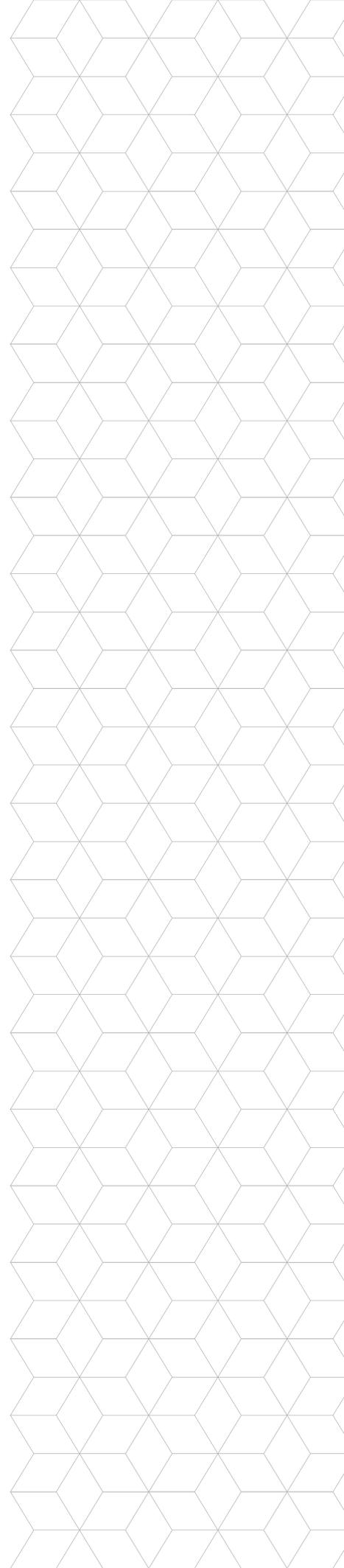


DEUX
MILLE

15

Cahier juridique et financier





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 5 avril 2016, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Rapport de gestion p4
p122. **Comptes consolidés**
Comptes sociaux p152
p170. **Rapports des Commissaires**
aux comptes
Autres informations p178
p186. **Table de concordance.**
Table thématique p189

— 4

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2015

1. Activité et faits marquants
2. Résultat des activités
3. Gouvernement d'entreprise
4. Perspectives et gestion des risques
5. SFL et ses actionnaires
6. Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE 2015)
7. Annexes

— 122

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

- A. État consolidé de la situation financière
- B. État consolidé du résultat global
- C. État de variation des capitaux propres consolidés
- D. Tableau de flux de trésorerie consolidés
- E. Notes annexes

— 152

Comptes sociaux au 31 décembre 2015

- Bilan
Compte de résultat
- I. Principes, règles et méthodes comptables
 - II. Faits caractéristiques de l'exercice
 - III. Notes sur les états financiers

— 170

Rapports des Commissaires aux comptes exercice clos le 31 décembre 2015

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

— 178

Autres informations à caractère général

- Responsables du document et du contrôle des comptes
- Autres informations à caractère juridique
- Autres informations sur le capital et l'actionariat
- Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

— 186

Table de concordance

— 189

Table thématique du rapport financier annuel

Rapport de gestion SFL 2015

___ 7

1. Activité et faits marquants

___ 7

2. Résultat des activités

___ 11

3. Gouvernement d'entreprise

___ 24

4. Perspectives et gestion des risques

___ 31

5. SFL et ses actionnaires

___ 41

**6. Rapport de Responsabilité
Sociétale de l'Entreprise (RSE) 2015**

___ 80

7. Annexes

7.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce) ... p. 80

7.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce) p. 80

7.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (article R. 225-102 du Code de commerce) ... p. 82

7.4 - Tableau récapitulatif des délégations p. 83

7.5 - Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise et le Contrôle interne (article L. 225-37 du Code de commerce) p. 84

7.6 - Ordre du jour et projet de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2016 p. 113

7.7 - Rapport du Conseil d'administration (partie extraordinaire) p. 118

7.8 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2015 p. 120

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

Assemblée générale mixte du 26 avril 2016

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées dans ce rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. Activité et faits marquants

1.1. Activité locative

Dans un contexte de marché stable par rapport à 2014, mais toujours difficile et sélectif, SFL a commercialisé avec succès 85 000 m² de surfaces en 2015. À noter, en particulier, plusieurs opérations très significatives, dont notamment :

- la prise à bail par l'OCDE de la totalité de l'immeuble In/Out à Boulogne (35 000 m²) pour 12 ans ferme à effet du 1^{er} septembre 2015,
 - dans l'immeuble #cloud.paris, commercialisé à hauteur de 90 %, la prise à bail de 10 800 m² par Exane pour 9 ans ferme, de 9 700 m² par BlaBlaCar et de 3 600 m² par l'un des leaders mondiaux de la net économie,
 - la prise à bail par Révolution 9 de la totalité de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux (6 300 m²) pour 6 ans ferme à effet de la livraison de l'immeuble, après rénovation, en janvier 2016,
 - la signature avec TV5 Monde d'un nouveau bail de 12 ans ferme pour l'immeuble de son siège social du 131 avenue de Wagram à Paris (7 500 m²),
- et enfin d'autres opérations de taille intermédiaire, notamment 3 700 m² sur le Washington Plaza commercialisés auprès de deux nouveaux clients, Akamai et Meda Pharma, et 1 900 m² sur le Louvre Saint-Honoré loués à Swiss Life REIM.

Les commercialisations 2015 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 551 € / m² et de 437 € / m² en économique. Pour celles situées dans le Quartier Central des Affaires (QCA), ces valeurs atteignent en moyenne, respectivement, 662 € / m² et 565 € / m².

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 95,6 % contre 87,1 % un an plus tôt.

1.2. Activité de développement

En 2015, la part du patrimoine de SFL en développement a représenté environ 50 000 m² de surfaces soit près de 15 % du patrimoine, dont le projet majeur de l'immeuble #cloud.paris (33 000 m²), démarré en 2013 et qui a été livré entièrement restructuré en novembre. Les travaux de rénovation complète des étages de bureaux du 90 Champs-Élysées (environ 7 000 m²) se sont également poursuivis, avec une livraison en mars 2015. À noter également la rénovation complète de l'immeuble Le Vaisseau, à Issy-les-Moulineaux (6 300 m²) pour une livraison en janvier 2016.

Au total, 118 millions d'euros de travaux ont été investis sur l'exercice.

Au 31 décembre 2015, compte tenu des livraisons effectuées, la part des surfaces en développement est revenue à environ 5 % du patrimoine.

1.3. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice

SFL a acquis, le 30 juin 2015, un immeuble de bureaux de 6 700 m² situé au 9 avenue Percier à Paris, au prix de 68 millions d'euros droits inclus. Cet actif de très belle qualité recèle un potentiel de création de valeur lié à l'optimisation de son état locatif.

Il n'y a pas eu de cession au cours de l'exercice.

SFL dispose des capacités financières pour saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter sur le marché.

1.4. Évolution de la valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2015, la valeur vénale du patrimoine SFL est estimée à 5 242 millions d'euros hors droits (soit 5 519 millions d'euros droits inclus). Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 80 % (soit 4 166 millions d'euros hors droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Sa progression, à périmètre constant s'établit à 15,7 % sur un an, et à 17,4 % avec l'acquisition de l'immeuble Percier en juin 2015.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux « prime » (80 %) et de commerces/hôtel (19 %). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1 % des actifs immobiliers de SFL, est située dans un immeuble mixte avec une composante commerciale importante.

La valeur moyenne au m² s'établit à 12 922 euros hors droits et le taux de rendement spot ⁽¹⁾ atteint 4,2 %.

1. (Loyers en cours + VLM des lots vacants)/(valeur d'expertise droits inclus + capex actualisés).

2. Résultat des activités

2.1. Résultats consolidés de SFL

Résultats consolidés

En 2015, le résultat net consolidé (part du Groupe) de SFL est de 492,9 millions d'euros, en progression significative sur 2014 où il atteignait 197,7 millions d'euros, en raison notamment de la variation de valeur des immeubles de placement, mais également de la hausse des agrégats opérationnels.

Les revenus locatifs s'élevaient à 168,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 151,5 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une progression de 17,3 millions d'euros (+ 11,4 %) :

- À périmètre constant, les loyers progressent de 7,8 millions d'euros (+ 5,7 %) grâce aux nouvelles locations intervenues en 2014 et 2015 (notamment sur In/Out, Édouard VII et Cézanne Saint-Honoré), les effets de l'indexation demeurant très limités en 2015.
- Les loyers des immeubles en développement sur la période considérée augmentent de 1,9 million d'euros, du fait notamment de la livraison en mars 2015 du 90 Champs-Élysées et des premiers loyers attachés à l'immeuble #cloud.paris qui a été livré en novembre 2015, en partie compensés par la baisse de revenus de l'immeuble Le Vaisseau, en rénovation depuis mars 2015.
- Les acquisitions des immeubles Condorcet en décembre 2014 et Percier en juin 2015 entraînent une progression des loyers de 9,1 millions d'euros en 2015.
- Enfin, la perception, en 2014, d'un revenu exceptionnel sous la forme d'une indemnité de résiliation anticipée d'un bail sur le Washington Plaza génère une baisse de revenus de 1,5 million d'euros sur 2015.

Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 135,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 121,5 millions d'euros au 31 décembre 2014, en progression de 11,3 %.

L'évaluation au 31 décembre 2015 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 15,7 % à périmètre constant en un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 513,7 millions d'euros en 2015 (contre 227,5 millions d'euros en 2014), après prise en compte de l'impact (à hauteur de - 49 millions d'euros) de la hausse des droits de mutation à Paris et de la taxe additionnelle qui s'applique au 1^{er} janvier 2016.

Les charges financières nettes s'élevaient à 69,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 87,0 millions d'euros au 31 décembre 2014. Les impacts de variation de valeur et de recyclage des produits dérivés sur l'exercice, le rachat en décembre 2015 d'obligations pour un montant nominal de 243,5 millions d'euros, ainsi que la renégociation de certaines lignes de crédit, génèrent une charge non récurrente de 22,3 millions d'euros en 2015 (contre 32,4 millions d'euros en 2014). Les charges financières récurrentes diminuent quant à elles de 7,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 du fait de la baisse du coût moyen de refinancement de SFL.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 492,9 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 197,7 millions d'euros au 31 décembre 2014. Le résultat net récurrent part du Groupe (EPRA), établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 65,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 52,5 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une progression de 13,3 millions d'euros (+ 25,3 %).

Analyse de la structure financière

La structure d'endettement de SFL s'est à nouveau améliorée en 2015, avec un allongement de la maturité moyenne de la dette et une baisse de son coût moyen, grâce, notamment, à une nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans à 2,25 %, échéance 16 novembre 2022, et au rachat

de 243,5 millions d'euros nominal sur les souches obligataires existantes arrivant à maturité en mai 2016 et novembre 2017.

Par ailleurs, SFL a pu renégocier favorablement, en 2015, l'ensemble de ses lignes de crédit bancaires (soit 700 millions d'euros de crédit revolving et 208 millions d'euros de prêt hypothécaire) et mettre en place une nouvelle ligne de 50 millions d'euros à 5 ans, confortant ainsi sa capacité à saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

Ainsi la maturité moyenne de la dette passe à 4,9 années (contre 4,0 années un an plus tôt) et son coût moyen à 2,4 % (contre 2,9 %).

En juillet 2015, l'agence de notation Standard & Poor's a amélioré la notation de SFL à BBB / A2 (contre BBB- / A3 auparavant), perspective stable, conséquence de la forte progression du taux d'occupation du patrimoine et des perspectives d'amélioration des agrégats opérationnels de SFL.

Au 31 décembre 2015, l'endettement net consolidé de SFL atteint 1 841 millions d'euros contre 1 572 millions d'euros au 31 décembre 2014, et représente 33,4 % de la valeur du patrimoine. À cette même date, SFL bénéficie de 610 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 5 242 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2015, en progression de 17,4 % sur un an (4 466 millions d'euros au 31 décembre 2014), et de 15,7 % à périmètre constant. Cette nouvelle progression des valeurs d'expertise provient pour partie des investissements réalisés en 2015 dans les immeubles (118 millions d'euros) et de la création de valeur associée à ces développements et, par ailleurs, de l'appréciation des immeubles liée à un nouveau resserrement des taux de rendement constaté sur le marché de l'investissement pour les actifs de grande qualité.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (occupé à 100 %) est de 4,2 % au 31 décembre 2015 contre 4,8 % au 31 décembre 2014 ⁽¹⁾ et le rendement EPRA (topped-up NIY) est de 3,7 % (contre 3,9 %).

Au 31 décembre 2015, l'Actif Net Réévalué (EPRA NNNNAV) de la Société s'élève à 2 721 millions d'euros, soit 58,50 euros par action, contre 49,40 euros par action au 31 décembre 2014, en progression de 18,5 %.

(1). Taux de rendement = (Loyers en cours + VLM des lots vacants)/(valeur d'expertise droits inclus + capex actualisés).

2.2. Résultats sociaux de SFL

Analyse des résultats sociaux de SFL

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 69,5 millions d'euros contre 70,9 millions d'euros au titre de 2014, soit une baisse de - 1,4 million d'euros (- 2 %). Cette baisse provient notamment du départ du locataire de l'immeuble Le Vaisseau, en restructuration, et de l'absence de revenu sur le parking Édouard 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.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à - 5,7 millions d'euros, en baisse de - 1,8 million d'euros sur 2014.

Le résultat financier ressort à - 17,3 millions d'euros contre - 32,9 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une diminution des charges de 15,6 millions d'euros correspondant principalement au versement de soultes lors du remboursement anticipé des emprunts obligataires pour un montant de 9,5 millions d'euros en 2015, contre 22,4 millions d'euros versés en 2014.

Compte tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à - 23,0 millions d'euros, contre - 36,8 millions d'euros en 2014.

Le résultat exceptionnel fait ressortir une perte de 3,7 millions d'euros, contre un gain de 68,4 millions d'euros en 2014 en raison de la plus-value enregistrée sur la cession des titres SIIC de Paris en 2014 pour 69,0 millions d'euros.

Le résultat net de l'exercice se solde par une perte comptable de - 26,7 millions d'euros contre un bénéfice de 31,5 millions d'euros en 2014.

Au 31 décembre 2015, le total du bilan de la Société s'élevait à 2 593 millions d'euros contre 2 479 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une augmentation de + 5 %.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce (page 82).

INFORMATIONS SUR LA DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS (C. COM. ART. L. 441-6-1 ET D. 441-4)

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance (en euros) :

Au 31/12/2015	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	33 172	32 007	728 549	-	793 728
Fournisseurs d'immobilisations	492 461	252 940	1 822 055	-	2 567 455
Fournisseurs retenue de garanties	-	-	-	259 746	259 746
Total	525 632	284 947	2 550 604	259 746	3 620 929

Au 31/12/2014	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	278 236	49 106	746 157	-	1 073 499
Fournisseurs d'immobilisations	206 368	6 091 229	391 192	-	6 688 789
Fournisseurs retenue de garanties	-	-	-	323 702	323 702
Total	484 604	6 140 335	1 137 349	323 702	8 085 990

Les factures de plus de 60 jours concernent celles qui font l'objet de contestations de la Société vis-à-vis des fournisseurs, relatives à la réception des marchandises ou d'exécution de la prestation de service.

Les retenues de garantie couvrent la reprise des réserves signalées lors de la réception des travaux et figurent dans le procès-verbal de réception. Elles deviennent exigibles à la levée des réserves, ou libérées de plein droit à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la réception des travaux, faite avec ou sans réserve, sauf opposition motivée du maître d'ouvrage ou de l'entreprise principale.

Affectation du résultat de l'exercice

La perte comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2015, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 26 718 556,09 euros.

Nous vous proposons :

- d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 517 032,60 euros à zéro,
- d'imputer le solde, soit - 26 201 523,49 euros, sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi ramené de 758 450 719,15 euros à 732 249 195,66 euros,
- après avoir constaté l'existence de sommes distribuables, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 1,05 euro, soit un montant global du dividende

de 48 855 422,70 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2015 ; par prélèvement sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi ramené de 732 249 195,66 euros à 683 393 772,96 euros.

Le détachement du coupon interviendrait le 28 avril 2016 et le dividende serait mis en paiement en numéraire à compter du 2 mai 2016. Les actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende, le montant correspondant serait affecté au compte « Report à nouveau ».

En vertu des dispositions de l'article 112, 1° du Code général des impôts, ne sont pas considérées comme des revenus distribués imposables les sommes réparties au profit des actionnaires présentant le caractère de remboursement d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves autres que la réserve légale aient été auparavant répartis. Au regard des dispositions fiscales susvisées, l'intégralité du montant de la distribution a la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge les dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Les documents comptables requis par l'article L. 2323-8 du Code de travail relatifs à l'année 2015 ont été communiqués au Comité d'Entreprise.

Conventions réglementées

Aucune convention de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2015.

Les engagements pris au bénéfice du Directeur général, Monsieur Nicolas Reynaud, lors de sa nomination par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, ont été approuvés par l'Assemblée générale du 22 avril 2015, conformément à l'article L. 225.42.1 du Code de commerce, et sont décrits au paragraphe 3.4.1.2 du présent rapport.

2.3. Activité des principales filiales

Au 31 décembre 2015, le périmètre de consolidation du groupe Société Foncière Lyonnaise (défini dans le présent document comme le « Groupe ») comprenait les sociétés suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêts	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	–	–
Sociétés en intégration globale			
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.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2015 (en euros)

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et 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						
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 CÉZANNE	56 934 400	113 967 098	100 %	291 846 722	291 846 722	-	-	16 251 754	10 891 020	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	8 527 350	100 %	1 168 570	1 168 570	165 794 745	-	9 766 100	4 903 155	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	12 961 608	66 %	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 %	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	-	-	-	-	-	-	-

Les transactions effectuées sur l'exercice avec les parties liées concernent les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale et proportionnelle.

3. Gouvernement d'entreprise

3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 décembre 2015

La composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2015, ainsi que les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2015 sont indiqués dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant en Annexe 7.5.

De même, le fonctionnement du Conseil d'administration et des Comités est présenté de façon détaillée dans le rapport précité.

Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2015

Nicolas REYNAUD : Directeur général ⁽¹⁾

Dimitri BOULTE : Directeur général délégué ⁽²⁾, Directeur des opérations

François SEBILLOTTE : Secrétaire général, Secrétaire du Conseil

Fabienne BOILEAU : Directeur financier ⁽³⁾

François DERRIAN : Directeur des ressources humaines

Aude GRANT : Directeur de la stratégie immobilière et des transactions

Franck MORIN : Directeur valorisation et gestion d'actifs ⁽⁴⁾

Éric OUDARD : Directeur technique et développement

(1) Nommé Directeur général le 27 janvier 2015, date de la fin de ses fonctions de Directeur financier.

(2) Nommé Directeur général délégué le 27 janvier 2015, était précédemment Directeur général adjoint.

(3) Nommée Directeur financier le 27 janvier 2015, exerçait précédemment la fonction de Directeur contrôle de gestion et des comptabilités.

(4) A quitté la société le 22 janvier 2016.

N.B. : Au 1^{er} janvier 2016 Pierre-François Chiapponi intègre le Comité de Direction en qualité de Directeur commercial et investissements (il exerçait préalablement les fonctions de Directeur commercial).

Nicolas REYNAUD (54 ans), a rejoint SFL en 2006 en tant que membre du Comité de Direction, Directeur financier et Directeur général adjoint. Il a été nommé Directeur général délégué en 2008. Il a commencé sa carrière à la CAMCA (1984-1988) puis chez SOPHIA (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur général adjoint et Directeur financier. Il a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, date à laquelle ont pris fin ses fonctions de Directeur financier.

François SEBILLOTTE (60 ans) est Secrétaire Général de SFL depuis 2001 et Secrétaire du Conseil depuis 2011. Il a commencé sa carrière en cabinet d'avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint le groupe de presse et d'édition professionnelle Liaisons comme Directeur juridique (1987-92) puis la société de capital-investissement Unigrains comme Directeur juridique et membre du comité de direction. Il est titulaire d'un DEA de droit privé et d'un EXECUTIVE MBA HEC (CPA).

Dimitri BOULTE (38 ans) a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation).

Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a exercé différents postes de responsabilité en qualité de Directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-06) ; Directeur du développement du pôle bureaux (2006-07), puis Directeur des grands projets urbains (2008-11). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné.

Il a été nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, il est également Directeur des opérations.

Fabienne BOILEAU (48 ans), est Directeur financier depuis le 27 janvier 2015 ; avant cette date elle occupait le poste de Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités. Diplômée de l'ESC Reims et d'expertise comptable, elle a rejoint le Groupe en 2005, après avoir exercé trois années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filière contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA.

François DERRIAN (46 ans) occupe le poste de Directeur des ressources humaines. Titulaire d'une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l'Institut de Gestion Sociale, il a rejoint le groupe en 2002 après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC).

Aude GRANT (34 ans) est entrée dans le Groupe en tant que Directeur de la stratégie immobilière et des transactions en 2014. Diplômée de HEC, elle a débuté sa carrière dans le département Transaction Services du cabinet Deloitte, avant de rejoindre en 2006 le groupe Foncières des Régions où elle a successivement occupé des postes d'analyste, de responsable portfolio et acquisitions et, en dernier lieu, de Directrice de l'asset management et des investissements bureaux.

Franck MORIN (43 ans) occupe le poste de Directeur valorisation et gestion d'actifs. Il a rejoint SFL en 2003. Il a débuté sa carrière chez SIMCO (1996-2000) puis a rejoint les équipes de Generali immobilier (2000/03). Il est titulaire d'un diplôme de l'ICH.

Il a quitté la Société le 22 janvier 2016.

Éric OUDARD (47 ans), a rejoint le Comité de Direction de SFL comme Directeur technique et développement en 2014. Il est Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées et membre affilié du CIBSE (Chartered Institute of Building Services Engineers) et a travaillé précédemment chez Accor, Casino Immobilier, Pierre et Vacances et Luminatis.

3.2. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2015

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés par Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général et par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué, au 31 décembre 2015.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2015 par le Président et les Administrateurs sont détaillés dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant en Annexe 7.5.

Monsieur Nicolas REYNAUD

– Directeur général (depuis le 27 janvier 2015)
1^{er} mandat : Directeur général délégué en 2008

2^e mandat : Directeur général en 2015

Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2015 :

En France - Groupe SFL :

– Directeur général
• SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

Président Directeur général

• SEGPIM (SA)

Directeur général

• PARHOLDING (SAS)

Mandats et fonctions échus au cours des cinq derniers exercices :

– Directeur général délégué (jusqu'au 27 janvier 2015)

– Directeur financier (jusqu'au 27 janvier 2015)

Monsieur Dimitri BOULTE

– Directeur général délégué (depuis le 27 janvier 2015)

– Directeur des opérations

Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2015 :

En France - Groupe SFL :

– Directeur général

• LOCAPARIS (SAS)

– Administrateur

• SEGPIM (SA)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

néant

3.3 Projets de résolutions relatives aux mandats d'administrateurs

L'Assemblée générale mixte des actionnaires réunie extraordinairement le 13 novembre 2015 a nommé en qualité d'administrateurs Madame Nuria Oferil Coll ainsi que Messieurs Ali Bin Jassim Al Thani et Adhane Mousannif, portant ainsi le nombre d'administrateurs à 16 personnes.

Arriveront à expiration lors l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2015, les mandats d'administrateur de Mesdames Anne-Marie de Chalambert et Chantal du Rivau, de Messieurs Juan José Brugera Clavero, Jacques Calvet, Jean-Jacques Duchamp, Carlos Fernandez-Lerga Garralda, Pere Viñolas Serra, Anthony Wyand et de la société Reig Capital Group Luxembourg Sarl.

Nous vous proposons de renouveler les mandats d'administrateur de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Anthony Wyand pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, et de renouveler les mandats d'administrateur de Madame Chantal du Rivau, Messieurs Juan José Brugera Clavero, Jean-Jacques Duchamp, Carlos Fernandez-Lerga Garralda, Pere Viñolas Serra et de la société Reig Capital Group Luxembourg Sarl pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Conformément aux statuts de la Société, la durée des renouvellements de mandats proposés est d'une année pour les mandats de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur

Anthony Wyand, tous deux ayant plus de 70 ans, et de trois années pour les autres Administrateurs.

Monsieur Jacques Calvet ayant remis sa démission de son mandat d'administrateur avec effet à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, nous vous proposons de constater le non-renouvellement et le non-remplacement de Monsieur Jacques Calvet en qualité d'administrateur.

Mesdames Anne-Marie de Chalambert et Chantal du Rivau, ainsi que Messieurs Juan José Brugera Clavero, Jean-Jacques Duchamp, Carlos Fernandez-Lerga Garralda, Pere Viñolas Serra et la société Reig Capital Group Luxembourg Sarl représentée depuis le 2 mars 2016 par Madame Maria Reig Moles ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'administrateur et n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

3.4. Rémunérations et avantages

3.4.1 Rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux

La présente section décrit les rémunérations et avantages accordés aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Messieurs Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration, Nicolas Reynaud, Directeur général et Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Les tableaux de synthèse établis conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2009-16 de l'Autorité des marchés financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées figurent au paragraphe 3.4.1.4 ci-après.

Les éléments de la rémunération de ces dirigeants mandataires sociaux qui seront soumis au vote consultatif de l'Assemblée générale, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, sont détaillés au paragraphe 3.4.1.5 ci-après.

3.4.1.1 Rémunérations et avantages du Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Le 27 janvier 2015, le Conseil d'administration a décidé, sur recommandation du Comité de Rémunérations et de Sélection, de dissocier les fonctions de Président et de Directeur général. Monsieur Juan José Brugera Clavero, qui avait, à titre transitoire dans l'attente de la nomination d'un Directeur général, cumulé les fonctions de Président et de Directeur général depuis le 23 juillet 2014, a conservé les fonctions de Président du Conseil d'administration. Son mandat de Directeur général du 23 juillet 2014 au 27 janvier 2015 n'a pas été rémunéré.

Monsieur Juan José Brugera Clavero perçoit une rémunération fixe de 150 000 euros au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

Monsieur Juan José Brugera Clavero perçoit en outre des jetons de présence forfaitaires annuels à hauteur de 36 000 euros.

Enfin, le Conseil d'administration a décidé, le 17 juin 2015, d'attribuer à Monsieur Juan José Brugera Clavero 4 500 actions de performance.

3.4.1.2 Rémunérations et avantages du Directeur général, Monsieur Nicolas REYNAUD

Monsieur Nicolas Reynaud a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration le 27 janvier 2015, qui a également arrêté sa rémunération.

Rémunération fixe

Monsieur Nicolas Reynaud bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute de 305 500 euros. Pour l'année 2015, cette rémunération lui a été attribuée prorata temporis (soit 304 431 euros).

Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud au titre de l'exercice 2015, versée en 2016, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 3 mars 2015, s'est établie à un montant de 344 129 euros.

Actions de performance

Le Conseil d'administration a décidé, le 17 juin 2015, d'attribuer à Monsieur Nicolas Reynaud 11 250 actions de performance.

Indemnité de rupture de mandat social

Le Conseil d'administration a décidé, le 27 janvier 2015, de fixer les conditions de l'indemnité de rupture de mandat social de Monsieur Nicolas Reynaud.

Cette indemnité, équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable, ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle et de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde) et son versement serait subordonné au respect de conditions de performance.

La rémunération fixe prise en compte serait la rémunération annuelle fixe en vigueur.

Jusqu'au 31 décembre 2017, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondrait à la dernière rémunération variable effectivement perçue.

À partir du 1^{er} janvier 2018, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondrait à la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

L'indemnité serait versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des deux exercices précédents et dans les proportions suivantes :

Résultat net récurrent N vs. Moyenne des deux exercices précédents	Indemnité de départ
Supérieur ou égal à 100 %	100 %
Entre 90 % et 100 %	80 %
Entre 75 % et 90 %	50 %
Inférieur à 75 %	0 %

La comparaison des résultats nets récurrents serait opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

Cet engagement d'indemnisation a été soumis à l'Assemblée générale des actionnaires de la Société du 22 avril 2015, conformément aux articles L. 225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce.

Avantages en nature

M. Nicolas Reynaud bénéficie d'un véhicule de fonction et du Régime de garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise (GSC).

3.4.1.3 Rémunérations et avantages du Directeur général délégué, Monsieur Dimitri BOULTE

Monsieur Dimitri Boulte, nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, a conservé son contrat de travail et ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat social.

Rémunération fixe

Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute de 208 093 euros.

Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte au titre de l'exercice 2015, versée en 2016, dont les modalités de calcul ont

été arrêtées par le Conseil d'administration du 3 mars 2015, s'est établie à un montant de 189 243 euros (cf. tableau 2 ci-après).

Actions de performance

Le Conseil d'administration a décidé, le 17 juin 2015, d'attribuer à Monsieur Dimitri Boulte 9 000 actions de performance.

Avantages en nature

Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'un véhicule de fonction.

3.4.1.4 Tableaux de synthèse

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2009-16 de l'Autorité des marchés financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en novembre 2015.

Les montants figurant dans chacun des tableaux ci-après sont exprimés en euros.

TABLEAU 1 - SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président-Directeur général jusqu'au 27 janvier 2015 Président du Conseil d'administration à compter du 27 janvier 2015	Exercice 2014	Exercice 2015
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2)	186 000	186 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillée au tableau 6)	55 743	76 663
Total	241 743	262 663

(1) Le Conseil d'administration réuni le 4 mars 2014 et le 17 juin 2015 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José Brugera Clavero respectivement, 3 750 et 4 500 actions de performance. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées au paragraphe 3.4.4. ci-après.

Nicolas REYNAUD Directeur général délégué jusqu'au 27 janvier 2015 Directeur général à compter du 27 janvier 2015	Exercice 2014	Exercice 2015
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillées au tableau 2)	443 369	745 325
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6)	64 930	191 657
Total	508 299	936 982

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2014 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2014 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2014 au titre de l'exercice 2013 + rémunération variable versée en 2015 au titre de l'exercice 2014.
Rémunérations dues au titre de l'exercice 2015 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2015 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2015 au titre de l'exercice 2014 + rémunération variable versée en 2016 au titre de l'exercice 2015.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 4 mars 2014 et le 17 juin 2015 a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas Reynaud respectivement 4 369 et 11 250 actions de performance. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées au paragraphe 3.4.4 ci-près.
Le mandat exercé par Monsieur Nicolas Reynaud jusqu'au 27 janvier 2015 en qualité de Directeur général délégué n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent, jusqu'à cette date, aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

Dimitri BOULTE Directeur général délégué à compter du 27 janvier 2015	Exercice 2014	Exercice 2015
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillées au tableau 2)		308 275
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6)		153 326
Total		461 601

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2015 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2015 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2015 au titre de l'exercice 2014 + rémunération variable versée en 2016 au titre de l'exercice 2015.

(2) Le Conseil d'Administration réuni le 17 juin 2015 a décidé d'attribuer 9 000 actions gratuites à Monsieur Dimitri Boulte. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées au paragraphe 3.4.4 ci-après.
Le mandat exercé par Monsieur Dimitri Boulte à compter du 27 janvier 2015 en qualité de Directeur général délégué n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

TABLEAU 2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président-Directeur général jusqu'au 27 janvier 2015, Président du Conseil d'administration à compter du 27 janvier 2015	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe ⁽¹⁾	150 000	150 000	150 000	150 000
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence ⁽²⁾	36 000	36 000	36 000	36 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
Total	186 000	186 000	186 000	186 000

(1) La rémunération ci-dessus mentionnée a été versée à Monsieur Juan José Brugera Clavero au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, son mandat de Directeur général du 23 juillet 2014 au 27 janvier 2015 n'étant pas rémunéré.

(2) Jetons de présence versés sur une base annuelle de 36 000 euros telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 au Président du Conseil ou de Comité.

Nicolas REYNAUD Directeur général délégué jusqu'au 27 janvier 2015 Directeur général à compter du 27 janvier 2015	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	251 893	251 893	304 431	304 431
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	186 647	186 647	178 122	178 122
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature ⁽²⁾	3 619	3 619	12 034	12 034
Autres ⁽³⁾	9 735	9 735	84 731	84 731
Total	451 894	451 894	579 318	579 318

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2013 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2013 versée en 2014) et par le Conseil d'administration du 4 mars 2014 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2014 versée en 2015).

La rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud au titre de l'exercice 2015, versée en 2016, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 3 mars 2015, s'est établie à un montant de 344 129 euros.

Lors de sa réunion du 4 mars 2014, le Conseil d'administration de la Société a arrêté, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'année 2014.

Celle-ci se compose de deux parts distinctes :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour l'année 2014, l'objectif retenu est celui d'un résultat net récurrent (RNR) d'un montant de 51,6 millions d'euros, le montant de la part quantitative étant déterminé sur la base de la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe ^(a)	
	Directeur général	Directeur général délégué ^(b)
A. 122 % et plus	145 %	116 %
B. 100 %	100 %	80 %
C. 70 % et plus	60 %	48 %
D. < 70 %	0	0

(a) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global.

(b) Pourcentages susceptibles d'être ajustés en cas d'attribution gratuite d'actions au cours de l'exercice de référence. Ainsi, dans une telle hypothèse, la part variable de la rémunération du Directeur général délégué s'établit, à objectif atteint (100 %), à 70 % de sa rémunération fixe.

- En dessous de 70 % : 0.
- Entre 70 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B.
- Si 100 % : point central du variable au taux B.
- Entre 100 % et 122 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A.
- Au-dessus de 122 % : taux A.

Pour l'année 2015, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 3 mars 2015 sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.

Celles-ci conduisent à maintenir la composition de la rémunération variable qui comprend :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel,
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la part quantitative due au titre de l'année 2015, le Conseil d'administration a décidé d'adjoindre au seul critère du Résultat Net Récurrent (RNR) un second critère étroitement lié à l'activité de l'Entreprise et aux actions du management – celui des Revenus locatifs – et a attribué à chacun de ces critères les objectifs suivants pour l'année 2015 :

- un objectif d'un montant de 55,4 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 159,3 millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2015 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-dessus, qui demeure inchangée.

Les critères qualitatifs retenus au titre des exercices 2014 et 2015 ont quant à eux été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

(2) Avantage en nature véhicule et régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

(3) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2014 et 2015 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2013 et 2014 versés respectivement en 2014 et 2015 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002, du 30 juin 2011 et du 26 juin 2014 (les droits acquis au titre de l'exercice 2015 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport), indemnités compensatrices de congés payés versées en 2015 à raison de la cessation du contrat de travail de Monsieur Nicolas Reynaud le 27 janvier 2015.

Dimitri BOULTE Directeur général délégué à compter du 27 janvier 2015	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe			208 093	208 093
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾			89 061	89 061
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature ⁽²⁾			5 817	5 817
Autres ⁽³⁾			22 298	22 298
Total			325 269	325 269

(1) Le salaire variable de Monsieur Dimitri Boulte qui lui a été versé en 2015 au titre de 2014 en rémunération de ses fonctions techniques a été déterminé selon les modalités applicables aux membres salariés du comité de direction de SFL telles qu'arrêtées par le Conseil d'administration du 4 mars 2014.

La rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte au titre de l'exercice 2015, versée en 2016, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 3 mars 2015, s'est établie à un montant de 189 243 euros.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable sont détaillés à la note (1) sous le tableau ci-dessus relatif à Nicolas Reynaud.

(2) Avantage en nature véhicule.

(3) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2015 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à participation et intéressement collectif au titre de l'exercice 2014 versés en 2015 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 26 juin 2014 (les droits acquis au titre de l'exercice 2015 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice €	Période d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				
Dimitri BOULTE		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				

TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Dimitri BOULTE		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	

TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice ⁽¹⁾	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽²⁾	Date d'acquisition ⁽³⁾	Date de Disponibilité ⁽⁴⁾	Conditions de performance ⁽⁵⁾
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 3 17/06/2015	4 500	76 663	16/06/2018	16/06/2020	⁽⁵⁾
Nicolas REYNAUD	Plan 3 17/06/2015	11 250	191 657	16/06/2018	16/06/2020	⁽⁵⁾
Dimitri BOULTE	Plan 3 17/06/2015	9 000	153 326	16/06/2018	16/06/2020	⁽⁵⁾
Administrateurs		Aucune action de performance attribuée durant l'exercice				

(1) Il s'agit des 24 750 actions attribuées aux mandataires sociaux dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites telle qu'approuvée par le Conseil d'administration de la Société du 17 juin 2015 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 22 avril 2015. Ce nombre correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par chacun des bénéficiaires sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par le Conseil d'administration du 17 juin 2015, lesquelles sont précisées en annexe 7.2 du présent document.

(2) Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du calcul suivant : nombre d'actions espéré x juste valeur unitaire de ces actions. Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution, lequel s'établit à 70,83 %. La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, cette valeur unitaire s'établit à 36,08 euros pour les actions attribuées le 17 juin 2015.

(3) Il s'agit de la date à laquelle les actions sont effectivement acquises par le bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan. Cette date intervient à l'expiration d'une période de quinze jours ouvrés 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 et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la date d'attribution (soit au plus tôt le 16 juin 2018).

(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de 2 ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées dites « sociétés de référence » (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué augmenté des dividendes versés sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en Annexe 7.2 du présent document.

TABLEAU 7 – ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Nom du mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 1 16/02/2012	3 750	N/A
Nicolas REYNAUD	Plan 1 16/02/2012	4 369	N/A
Dimitri BOULTE	Plan 1 16/02/2012	4 369	N/A

TABLEAU 11 – INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUES À RAISON DE LA CESSATION/DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Juan José BRUGERA CLAVERO Président-Directeur général jusqu'au 27 janvier 2015, Président du Conseil d'administration à compter du 27 janvier 2015		X		X		X		X
Nicolas REYNAUD Directeur général délégué jusqu'au 27 janvier 2015 Directeur général à compter du 27 janvier 2015		X ⁽¹⁾		X	X ⁽²⁾			X
Dimitri BOULTE Directeur général délégué à compter du 27 janvier 2015	X ⁽³⁾			X	X ⁽⁴⁾			X

(1) Monsieur Nicolas Reynaud a bénéficié, au cours de l'année 2014, d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu'il exerçait depuis le 15 mai 2006 en qualité de Directeur financier.

Il est rappelé que le mandat de Directeur général délégué qu'il s'est vu confier par le Conseil d'administration du 25 septembre 2008 n'était pas visé par le Code AFEP-MEDEF prévoyant le non-cumul, dans les sociétés à Conseil d'administration, d'un mandat de Président du Conseil d'administration, de Président-Directeur général ou de Directeur général avec un contrat de travail.

Suite à sa nomination en qualité de Directeur général telle que décidée par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, Monsieur Nicolas Reynaud a démissionné, à compter de cette même date, de ses fonctions salariées de Directeur financier.

(2) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité due à Monsieur Nicolas Reynaud en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées au paragraphe 3.4.1.2 ci-dessus) ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015.

(3) Monsieur Dimitri Boulte a bénéficié, au cours de l'année 2015, d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu'il exerce depuis le 21 février 2011 en qualité de Directeur des opérations.

Il est rappelé que le mandat de Directeur général délégué qu'il s'est vu confier par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015 n'est pas visé par le Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP/MEDEF prévoyant le non-cumul, dans les sociétés à Conseil d'administration, d'un mandat de Président du Conseil d'administration, de Président-Directeur général ou de Directeur général avec un contrat de travail.

(4) Il n'était prévu, en 2015, aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Dimitri Boulte. Néanmoins, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement (cf. paragraphe 3.4.3 ci-après).

3.4.1.5 Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Monsieur Nicolas REYNAUD et Monsieur Dimitri BOULTE

Conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en novembre 2015, nous vous proposons d'émettre un avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à chaque dirigeant mandataire social de la Société.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration

Éléments de rémunération	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	150 000	
Rémunération variable annuelle	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucune rémunération variable annuelle
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	76 663	Le Conseil d'administration du 17 juin 2015 a attribué 4 500 actions de performance à M. BRUGERA CLAVERO
Jetons de présence	36 000	M. BRUGERA CLAVERO perçoit des jetons de présence forfaitaires
Valorisation des avantages de toute nature	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucun avantage en nature
Indemnité de départ	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucune indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général

Éléments de rémunération	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	304 431	
Rémunération variable annuelle	344 129	La rémunération variable cible de M. Nicolas REYNAUD est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection (cf. paragraphe 3.4.1.4).
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	84 731	Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2015 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à participation et intéressement collectif au titre de 2014 versé en 2015 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002, du 30 juin 2011 et du 26 juin 2014 (les droits acquis au titre de l'exercice 2015 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport). Indemnités compensatrices de congés payés versées en 2015 à raison de la cessation du contrat de travail de M. Nicolas REYNAUD le 27 janvier 2015.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	191 657	Le Conseil d'administration a décidé, le 17 juin 2015, d'attribuer à M. Nicolas REYNAUD 11 250 actions de performance.
Jetons de présence	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne perçoit aucun jeton de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	12 034	Voiture de fonction et Régime de garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise (GSC).
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Nicolas REYNAUD bénéficie d'une indemnité de départ équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur, qui ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle et de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde) et dont le versement serait subordonné au respect de conditions de performance. Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué

Éléments de rémunération	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	208 093	
Rémunération variable annuelle	189 243	La rémunération variable cible de M. Dimitri BOULTE est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection (cf. paragraphe 3.4.1.4).
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	22 298	Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2015 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à participation et intéressement collectif au titre de 2014 versé en 2015 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002, du 30 juin 2011 et du 26 juin 2014 (les droits acquis au titre de l'exercice 2015 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	153 326	Le Conseil d'administration a décidé, le 17 juin 2015, d'attribuer à M. Dimitri BOULTE 9 000 actions de performance.
Jetons de présence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne perçoit aucun jeton de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	5 817	Voiture de fonction.
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

3.4.2 Rémunération des Administrateurs

La répartition des jetons de présence, depuis le 1^{er} janvier 2009, est la suivante :

- Administrateur ou Censeur : 18 000 € par an
- Membre de Comité : 24 000 € par an
- Président du Conseil ou de Comité : 36 000 € par an.

Les jetons de présence sont alloués forfaitairement aux membres du Conseil d'administration, et non en fonction de leur participation effective aux séances du Conseil et des Comités.

TABLEAU 3 – TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2014	Montants versés au cours de l'exercice 2015
Ali BIN JASSIM AL THANI ⁽¹⁾		
Jetons de présence	0	2 416
Autres rémunérations	0	0
Angels ARDERIU IBARS ⁽²⁾		
Jetons de présence	14 917	18 000
Autres rémunérations	0	0
Jacques CALVET		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Anne-Marie de CHALAMBERT		
Jetons de présence	22 127	24 000
Autres rémunérations	0	0
Chantal du RIVAU ⁽³⁾		
Jetons de présence	10 691	18 000
Autres rémunérations	0	0
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carmina GANYET I CIRERA		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos KROHMER ⁽⁴⁾		
Jetons de présence	12 381	18 000
Autres rémunérations	0	0
Luis MALUQUER TREPAT		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Adnane MOUSANNIF ⁽¹⁾		
Jetons de présence	0	2 416
Autres rémunérations	0	0
Nuria OFERIL COLL ⁽¹⁾		
Jetons de présence	0	2 416
Autres rémunérations	0	0
Pere VIÑOLAS		
Jetons de présence	36 000	25 359
Autres rémunérations	0	0
Anthony WYAND		
Jetons de présence	24 000	34 641
Autres rémunérations	0	0
REIG Capital Group Luxembourg représenté par Carlos ENSEÑAT REIG		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Jean ARVIS ⁽⁵⁾		
Jetons de présence	7 492	0
Autres rémunérations	0	0
Aref LAHHAM ⁽⁶⁾		
Jetons de présence	7 956	0
Autres rémunérations	0	0
Bertrand LETAMENDIA ⁽⁵⁾		
Jetons de présence	5 619	0
Autres rémunérations	0	0
Carlos LOSADA MARRODAN ⁽⁷⁾		
Jetons de présence	2 188	0
Autres rémunérations	0	0
Total	287 371	289 248

(1) Début de mandat le 13 novembre 2015

(2) Début de mandat le 4 mars 2014

(3) Début de mandat le 28 mai 2014

(4) Début de mandat le 24 avril 2014

(5) Fin de mandat le 24 avril 2014

(6) Fin mandat le 1^{er} mai 2014

(7) Fin de mandat le 13 février 2014

3.4.3 Rémunérations et avantages des organes de direction hors mandataires sociaux

Les membres du Comité de Direction (dans sa composition effective au 31 décembre 2015 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2015 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2015
Rémunérations fixes au titre de 2015	763 685
Rémunérations variables au titre de 2015 ⁽¹⁾	354 386
Avantages en nature	20 766
Rémunérations exceptionnelles	0
Participation/intéressement ⁽²⁾	84 352
Abondement versements volontaires au PERCO	13 860

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 3 mars 2015 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectif versés en 2015 conformément aux dispositions des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 26 juin 2014 (les droits acquis au titre de l'exercice 2015 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Modification des contrats de travail : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société.

Ces clauses ont été mises à jour en 2006 et prévoient en cas (i) de licenciement ou (ii) de démission causée par des modifications sensibles de responsabilité consécutives à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, le versement d'une indemnité en complément des indemnités légales ou conventionnelles d'un montant, exprimé en euros, qui était de deux années de la rémunération de 2006.

Le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues aux cadres dirigeants au titre de l'année civile précédant le changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle.

Le Conseil du 4 avril 2008 a également approuvé qu'à compter du prochain changement direct ou indirect dans la structure du capital, le délai pour que les bénéficiaires puissent se prévaloir de la clause, soit réduit de deux ans à dix-huit mois.

NB : Compte tenu de la cessation de ses fonctions salariées consécutive à sa nomination en qualité de Directeur général le 27 janvier 2015, il est à signaler que Monsieur Nicolas Reynaud ne bénéficie plus de cette clause depuis cette même date.

3.4.4 Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

TABLEAU 8 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Néant

TABLEAU 9 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES PAR CES DERNIERS

Néant

Le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions en vigueur au cours de l'exercice 2015 (mis en place par le Conseil d'administration du 13 mars 2007 sur délégation de l'Assemblée générale du 21 avril 2005) a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années.

TABLEAU 10 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

	Plan n°1			Plan n°2		Plan n°3
Date d'Assemblée	09/05/2011					22/04/2015
Date du Conseil d'administration	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014	16/02/2012	17/06/2015	
Nombre total d'actions attribuées	49 481	52 716	50 972	20 516	40 992	
dont le nombre attribué à :						
Les mandataires sociaux :	29 962	29 962	29 962	20 516	24 750	
• Juan José BRUGERA CLAVERO	3 750	3 750	3 750	–	4 500	
• Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	21 843	21 843	21 843	20 516	–	
• Nicolas REYNAUD	4 369	4 369	4 369	–	11 250	
• Dimitri BOULTE	–	–	–	–	9 000	
Date d'acquisition des actions	15/02/2015	04/03/2016	03/03/2017	15/02/2014	16/06/2018	
Date de fin de période de conservation	14/02/2017	03/03/2018	02/03/2019	14/02/2016	15/06/2020	
Conditions de performance	(1)			(2)		(3)
Nombre d'actions acquises au 31/12/2015	44 375	–	–	20 516	–	
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	–	16 293	22 557	–	450	
Nombre d'actions restantes au 31/12/2015	–	36 423	28 415	–	40 542	

(1) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 1 détaillé ci-après.

(2) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 2 détaillé ci-après.

(3) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 3 détaillé à l'Annexe 7.2 au présent document.

Règlement du Plan n° 1

Date d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2015).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Toutefois, pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Règlement du Plan n° 2

Date d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 2^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites.

Condition de présence

L'acquisition des actions sera définitive sous réserve que le bénéficiaire ait conservé, sans interruption durant une période de deux ans à compter de l'attribution des actions gratuites, la qualité de dirigeant mandataire social de la Société, sauf si la

perte de ces fonctions est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

Période de conservation

Le bénéficiaire ne pourra transférer par quelque moyen que ce soit ses actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

À l'expiration de la première période visée ci-dessus, le bénéficiaire devra conserver au moins 40 % des actions acquises (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de la rémunération annuelle du bénéficiaire) jusqu'à la cessation de la qualité de Dirigeant du Bénéficiaire exercée au sein de SFL.

3.4.5 État de la participation des salariés au capital au dernier jour de l'exercice

Au 31 décembre 2015, les salariés détenaient directement 13 771 actions de la Société et indirectement 7 402 actions de la Société dans le cadre du FCPE, soit au total 0,05 % du capital.

4. Perspectives et gestion des risques

4.1. Événements postérieurs à la clôture

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

néant

4.2. Perspectives

Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

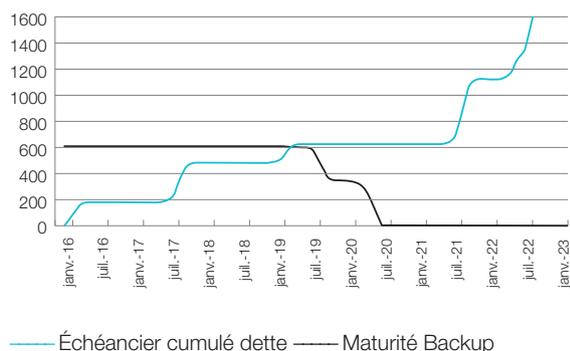
Dans un contexte général attentiste où les indicateurs économiques restent faibles le marché immobilier peut présenter une bonne capacité de résistance, avec certainement des disparités selon la qualité des actifs. Le choix des investisseurs et des entreprises clientes toujours plus orienté vers les produits de qualité conforte le positionnement de SFL comme acteur de référence de l'immobilier tertiaire parisien « prime ».

4.3. Facteurs de risque

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 (back-up) permettent de faire face aux échéances des lignes de crédit jusqu'en avril 2019.

Risque de liquidité SFL Montants en millions d'euros



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 des comptes consolidés (page 141)

Voir également en note VI-11 des comptes consolidés (Emprunts portant intérêts courants et non courants) :

- l'échéancier des emprunts et dettes financières (page 142),
- le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 142).

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

Le tableau suivant présente le solde de l'exposition nette au risque de taux d'intérêt des instruments financiers du Groupe :

(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	–

Voir également la note VI-28 des comptes consolidés en page 146.

5- La Société est exposée à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier

L'activité de notre Société dépend de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- la bonne tenue de nos revenus locatifs à périmètre constant et donc de la santé de nos clients. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et par voie de conséquence être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de SFL s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers ;
- les cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale.

considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3- Le risque de change

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2015.

4- Le risque de taux d'intérêt

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.

Ces cycles peuvent engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. La crise qui sévit ces dernières années a impacté les institutions financières et, in fine, les principaux acteurs du marché immobilier.

On continue à assister à une baisse des taux des actifs « prime » car les investisseurs ont une appétence pour cette catégorie de biens.

Aussi, pour tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché, SFL a réalisé des tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (- 25 bps ; + 25 bps). Il résulte de la variation

combinée de ces deux taux, à la hausse ou à la baisse, une faible variation de la valeur de notre patrimoine comprise entre - 6,1 % et + 6,9 %.

– l'accès aux financements bancaires.

Le marché du crédit reste volatil dans un contexte d'instabilité financière lié à une reprise économique mondiale fébrile. Le risque à prendre en compte concerne d'éventuelles difficultés d'accès aux refinancements qui peuvent contraindre une partie des acteurs du marché immobilier, et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations à risque.

6- Risques liés à la valorisation des actifs

Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à la valorisation de ses actifs qui impacte directement son résultat consolidé et son ANR.

Tous les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en notes II-3, II-4 et VI-3 des comptes consolidés.

7- La Société doit faire face à un environnement fortement concurrentiel dans le cadre de ses activités

L'environnement concurrentiel du marché de l'investissement en France a poursuivi son évolution caractérisée par une baisse générale des taux ; la rareté de l'offre d'actifs prime et l'afflux des capitaux continuent de peser sur les taux, mais il existe toujours un spread historiquement élevé entre le taux prime bureaux et l'OAT 10 ans.

Aussi, les principaux concurrents de SFL sont ceux possédant des fonds propres tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains, ou dont l'endettement reste maîtrisé avec un effet de levier raisonnable.

8- Risques liés aux locataires

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout délai ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur son résultat opérationnel. Au 31 décembre 2015, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 41 % environ des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 27 % environ. Le portefeuille des locataires est réparti de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats ...).

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation. Aussi, 21 % de nos baux sont indexés sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction, 66 % sur l'indice des Loyers des Activités Tertiaires, 13 % sur l'Indice des Loyers Commerciaux et 1 % sur l'Indice de Référence des Loyers.

La capacité de la Société à collecter ses loyers dépend de la solvabilité et de la liquidité de ses locataires. Les locataires peuvent ne pas être capables de payer à temps ou peuvent être en défaut ou la Société peut être contrainte de réduire le montant des loyers qui leur sont facturés en faisant des concessions afin d'aligner le paiement des loyers sur la situation financière des locataires.

Voir la note annexe VI-7 « clients et autres débiteurs » des comptes consolidés.

9- Risques liés à la disponibilité et au coût du financement

La Société doit recourir à l'endettement afin de financer ses investissements et ses acquisitions conformément à sa stratégie.

Toutefois, il est possible que la Société ne parvienne pas ou rencontre des difficultés à emprunter ou à obtenir un financement par apport de fonds propres à des conditions attractives. Cette situation peut se présenter en raison des variations des conditions des marchés de capitaux ou du marché immobilier, ou tout autre changement dans l'activité de la Société, sa situation financière ou la situation financière de son actionnaire majoritaire qui pourraient modifier la perception des investisseurs sur la solvabilité de la Société.

La cession d'actifs est cependant susceptible de procurer des fonds à la Société, mais cette source de financement est soumise au risque de marché. La diminution des cessions ou les marchés en difficultés pourraient entraîner des pertes économiques et les cessions d'actifs avant leur échéance pourraient occasionner des coûts stratégiques et d'opportunités. En outre, la capacité de la Société à céder ses actifs peut être réduite si le marché destiné à la cession de ses propriétés n'est pas suffisamment liquide.

Par conséquent, l'impossibilité pour SFL d'emprunter ou d'obtenir un financement en raison des conditions de marché défavorables, la dégradation de l'environnement économique en général ou d'autres facteurs qui sont propres à la Société, pourraient limiter sa capacité à acquérir de nouveaux actifs, financer la rénovation de ses actifs ou refinancer sa dette existante.

Les besoins de financement de SFL pourraient s'intensifier en cas d'exigibilité anticipée de sa dette. Certaines des conventions de crédit prévoient des ratios financiers et d'autres engagements de la Société entraînant, notamment en cas de changement de contrôle, leur possible exigibilité anticipée. Un changement de contrôle est défini dans nos lignes de crédit, comme la perte par l'actionnaire majoritaire actuel de la majorité des actions de SFL. Ces lignes de crédit représentent un montant total de 140 millions d'euros au 31 décembre 2015.

10- Risques liés à la perte de personnes clés

Le départ de tout membre de notre direction ou de tout personnel cadre pourrait entraîner une perte de savoir-faire critique et pourrait, dans certains cas, permettre à nos concurrents et locataires d'avoir accès à des informations sensibles. Notre réussite repose, en partie, sur la fidélisation des membres du comité de direction et de nos salariés clés, et sur notre capacité à continuer à attirer, motiver et conserver des personnes hautement qualifiées. Si nous ne parvenons pas à conserver nos personnes clés, notre activité, notre situation financière, nos résultats et notre croissance future pourraient être affectés.

11- Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services

Nous faisons appel à des entreprises et des prestataires de services dans le cadre de grands projets de rénovation, ainsi que pour l'entretien quotidien de nos propriétés. Il y a un nombre limité d'entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris. Cette situation nous rend dépendants des entrepreneurs pour l'achèvement dans les délais de ces

projets. En outre, si un entrepreneur auquel nous faisons appel dans le cadre de tels projets venait à cesser son activité ou faisait faillite, ou dans l'hypothèse où la qualité de ses services venait à diminuer, nous pourrions accuser des retards dans les calendriers de réalisation et des augmentations de coûts. Des retards inattendus dans les rénovations ou les réaménagements pourraient avoir pour conséquence un allongement de la durée d'indisponibilité de nos propriétés, ce qui peut nuire à nos activités, notre situation financière ou nos résultats. L'insolvabilité d'un sous-traitant et/ou d'un fournisseur peut également perturber le processus de respect des garanties de performance.

12- Risques relatifs à l'environnement réglementaire

Dans le cadre de notre activité de propriétaire de bureaux et d'immeubles à usage commercial, outre le fait que nous devons nous conformer à la réglementation fiscale SIIIC, nous sommes tenus de respecter un nombre important de réglementations notamment liées à la construction, la santé publique, l'environnement, la sécurité, les baux commerciaux et les autorisations administratives. Le non-respect desdites réglementations, ou tout changement de ces réglementations, y compris des normes environnementales plus strictes, qui rendent le respect de celles-ci plus difficile, onéreux ou coûteux, pourrait avoir un effet défavorable sur nos résultats, notre rentabilité, notre croissance ou nos perspectives de développement.

Le respect des réglementations applicables et de notre politique de gestion des risques peut engendrer des coûts supplémentaires significatifs et pourrait avoir un impact négatif sur notre rentabilité. Dans certaines circonstances, notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger délibérée d'autrui, nous pourrions également voir notre responsabilité civile et potentiellement pénale engagée, ce qui aurait un impact négatif sur notre réputation.

En outre, comme c'est généralement le cas pour les propriétaires, nous ne pouvons garantir que tous nos locataires respectent strictement toutes les réglementations qui leur sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.

SFL est soumise à des réglementations en matière environnementale et de santé publique. La responsabilité qui peut en découler peut s'appliquer que nous soyons l'actuel ou l'ancien propriétaire ou promoteur d'un bien immobilier. Ces réglementations prescrivent souvent une responsabilité de plein droit que le propriétaire ou le promoteur ait eu connaissance ou ait été responsable ou non de l'existence de substances dangereuses ou toxiques. Ces réglementations peuvent exiger la réduction ou l'élimination des matériaux contenant de l'amiante en cas de dommages, de démolition, de rénovation, de reconstruction ou d'extension d'un actif, et s'appliquent également à l'exposition et au rejet d'amiante dans l'air. Certains de nos actifs contiennent ou contenaient à un moment donné des matériaux renfermant de l'amiante.

Les coûts d'identification et les coûts d'élimination des substances dangereuses ou toxiques peuvent être importants et pourraient avoir un effet négatif sur nos résultats, nos activités ou notre situation financière. Le manquement aux réglementations applicables en matière environnementale et de santé publique ou aux modifications des réglementations peut potentiellement entraîner des dépenses de fonctionnement supplémentaires et des coûts d'entretien ou entraver le développement de nos activités, ce qui pourrait avoir une incidence sur nos résultats.

En outre, si nous ne parvenons pas à nous conformer à une exigence réglementaire ou prévenir un accident environnemental, nos propriétés pourraient perdre leur attrait et nous pourrions faire l'objet de sanctions qui pourraient générer des coûts supplémentaires et porter atteinte à notre réputation. Nous pouvons également engager des frais pour nous défendre contre de telles réclamations en matière environnementale ou mettre en œuvre des mesures visant à remédier à des risques pour l'environnement nouvellement identifiés.

SFL a mis en place un outil de suivi pour chacun de ces risques. Cet outil est bâti autour d'une charte environnementale qui rassemble les procédures mises en place pour chacun des risques environnementaux identifiés. Des tableaux de synthèse permettent de suivre l'état du patrimoine. Mis à jour régulièrement, ils sont consultables par toutes les personnes concernées sur un serveur dédié.

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la Société ou de son Groupe.

13- Risques administratifs

La plupart des grands projets de rénovation sont soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme, (permis de construire, déclaration préalable), parfois également d'autorisation commerciale (CDAC), ou d'un accord d'une commission de sécurité de la préfecture pour les établissements recevant du public (permis d'aménagement).

L'obtention de ces autorisations engendre un risque de délai, certaines autorisations étant parfois longues à obtenir, ou un risque de modification du produit, la délivrance de l'autorisation pouvant être soumise à des conditions sur le projet.

Une fois les autorisations obtenues, il existe enfin un risque de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.

SFL essaie de limiter ces risques en s'entourant de professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité), et en engageant systématiquement une pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

14- Risques de voisinage

La plupart des immeubles de SFL se situent dans un environnement urbain dense. Les grands projets peuvent engendrer des nuisances sonores ou des vibrations.

Des plaintes de voisins peuvent entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.

SFL initie systématiquement un référé préventif lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus.

Les marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposent la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations). Des mesures de surveillance, notamment acoustiques, sont également mises en œuvre. Une démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants

pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») est désormais imposée à tous les intervenants.

15- Risques liés à l'actionnaire majoritaire

Colonial détient la majorité du capital et des droits de vote de SFL. Colonial peut exercer une grande influence sur SFL et peut contrôler les décisions du Conseil d'administration, de l'Assemblée générale annuelle ou des Assemblées générales extraordinaires. Colonial peut ainsi prendre des décisions sur des questions importantes pour SFL, notamment la nomination des administrateurs, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes et les modifications du capital social ou autres documents d'organisation.

Bien que contrôlée comme décrit ci-dessus, SFL estime qu'il n'y a pas de risque que ce contrôle soit exercé de manière abusive, notamment grâce à la représentation au Conseil d'administration d'actionnaires minoritaires significatifs, à la présence d'Administrateurs indépendants au Conseil d'administration et à la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général.

16- Risques fiscaux liés au statut des SIIC

16.1 Conditions d'application du régime des SIIC

Le 29 septembre 2003 SFL a opté, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003, pour le régime fiscal des SIIC lui permettant d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant :

- de la location de ses immeubles ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics,
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et,
- des dividendes de certaines filiales.

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de certaines conditions de fond et à des obligations de distribution.

16.1.1 Conditions de fond

L'éligibilité de SFL au régime des SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la société doit être cotée sur un marché réglementé français ou sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers ;
- la société doit avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- la société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;
- le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert, sous réserve de certaines exceptions expressément prévues par la loi, en particulier lorsque la ou les personnes agissant de concert qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 60 % du capital ou des droits de vote d'une SIIC sont elles-mêmes des SIIC.

16.1.2 Obligations de distribution

Le bénéfice du régime des SIIC est en outre subordonné à la distribution de :

- 95 % des profits provenant de la location d'immeubles (ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics) et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 60 % des plus-values dégagées à l'occasion (i) de la cession de biens immobiliers ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail, réalisée directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts et (ii) de la cession de certaines participations dans les sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes de SIIC, ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav), dont le capital et les droits de vote sont détenus pendant deux ans au moins à plus de 5 %, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception.

16.2 Non-respect des conditions d'application du régime des SIIC

16.2.1 Non-respect des conditions autres que celles du seuil de détention de 60 %

Le non-respect de l'une de ces conditions entraînerait la sortie du régime des SIIC de la Société et de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes :

- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie ni pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
- en cas de sortie du régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus-values latentes imposées au taux de 16,5 % (ou 19 % à compter du 1^{er} janvier 2009) lors de l'entrée dans le régime (ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime) de la Société et de ses filiales qui ont opté, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % (ou 19 %) payé lors de l'option (ou de l'entrée dans le régime) ;
- quelle que soit la date de la sortie, les plus-values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de l'option pour le régime des SIIC (ou de 19 % lors de l'entrée d'un nouvel actif dans le régime à compter du 1^{er} janvier 2009) ;
- quelle que soit la date de la sortie, la société et ses filiales devraient réintégrer dans leurs résultats fiscaux respectifs les sommes correspondant aux bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective. Les distributions ultérieures provenant de cette fraction des bénéfices pourraient en contrepartie bénéficier du régime des sociétés-mères et filiales au même titre que les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt

sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ;

- la Société serait redevable d'une imposition complémentaire de 25 % sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. L'assiette de cette imposition est égale à la somme des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- enfin, si des immeubles ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière ont été acquis auprès d'une entité soumise à l'impôt sur les sociétés au cours des cinq années précédentes font l'objet, dans le cadre des dispositions de l'article 210 E du CGI, d'un engagement de conservation de cinq ans, la Société serait redevable d'une pénalité égale à 25 % du prix d'acquisition de ces immeubles ou titres.

16.2.2 Non-respect du plafond de 60 %

Si au cours d'un exercice, le plafond de 60 % venait à être franchi, l'application du régime des SIIC serait simplement suspendue pendant la durée de ce seul exercice à condition que (i) le dépassement intervienne pour la première fois depuis l'entrée dans le régime (pendant les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes) et que (ii) la situation soit régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la Société serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, à l'exception des plus-values de cession d'immeubles qui seraient calculées par rapport à leur valeur fiscale pour le calcul de l'*exit tax* lors de leur entrée dans le régime et diminuées du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés.

Cette sortie serait temporaire à condition que le plafond de détention de 60 % soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu.

La Société et ses filiales pourraient alors à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant. En revanche, si le plafond de détention était toujours dépassé à la clôture de l'exercice concerné, la Société et ses filiales sortiraient définitivement du régime.

Lors du retour dans le régime d'exonération, l'imposition des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré, due par la Société et ses filiales serait limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Ces plus-values seraient taxables au taux réduit de 19 %. Les plus-values latentes sur les actifs du secteur taxable ne feraient en revanche pas l'objet d'une imposition immédiate.

Des mesures de tolérance s'appliquent lorsque le seuil de 60 % est franchi en cours d'exercice du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas, la condition de plafond est réputée respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice considéré.

Enfin, en cas de sortie définitive du régime SIIC consécutivement à une période de suspension, la Société serait redevable, en plus des impositions susmentionnées, du montant d'impôt qu'elle aurait acquitté si elle était revenue dans le régime d'exonération (imposition des plus-values latentes acquises durant la période de suspension sur les actifs du secteur exonéré).

16.2.3 Non-respect des conditions de distribution au cours d'un exercice

Si la Société venait à ne pas respecter son obligation de distribution au titre d'un exercice, l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné seraient imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Toutefois, si la Société a initialement respecté son obligation de distribution au cours d'un exercice, et que le non-respect de son obligation de distribution résulte de rehaussements dont ferait l'objet son résultat des activités exonérées de cet exercice, la quote-part de résultat rehaussé non distribuée serait soumise à l'impôt sur les sociétés après déduction de la distribution excédentaire éventuelle déjà mise en paiement.

16.3 Le prélèvement de 20 %

Dans l'hypothèse où un actionnaire (autre qu'une personne physique) détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit sont exonérés d'impôt ou soumis à l'impôt français sur les sociétés ou un impôt équivalent dans un pays étranger à un taux inférieur de plus des deux-tiers au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés français (un « Actionnaire à Prélèvement »), la Société doit verser au Trésor Public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées (le « Prélèvement de 20 % »).

La Société, et non l'Actionnaire à Prélèvement, sera redevable du Prélèvement de 20 %. Les statuts de la Société prévoient que le Prélèvement de 20 % sera déduit de tout versement de dividendes par SFL à l'Actionnaire à Prélèvement, ce qui devrait permettre à SFL ainsi qu'aux autres actionnaires de la Société de ne pas avoir à supporter ce coût.

Le fait que le Prélèvement de 20 % doit être remboursé par l'Actionnaire à Prélèvement, peut dissuader certains fonds et autres investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale d'acquiescer une participation significative dans notre Société, ce qui pourrait peser sur le prix des actions de la Société.

16.4 Retenue à la source de 15 % sur les distributions réalisées au profit d'organismes de placement collectif

Les produits prélevés sur les résultats exonérés et distribués par une SIIC, à compter du 17 août 2012, au profit d'organismes de placement collectifs français (OPCVM, OPC I ou SICAF) ou d'organismes de placement collectifs étrangers comparables donnent lieu à l'application d'une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

Cette retenue à la source pourrait dissuader ces organismes de placement collectif d'acquiescer une participation dans notre Société, ce qui est susceptible d'affecter le prix de ses actions.

16.5 Modifications éventuelles du régime des SIIC

Les critères d'éligibilité au régime des SIIC et l'exonération d'imposition qui en résulte sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation de l'administration fiscale.

Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu pour l'instant.

Des modifications futures du régime des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

4.4. Assurances

Les programmes d'assurances de SFL se composent des couvertures du patrimoine immobilier d'une part et des couvertures « corporate » d'autre part.

4.4.1 Programme d'assurance du parc immobilier Contrat d'assurances dommages aux biens du patrimoine

Cette police est souscrite par le Groupe SFL pour la totalité de son patrimoine et celui de ses filiales, que ces immeubles soient :
– en pleine propriété ;
– en copropriété.

Le contrat a pour objet de couvrir l'ensemble des dommages matériels accidentels non exclus subis par les biens assurés, ainsi que les frais et pertes qui en résultent.

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf.

Dans le cas où il s'agit d'immeubles en copropriété, la police comprend une garantie Carence de Syndic, qui a vocation à garantir les biens immobiliers dans l'hypothèse où les polices d'assurance souscrites par le Syndicat des Copropriétaires comporteraient une couverture insuffisante, voire dans le cas où elle serait inexistante.

La limite maximum d'indemnité reste fixée à 300 millions d'euros par sinistre incluant les pertes de loyer dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d'un sinistre garanti pour l'ensemble de son patrimoine.

En 2014 SFL a mené un travail important sur la valorisation précise de son patrimoine en termes de valeur de reconstruction à neuf. Le résultat de ce travail permet à SFL de connaître précisément ses besoins de capacités à rechercher sur le marché de l'assurance et d'adapter les garanties à mettre en place.

Ce travail sera poursuivi en 2016 et intégrera les réflexions déjà réalisées sur la prise en compte des durées des travaux après sinistre majeur qui tiennent compte de l'implantation de l'immeuble, de la complexité et de la taille du site concerné mais également des délais administratifs incompressibles et des recours des tiers. La localisation des sites de SFL est un élément primordial et nécessite la recherche de couverture d'assurances haut de gamme.

Le sinistre incendie important survenu en 2014 sur le site du parking Édouard VII a décalé la mise en œuvre de ces modifications qui seront concrétisées en 2016. Cela sera également l'occasion de faire le retour d'expérience du sinistre Édouard VII et d'adapter si besoin les garanties d'assurances aux spécificités rencontrées à l'occasion de ce sinistre.

Enfin, les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l'occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat,

cette extension permet de couvrir dans un seul contrat les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier. Il s'agit d'une couverture par chantier à l'initiative de SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion de travaux pour lesquels une police Tous risques chantier distincte n'est pas souscrite.

4.4.2 Polices corporate

A) Police Tous Risques Bureaux

La garantie Tous Risques Bureaux a pour objet de couvrir, en cas de sinistre, les dommages aux biens mobiliers, matériels et marchandises, du Groupe SFL situés dans ses bureaux au 42, rue Washington et au centre de conférences sis Square Édouard VII, 75009 PARIS.

Sont également couverts les frais et pertes qui en résulteraient.

B) Police Risques Informatiques

Cette garantie a pour objet de couvrir l'ensemble des frais de reconstitution des informations et les frais supplémentaires informatiques, suite à malveillance (y compris virus) ou à modification, pertes de données consécutives à erreur, accident ou événements naturels.

Les dommages matériels au matériel informatique sont couverts par la police Tous Risques Bureaux telle qu'explicitée ci-avant.

C) Responsabilité Civile Générale du Groupe

Les couvertures Responsabilité Civile du groupe SFL sont garanties dans un contrat unique, couvrant l'ensemble des sociétés et des activités du groupe SFL, y compris les activités de gestion et transactions immobilières.

La couverture Responsabilité Civile mise en place pour le groupe SFL couvre :

- la Responsabilité Civile Exploitation / Pendant Travaux pour un montant de 20 millions d'euros tous dommages confondus, dont 15 millions d'euros pour les dommages matériels et immatériels consécutifs, y compris notamment 1,5 million d'euros pour la Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement Accidentelle et la Faute Inexcusable à hauteur de 2,5 millions d'euros par an. Les garanties Faute Inexcusable ayant été étendues aux nouveaux postes de préjudices résultant de la Question Prioritaire de Constitutionnalité du 18 juin 2010 ;
- la Responsabilité Civile Professionnelle à hauteur de 3 millions d'euros par sinistre et par année d'assurance, tous dommages confondus dont 1 million d'euros pour la Responsabilité Civile Professionnelle gestion et transactions immobilières exercées par Locaparis.

L'articulation des couvertures responsabilités civiles à l'occasion des chantiers de restructuration lourde a été retravaillée de façon à couvrir notamment les conséquences immatérielles de dommages aux tiers en complément des polices tous risques chantiers souscrites par chantier.

D) Assurance Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux

SFL dispose de cette garantie qui a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Personnelle des Mandataires Sociaux et des dirigeants de droit ou de fait dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur rencontre.

4.4.3 Assurances construction

Nous souscrivons systématiquement pour tous les projets de restructuration réalisés sous maîtrise d'ouvrage SFL :

- une police « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur »,
- une police « tous risques chantier »,
- une police responsabilité civile maîtrise d'ouvrage venant compléter la responsabilité groupe décrite au C) ci-dessus.

4.5 Litiges

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Voir également la note IV-3 Contentieux fiscaux des comptes consolidés.

5. SFL et ses actionnaires

5.1. Informations relatives au capital

TABLEAU DE L'ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (2011-2015)

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Exercice 2011	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2012	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2013	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2014	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2015	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €

RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2015

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	Total Groupe	% de capital	% droits de vote réels ⁽¹⁾
INMOBILIARIA COLONIAL SA	24 726 400	24 726 400	24 726 400	53,14 %	53,58 %
DIC HOLDING LLC ^(c)	3 983 099	3 983 099	3 983 099	8,56 %	8,63 %
QATAR HOLDING LLC ^(c)	6 345 428	6 345 428	6 345 428	13,64 %	13,75 %
<i>Sous-total Concert DIC HOLDING et QATAR HOLDING</i>	<i>10 328 527</i>	<i>10 328 527</i>	<i>10 328 527</i>	<i>22,20 %</i>	<i>22,38 %</i>
PREDICA ^(a)	5 979 064	5 979 064		12,85 %	12,96 %
Autres filiales (CA ASSURANCES et DOLCEA VIE ^(b) /CA LIFE INSURANCE COMPANY / CALI EUROPE / CARE)	140 000	140 000	6 119 064	0,30 %	0,30 %
<i>Sous-total Groupe Crédit Agricole</i>	<i>6 119 064</i>	<i>6 119 064</i>	<i>6 119 064</i>	<i>13,15 %</i>	<i>13,26 %</i>
REIG CAPITAL GROUP ^(d)	2 038 956	2 038 956	2 038 956	4,38 %	4,42 %
Total principaux actionnaires	43 212 947	43 212 947	43 212 947	92,87 %	93,63 %
Flottant	2 938 562	2 938 562	2 938 562	6,32 %	6,37 %
Autodétention SFL	377 465	–	377 465	0,81 %	–
Total	46 528 974	46 151 509	46 528 974	100,00 %	100,00 %

(a) Filiales d'assurance de personnes du groupe Crédit Agricole.

(b) Courtier européen du groupe Crédit Agricole et filiale à 100 % de Cacib.

(c) DIC Holding LLC et Qatar Holding LLC agissant de concert (cf. 214C0691 en pages 33 et 34).

(d) Holding andorrane regroupant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

1. Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote. Soit un capital en circulation de : 93 057 948 €

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote et aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

	2012 ^(a)		2013 ^(a)		2014 ^(a)	
	% capital	% droits de vote réels ^(b)	% capital	% droits de vote réels ^(b)	% capital	% droits de vote réels ^(b)
IMMOBILIARIA COLONIAL	53,45 %	53,96 %	53,14 %	53,65 %	53,14 %	53,63 %
Groupe Crédit Agricole, dont	13,64 %	13,77 %	13,93 %	14,06 %	13,15 %	13,27 %
• CACIB / CALYON	8,55 %	8,63 %	8,55 %	8,63 %	–	–
• PREDICA	5,09 %	5,14 %	5,09 %	5,14 %	12,85 %	12,97 %
• CRÉDIT AGRICOLE CHEVREUX	ns	ns	0,29 %	0,29 %	–	–
• Autres filiales (CA ASSURANCES et DOLCEA VIE ^(b) / CA LIFE INSURANCE COMPANY / CALI EUROPE / CARE)	–	–	–	–	0,30 %	0,30 %
ROYAL BANK OF SCOTLAND	7,41 %	7,48 %	7,49 %	7,56 %	–	–
UNIBAIL RODAMCO SE	7,25 %	7,32 %	7,25 %	7,32 %	–	–
ORION III EUROPEAN 3 SARL	6,39 %	6,45 %	6,39 %	6,45 %	–	–
DIC HOLDING LLC	–	–	–	–	8,55 %	8,63 %
QATAR HOLDING LLC	–	–	–	–	13,64 %	13,76 %
REIG CAPITAL GROUP	4,38 %	4,42 %	4,38 %	4,42 %	4,38 %	4,42 %
flottant	6,53 %	6,60 %	6,48 %	6,54 %	6,22 %	6,28 %
actions autodétenues	0,95 %	–	0,94 %	–	0,92 %	–
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(a) au 31 décembre de chaque année.

(b) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire ayant détenu plus de 5 % du capital ou des droits de vote au cours des trois derniers exercices.

Franchissements de seuils depuis le 1^{er} janvier 2016

(néant)

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2015

(néant)

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2014

214C0561

Par courrier reçu le 11 avril 2014, Crédit Agricole SA (12 place des États-Unis, 92127 Montrouge) a déclaré avoir franchi en baisse, le 7 avril 2014, indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Predica, Crédit Agricole Assurances, Dolcea Vie, Crédit Agricole Life Insurance Company, Cali Europe, Care et Crédit Agricole Corporate and Investement Bank qu'elle contrôle, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote et détenir indirectement 2 508 509 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 5,39 % du capital et des droits de vote de cette société, réparti comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Predica	2 368 509	5,09
Crédit Agricole Assurances	103 961	0,22
Dolcea Vie	15 000	0,03
Crédit Agricole Life Insurance Company	8 663	0,02
Cali Europe	7 426	0,02
Care	4 950	0,01
Crédit Agricole Corporate and Investement Bank	–	–
Total Crédit Agricole S.A.	2 508 509	5,39

Ce franchissement de seuil résulte d'une cession d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

À cette occasion, la société Crédit Agricole Corporate Investment Bank a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et ne plus détenir aucune action de cette société.

214C0565

Par courrier reçu le 11 avril 2014, la société DIC Holding LLC ⁽¹⁾ (8th Floor, Q-Tel Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, PO Box 23224, Doha, Qatar) a déclaré avoir franchi en hausse, le 7 avril 2014, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et détenir 3 978 554 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 8,55 % du capital et 8,64 % des droits de vote de cette société ⁽²⁾.

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

(1) Contrôlée par The Amiri Diwan of the State of Qatar.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant 46 069 049 droits de vote.

214C0571

Par courrier reçu le 14 avril 2014, la société The Royal Bank of Scotland plc ⁽¹⁾ (PO Box 31,36 Saint Andrew Square, Edinburgh EH2 2YB, Écosse, Royaume-Uni) a déclaré avoir franchi en baisse, le 11 avril 2014, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

(1) Contrôlée par The Royal Bank of Scotland Group plc.

214C0594

1) Par courrier reçu le 17 avril 2014, Crédit Agricole S.A. (12 Place des États-Unis, 92127 Montrouge) a déclaré avoir franchi en

hausse, le 11 avril 2014, indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Predica, Crédit Agricole Assurances, Dolcea Vie, Crédit Agricole Life Insurance Company, Cali Europe, et Care qu'elle contrôle, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et détenir indirectement 5 881 223 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 12,64 % du capital et des droits de vote de cette société ⁽¹⁾, répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Predica	5 741 223	12,34
Crédit Agricole Assurances	103 961	0,22
Dolcea Vie	15 000	0,03
Credit Agricole Life Insurance Company	8 663	0,02
Cali Europe	7 426	0,02
Care	4 950	0,01
Total Crédit Agricole S.A.	5 881 223	12,64

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

À cette occasion, la société Predica a déclaré avoir franchi en hausse les mêmes seuils.

2) Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce et de l'article 223-17 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Crédit Agricole S.A. déclare les objectifs que Crédit Agricole Assurances et ses filiales Predica S.A., Dolcea Vie, Crédit Agricole Life Insurance Company, Cali Europe et Care envisagent de poursuivre vis-à-vis de Société Foncière Lyonnaise pour les mois à venir.

Crédit Agricole Assurances et ses filiales déclarent :

- que l'acquisition hors marché des 3 372 714 actions de Société Foncière Lyonnaise a été réalisée au titre de l'actif général de Predica S.A. dans le cadre de sa politique d'investissement ;
- ne pas agir de concert avec un tiers ;
- envisager, selon son analyse et sa politique d'investissement, de poursuivre ses acquisitions d'actions Société Foncière Lyonnaise ;
- ne pas envisager d'acquérir le contrôle de Société Foncière Lyonnaise ;
- réaliser cet investissement dans Société Foncière Lyonnaise sur la base de la stratégie de Société Foncière Lyonnaise ;
- ne pas avoir l'intention d'intervenir sur cette stratégie et déclarer ne pas envisager de mettre en œuvre les opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- n'être partie à aucun accord et/ou instruments mentionnés au 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce relatifs à Société Foncière Lyonnaise ;
- ne pas avoir conclu et ne pas être partie à un accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et / ou les droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- ne pas envisager de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur de la société Société Foncière Lyonnaise. »

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2° alinéa de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

214C0691

1) Par courrier reçu le 30 avril 2014, complété par un courrier reçu le 2 mai 2014, la société Qatar Holding LLC ⁽¹⁾ (8th Floor, Q-Tel Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, PO Box 23224, Doha, Qatar) a déclaré avoir franchi, le 28 avril 2014, par suite d'une acquisition d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché :

- individuellement en hausse, par suite d'une acquisition d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et détenir individuellement 3 372 714 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 7,25 % du capital et des droits de vote de cette société ⁽²⁾ ;
- de concert en hausse avec la société DIC Holding LLC ⁽³⁾, les seuils de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise et détenir de concert 7 351 268 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 15,80 % du capital et des droits de vote de cette société ⁽²⁾, répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
DIC Holding LLC	3 978 554	8,55
Qatar Holding LLC	3 372 714	7,25
Total concert	7 351 268	15,80

À cette occasion, la société DIC Holding LLC a franchi, en hausse, de concert avec la société Qatar Holding LLC, les seuils de 10 % et 15 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise ;

2) Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

Les sociétés Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent : « Conformément à l'article L. 233-7 du Code de commerce, la déclaration d'intention suivante est effectuée pour les six prochains mois :

- l'acquisition hors marché, par Qatar Holding LLC auprès de la société Unibail-Rodamco SE, de 3 372 714 actions Société Foncière Lyonnaise a été intégralement financée par Qatar Holding LLC sur ses fonds propres ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent agir de concert. Le concert entre Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'est pas formalisé et aucun accord écrit n'a été conclu entre Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC en ce qui concerne le concert et/ou leur participation dans Société Foncière Lyonnaise. Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent qu'ils n'agissent pas de concert avec d'autres actionnaires de Société Foncière Lyonnaise ;
- à la date des présentes, le concert détient 7 351 268 actions ordinaires émises par Société Foncière Lyonnaise, représentant 15,80 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC envisagent de poursuivre les acquisitions d'actions Société Foncière Lyonnaise selon les opportunités qui se présenteront. Cependant, Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de prendre le contrôle de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC ont l'intention de soutenir la stratégie mise en œuvre par la direction de Société Foncière Lyonnaise, tout en protégeant leurs intérêts d'actionnaires minoritaires de Société Foncière Lyonnaise ;

- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de mettre en œuvre les opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC ne sont parties à aucun accord et ne détiennent pas d'instruments financiers visés à l'article L. 233-9 I, 4° et 4° bis du Code de commerce ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme membre du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise.

(1) Contrôlée à 100 % par The Qatar Investment Authority, contrôlé par l'État du Qatar.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droit de vote.

(3) Contrôlé à 100 % par The Amiri Diwan of the State of Qatar, contrôlé par l'État du Qatar.

214C0694

Par courrier reçu le 2 mai 2014, la société Unibail-Rodamco SE (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, le 28 avril 2014, par suite d'une cession de 3 372 714 actions Société Foncière Lyonnaise hors marché, dont le règlement-livraison interviendra le 5 mai 2014, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise et ne plus détenir aucune action de cette société.

214C0723

Par courrier reçu le 6 mai 2014, complété par un courrier reçu le 7 mai 2014, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois Orion III European III (11-13 boulevard de la Foire, L-1528, Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg) a déclaré avoir franchi en baisse, le 2 mai 2014, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

214C0781

1) Par courrier reçu le 7 mai 2014, complété notamment par un courrier reçu le 13 mai 2014, le concert constitué par les sociétés DIC Holding LLC ⁽¹⁾ et Qatar Holding LLC ⁽²⁾ (sises 8th Floor, Q-Tel Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, PO Box 23224, Doha, Qatar), a déclaré avoir franchi en hausse, le 1^{er} mai 2014, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise et détenir 10 323 982 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 22,19 % du capital et des droits de vote de cette société ⁽³⁾ répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Qatar Holding LLC	6 345 428	13,64
DIC Holding LLC	3 978 554	8,55
Total concert	10 323 982	22,19

À cette occasion, la société Qatar Holding LLC a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le seuil de 10 % du capital et des droits de vote de la société Société Foncière Lyonnaise.

Ces franchissements de seuils résultent d'acquisitions d'actions Société Foncière Lyonnaise hors marché.

2) Par les mêmes courriers, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« Conformément à l'article L. 233-7 VII du Code de commerce, la déclaration d'intention suivante est effectuée pour les six prochains mois :

- l'acquisition hors marché, par Qatar Holding LLC, de 2 972 714 actions Société Foncière Lyonnaise a été intégralement financée par Qatar Holding LLC sur ses fonds propres ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent agir de concert : la direction générale de ces deux entités est la même ; les personnes prenant les décisions d'investissement pour Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC sont donc les mêmes. Aucun accord écrit n'a été conclu entre Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC en ce qui concerne le concert et/ou leur participation dans Société Foncière Lyonnaise. Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC déclarent ne pas agir de concert avec d'autres actionnaires de Société Foncière Lyonnaise ;
- à la date des présentes, le concert détient 10 323 982 actions ordinaires émises par Société Foncière Lyonnaise, représentant 22,19 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC envisagent de poursuivre les acquisitions d'actions Société Foncière Lyonnaise selon les opportunités qui se présenteront. Cependant, Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de prendre le contrôle de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC ont l'intention de soutenir la stratégie mise en œuvre par la direction de Société Foncière Lyonnaise, tout en protégeant leurs intérêts d'actionnaires minoritaires de Société Foncière Lyonnaise. Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de mettre en œuvre les opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC ne sont parties à aucun accord et ne détiennent pas d'instruments financiers visés à l'article L. 233-9 I, 4° et 4° bis du Code de commerce en ce qui concerne les actions et/ou droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou droits de vote de Société Foncière Lyonnaise ;
- Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC n'ont pas l'intention de demander leur nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme membre du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise. »

(1) Contrôlée par l'Amiri Diwan de l'État du Qatar. Amiri Diwan est une entité gouvernementale qui n'a pas de capital social. DIC Holding LLC est un véhicule d'investissement géré par The Qatar Investment Authority (QIA) et Qatar Holding LLC pour le compte d'Amiri Diwan. Les deux dirigeants de DIC Holding LLC sont également dirigeants de QIA.

(2) Contrôlée par QIA, le fonds souverain de l'État du Qatar qui n'a pas de capital social.

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2013

Par courrier en date du 29 mai 2013, Crédit Agricole SA a déclaré avoir franchi indirectement à la hausse, le 23 mai 2013, le seuil statutaire de 14 % des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise et détenir indirectement 6 479 637 actions et autant

de droits de vote, représentant 13,93 % du capital et 14,06 % des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise ⁽¹⁾.

Ce franchissement de seuil résulte de l'acquisition sur le marché d'actions Société Foncière Lyonnaise par les sociétés Crédit Agricole Assurances et Dolcea Vie, filiales de Crédit Agricole SA.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions et 46 083 974 droits de vote.

5.2. Titres donnant accès au capital

La Société n'a pas émis d'autres titres donnant accès au capital.

5.3. Actions détenues par les Administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2015	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015
Juan José BRUGERA CLAVERO	3 775
Ali BIN JASSIM AL THANI	25
Angels ARDERIU IBARS	25
Jacques CALVET	1 000
Anne-Marie de CHALAMBERT	25
Chantal du RIVAU	30
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GANYET I CIRERA	30
Carlos KROHMER	30
Luis MALUQUER TREPAT	400
Adnane MOUSANNIF	25
Nuria OFERIL COLL	25
Pere VIÑOLAS SERRA	5 325
Anthony WYAND	100
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL (représenté par Carlos ENSEÑAT REIG)	2 038 955
Total	2 049 845

(1) La Charte de l'Administrateur fait obligation à chaque Administrateur de déclarer à l'émetteur les actions qu'il détient directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-109 du Code de commerce. Par ailleurs, l'article 17 des statuts fait obligation à chaque Administrateur de détenir au moins 25 actions.

5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2015.

Le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions en vigueur au cours de l'exercice 2015 a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années.

Attribution gratuite d'actions de performance au cours de l'exercice

Les attributions gratuites d'actions de performance au cours de l'exercice figurent en pages 17, 23, 80 et 81.

Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 22 avril 2015, par sa onzième résolution ordinaire, avait autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des

sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,

- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
- de conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par ladite Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la douzième résolution extraordinaire de cette Assemblée,
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pouvait excéder 5 % de son capital.

La limite d'intervention y afférente était fixée à 60 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2015, la Société détenait 377 465 actions propres, représentant 0,81 % du capital social.

La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :

1. allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 80 112 ;
2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 8 181 ;
3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 265 889 ;
4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;
5. annulation des titres rachetés : néant.

La Société Foncière Lyonnaise a décidé de soumettre à son Assemblée générale du 26 avril 2016 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 60 euros à l'achat (seizième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société existant au jour de la présente Assem-

blée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 652 897, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2015, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale et des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la date de l'Assemblée.

Les objectifs visés par ce programme de rachat concernent notamment les situations suivantes :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement,

conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,

- conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par l'Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la première résolution extraordinaire,
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 2 326 448 actions.

Cette autorisation serait valable pour une période de dix-huit mois.

TABLEAU DE DÉCLARATION SYNTHÉTIQUE

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015

Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,81 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	377 465
Valeur comptable du portefeuille	20 375 524,21 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2015)	16 536 741,65 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes / Transferts ⁽¹⁾	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	98 400	103 255	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	41,44 €	40,95 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	4 077 440,64 €	4 228 500,36 €	-	-	-	-

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2015.

(1) Ne sont pas incluses les 44 375 actions cédées à titre gratuit en application du plan n°1 du 16 février 2012.

Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées au cours de l'exercice 2015

Déclarant : Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur

Instrument financier : Actions

Nature de l'opération : Acquisition

Date de l'opération : 18 juin 2015

Date de réception de la déclaration : 24 juin 2015

Lieu de l'opération : Euronext Paris

Prix unitaire : 42,35 €

Montant de l'opération : 84 700 €

5.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L. 225-100-3, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 5.1 du présent rapport ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, hormis la privation des droits de vote des actions n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuil statutaire pouvant être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital (article 10 IV des statuts) ;
- il n'existe pas de restriction statutaire au transfert des actions ;
- à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires (cf. paragraphe 5.5.4) ;
- il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- les droits de vote attachés aux actions SLF détenues par le personnel au travers du FCPE « Actions SFL » sont exercés par un représentant mandaté par le Conseil de surveillance du FCPE à l'effet de le représenter à l'Assemblée générale (cf. paragraphe 5.5.1) ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires ;
- en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe relatif au programme de rachat d'actions et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en Annexe 7.4 ;
- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont décrits au paragraphe 5.5.3 du présent rapport ;
- les accords prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de dirigeants mandataires sociaux et de certains salariés sont décrits aux paragraphes 3.4 et 5.5.2 du présent rapport.

5.5.1. FCPE

Institué en application des dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance du Fonds

Commun de Placement d'Entreprise « Actions SFL » est composé, conformément aux dispositions du règlement du fonds, de :

- trois membres salariés porteurs de parts représentant les porteurs de parts salariés et anciens salariés,
- trois membres représentant l'Entreprise.

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de surveillance du FCPE « Actions SFL » s'est réuni le 24 septembre 2015.

Le FCPE Actions SFL était composé, au 31 décembre 2015, de 7 402 actions SFL.

En cas d'Offre Publique d'Achat (OPA) ou d'Échange (OPE) sur les actions de la Société Foncière Lyonnaise et conformément aux dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance devra se réunir afin de déterminer l'affectation des titres qu'il détient.

5.5.2. Protections des salariés

Au 31 décembre 2015, 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.

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 et du 4 avril 2008.

Par ailleurs, l'ensemble du personnel dont le contrat de travail est régi par la Convention Collective de l'Immobilier bénéficie des dispositions de l'avenant n° 6 à l'accord d'entreprise du 1^{er} juillet 1999 prévoyant une majoration de l'indemnité de licenciement en cas de licenciement pour motif économique. Dans une telle hypothèse, l'indemnité serait ainsi calculée, sur la base du salaire brut mensuel acquis à la date de cessation du contrat de travail :

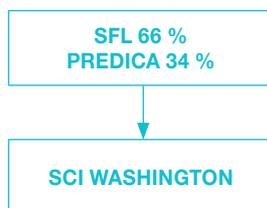
Ancienneté	Indemnité de licenciement
à partir d'un an	4 mois
à partir de deux ans	5 mois
à partir de cinq ans	6 mois
à partir de sept ans	7 mois
à partir de onze ans	8 mois
à partir de quinze ans	9 mois
à partir de dix-neuf ans	10 mois
à partir de vingt-deux ans	10 mois + ½ mois par année d'ancienneté au-delà de la 21 ^e année

5.5.3. Partenariats

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PREDICA ⁽¹⁾	SFL détient 66 % de la SCI Washington	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle ⁽²⁾ ; – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances.

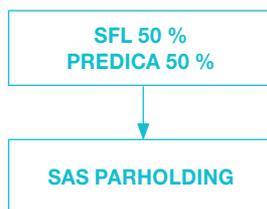
(2) Suite à l'OPA de Grupo Inmocaral réalisée par l'intermédiaire de sa filiale Inmobiliaria Colonial SA, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
Predica ⁽¹⁾	SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS ⁽²⁾	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur établie sur la base des évaluations des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Predica, société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances, est entrée au capital de Parholding le 6 octobre 2009 par le rachat de la participation de 50 % détenue jusqu'alors par la société Ile-de-France Investissements. Ce partenariat a été autorisé par la Commission européenne le 25 septembre 2009.

(2) Pour que SFL puisse consolider Parholding par intégration globale (norme IAS 27 sur les États financiers consolidés et individuels applicable à SFL en tant que société cotée sur un marché réglementé selon la norme IFRS 10, sans que la détention du capital de cette société soit modifiée, et en procédant à une modification de la gouvernance de Parholding, le pacte d'actionnaires a été amendé à effet du 31 décembre 2012 et la prise de décisions opérationnelles au sein de cette société a été modifiée, afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de la Société et ainsi justifier d'un pouvoir exclusif sur les décisions structurantes de la Société.



5.5.4. Pactes d'actionnaires

Voir le paragraphe 15 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire » en page 28 du rapport de gestion.

a) Pacte d'actionnaires conclu entre Colonial et Predica

Le pacte d'actionnaires conclu le 24 novembre 2004 entre Colonial et Predica à l'occasion de la cession par Colonial d'une participation représentant 9,63 % du capital et 9,90 % des droits de vote de SFL a pris fin le 24 novembre 2014.

La fin du pacte a été notifiée à l'Autorité des marchés financiers :

214C0898

Par courrier reçu le 21 mai 2014, l'Autorité des marchés financiers a été informée par la société Inmobiliaria Colonial ⁽¹⁾ que

la convention d'actionnaires conclue entre cette dernière et la société Predica ^(2&3) prendra fin le 24 novembre 2014.

1 Société de droit espagnol dont les titres sont admis aux bourses de Madrid et de Barcelone.

2 Contrôlée par Crédit Agricole.

3 Cf. D&I 204C1487 du 7 décembre 2004.

b) Pacte d'actionnaires conclu entre SFL et Realia Patrimonio

Le pacte d'actionnaires conclu entre SFL et Realia Patrimonio (société de droit espagnol) conclu le 25 novembre 2010 visant essentiellement à protéger l'investissement minoritaire de SFL au capital de SIIC de Paris a pris fin le 23 juillet 2014 avec la cession par SFL de la totalité des actions qu'elle détenait dans le capital de SIIC de Paris.

La fin du pacte a été notifiée à l'Autorité des marchés financiers :

214C1529

Par courrier reçu le 24 juillet 2014, la Société Foncière Lyonnaise (42 rue Washington 75008 Paris), a déclaré avoir franchi en baisse, le 23 juillet 2014, les seuils de 25 %, 20 %, 15 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société SIIC DE PARIS et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte de la cession d'actions SIIC DE PARIS hors marché au profit de la société Eurosic.

La cession de la participation de SFL a mis fin au pacte d'actionnaires du 25 novembre 2010 entre SFL et la société de droit espagnol Realia Patrimonio SLU.

5.6. Déclarations des franchissements de seuils

Aux termes du III de l'article 10 des statuts, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de Bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec

avis de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée générale. La demande des actionnaires sera consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale et entraînera de plein droit l'application de la sanction susvisée.

5.7. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué ⁽¹⁾
2012	0,70 € ⁽²⁾	0,70 €	–	–	32 570 281,80 €
	1,40 €	0,61 €	–	0,79 €	65 140 563,60 €
2013	0,70 € ⁽³⁾	–	0,70 €	–	32 570 281,80 €
	1,40 €	–	0,27 €	1,13 €	65 140 563,60 €
2014	0,70 € ⁽⁴⁾	–	–	0,70 €	32 570 281,80 €
	1,40 €	–	0,68 €	0,72 €	65 140 563,60 €
2015	1,05 € ⁽⁵⁾	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €

(1) Ces montants ne tiennent pas compte des sommes non versées à raison des actions autodétenues.

(2) Distribution exceptionnelle de prime de 0,70 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2012.

(3) Acompte distribué le 23 octobre 2013 suite à la décision du Conseil d'administration du 7 octobre 2013.

(4) Distribution exceptionnelle de prime de 0,70 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 14 novembre 2014.

(5) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015.

Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

En tout état de cause, SFL étant une SIIC, elle a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles,

les plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC. Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 95 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 60 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100 % des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015,

le versement à titre de dividende de 1,05 euro par action, étant précisé qu'une distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro a été décidée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 ; en continuité avec les décisions de distributions antérieures, soit un versement de 2,10 euros par action au titre de l'exercice 2015.

5.8. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique d'Euronext Paris - Compartiment A, depuis le 21 février 2005 ; au premier marché de la Bourse de Paris depuis le 25 mars 1998, et au premier marché au Comptant antérieurement (code ISIN : 0000033409).

		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en (M€)
2015	Janvier	39,50	36,60	59 254	2,229
	Février	43,45	39,25	59 860	2,477
	Mars	45,00	42,70	69 133	3,028
	Avril	45,29	41,61	54 680	2,365
	Mai	43,23	41,20	20 320	0,851
	Juin	43,76	38,70	54 769	2,314
	Juillet	41,70	39,00	60 576	2,463
	Août	42,50	40,00	56,447	2,322
	Septembre	42,47	39,05	41 550	1,659
	Octobre	42,00	38,72	116 134	4,651
	Novembre	44,83	40,96	52 596	2,190
	Décembre	44,89	43,10	31 609	1,387
2016	Janvier	44,30	42,00	60 220	2,620
	Février	44,00	41,96	65 705	2,821

6. Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) 2015

Introduction

La durabilité est inhérente à SFL, foncière fondée en 1879 dès l'origine aménageur et développeur, et dont les majeures réalisations contribuent, aujourd'hui comme hier, à la qualité de l'environnement urbain. Il ne s'agit pas, bien évidemment, de se reposer sur ce simple constat, aussi satisfaisant soit-il, car l'environnement de SFL évolue constamment et le champ d'investigation lié à la RSE s'étend désormais bien au-delà du seul développement durable.

Sa stratégie de foncière « prime » intègre sa politique ambitieuse en matière de RSE au premier rang de ses préoccupations. C'est aujourd'hui, pour SFL, bien plus qu'une simple contrainte réglementaire ou de communication. Depuis 2014, la démarche de SFL a intégré la capacité à mesurer l'évolution d'enjeux matériels précis par rapport à des objectifs ambitieux. En 2015, de nouveaux progrès ont été accomplis. Ces éléments sont présentés dans le présent rapport (« rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise 2015 »).

Présentation

Depuis 2011, SFL met en œuvre une stratégie de progrès et de lisibilité de ses indicateurs sur les enjeux principaux de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

De la pertinence de ses investissements jusqu'au confort des utilisateurs, en passant par la maîtrise de son impact environnemental et l'intégration de la biodiversité, sa politique se fonde sur les enjeux RSE, à la fois importants aux yeux de ses parties prenantes et déterminants pour sa rentabilité en tant que société foncière.

Ces enjeux « matériels », une quinzaine au total, participent naturellement de trois différentes composantes de la valeur immatérielle de notre patrimoine : la valeur d'usage, la valeur verte et la valeur sociétale. La composante RSE de la valeur globale de SFL, dont un signe visible est le niveau d'exigence et de qualité dans tous les domaines de son action, est un contributeur majeur à sa performance socio-économique.

Ces valeurs se mesurent à l'aune des référentiels internationaux, entre autres indicateurs, et de la satisfaction et de la fierté des clients de SFL à bénéficier de locaux performants et vertueux.

En 2014, les enjeux RSE de SFL ont été identifiés et hiérarchisés selon les attentes de ses parties prenantes. En 2015, l'amélioration des outils de pilotage et de maîtrise des risques a ainsi été poursuivie.

Cette année a été marquée par la livraison et la commercialisation quasi-simultanée de l'immeuble #cloud.paris – manifeste en grandeur réelle de la capacité de SFL à transformer l'existant obsolète en produit d'avenir.

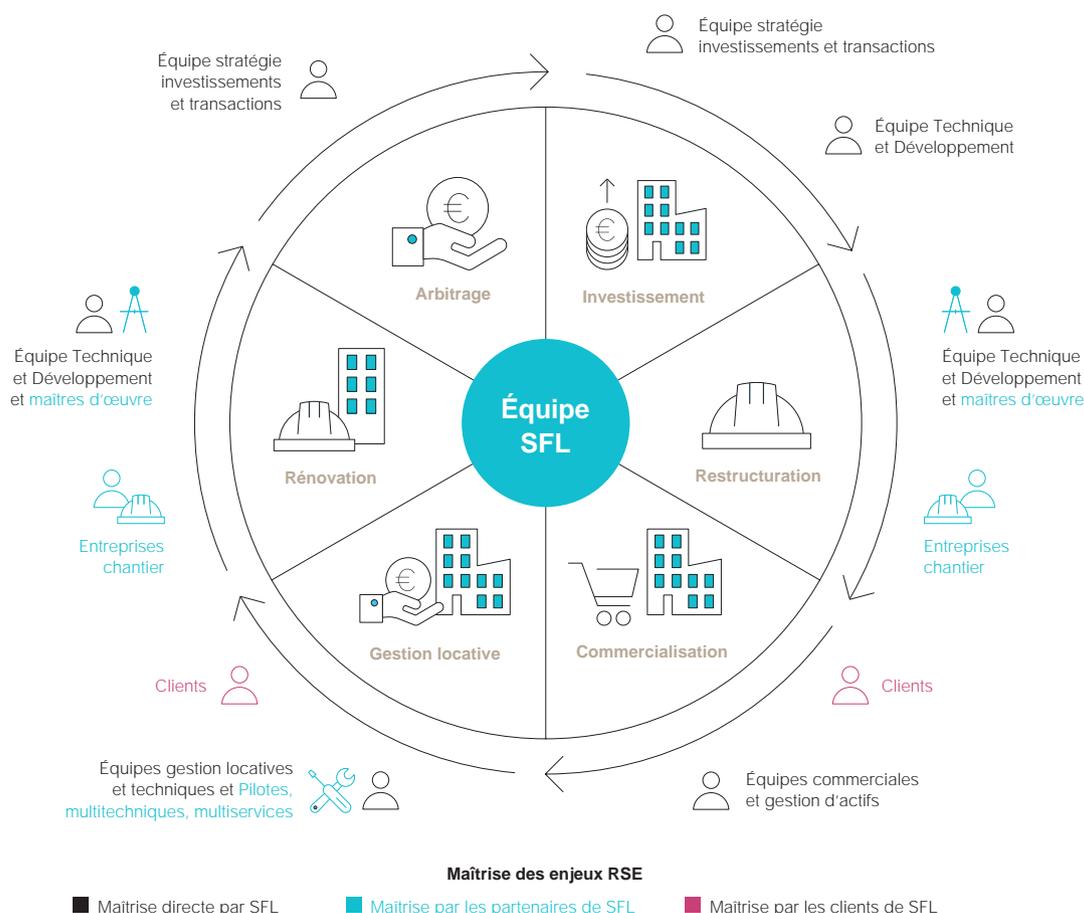
1. Politique RSE de SFL

1. 1. La chaîne de valeur de SFL et ses enjeux RSE

L'étude de la chaîne de valeur de SFL a permis de déterminer ses enjeux RSE et les différents acteurs pouvant les influencer. Six étapes de vie de l'actif ont été identifiées, allant de l'investissement à l'arbitrage.

Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie de ses immeubles : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage le cas échéant.

La séquence de ces étapes n'est pas systématique. Ainsi, un actif peut être restructuré directement après une longue période de gestion locative. Les immeubles sont en général commercialisés après une rénovation, sans être nécessairement vendus.



1. 2. Les attentes RSE des parties prenantes

Le dialogue, la proximité et l'interaction constructive avec les parties prenantes de SFL — clients, actionnaires, partenaires, personnels — lui permettent de maîtriser directement et indirectement les enjeux de son modèle d'affaires et d'agir sur des leviers de valeur ajoutée grâce à l'efficacité de son organisation. Guidées par ses convictions et ses expertises, SFL s'oriente vers une recherche continue de solutions durables, intelligentes et esthétiques, au risque latent d'obsolescence immobilière.

Le tableau ci-après identifie les différents acteurs ayant un impact sur chacun des enjeux RSE dans l'organisation de SFL. À l'étape de la gestion locative, on retrouve par exemple comme enjeu l'exploitation durable chez SFL et, comme acteurs, les partenaires et les clients.

Étapes	Acteurs principaux	Enjeux RSE
Investissement	Équipe stratégie investissements et transactions SFL	<ul style="list-style-type: none"> • Localisation et accessibilité • Empreinte urbaine locale
	Équipe technique et développement	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise des risques environnementaux
Restructuration	Équipe technique et développement et maîtres d'œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Confort, aménagement et efficacité organisationnelle • Certification et labellisation • Pertinence RSE des investissements (éco-conception) • Efficacité carbone et biodiversité • Achats durables
	Entreprises chantier	<ul style="list-style-type: none"> • Empreinte urbaine locale • Santé et maîtrise des risques
Commercialisation	Équipes commerciales et gestion d'actifs	<ul style="list-style-type: none"> • Relation et satisfaction clients • Gouvernance et éthique
	Client	
Gestion locative	Équipes gestion locatives et techniques et pilotes, multi-techniques, multi-services	<ul style="list-style-type: none"> • Certification et labellisation • Efficacité carbone et biodiversité • Exploitation durable (énergie, eau et déchets) • Achats durables
	Client	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation durable (énergie, eau et déchets) • Certification et labellisation
Rénovation	<i>Idem restructuration</i>	
Arbitrage	Équipe stratégie investissements et transactions SFL	

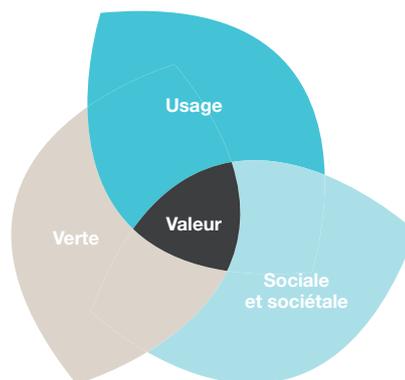
1. 3. Enjeux RSE et objectifs

SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE (analyse de matérialité - voir annexe 5.3) conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (GRI version G4 – Global Reporting Initiative, EPRA). Réalisée en concertation avec des groupes de travail thématiques, le Comité de direction et le Directeur général, cette analyse a conduit à la formulation de la politique RSE de SFL, intégrant objectifs et plans d'actions.

En 2015, la démarche RSE de SFL a été actualisée autour de trois grands thèmes, en regroupant les enjeux traités par l'analyse de matérialité :

- la valeur d'usage,
- la valeur verte,
- la valeur sociale et sociétale.

LES VALEURS RSE DE SFL



Valeur d'usage	Valeur verte	Valeurs sociale et sociétale
Relation et satisfaction clients	Exploitation durable	Attractivité et développement des compétences
Localisation et accessibilité	Efficacité carbone	Santé, sécurité et qualité de vie au travail
Certification et labellisation	Pertinence RSE des investissements (CAPEX)	Diversité et égalité des chances
Confort, aménagement et efficacité organisationnelle	Biodiversité	Achats durables et relations fournisseurs
Sécurité et maîtrise des risques environnementaux		Empreinte urbaine locale

■ 5 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business de SFL - ■ 5 enjeux majeurs en terme de RSE - ■ 5 enjeux RSE à suivre

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Les objectifs et les KPI (indicateurs clés de performance) sont présentés dans le tableau de bord ci-dessous :

	Objectif	2011	2014	2015	Niveau d'atteinte
Valeur d'usage du patrimoine					
Relation et satisfaction clients					
% de satisfaction clients (satisfaits ou très satisfaits)	> 80 % permanent	82 %	82 %	96 %	☺
% de baux verts (en surface)	100 % permanent	NA	51 %	69 %	☹
Localisation et accessibilité du patrimoine					
% des surfaces du situés à moins de 10 min à pied d'une station de métro / tramway	100 % permanent	100 %	100 %	100 %	☺
Certification et labellisation du patrimoine					
% des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In Use (Part 1 et 2)	100 % permanent	NA	100 %	100 %	☺
% des certifications BREEAM In use Very Good ou plus (Part 1, 2 et 3 confondues)	100 % en 2017	NA	90 %	97 %	☹
Restructurations visant une triple certification	100 % permanent	NA	100 %	100 %	☺
Valeur verte du patrimoine					
Exploitation durable du patrimoine (énergie, eau et déchets)					
Consommations énergétiques au m ² des immeubles gérés par SFL (Scope 2011, corrigées climat) en kWh/m ² /an	238 en 2017	280	257	245	☹
Consommations d'eau au m ² du patrimoine (scope 2011) en m ³ /m ² /an	0,54 en 2017	0,58	0,55	0,55	☹
Efficacité carbone du patrimoine					
Production de chaleur de fioul (nombre d'installations)	0 fioul / 20			1/20	☹
Émissions de GES m ² des immeubles gérés par SFL (Scope 2011, corrigées climat) en kg eq CO ₂ /m ² /an	21,8 en 2017	24,3	23,4	22,6	☹
Biodiversité au sein du patrimoine					
Ratio m² vert/ m² emprise bâti sur sites concernés	1 %			14 %	☹
Valeur sociale et sociétale du patrimoine					
Attractivité et développement des compétences des salariés	permanent	ND	ND	1,8	☹
Ratio nombre de formation / pers / an					

1^{re} foncière

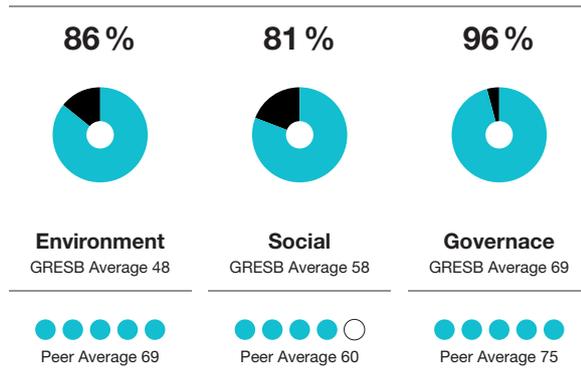
de bureaux en France, 2^e en Europe, 13^e dans le monde (contre 132^e en 2013).
Classement mondial **GRESB 2015**

1. 4. Reconnaissance de la performance de SFL

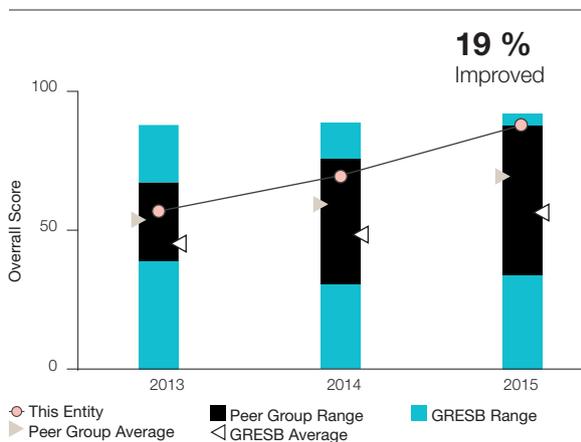
SFL s'assure que ses pratiques de reporting et sa performance RSE prennent en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs. C'est pourquoi le Groupe se conforme aux exigences réglementaires du Grenelle II de l'environnement, aux lignes directrices du GRI G4 et à l'EPRA. De plus, SFL répond ponctuellement aux agences de notation RSE qui la sollicitent le cas échéant (VIGEO rating) ou de manière volontaire (GRESB).

En 2015, le classement mondial GRESB des foncières de bureaux durables a placé SFL sur le podium : à la première place en France, à la deuxième place en Europe et à la 13^e place mondiale sur 688 pairs. La progression de SFL est exponentielle depuis sa première évaluation par le GRESB en 2013, qui la situait alors au 132^e rang mondial.

ESG BREAKDOWN au 29.06.2015



HISTORICAL TREND au 29.06.2015



Global Reporting Initiative version 4 (GRI 4)

SFL suit les lignes directrices GRI niveau essentiel et a fait évoluer sa communication RSE depuis 2014 afin d'intégrer les modifications de la version 4 (G4). L'application du principe de matérialité, l'identification des attentes des parties prenantes et la formulation d'une politique RSE ont été les principales composantes du travail réalisé.

European Platform of Regulatory Authorities (EPRA)

SFL respecte les recommandations de l'EPRA pour sa communication RSE.

Grenelle II

SFL se conforme à la législation française et applique le décret de l'article 225 du Grenelle II de l'environnement. Les tables de correspondance entre les lignes directrices et le présent rapport se trouvent dans les annexes (5.5).

2. Valeur d'usage du patrimoine

Entretien avec l'actionnaire – Monsieur Pere VIÑOLAS – Chief Executive Officer Colonial

Dans la performance de SFL, quels sont les éléments qui répondent plus particulièrement à vos attentes ?

« Colonial est entrée au capital de SFL en 2004. Depuis lors, nous avons pu apprécier la qualité du patrimoine de cette société, particulièrement dans les périodes difficiles de crises financières successives que nous connaissons depuis 2008. En tant qu'actionnaire majoritaire, nous pouvons témoigner avoir testé la résilience du modèle économique de SFL.

Par ailleurs, les équipes de SFL sont à même de déployer un grand savoir-faire en matière de développement et de valorisation du patrimoine. En particulier, nous commençons à récolter, en 2015, les fruits de cinq années d'investissements intensifs destinés à remettre au meilleur niveau de qualité plusieurs actifs du patrimoine, dont, pour les plus récents, IN/OUT à Boulogne, le 90 Champs-Élysées et l'immeuble #cloud.paris. »

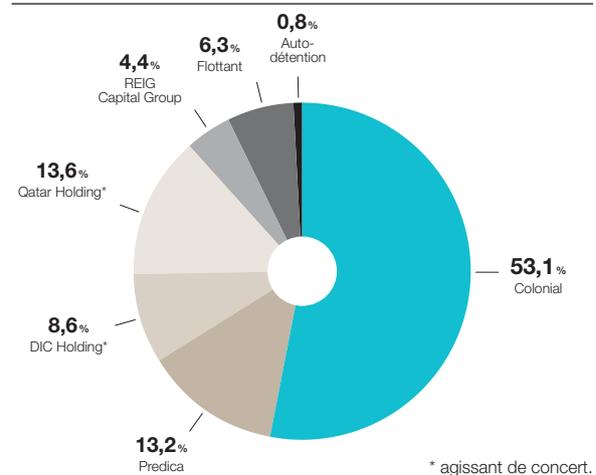
Comment qualifiez-vous l'actionariat de SFL ?

« Exigent, c'est un actionariat qui apprécie la stratégie de "pure player" et le positionnement unique de SFL, comme spécialiste de l'immobilier tertiaire "prime" parisien. Compte tenu de ce positionnement unique, l'adhésion des actionnaires à cette stratégie est totale.

Un autre trait caractéristique d'une large part de cet actionariat est sa stabilité : outre la présence depuis 2004 de Colonial, certains autres investisseurs, comme Prédica ou REIG Capital Group, sont au côté de SFL depuis de nombreuses années. Là encore, la compréhension et l'adhésion à la spécificité du positionnement de SFL explique cette relation durable liant ces parties prenantes. »

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL

au 31 décembre 2015 (46,5 millions d'actions)



Les clients de SFL reconnaissent, à l'usage, une amélioration des indicateurs de performance pertinents pour leurs activités à très forte valeur ajoutée, notamment à travers leur satisfaction générale, leur appréciation de l'accessibilité du patrimoine, les certifications des immeubles, du confort, de l'efficacité et de la maîtrise des risques qu'ils offrent.

7,1/10

c'est la note de bien-être au travail, attribuée par les occupants des immeubles SFL⁽²⁾, contre **6,8** pour la moyenne des cadres franciliens⁽³⁾

(2) Enquête de satisfaction Clients SFL - 2015.
(3) Source : ParisWorkPlace 2015.

2. 1. Relation et satisfaction clients

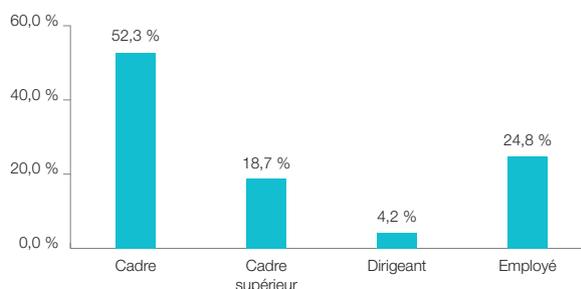
Satisfaction clients

Les études du ParisWorkPlace et l'enquête de satisfaction réalisée par SFL en 2015 auprès des utilisateurs de ses immeubles permettent de mieux connaître les attentes des clients (<http://www.parisworkplace.fr/>).

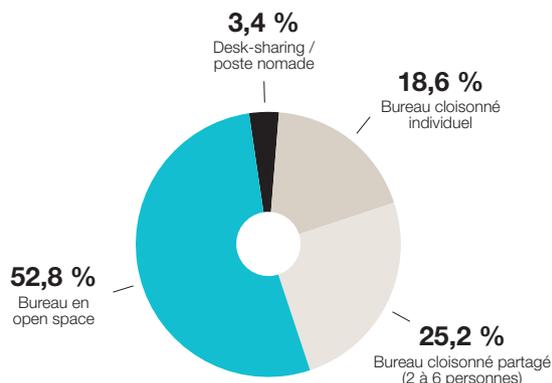
Profil du panel de l'enquête de satisfaction

50 % d'hommes et 50 % de femmes

TYPLOGIE DU PANEL



AMÉNAGEMENT DES LOCAUX

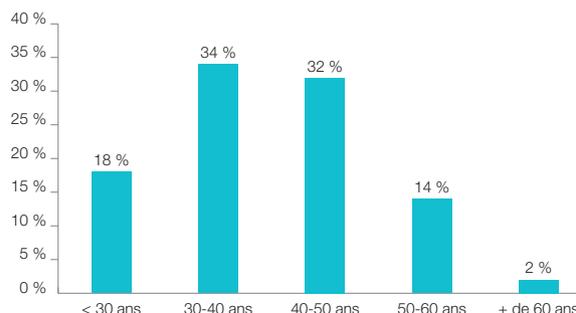


13 minutes

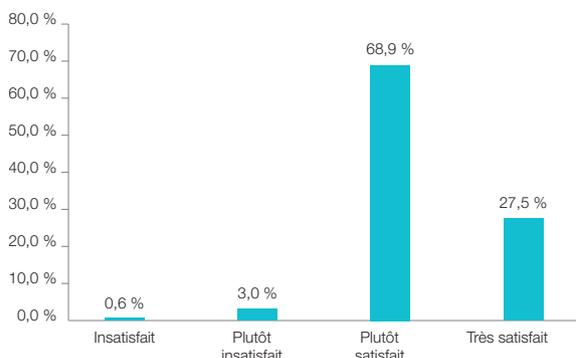
Le trajet quotidien moyen des utilisateurs du patrimoine SFL compte 13 minutes de moins que celui des cadres franciliens⁽¹⁾ soit sept jours de travail ouvrés par an !

(1) Source : ParisWorksPlace 2015.

PYRAMIDE DES ÂGES



TAUX DE SATISFACTION DU PANEL



Au 31 décembre 2015, la durée moyenne des baux était de 7 ans et 5 mois (moyenne arithmétique) et plus des deux tiers des baux (69,13 %) disposent d'une annexe environnementale (baux verts). Par ailleurs, deux comités verts ont eu lieu courant 2015 en collaboration avec Zurich Insurance et Lagardère.

Les éléments statistiques ci-dessus permettent à SFL de mieux calibrer son offre par rapport aux attentes et de valider l'orientation de SFL vers des produits à forte valeur d'usage.

Livrets d'accueil

SFL a élaboré un guide destiné aux occupants de ses immeubles. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve tous les informations utiles sur l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, personnes à mobilité réduite, véhicules, transports en commun...), sûreté et sécurité du site, gestion technique (énergie, gestion de l'eau, déchets...), service de restauration.

2. 2. Localisation et accessibilité du patrimoine

La localisation des immeubles, atout majeur du patrimoine SFL, est largement plébiscitée par les utilisateurs (suivie) par la qualité des espaces et la qualité architecturale.

L'acquisition d'immeubles tels que Condorcet, à la limite nord du QCA, s'inscrit dans une stratégie prospective d'extension du QCA vers ces quartiers.

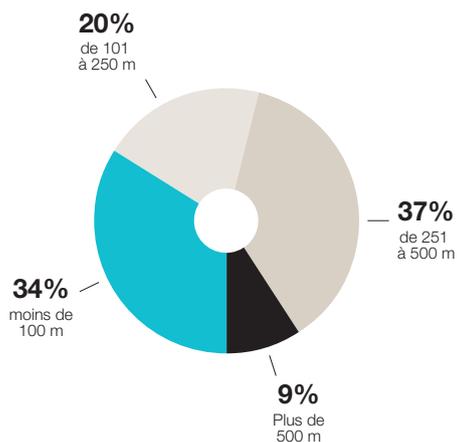
L'ensemble du patrimoine SFL offre ainsi une excellente accessibilité en transports en commun.

100%

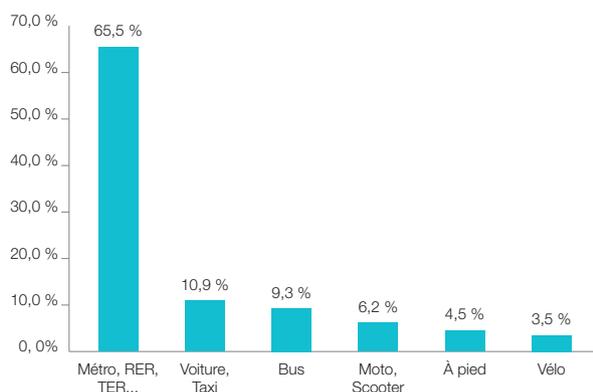
des sites sont situés à moins de 10 minutes d'une station de métro,
91 % à moins de 500 mètres,
34 % à moins de 100 mètres
80 % des sites (en valeur) se trouvent dans le prestigieux quartier central des affaires (QCA).

PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN

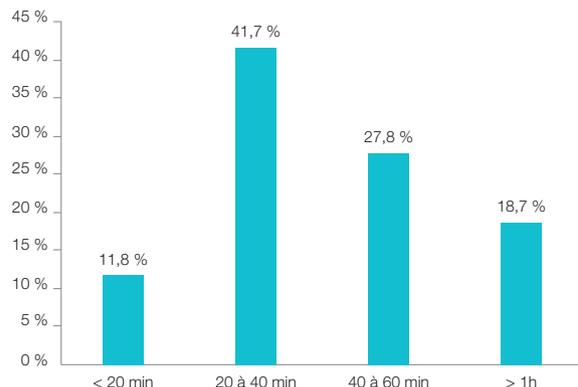
% calculé par rapport aux surfaces



MODE DE TRANSPORT DOMICILE/TRAVAIL



DURÉE MOYENNE DES TRAJETS DOMICILE/TRAVAIL

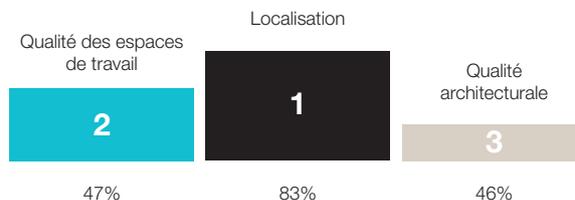


La prépondérance du trajet domicile/travail dans les critères d'implantation durable se traduit également par une adoption toujours plus grande de transports individuels à faible impact environnementale.

Lors des restructurations de ses bâtiments, SFL prend des mesures conservatoires pour prévoir des emplacements de voitures électriques.

Sur #cloud.paris, les places réservées aux vélos et aux motos sont plus nombreuses que les places pour voitures.

LES ATOUTS PLÉBISCITÉS PAR LES UTILISATEURS



Francis Nappez Cofondateur BlaBlaCar

«Un immeuble de bureaux, c'est bien sûr un outil de production pour une entreprise. Mais chez BlaBlaCar nous recherchons bien plus que cela. Nous souhaitons un bâtiment qui ne laisse pas indifférent, un lieu qui donne envie de rejoindre BlaBlaCar et dont nos équipes soient fières. Nous avons choisi #cloud.paris, parce qu'il offre un plateau de 3 000 m² en plein cœur de Paris, des espaces de partage et d'échange flexibles et donc adaptés à notre mode de fonctionnement, avec des profondeurs où la lumière circule... mais aussi parce que c'est un bâtiment rare, spectaculaire et très attractif !»

2. 3. Certifications et labellisation du patrimoine

D'après l'enquête de satisfaction clients de 2015, 69 % des clients accordent de l'importance à la certification environnementale.

SFL a démarré sa campagne de certification en 2012. Les référentiels de certification choisis sont :

- le BREEAM Construction (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology),
- le LEED (Leadership in Energy and Environmental Design),
- la certification HQE,
- le label BBC-Effinergie Rénovation pour ses immeubles en développement ou restructuration en site vacant,
- le BREEAM In-Use International (BIU) pour ses immeubles en exploitation.

Certification et labels exploitation

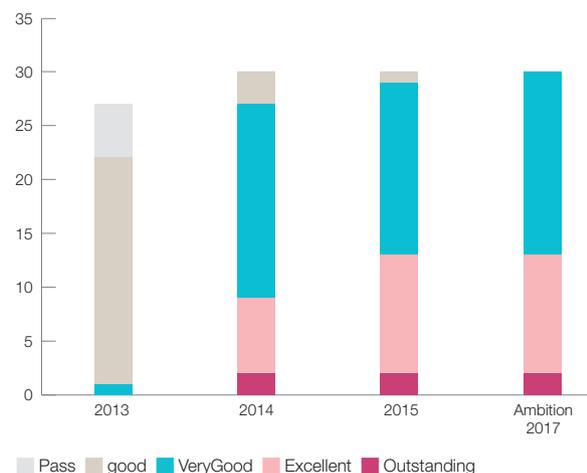
Référentiel mondial, le BRE (Building Research Establishment) a octroyé des niveaux de certification BREEAM In-Use International au plus haut niveau à l'ensemble du patrimoine de SFL. 100 % des immeubles sont certifiés en BIU Part 1 (bâti) et en BIU Part 2 (exploitation sous gestion SFL). Des échanges fructueux sont en cours avec les clients afin d'obtenir des certifications en Part 3 (preneurs). Le centre d'affaires Washington Plaza, déjà certifié BIU Part 1, Part 2 et Part 3 (pour le siège de SFL), a été récompensé par le BREEAM Awards 2015 dans la catégorie bureaux. Sur l'ensemble des certifications BIU Parts 1, 2 et 3 :

- 3 % des certifications ont obtenu un niveau Good,
- 53 % un niveau Very Good,
- 37 % un niveau Excellent,
- et 7 % un niveau Outstanding.

En 2015, trois immeubles ont vu leur certification progresser : 96 Iéna et 176 Charles de Gaulle (de Good à Very Good pour la part 1 - Asset Rating) de Very Good à Excellent pour la part 2 Building Management), et IN/OUT (de Very Good à Excellent pour la part 1 Asset Rating).

Le scope des certifications BREEAM In-Use est composé de 17 immeubles en exploitation (hors immeubles en rénovation lourde #cloud.paris, 9 Percier et 90 Champs-Élysées).

EVOLUTION CERTIFICATION BREEAM IN USE INTERNATIONAL



Les certifications BIU par immeuble sont disponibles sur le site internet www.fonciere-lyonnaise.com.

97%

du patrimoine est désormais certifié à un niveau Very Good, Excellent ou Outstanding en Part 1 et Part 2.

Certifications et labels construction/restructuration

- IN/OUT à Boulogne-Billancourt : les certifications de l'opération réceptionnée le 31 juillet 2013 sont HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good et LEED Platinum. Cette opération a obtenu également le label BBC-Effinergie Rénovation.
- #cloud.paris : Les certifications de l'opération située dans le 2^e arrondissement de Paris, réceptionnée le 2 novembre 2015, sont HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et LEED Gold. Cette opération a également obtenu le label BBC-Effinergie Rénovation et le respect du Plan Climat de la Ville de Paris (< 80 kWh EP/m²/an).
- Louvre Saint-Honoré : L'objectif de certification de l'opération est Breeam Excellent. Ce projet de commerces, sans enseignes identifiées en amont, touche uniquement au socle du bâtiment; les niveaux supérieurs restant sont loués et occupés en bureaux. L'opération Louvre Saint-Honoré est considérée comme un développement en milieu occupé et les contraintes liées à cette occupation rendent impraticables les certifications HQE et LEED.

Les grands projets de restructuration de SFL sont tous triplement certifiés BREEAM New Construction, LEED et HQE, comme l'atteste le dernier en date, le #cloud.paris. Il est la transfiguration totale d'un ensemble hétéroclite d'immeubles en un centre d'affaires parfaitement adapté aux usages d'aujourd'hui et de demain.

2. 4. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle du patrimoine

a) Efficacité organisationnelle et aménagement

Les immeubles SFL offrent une flexibilité maximale et une forte efficacité opérationnelle, meilleure garantie contre le risque d'obsolescence. Les clients apprécient la grande liberté d'aménagement des espaces. Ils peuvent ainsi les investir comme ils le souhaitent, de manière classique ou originale.

SFL porte une attention toute particulière au confort, à l'aménagement et à l'efficacité organisationnelle de ses actifs. Dans cette optique, les immeubles sont tous rénovés régulièrement.

Le processus de programmation des opérations immobilières de permet d'intégrer avec justesse les attentes des clients dans les programmes de rénovation. Il est réalisé par le Comité Design de SFL (Comité de programmation et de définition des produits des opérations).

Liberté de mouvement, modularité, adaptabilité, SFL conçoit des plateaux aménageables au gré du client. Ces aménagements preneurs, avec ou sans cloisonnement, sont rendus possibles grâce à une grande flexibilité des plateaux et assurent une qualité de vie au bureau maximale.

Les surfaces :

Les plateaux de bureaux sont mis à disposition des preneurs en open space et doivent apporter une flexibilité totale à l'occupant. Les profondeurs idéales vont de 15 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes. Les salles de réunion, boxes, espaces de convivialité peuvent être installés en second jour.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1 000 à 3 000 m² d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle.

SFL dimensionne ses installations techniques de manière à ce que l'occupant puisse installer ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. Le ratio habituel des surfaces de salles de réunion est de 10 % de la surface du plateau. Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 10 m² de SUBL/personne (surface utile brute

locative). Concernant les sanitaires, le ratio est de 12 m² SUBL/personne.

La grande majorité des immeubles SFL possèdent de faux planchers techniques et ont en général une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres.

«Nous cherchions un immeuble dans ce quartier, au cœur de la nouvelle économie, avec un fort besoin de modernité et de services, nécessaires pour attirer les nouveaux talents et fidéliser ceux déjà présents ! La taille des plateaux et la modularité que l'immeuble offre sont essentielles pour permettre une variété d'usages et d'aménagements pour nos équipes».

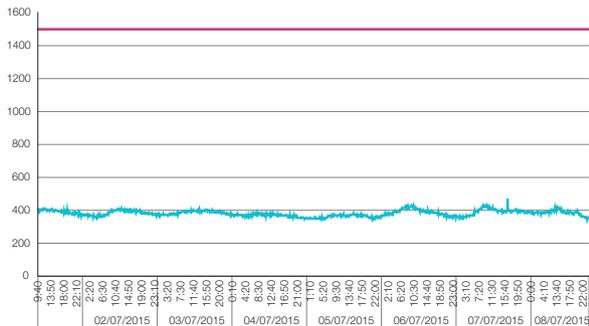
Frédéric Mazzella
Fondateur et CEO de BlaBlaCar

b) Bien-être des occupants des bureaux

Afin d'amorcer une démarche objective, le siège et trois immeubles ont fait l'objet d'un diagnostic confort et santé : 96 Iéna, 176 Charles de Gaulle et IN/OUT.

IMMEUBLE IN/OUT - ACCUEIL

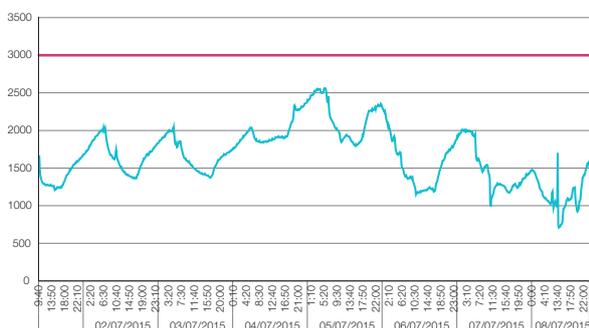
CONFINEMENT (CO₂)



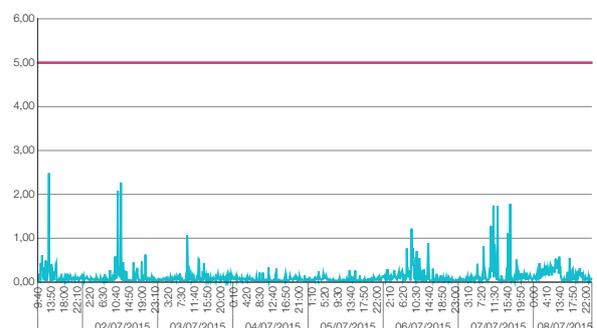
COVL



COVT

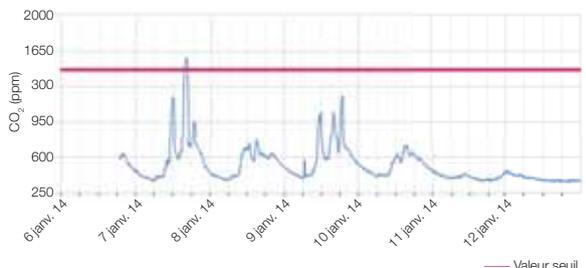


AÉROSOLS

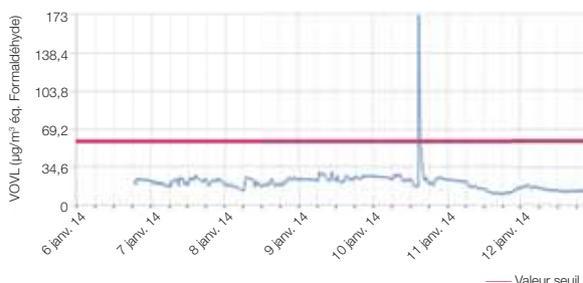


WASHINGTON PLAZA – SALLE DE RÉUNION (LOCAUX SFL)

CONFINEMENT (CO₂)



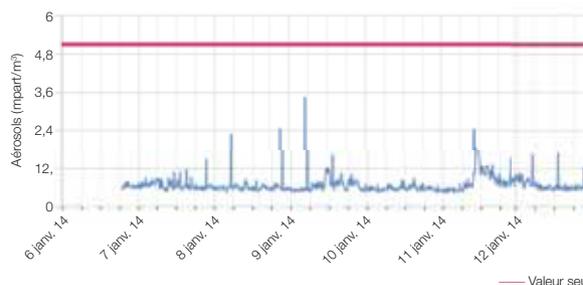
COVL



COVT



AÉROSOLS



VL : composés organiques volatils légers (Formaldéhyde) : détergents, désinfectants, produits d'hygiène corporelle, cosmétiques.
 VT : composés organiques volatils totaux (Toluène) (éthanol, éther, benzène).

Les courbes illustrent la prise de mesure, toutes les 10 minutes, de la présence d'éléments d'inconfort de l'air ambiant et aérosols divers. Ces résultats sont en général très inférieurs aux seuils recommandés (lignes rouges horizontales). Certains pics ont fait l'objet de rappels auprès de prestataires d'utiliser des produits de nettoyage spécifiés (sans COV).

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

L'objectif de SFL est d'équiper les immeubles de commodités permettant aux personnes en situation de handicap moteur, auditif ou visuel de circuler et de se repérer avec la plus grande autonomie possible : rampe, mains courantes, sirènes sonores et flashes, plateaux adaptés pour recevoir des postes de travail adéquats, boutons d'appels d'ascenseurs en braille.

En 2015, des diagnostics d'accessibilité PMR des ERP (établissements recevant du public) du patrimoine ont été réalisés dans le cadre de la procédure Ad'AP (agenda d'accessibilité programmée). Un plan d'action sur les parties ERP lié à l'Ad'AP est en cours de mise au point. Sur les immeubles régis par le Code du travail, un plan d'action visant l'amélioration de l'accessibilité (signalétique, clous podotactiles, mains courantes) au-delà des strictes contraintes réglementaires est en cours de déploiement.

100%

des restructurations et rénovations majeures de SFL proposent une accessibilité PMR (personne à mobilité réduite) totale depuis 2010.

Services supports

Après une expérience réussie de conciergerie physique sur le site du Washington Plaza, SFL étudie la possibilité d'implanter une conciergerie sur d'autres sites (103 Grenelle et R-1 Cézanne Saint-Honoré). Par ailleurs, SFL propose un site internet dédié, avec des informations personnalisées pour chacun des immeubles : servicesbySFL.

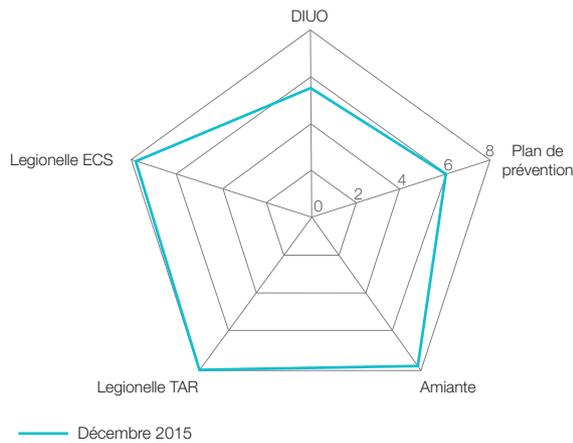
2. 5. Sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires sur le patrimoine

SFL s'assure de la sécurité et de la maîtrise des risques environnementaux de ses occupants, avec un niveau d'exigence dépassant le niveau réglementaire. Les risques principaux suivis pour chaque site sont les suivants :

- Dans le cadre de l'exploitation :
- DIUO (Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage),
 - plan de prévention,
 - DTA (Dossier Technique Amiante),
 - contrôle légionnelle TAR/DRY (équipements de rafraîchissement),
 - contrôle légionnelle d'eau chaude sanitaire.

- Dans le cadre de restructuration :
- étude de pollution des sols en amont des restructurations,
 - utilisation de produits/matériaux A en termes d'émissivité de COV (Composés Organiques Volatils) pour les gros chantiers de restructuration,
 - étude des Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires (FDES) des matériaux utilisés pour les restructurations.

MAÎTRISE DOCUMENTAIRE DES RISQUES



Ce diagramme présente le niveau moyen sur l'ensemble du patrimoine.
0 – Document à établir
4 – Document à actualiser ou à transmettre
6 – Document actualisé et transmis (niveau réglementaire)
8 – Niveau d'exigence SFL (fréquence de mesure, vigilance accrue, etc.)

Anticiper les risques

Les risques sont pilotés via :

- le MEX (plateforme web de maîtrise de l'exploitation) : développé en 2015 sur 100 % des immeubles en gestion SFL, soit 11 immeubles sur 20,
- une charte environnementale et un guide de procédure de maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires.

Le Groupe n'a pas, par ailleurs, effectué de provision pour risque en matière d'environnement et de changement climatique.

3. Valeur verte du patrimoine

La valeur verte, atout important pour les jeunes talents des clients de SFL, procède essentiellement de la progression de quatre indicateurs de performance environnementale : consommation d'énergie, consommation d'eau, production et recyclage de déchets, émission de CO₂. Elle prend également en compte la biodiversité, autant que cela puisse se faire en milieu urbain dense et contraint, et la pertinence RSE dans les investissements.

Les indicateurs énergie et CO₂ sont en progrès constant.

SFL progresse également sur la collecte des données, en élargissant le champ de ses mesures (consommation d'énergie par usage sur le siège de SFL) et de son périmètre (intégration de nouveaux immeubles, échange d'information avec les clients mono-locataires et relevés de consommation d'électricité privative sur sites multilocataires).

Sa capacité à réduire l'empreinte environnementale de ses immeubles dépend de l'évolution des méthodes et des outils, à un stade où la marge de progression de ses indicateurs se restreint.

Les partenaires d'exploitation de SFL (pilotes et multitechniques) respectent une obligation de pilotage et de recherche de réduction de consommation, à l'aide de rapports mensuels et trimestriels d'activité. Cette obligation est inscrite dans leur contrat.

3. 1. Exploitation durable du patrimoine

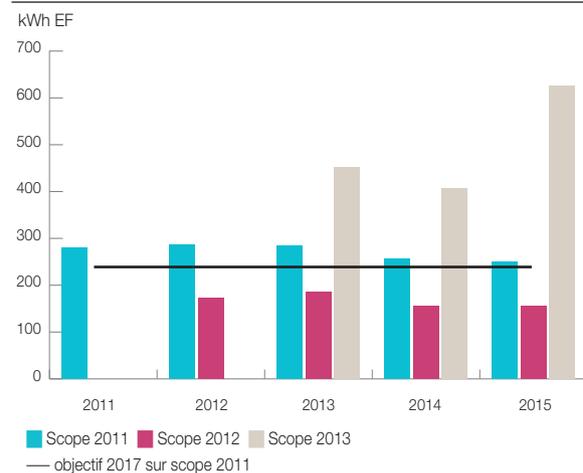
3.1.A Consommation d'énergie

Les consommations d'énergie sont établies selon la méthode décrite en annexe.

La consommation d'énergie du périmètre de huit immeubles ayant pour année de référence 2011 était en baisse (- 4,7 %) entre 2014 et 2015 (- 12 kWh/m²/an).

En effet, la réduction de consommation d'énergie corrigée de l'occupation et des données climatiques des immeubles du périmètre est passée de - 8 % entre 2011 et 2014 (23 kWh/m²/an) à - 12,5 % entre 2011 et 2015 (- 35 kWh/m²/an).

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE



a. Améliorations de la performance énergétique menées sur le patrimoine SFL

1 - Actions à venir

Après une forte réduction des ratios de consommation de 2012 à 2014, des schémas directeurs d'amélioration de la performance énergétique sont en cours d'étude. Leur objectif est d'accroître encore ces ratios dans les années à venir, notamment sur les axes suivants :

- refonte des analyses fonctionnelles de la Gestion Technique du Bâtiment (GTB),
- optimisation des débits d'air des Centrales de Traitement d'Air (CTA)
- pilotage des éclairages parking et des parties communes,
- décomposition de la consommation par usage,
- sensibilisation des occupants.

Ces schémas directeurs permettront d'optimiser les plans d'investissements, de modernisation sur les actifs existants. Ils intégreront les actions déjà en cours :

- obligation contractuelle de réduction de consommation de la part des partenaires exploitants,
- audits énergétiques et plans d'actions,
- plans de progrès des certifications.

2 - Actions conduites en 2015

• Louvre Saint-Honoré

Arrêt des Pompes à Chaleur (PACs) du Louvre des Antiquaires (LDA) en inoccupation

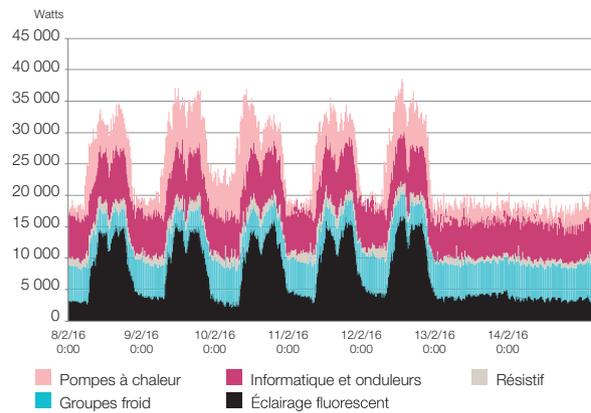
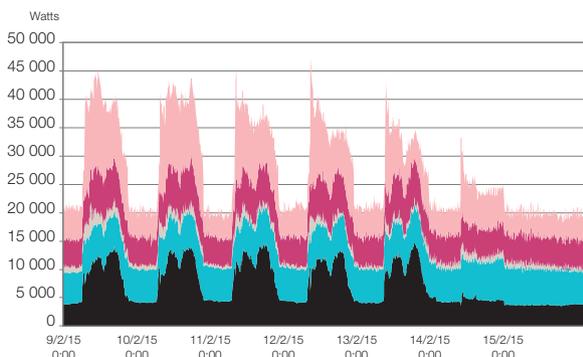
Détection de présence, pilotage de l'éclairage du parking

Détection de présence sur les paliers et dans les sanitaires (en cours 2016)

- Cézanne Saint-Honoré**
 Rétablissement du système de récupération d'énergie sur l'air
 Régulation générale et mise à jour du système
 Ajustement de la Puissance souscrite Climespace
 (prise d'effet 01/01/2016 négociation 2015)
- Rives de Seine**
 Adaptation débits d'air neuf et d'air extrait Restaurant
 Interentreprises (RIE) et plateaux bureaux
 Remplacement de l'éclairage parking et du système
 de pilotage (début 2015/fin 2016)
- Édouard VII**
 Remplacement de la régulation de la Compagnie Parisienne
 de Chauffage Urbain (CPCU)
 Optimisation de la régulation Module de Traitement d'Air
 (MTA)
 Ajustement de la Puissance souscrite Climespace
 (prise d'effet 01/01/2016 négociation 2015)
- 103 Grenelle**
 Optimisation CTA bureaux
 Optimisation de la production Eau Chaude Sanitaire (ECS)
- Washington Plaza**
 Ajustement des horaires de fonctionnement CTA
 Rétablissement de l'émission des commandes d'arrêt des
 PACs CLIVET
 Mise en service de douches avec production ECS thermo-
 dynamique
 Adaptation du programme de régulation pour la charge des
 ballons de stockage de l'eau chaude de chauffage
- 112 Wagram**
 Reprogrammation Débit de Réfrigérant Variable (DRV) pour
 réduit de nuit
 Redimensionnement niveau éclairage plateau de bureaux
 (1 achevé)
- 176 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine)**
 Poursuite de la mise en œuvre d'une isolation thermique
 renforcée en allège et sur les murs périphériques à l'occasion
 des opérations de rénovation des plateaux de bureaux.
 Création d'une liaison Ethernet verticale pour la liaison inter-
 phonie IP entre le rez-de-chaussée et les étages (préparation
 liaison GTB entre étages et supervision – projet 2016).

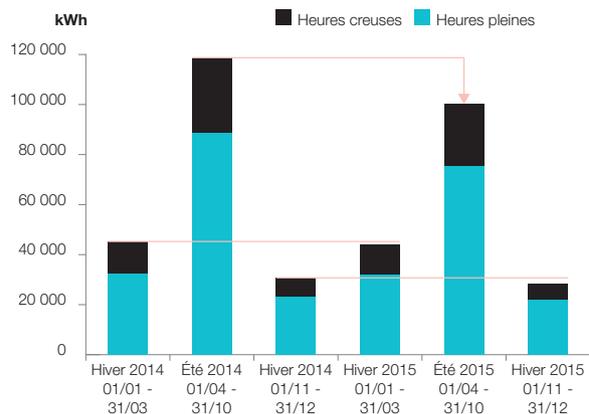
b. Décomposition de la consommation par usage (siège SFL)

Les graphiques ci-dessous représentent les consommations réelles par usage sur une semaine au siège SFL (Solution Smart Impulse).



On constate la quasi-disparition de la consommation nocturne de pompes à chaleur, résultant d'une action de correction auprès du mainteneur (en rose).

CONSOMMATION ÉLÉTRIQUE DU SIÈGE



Consommation électrique privative du siège de SFL : Entre 2014 et 2015, sur des périodes comparables et aux mêmes dates, on constate que les consommations énergétiques du siège ont été réduites d'environ 10 % en été. Elles ont stagné en hiver.

3.1.B Consommation d'eau

La consommation globale d'eau a légèrement augmenté. Cette évolution est essentiellement due à une surconsommation sur deux sites, Iéna (2 500 m³) et Louvre Saint-Honoré (2 000 m³), en raison des différents travaux effectués : chantiers de rénovation des plateaux, nettoyage de façades et désamiantage. L'utilisation temporaire d'un système de climatisation de secours pour les salles informatiques d'un client sur le site Iéna ont également contribué à cette consommation accrue.

Certains sites ont progressé de manière significative entre 2014 et 2015 :

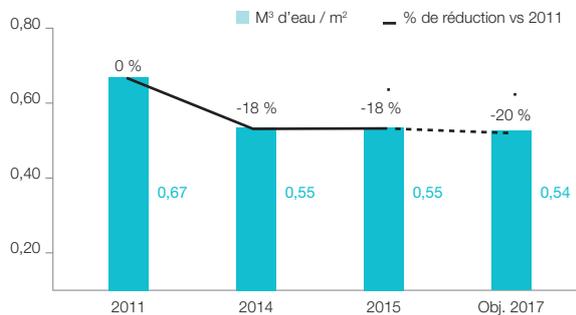
- 176 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) : - 12 %
- Édouard VII : - 8 %

Sur le périmètre de huit immeubles (année de référence 2011), la consommation d'eau est de : 112 864 m³ en 2015, pour 109 909 m³ en 2014.

Sur le périmètre de onze immeubles (années de référence 2011, 2012, 2013), la consommation d'eau est de : 135 056 m³ en 2015, pour 127 328 m³ en 2014.

INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'EAU

(en m³ d'eau / m² occupés).

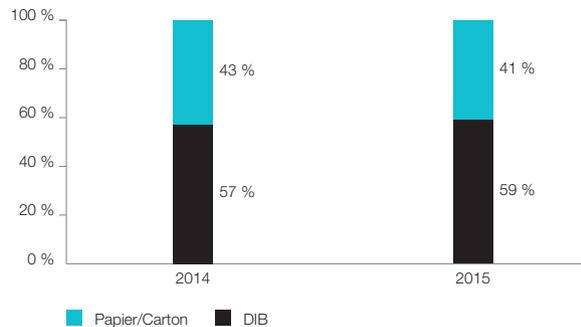


La démarche hydro-économique de SFL se poursuit avec l'installation de limiteurs de débits sur les robinets et pommeaux de douches et de dispositifs de réduction de volume de chasse d'eau.

À ce jour, quatre sites disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales : 92 Champs-Élysées, IN/OUT, Washington Plaza, #cloud.paris (2015). D'avril à décembre, le site de Washington Plaza a ainsi collecté et recyclé 190 m³ d'eau de pluie. Les immeubles SFL sont exclusivement alimentés par les réseaux d'eau de ville. Cette eau provient des eaux souterraines et d'eaux de rivières. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation en eau des immeubles.

3.1.C Production et recyclage de déchets

GESTION DES DÉCHETS 2015



La production totale de déchets du périmètre (Déchets Industriels Banals et papier/carton de 5 immeubles) a légèrement augmenté. L'augmentation du taux d'occupation de 4 776 m² sur le périmètre de 130 877 m² en est la cause directe. De 418 tonnes en 2014, elle est passée à 433 tonnes en 2015.

3,315 kg

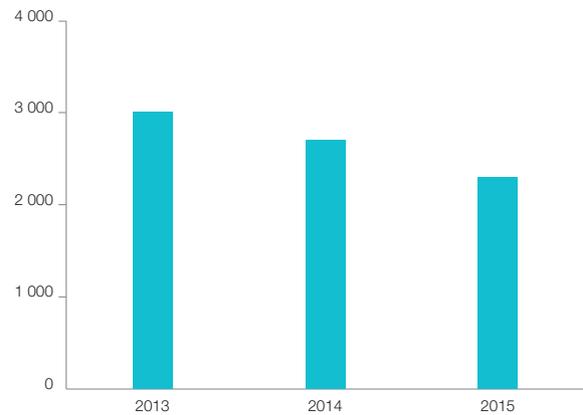
déchets produits /m²
en 2014

3,308 kg

déchets produits /m²
en 2015

RECYCLAGE : COLLECTE DÉCHETS PAPIERS DU SIÈGE

(en kg)



Papier : la consommation du siège en baisse

Piles : 22 kg de piles collectées au siège, contre 5 kg en 2014
Consommables imprimantes du siège : 13,4 kg en 2015, contre 80 kg en 2014.

3. 2. Efficacité carbone du patrimoine

SFL s'inscrit dans l'effort global de maîtrise et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, institué à l'issue de la COP21. Les émissions liées au patrimoine SFL sont évaluées par les bilans carbone du siège et de ses immeubles tous les deux ans, ainsi que par un bilan carbone spécifique pour chaque opération de restructuration.

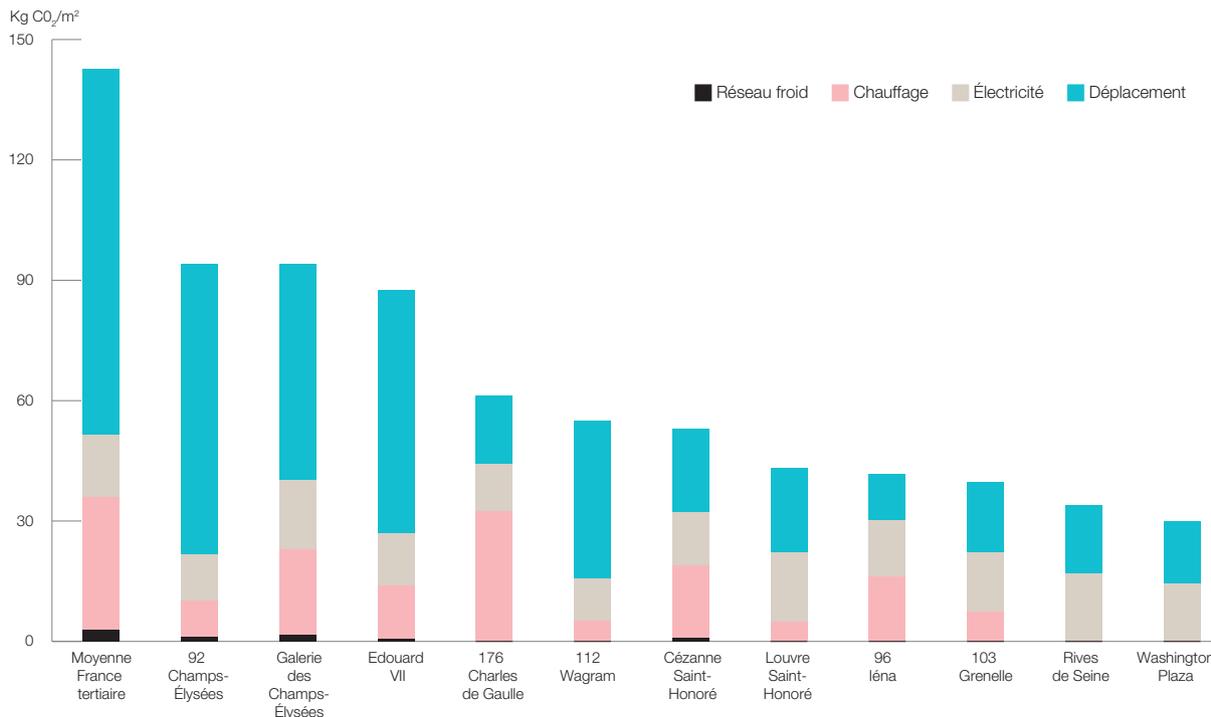
La diminution des émissions de gaz à effet de serre passe essentiellement par les plans d'actions de réduction des consommations énergétiques. La suppression de l'ultime chaudière au fioul du parc et la maîtrise de fuites de fluides frigorigènes contribuent également à cet objectif. Les raccordements aux réseaux urbains de chaud et de froid sont systématiquement étudiés dans les analyses préalables aux investissements.

Depuis 2012, SFL assure le suivi de l'empreinte carbone de ses immeubles. Il intègre les consommations énergétiques et les déplacements des occupants des onze immeubles en gestion, évalués grâce à l'enquête de satisfaction client de SFL en 2013.

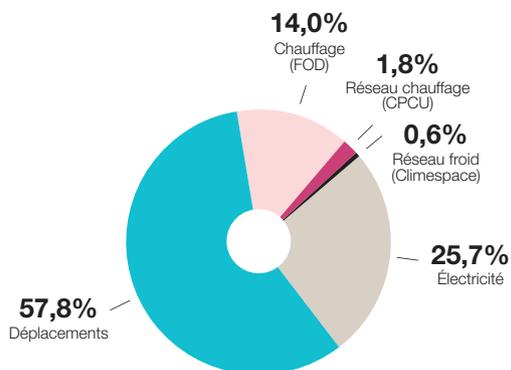


bilan carbone tous les 2 ans

RATIO D'ÉMISSION DE CO₂ par immeuble



ÉMISSION DE CO₂ (11 immeubles)



Répartition de l'émission de CO₂ par cause, en valeur relative % du total émis

En 2015, la dernière installation de production froid au R22 a été supprimée (130 kg de fluide).

3. 3. Pertinence RSE des investissements sur le patrimoine

La pérennité et la durabilité du patrimoine sont des problématiques clés pour SFL, en tant qu'investisseur à long terme (déten-tion des immeubles sur des durées généralement supérieures à dix ans). Les choix d'investissement (restructuration, acquisition) sont donc réalisés avec le double objectif de diminuer les risques d'obsolescence et d'accroître leur adéquation avec les besoins

des clients par les investissements de modernisation et rénovation de l'existant.

Aide au choix des décisions d'investissement

SFL souhaite piloter la performance RSE de ses investissements (dépenses d'exploitation, CAPEX de rénovation, remise en état, restructuration en 2016) via la qualification RSE des dépenses effectuées. Cette démarche complète la politique d'achats durables mise en œuvre de manière globale au sein de l'entreprise.

Enfin, une veille technique et innovation est organisée afin d'intégrer le plus en amont possible les pratiques telles que l'utilisation des cinquièmes façades, les matériaux de construction innovants, etc. Ces analyses sont menées au sein des équipes par les ateliers SFL_le_lab et SFL_le_studio.

En 2015, les actions suivantes ont été menées :

- Classeur de fiches d'intérêt technique sur les systèmes et produits innovants mis à la disposition de tous, complété en 2015.
- « Siège vertueux » : analyse et amélioration des conditions et impacts du siège. Voir les données du siège dans 3.1. (Exploitation durable du patrimoine) et 4.2. (Santé, sécurité et qualité de vie au travail des salariés).

15,4 %

du montant total des CAPEX (dépenses d'investissement de capital) destinés à la réduction de l'impact environnemental.

- « Petits déjeuners RSE » : conférence courte du matin ouvert à tout le personnel. Thèmes 2015 : éco-citoyen au bureau, ruches et abeilles en ville, gestion et recyclage des déchets.
- Classeur de fiches d'intérêts sur les concepts et produits architecturaux intéressants mis à disposition de tous, complété en 2015.
- Visite du comité de direction et des managers à Londres : développements remarquables de bureaux, en juin 2015.

Chantier propre

SFL applique les principes de récupération et de recyclage des matériaux sur les chantiers dont elle a la responsabilité.

SFL a déployé sur tous ses chantiers de restructuration lourde une charte chantier (gestion des déchets, choix des matériaux, monitoring du bruit, limitation des pollutions) aux chantiers de modernisation et de rénovation et non plus uniquement aux restructurations lourdes.

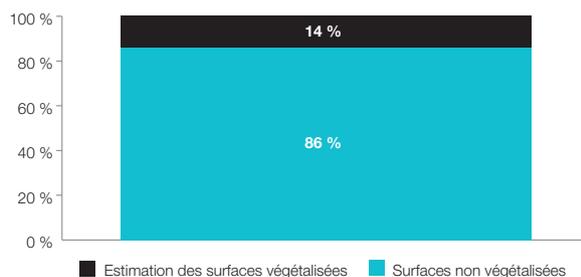
Dans les années qui viennent, SFL prévoit d'étendre cette charte aux autres chantiers.

3. 4. Biodiversité dans le patrimoine

SFL vise la protection et le renforcement de la biodiversité dans ses immeubles et poursuit sa contribution à l'OJEVE (Observatoire des jardins et espaces verts d'entreprises). Son patrimoine est mis à disposition de l'observatoire pour rendre compte de la présence des pollinisateurs sauvages. En collaboration avec SFL, deux clients ont procédé à l'installation de ruches, l'un sur l'immeuble Condorcet, l'autre sur l'immeuble Washington Plaza. Les contrats d'exploitation des espaces verts intègrent l'approche « zéro phyto ».

En 2015, de nouveaux espaces verts ont été créés sur le site de Cézanne, en toiture et en terrasse (accessibles aux clients des bureaux attenants), ainsi que sur le site de #cloud.paris, dans les cours intérieures et sur les terrasses (accessibles en partie). Le site de #cloud.paris a fait l'objet de l'utilisation d'une méthode naturelle de lutte contre les dégradations dues aux pigeons, par le passage périodique de faucons, en lieu et place de dispositifs acoustiques ou de picots.

SURFACES VÉGÉTALISÉES VS / SURFACES DES PARCELLES



Ce graphique présente la proportion d'espaces verts horizontaux et verticaux par rapport à l'emprise foncière du bâti sur les sites suivants : 92 Champs-Élysées, Rives de Seine, Cézanne Saint-Honoré, Washington Plaza, 176 Charles de Gaulle, Galerie des Champs-Élysées, Le Vaisseau, IN/OUT, Condorcet et #cloud.paris.

8 934 m²

surface totale végétalisée

4. Valeur sociale et sociétale

La RSE est bien plus qu'une problématique environnementale. Elle intègre aussi une valeur sociale et sociétale (la qualité de vie au travail, la qualité de la relation fournisseurs et celle de la reconnaissance et rémunération des salariés).

4. 1. Attraction et développement des compétences des salariés

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu notamment de sa taille et de la structure de son effectif.

• Conventions collectives

CCN de l'Immobilier : 69 salariés au 31/12/2015 (97 %) CCN des Gardiens, concierges et employés d'immeubles : 2 salariés au 31/12/2015 (3 %)

Rémunération et avantages

Soucieuse de favoriser le développement professionnel et l'engagement de ses collaborateurs, SFL a mis en œuvre une politique de rémunération équitable, attractive et motivante. Celle-ci comprend pour chacun des collaborateurs de l'entreprise une part fixe et une part variable sur objectifs. En 2015, le montant cible du variable a représenté, en moyenne, 15 % du salaire de base (hors comité de direction). Cette même année, le salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 61 545 euros (hors comité de direction).

• Évolution du salaire moyen

Le salaire de base (hors variable) a progressé, en effectif constant, de 1,61 % entre 2014 et 2015 (1,51 % pour les hommes et 1,66 % pour les femmes).

En 2015, un 4^e plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été octroyé au bénéfice de 48 attributaires (cadres et mandataires), soit 65 % de l'effectif au 31 décembre 2015. Au cours de la même année, 57 collaborateurs ont souscrit au plan d'épargne retraite collectif (PERCO) pour un versement moyen de 3 600 euros, lequel a donné lieu à un abondement moyen de 2 955 euros (soit 82 % du versement initial). Soucieuse de favoriser la constitution d'une épargne retraite pour ses collaborateurs, SFL a par ailleurs amélioré le dispositif du PERCO dans le cadre de la négociation annuelle conclue en décembre 2015 :

71

 collaborateurs

dont plus de 70 % de cadres, au 31 décembre 2015

- optimisation des règles de détermination de l'abondement résultant de versements volontaires,
- octroi d'un abondement supplémentaire uniforme sans contribution initiale du salarié (mesure introduite par la loi Macron du 6 août 2015).

Ces deux mesures seront mises en œuvre au cours de l'année 2016.

Par ailleurs, les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu au versement d'une somme globale de 685 000 euros, soit 11 % de la masse salariale de l'année écoulée, au bénéfice des salariés de l'entreprise justifiant d'une ancienneté minimale de trois mois.

La politique salariale de SFL inclut enfin un certain nombre d'avantages qui complètent son dispositif de rémunération : compte épargne-temps prévoyant une monétisation des congés non pris et leur transfert au sein du PERCO, chèques emploi service universel financés intégralement par l'entreprise et son comité d'entreprise, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques déjeuner et/ou restaurant interentreprises). Au 31 décembre 2015, 71 salariés + 10 sorties en cours d'année ont bénéficié de chèques déjeuner pour un volume financier de 78 121 euros.

Attractivité et rétention des talents

Au cours de l'année écoulée, SFL a enregistré un nombre significatif de mouvements. Ainsi, onze collaborateurs ont quitté l'entreprise, dont trois démissions et six ruptures conventionnelles. Concomitamment, SFL a accueilli neuf nouveaux collaborateurs : sept sous CDI et deux sous CDD, dont l'un a fait l'objet d'une prorogation en CDI en fin d'année. Ainsi, SFL a su conserver un effectif stable en 2015 : 71 collaborateurs sont inscrits à l'effectif au 31 décembre 2015. De même, ces différents mouvements n'ont pas affecté la durée d'ancienneté qui s'établit en moyenne à douze ans.

Formation et développement des compétences

Dans le cadre de la numérisation de ses processus RH, SFL a étendu le périmètre fonctionnel de son système d'information de gestion des ressources humaines (SIRH) à deux nouveaux modules : l'un relatif à la formation professionnelle et l'autre aux entretiens d'évaluation.

Les avantages de cette dématérialisation sont multiples :

- suppression des formulaires papier,
- simplification des processus d'échanges entre le manager et le collaborateur,
- diminution des temps de traitement,
- amélioration de la traçabilité des données.

S'agissant plus particulièrement de la formation professionnelle, le nouveau module garantit un meilleur partage des sessions proposées, une identification plus ciblée des besoins et une évaluation immédiate des formations suivies par chacun des stagiaires.

En 2015, SFL a consacré 2,88 % de sa masse salariale à la formation professionnelle dans le cadre d'actions destinées à promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Ainsi, près de 1 370 heures de formation ont été dispensées au profit de 48 collaborateurs pour une durée moyenne de 28 heures par stagiaire. Les sessions se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique et des langues.

Les formations mises en œuvre en matière de management et de communication/rerelations professionnelles ont, quant à elles, représenté une durée globale de 210 heures au cours de l'année écoulée.

4. 2. Santé, sécurité et qualité de vie au travail des salariés

La santé, la sécurité et le bien-être sont les facteurs clés de la qualité de vie au travail. Ils représentent des enjeux majeurs tant pour le collaborateur que pour la collectivité de travail au sein de l'entreprise. Fort de cette conviction, SFL a pleinement intégré ces critères à sa politique des ressources humaines, indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre. 100 % des salariés sont représentés dans un CHSCT.

Santé et sécurité

Au cours de l'année 2015, un seul accident de travail a été déclaré : celui-ci n'ayant donné lieu à aucun arrêt de travail, les taux de fréquence et de gravité se révèlent nuls au titre de l'exercice écoulé.

De même, un seul accident de trajet a été enregistré et aucune maladie professionnelle n'a été constatée au cours de la période. Après le programme de sensibilisation à l'ergonomie au poste de travail mis en œuvre en 2013, SFL a engagé en 2014, en concertation avec le CHSCT, une réflexion sur la mise en œuvre d'une démarche de prévention des risques psychosociaux (RPS) et d'amélioration de la qualité de vie au travail (QVT).

Celle-ci a été mise en œuvre au cours de l'année 2015 avec l'appui d'un cabinet spécialisé et en concertation avec un groupe de travail composé de salariés, de représentants du personnel et du médecin du travail. Elle a consisté en la diffusion d'un relevé auprès de l'ensemble des collaborateurs et à la tenue d'entretiens individuels portant sur six thématiques :

- l'attitude du management de proximité,
- l'autorité en tant que soutien,
- le discours : ce que dit l'entreprise à ses salariés,
- le projet d'équipe : le partage du sens du travail au quotidien,
- l'intérêt global du travail,
- le lien à l'entreprise.

Le choix de ces thématiques caractérise l'objectif poursuivi par SFL : se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels, mais également poser les bases d'une amélioration de la qualité de vie au travail.

1368

heures de formation dispensées en 2015

3

facteurs de qualité de vie au travail :
santé, sécurité et bien-être

L'analyse des résultats, présentée au comité de direction, aux représentants du personnel et aux collaborateurs, a abouti à l'absence de situation présentant un caractère de gravité en matière de risques psychosociaux. Elle a également mis en évidence l'intérêt de développer une véritable culture interne du management et de la communication. À cet effet, le plan d'actions que SFL entend mettre en œuvre en 2016 pour y parvenir pourra prendre la forme d'actions de formation, d'ateliers en groupe de travail ou de séminaires.

Qualité de vie au travail

Par ailleurs, SFL poursuit en faveur de la parentalité, une politique active d'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

Ainsi, dans le cadre de l'accord d'entreprise conclu le 18 décembre 2014 en matière d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, l'un des objectifs de progression retenus dans le domaine de la formation professionnelle est d'identifier et de prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiale (accompagnement à l'école, sorties de crèche) auxquelles peuvent être exposés les salariés en formation.

Dans ce cadre et grâce à la numérisation du module de formation professionnelle, chaque collaborateur choisit lui-même la date de réalisation de sa formation à partir d'une liste qui lui est directement fournie sur le portail SIRH.

De même, les six contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi », par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement du service). 100 % des demandes de temps partiel formulées par les salariés en vue de permettre une meilleure articulation entre vie personnelle et vie professionnelle ont ainsi été satisfaites.

Enfin, soucieuse d'optimiser la compétitivité de son régime de prévoyance complémentaire et de maintenir un taux de couverture inchangé pour ses collaborateurs suite au plafonnement légal des remboursements de frais de santé respecté par tous les contrats dits responsables, SFL a négocié et conclu plusieurs mesures à la fin de l'année 2015 :

- réduction effective du taux de cotisation de base destinée au financement des frais de santé ;
- modification de la répartition de la cotisation : la part patronale a été portée de 2/3 à 3/4 de la cotisation globale, la part salariale étant réduite de 1/3 à 1/4 de la cotisation ;
- mise en œuvre au bénéfice des collaborateurs qui le souhaitent d'un régime surcomplémentaire optionnel destiné à maintenir en 2016 un taux de remboursement identique à celui de 2015.

100 %

des demandes de temps partiel
formulées ont été satisfaites

4. 3. Diversité et égalité professionnelle des salariés

La diversité et l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes constituent un enjeu majeur pour l'évolution du collaborateur et le développement de l'entreprise.

Dans ce cadre, SFL souhaite réaffirmer son attachement au respect du principe de non-discrimination – qu'elle qu'en soit la forme – et confirmer son engagement en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle et de la diversité.

Égalité homme/femme

À l'instar de sa branche d'activité, le taux de féminisation chez SFL reste élevé puisqu'il représente 65 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2015. Forte de ce constat, l'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2014, un accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes.

65 %

de femmes.

Ce dernier comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les domaines suivants :

- le recrutement et l'accès à l'emploi,
- la promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle,
- la rémunération effective.

Ainsi, en 2015, six des neuf embauches réalisées au cours de l'année ont concerné des femmes, et le taux d'accès à la formation professionnelle s'est établi à 72 % pour les femmes et à 60 % pour les hommes (en proportion de l'effectif inscrit au 31 décembre 2015).

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire de l'année 2015, il a été établi un procès-verbal d'ouverture des négociations portant sur les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes. Au terme de celui-ci, les parties ont constaté l'absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et ont appelé la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations individuelles.

Seniors/jeunes

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l'âge.

L'âge moyen au sein de la société s'établit à 45 ans : au 31 décembre 2015, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent plus de la moitié de l'effectif inscrit. Les moins de 35 ans représentent 18 % des effectifs.

Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL affecte chaque année une part significative de sa taxe d'apprentissage au bénéfice de l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT). En 2015, le montant de ce versement était de 6 538 euros.

En complément de ce versement, SFL a apporté son concours financier au fonctionnement des activités de l'ADAPT dans le cadre d'une subvention d'un montant de 15 000 euros HT en 2015.

Compte tenu de la stabilité de ses effectifs et de son faible volume de recrutements, la contribution versée par SFL en 2015 à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (Agefiph) aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 5 718 euros.

4. 4. Achats durables et relations fournisseurs

Depuis plusieurs années, SFL attache une importance particulière à la politique d'achats durables. Dans ce but, un certain nombre d'actions ont été menées, et plus spécifiquement en 2015 :

SFL a mis en place une stratégie achats intégrant aussi des critères durables :

- exemplarité dans la gestion des fournisseurs
 - intégration de la RSE dans les critères de sélection et les cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers.
- Pour cela, la fonction environnement et achats durables vient d'être créée. Elle consiste à mettre en œuvre des plans d'actions visant une maîtrise renforcée des coûts globaux et des impacts environnementaux de la société, notamment dans le cadre des missions de la direction technique et développement et des objectifs en matière de performance RSE :
- analyse des leviers,
 - choix des matériaux,
 - veille et R&D technique et environnementale (SFL_le_lab),
 - suivi de la performance RSE globale.

Actions de sélection et gestion des fournisseurs

SFL lutte contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.

De plus, dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales.

Ainsi en 2015, 83 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France.

La gestion des fournisseurs est traitée principalement par la plateforme de contrôle des obligations administratives (e-attestations). Tous les fournisseurs relevant des codes APE sélectionnés et faisant l'objet de commandes supérieures à 3 000 euros sont suivis par cette plateforme. Ce sujet est développé dans l'enjeu gouvernance et éthique.

De plus, conformément à l'article L. 441-6 du Code du commerce, sauf dispositions contraires convenues entre les parties, le délai de règlement des sommes dues est fixé au 30^e jour suivant la date de réception des marchandises.

Relation fournisseurs

SFL implique fortement ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions de performance. Ainsi, les mainteneurs multi technique sont engagés à s'inscrire dans la politique RSE de SFL. Elle s'assure également que leurs sous-traitants participent à ces engagements. Au niveau organisationnel, le mainteneur formule des propositions techniques de nature à favoriser les comportements responsables notamment sur les axes suivants :

- optimisation des consommations d'énergie et de fluide ;
- utilisation de produits écologiques dans le nettoyage ;
- diminution des emballages et du volume des déchets ;
- amélioration du confort des occupants ;
- progression du niveau des certifications d'exploitation du site (BREEAM In-Use).

Communication avec le personnel de chantier

Sur les chantiers de restructurations, des moyens de communication sont déployés avec un double objectif : garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous.

Une procédure de santé sécurité a été mise en place :

- formation / information à l'environnement (Chantier en triple certification),
- personnel badgé,
- prévention contre les risques,
- secouristes sur site,
- équipement de premiers soins,
- archivage des incidents.

Un livret d'accueil est rédigé et distribué aux entreprises. Il contient :

- des informations sur les pauses échelonnées ;
- des restrictions concernant les radios ;
- les indications pour se repérer sur le site (sanitaires, accessibilité, horaires...) ;
- des instructions sur les équipements de protection individuelle conformes à la réglementation.

Ce document à usage exclusif pour le chantier est traduit dans la seconde langue la plus parlée. De la même manière, les panneaux d'indication et de signalisation sur le site sont eux aussi traduits en plusieurs langues. Chacun peut donc s'orienter et un haut niveau d'information est maintenu.

83%

des fournisseurs de SFL sont basés en Île-de-France.

Économie circulaire

À l'occasion du curage et de la déconstruction de l'espace témoin installé dans l'immeuble IN/OUT, SFL a eu recours à un prestataire qui réemploie les matériaux d'aménagement pour leur donner une nouvelle vie, soit en utilisation directe soit en réemploi dans un usage différent.

Cette pratique permettant une gestion plus responsable des déchets générés par les chantiers de rénovation sera développée au cours des prochaines années de façon plus systématique en faisant appel aux intervenants spécialisés de la filière.

Autres actions menées au sein du siège :

Flotte véhicules de société

Un véhicule hybride est entré dans le parc en remplacement d'un véhicule diesel avec la création d'un point de recharge dans le parking qui pourra alimenter plusieurs véhicules à terme.

Consommables à la cafétéria

Fin 2015, des mugs personnalisés ont été distribués aux salariés afin de diminuer l'utilisation des gobelets en plastique ou en papier recyclé.

Impact environnemental des fournisseurs de SFL

Lors du renouvellement du prestataire de courses, SFL a fait appel à une société qui intègre l'impact environnemental de ses prestations dans son bilan financier. Pour atteindre ses objectifs, cette dernière limite les prestations de transport les plus émissives en carbone et fait appel à des porteurs utilisant des bicyclettes, des scooters ou des véhicules électriques.

4. 5. Empreinte urbaine locale du patrimoine

SFL contribue à l'effort de la Fondation Palladio pour la construction de la Ville de demain. L'enjeu RSE concernant l'empreinte urbaine locale recouvre la capacité de SFL à concevoir et exploiter des actifs répondant aux besoins sociétaux de la ville comme la modernité architecturale ou l'intégration des sites dans l'environnement urbain. Il traite des relations de voisinage afin de limiter les nuisances engendrées par les chantiers de reconstruction.

Relations de voisinage et communication lors des restructurations

SFL met en place un dialogue et une gouvernance impliquant les parties prenantes, tant auprès des élus et des collectivités lors du montage du projet qu'avec les riverains lors des travaux. Réunions trimestrielles, boîte email dédiée, panneaux et courriers d'information, réunions de concertation, présentations informelles sont autant de moyens de co-construire les solutions les mieux adaptées à l'entretien et au développement de notre patrimoine.

Intégration dans la ville

Par son adhésion à la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), SFL participe aux réunions du Plan bâtiment durable.

Pour chaque projet, des interactions en amont permettent de définir les chantiers les moins impactants pour l'environnement urbain.

La mise en place d'un plan de sauvegarde des arbres, la piétonisation de la rue Ménars, l'installation d'agrès de gymnastique douce en accès libre sur le site du #cloud.paris sont autant d'exemples d'intégration à l'environnement urbain.

Contribution architecturale

SFL apporte un soin particulier à la qualité architecturale de son patrimoine. La collaboration avec les architectes des bâtiments de France (ABF) est favorisée et participe à l'atteinte d'un niveau d'exigence parmi les plus élevés dans ce domaine. Les projets de reconstruction bénéficient d'études historiques approfondies. Dans le cadre du développement du patrimoine, elles sont le gage du respect de la qualité urbaine des villes qui abritent les immeubles SFL : Paris, Boulogne, Neuilly et Issy-les-Moulineaux.

Après plusieurs concertations avec la direction de l'urbanisme de la ville et les architectes des bâtiments de France (ABF), le permis de construire du projet de reconstruction du site Louvre Saint-Honoré a été validé en 2015, dans un contexte urbain sensible, près du musée du Louvre, du Palais-Royal et le long de l'axe majeur de la rue de Rivoli.

En 2015, SFL a fait appel aux designers Noé Duchaufour-Lawrance (#cloud.paris) et Matthieu Paillard (90 Champs-Élysées, #cloud.paris) pour redéfinir l'aménagement intérieur en créant des espaces au design très contemporain, fluidifier la circulation et optimiser la luminosité. Le bâtiment #cloud.paris a été récompensé par le trophée des SIIC, catégorie ville et avenir, le grand prix éco-construction du Geste d'Or et le MIPIM Awards 2016, catégorie « best office & business development ».



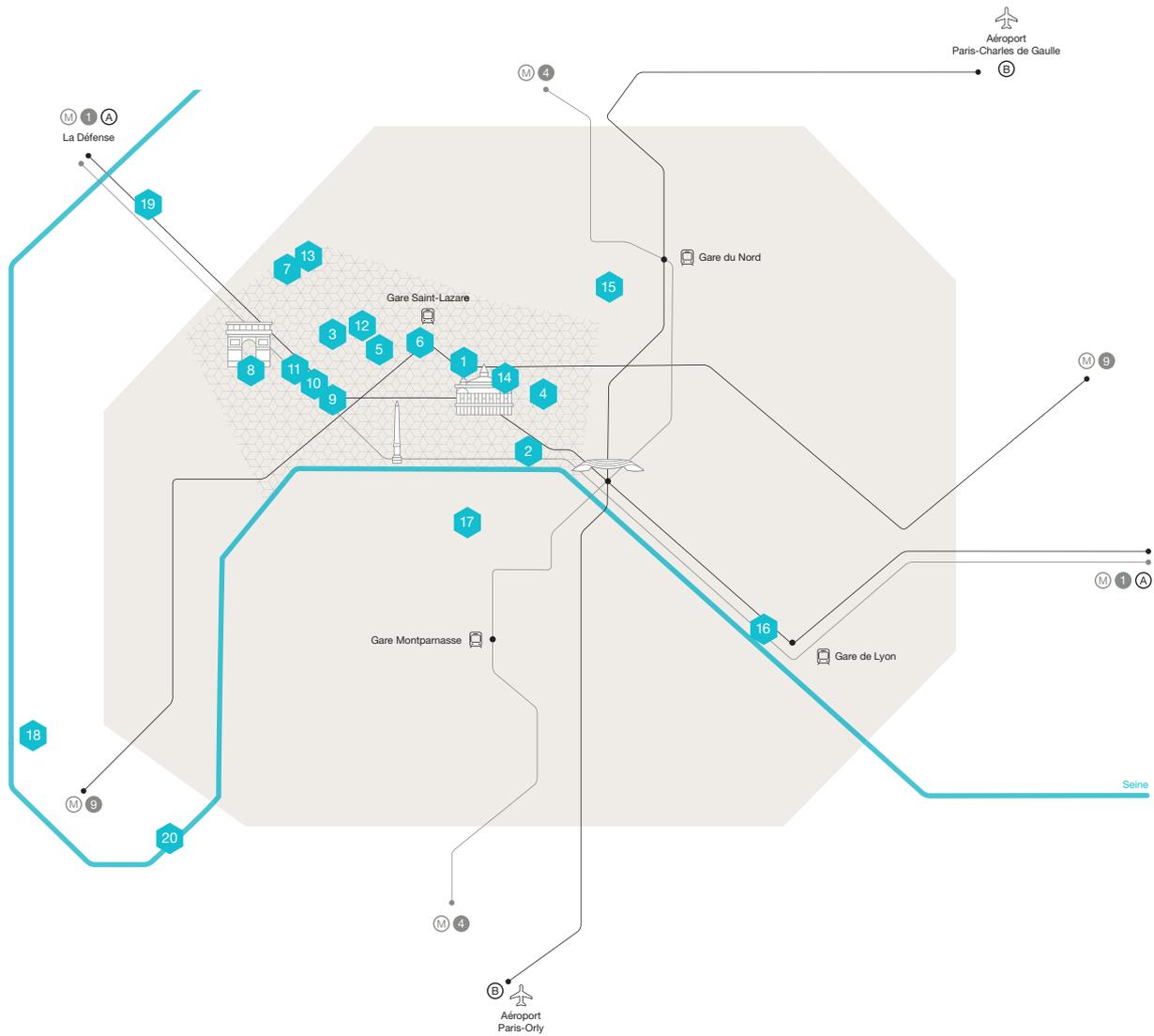
Par ailleurs, SFL cotise à l'Association AMO (Architecture et maîtres d'ouvrage) qui promeut des relations constructives entre architectes et maîtres d'ouvrage. La contribution architecturale de SFL participe à la qualité urbaine des villes et des quartiers dans lesquels sont situés les immeubles.

5. Annexes

5. 1. Présentation du Patrimoine

Le Patrimoine SFL

SFL est une foncière concentrée sur le secteur de bureaux prime. Son patrimoine est constitué à 80 % de bureau, 19 % de galerie et 1 % d'habitation en valeur pour un chiffre d'affaires 2015 de 168,8 millions d'euros. Le taux d'occupation physique du patrimoine est de 95,6 % au 31 décembre 2015.



QCA

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| 1 Édouard VII | 8 96 Iéna |
| 2 Louvre Saint-Honoré | 9 Galerie Champs-Élysées |
| 3 Washington Plaza | 10 90 Champs-Élysées |
| 4 #cloud.paris | 11 92 Champs-Élysées |
| 5 Cézanne Saint-Honoré | 12 9 Percier |
| 6 Haussmann Saint-Augustin | 13 112 Wagram |
| 7 131 Wagram | 14 6 Hanovre |

Paris autres

- 15 Condorcet
- 16 Rives de Seine
- 17 103 Grenelle

Croissant Ouest

- 18 In/Out
- 19 176 Charles de Gaulle
- 20 Le Vaisseau

PATRIMOINE SFL

	Surface totale*
Paris Quartier Central des Affaires	
Edouard VII	54 100 m ²
Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
Washington Plaza	47 000 m ²
#cloud.paris	35 000 m ²
Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
Haussmann Saint-Augustin	13 400 m ²
131 Wagram	9 200 m ²
96 Léna	8 900 m ²
90 Champs-Élysées	8 900 m ²
Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
92 Champs-Élysées	7 700 m ²
9 Percier	6 700 m ²
112 Wagram	6 000 m ²
Total	286 900 m²
Paris autres	
Condorcet (Paris 9 ^e)	24 900 m ²
Rives de Seine (Paris 12 ^e)	22 700 m ²
103 Grenelle (Paris 7 ^e)	18 900 m ²
Total	66 500 m²
Croissant Ouest	
IN/OUT (Boulogne-Billancourt)	36 600 m ²
176 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine)	7 400 m ²
Le Vaisseau (Issy-les-Moulineaux)	6 300 m ²
Total	50 300 m²

* Y compris infrastructure et hors parkings.

Pour consulter l'adresse de nos sites, connectez-vous sur le site SFL <http://www.fonciere-lyonnaise.com>

TYPOLOGIE DES CLIENTS

MÉDIAS ET
Finance, DIGITAL
Asset management
et Assurance
CABINETS
D'AVOCATS
MODE Industrie
Conseils
IMMOBILIER

403 600 m²

de patrimoine consolidé sur 20 immeubles

5. 2. Périmètre et méthodologie de reporting

a) Descriptif synthétique :

Énergie

Indicateur : ratio global sur le périmètre de consommation énergétique par m² par an corrigé des données d'occupation et climatiques.

Périmètre

Huit immeubles année de référence 2011.

Périmètre augmenté : 1 immeuble supplémentaire en 2012 et 2 en 2013.

Consommation totale par immeuble

Somme de la consommation réelle sur facture (parties communes) et de l'estimation par ratio type (parties privatives).

Correction des données climatiques

Consommation de l'année ramenée aux conditions climatiques de l'année de référence (degrés jour unifiés DJU et heures d'ensoleillement).

Correction des données d'occupation

Consommation globale de l'année divisée par la surface totale de l'immeuble à laquelle est appliqué le taux d'occupation de l'immeuble (défini comme la surface louée divisée par la surface louable).

Eau

Ratio global sur consommation corrigée de l'occupation sur le périmètre augmenté (11 immeubles)

Déchets

Production de DIB et papiers cartons sur le périmètre « déchets » de 5 immeubles (96 Léna, 103 Grenelle, Louvre Saint-Honoré, Washington Plaza et Rives de Seine) pour lesquels l'information est disponible à ce jour.

CO₂

Calcul du ratio d'émission globale ramenée à la surface occupée sur le périmètre augmenté (11 immeubles).

Surfaces végétalisées

Surface horizontale ou verticale plantée rapportée à la surface de la parcelle cadastrée.

b) Descriptif détaillé de la méthodologie :

Pour appréhender les consommations en énergie, en eau et en déchets des immeubles, SFL a élaboré une méthode de reporting interne. Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, de définir les contributeurs et la méthode de contrôle.

Elle définit également les référentiels appliqués qui sont notamment la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle II » (article 225) et le choix de rester sur le référentiel GRI G4, son supplément CRESS ainsi que les recommandations de l'EPRA.

Cette méthode permet aussi de définir le périmètre des immeubles qui sont analysés.

Le scope :

Le patrimoine de SFL est constitué de 20 immeubles totalisant 403 600 m².

Les immeubles du patrimoine concernés par le reporting interne (11) appelé « Scope » sont des immeubles en multi locataires qui ont un taux d'occupation significatif (plus de 60 %).

Le scope exclut les immeubles mono locataires, en libération de surface pour restructuration, en restructuration et les surfaces d'habitation.

Les immeubles du scope pour 2015 sont :

Année de référence 2011 : (Scope 2011)

1. 176 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine)
2. 96 Léna (Paris 75016)
3. Édouard VII (Paris 75009)
4. Washington Plaza (Paris 75008)
5. Rives de seine (Paris 75012)
6. Louvre Saint-Honoré (Paris 75001)
7. 103 Grenelle (Paris 75007)
8. Cézanne Saint-Honoré (Paris 75008)

Année de référence 2012 : (Scope 2012)

9. 112 Wagram (Paris 75017)

Année de référence 2013 : (Scope 2013)

10. Galerie des Champs-Élysées (Paris 75008)
11. 92 Champs-Élysées (Paris 75008)

Évolution du périmètre du scope (inclusion, exclusion)

Le périmètre des immeubles concernés par le reporting peut évoluer à la hausse :

- acquisitions,
- immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 % et ayant au moins une année d'exploitation.

Surface de référence des immeubles du scope et taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles des immeubles en m².

Le taux d'occupation est communiqué en fin d'année calendaire et se veut le reflet de l'occupation de l'actif sur l'année passée au 31 décembre 2015.

Energies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble et ensuite à l'échelle du scope est issue :

- des relevés des compteurs ;
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires hors abonnement.

Lorsque la consommation totale de l'actif n'est pas connue, notamment pour les parties privatives, SFL reconstruit la consommation énergétique totale en prenant en considération une consommation énergétique en fonction de la typologie des terminaux de climatisation du locataire.

Ces ratios différents d'un immeuble à un autre qui permettent d'être au plus près de la réalité ont été élaborés en partenariat

avec un bureau d'étude énergéticien et à partir de la consommation des parties privatives de SFL.

La consommation d'énergie du preneur peut être exclusivement lié à la bureautique, la production de chaud et de froid des parties privatives étant issues des parties communes (176 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine).

Au fur et à mesure de la récupération des consommations privatives des clients, SFL substitue ces valeurs réelles aux valeurs théoriques.

L'analyse comparative des sites sur l'évolution à la hausse ou à la baisse des consommations des sites du scope se fait en fonction d'une année de référence fixée à 2011 pour les sites analysés depuis 2011, 2012 pour les sites rentrés dans le scope cette année-là, etc.

La comparaison entre cette année de référence et l'année analysée inclut la variabilité climatique sur la base des DJU (Degré Jour Unifié - base 18°) relevé sur le site Météociel www.meteociel.fr de ces deux années.

L'analyse du patrimoine sur ces problématiques de maîtrise des consommations se réfèrent à des années de référence qui varient en fonction de l'année d'entrée de l'actif dans le scope (cf. ci-contre).

Consommation d'eau

La méthode appliquée pour la consommation d'eau du scope est plus rationnelle. Tous les actifs sont en effet desservis par un seul point d'eau.

La collecte se fait :

- soit par relevé des compteurs,
- soit par consolidation de la facturation.

Les déchets

Les pesées des déchets sont communiquées par des reporting envoyés par les prestataires. Une pesé quotidienne est faite pour les déchets papier du siège SFL.

5. 3. Identification, hiérarchisation et pilotage des enjeux RSE

L'identification des enjeux et l'analyse de leur matérialité ont été établies à la suite d'un processus analytique qui a consisté à :

- tracer la chaîne de création de valeur de SFL et identifier les enjeux RSE à chacune des étapes ;
- analyser les meilleures pratiques du secteur et ses attentes en matière de RSE ;
- regrouper et structurer les quinze enjeux identifiés en quatre piliers ;
- définir précisément des enjeux (description, « drivers », risques et opportunités, actions existantes), ce qui a permis d'établir leur cotation sur un axe business (gravité et probabilité d'occurrence des risques et opportunités liées à ces enjeux) ;
- identifier les parties prenantes et leurs attentes au travers d'une documentation détaillée et de l'expérience des opérationnels métiers afin d'estimer le niveau de priorité de ces attentes (cotation sur un axe parties prenantes).

Ces différentes étapes sont détaillées dans les paragraphes suivants.

a. Description des enjeux RSE de SFL

« Valeur d'usage du patrimoine pour les clients »

- Localisation et accessibilité : trajet domicile-travail et trajet travail-partenaires pour les occupants des immeubles SFL, tant en termes de distance que de moyens de transport à disposition (métro, bus, Vélilib', Autolib', recharges électriques et co-voiturage). Cet enjeu aborde également le sujet de la mixité urbaine.
- Relation et satisfaction clients : capacité de SFL à répondre aux attentes des clients et à s'assurer de leur satisfaction. L'enjeu est aussi de contractualiser à moyen terme avec les locataires sur les sujets RSE pour qu'ils accompagnent SFL dans sa performance RSE.
- Certification et labellisation : certification des immeubles et recherche de labellisations.
- Confort, aménagement et efficacité organisationnelle : valeur d'usage apportée par le confort, l'efficacité d'aménagement et la qualité sanitaire des immeubles (éclairage naturel, confort acoustique, air intérieur, optimisation de l'espace, flux de circulation, accessibilité aux personnes handicapés, services aux occupants, etc.).

Ces éléments influent directement sur le bien-être des occupants et offrent des bénéfices en termes de créativité et d'efficacité organisationnelle pour les clients.

« Pérennité du patrimoine »

- Exploitation durable : optimisation des consommations énergétiques, des consommations d'eau et de la gestion des déchets d'exploitation.
- Efficacité carbone : réduction des émissions de GES (gaz à effet de serre) du patrimoine (efficacité énergétique, optimisation du mix énergétique et diminution des fuites de fluides frigorigènes).
- Pertinence RSE des investissements (CAPEX) : optimisation des impacts environnementaux et sociétaux induits par les investissements lors des rénovations et restructurations dans le but d'améliorer la performance RSE globale de l'actif sur son cycle de vie complet.
- Biodiversité : artificialisation des sols et intégration de la biodiversité sur le patrimoine SFL.
- Sécurité et maîtrise des risques environnementaux : gestion des risques réglementaires et physiques pouvant toucher à la sécurité des occupants.

« Attractivité, motivation et fidélisation des salariés SFL »

- Attractivité, développement des compétences : attraction, rétention des talents et développement des compétences. L'évolution rapide des réglementations, des standards et des pratiques du secteur nécessite de développer les compétences des salariés pour maintenir leur savoir-faire, favoriser leur employabilité et renforcer leur engagement et leur confiance.
- Santé, sécurité et qualité de vie au travail : politique santé et sécurité au travail et amélioration de la qualité de vie au travail pour les salariés SFL.
- Diversité et égalité des chances : lutter contre toutes les formes de discrimination, en conformité avec les principes des droits de l'homme.

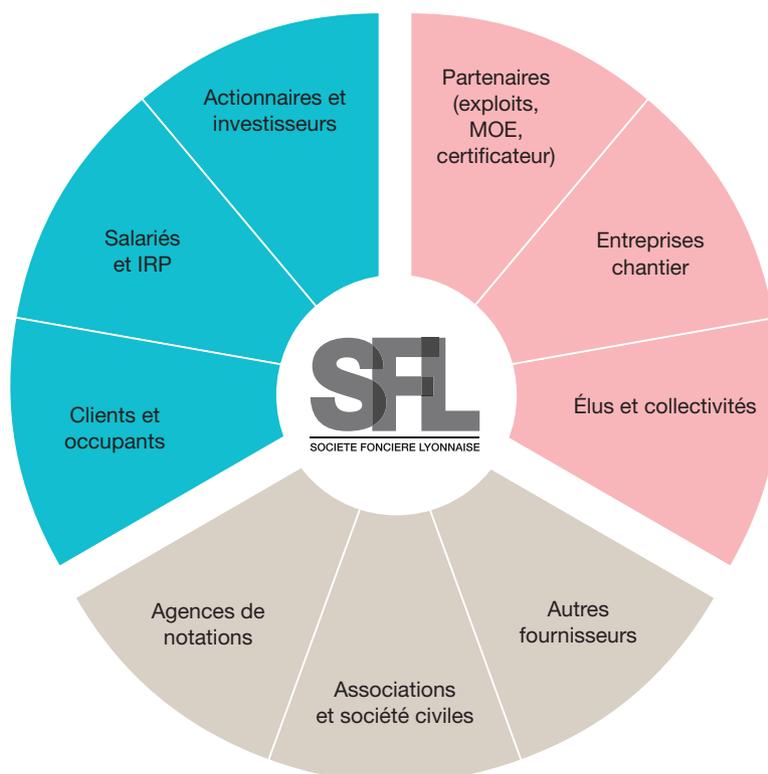
« Gouvernance, éthique et société »

- Gouvernance et éthique : respect des principes de gouvernance et éthique des affaires. Il s'agit de démontrer la capacité du groupe à mettre en place des moyens de prévention et de contrôle renforcés afin de prévenir les pratiques non conformes à l'intégrité et à l'équilibre des affaires. Cet enjeu est très fortement lié aux risques de gouvernance et d'éthique.
- Achats durables et relations fournisseurs : intégration de critères RSE aux pratiques d'achat afin de s'assurer que les fournisseurs significatifs ont des pratiques cohérentes avec la politique RSE du groupe. La stabilité des relations avec les fournisseurs et les délais de paiement sont également concernés par cet enjeu.
- Empreinte urbaine locale : cet enjeu recouvre la capacité de SFL à concevoir et exploiter des actifs répondant aux besoins sociétaux de la ville, comme la modernité architecturale ou l'intégration des sites dans l'environnement urbain. Il traite des relations de voisinage afin de limiter les nuisances engendrées par les chantiers de restructuration.

Au cours de l'analyse de matérialité, chaque enjeu RSE a été détaillé. Les risques et opportunités liés à ces enjeux ont été décrits afin d'alimenter sa cotation sur un axe dit « business ».

LES PARTIES PRENANTES DE SFL ET LEURS ATTENTES RSE

Les parties prenantes identifiées ont été classées en trois catégories, en fonction de l'importance de leur impact direct ou indirect sur les revenus et les activités de SFL.



- Parties prenantes à l'impact fort et direct sur le revenu et les activités du Groupe
- Parties prenantes à l'impact important et indirect sur le revenu et les activités du Groupe
- Parties prenantes à l'impact moyen et indirect sur le revenu et les activités du Groupe

	Partie prenante	Attentes	Mode de dialogue	Fréquence
Fort impact sur le revenu et les activités	Clients et occupants	Accessibilité des immeubles Bien-être, motivation et efficacité organisationnelle des occupants Éthique et déontologie de la foncière	Dialogue avec le gestionnaire d'actif (interlocuteur SFL) Questionnaire satisfaction	Continu Tous les deux ans
	Salariés et IRP	Rémunérations et avantages Formations et mobilité des talents Santé et sécurité au travail Bien-être et qualité de vie au travail Éthique et déontologie de l'employeur	Information et consultation des IRP	mensuelle
	Actionnaires et investisseurs	Performance RSE globale	Conseil d'administration Road-show investisseurs Assemblée générale	mensuelle
Impact important sur le revenu et les activités	Partenaires (exploit., MOE, certificateurs)	Sécurité et santé des prestataires Éthique et déontologie de la foncière Respect des clauses contractuelles Relation pérenne & emploi local	Cahiers des charges et dialogue avec les équipes exploitation et gestion d'actifs	hebdomadaire
	Entreprises chantier, partenaires projets	Sécurité et santé des prestataires Éthique et déontologie de la foncière Respect des clauses contractuelles Relation pérenne & emploi local	Cahiers des charges et dialogue avec les équipes de la direction technique et développement Réunions avec les Directeurs de projets	hebdomadaire
	Élus et collectivités	Sécurité et santé Éthique et déontologie de la foncière Intégration dans le Plan Local d'Urbanisme Intégration dans le contexte architectural Mixité urbaine & emploi local	Consultation auprès des élus locaux pendant le montage de l'opération (autorisations administratives)	ponctuelle
Impact moyen sur le revenu et les activités	Autres fournisseurs	Éthique et déontologie de la foncière Respect des clauses contractuelles Relation pérenne	Contrats	ponctuelle
	Associations et société civile	Sécurité et santé des occupants Éthique et déontologie de la foncière Intégration au Grenelle II et au plan Bâtiment Mixité urbaine & emploi local	Réunion riverain	trimestrielle
	Agences de notation RSE	Transparence et performance RSE Actions et plans d'actions RSE	Médias et supports de communication (rapport gestion, rapport RSE, site web...) Réponses aux questionnaires	annuelle

b. Cartographie des enjeux RSE

La cartographie des enjeux RSE de SFL est issue de l'analyse de matérialité.

La cartographie classe les enjeux en trois niveaux de matérialité :

1. Au-dessus du premier seuil de matérialité: « 5 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business »

Localisation et accessibilité ; relation et satisfaction clients ; certification et labellisation ; sécurité et maîtrise des risques environnementaux ; gouvernance et éthique. Ces enjeux sont intégrés à la stratégie du Groupe.

2. Au niveau intermédiaire : « 5 enjeux majeurs en termes de RSE »

Confort, aménagement et efficacité organisationnelle ; exploitation durable ; pertinence RSE des investissements ; empreinte

urbaine locale et attractivité ; développement des compétences. Ces enjeux participent à la valeur immatérielle du groupe et renvoient à de nouvelles attentes des parties prenantes et à des impacts nouveaux sur l'activité de SFL.

3. Sous le second seuil de matérialité: « 5 enjeux RSE à suivre »

Efficacité carbone ; biodiversité ; santé, sécurité et qualité de vie au travail ; diversité et égalité des chances ; achats durables et relations fournisseurs. Ces enjeux sont faiblement impactants sur la stratégie du groupe à court terme, mais doivent cependant être suivis car leur matérialité peut être amenée à évoluer au fil du temps.

Notons que l'efficacité carbone est principalement pilotée par le biais de la performance énergétique.



c. Pilotage de la RSE chez SFL

L'organisation de SFL et le fonctionnement du comité de direction et du Conseil d'administration sont expliqués au chapitre 3 du document de référence.

SFL intègre la RSE de manière transversale au sein de son activité. La direction RSE est assurée par Éric Oudard, Directeur technique et développement. Les autres Directions concernées ont été sollicitées sous forme de groupes de travail RSE, et ont permis l'élaboration de ce rapport.



Au cours de l'année, les groupes de travail RSE ont été réunis afin de travailler sur la matérialité des enjeux RSE ainsi que sur la politique RSE. Ils ont pu apporter des retours opérationnels précieux. Ils ont aussi fortement contribué à l'établissement de ce présent rapport, notamment le Responsable Achats Durables et Environnement et la Gestionnaire Maîtrise des risques.

5.4. Éthique et conformité : compléments d'information

Une charte éthique est incluse dans le contrat de travail de chaque salarié. Cette charte traite de l'intégrité, de la lutte contre la fraude, la non-discrimination, la conformité fiscale, etc. De plus, le Groupe se conforme au Code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) couvrant par exemple le processus de sélection et de rotation des experts immobiliers évaluant le patrimoine.

En cas de question de déontologie, un salarié peut contacter le contrôle interne.

De plus, le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2015 et que la législation française interdit toute contribution politique.

SFL s'assure, comme elle s'emploie à le faire avec ses salariés, du respect des Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) par ses fournisseurs. Ces sujets sont relatifs :

- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective ;
- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession ;
- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- à l'abolition effective du travail des enfants.

Sauf exception, les fournisseurs, quelle que soit la nature de leur prestation, sont soumis à un ensemble d'obligations en matière de réglementation du travail, notamment au regard des dispositions relatives au travail dissimulé et à l'emploi de salariés étrangers.

Le non-respect par l'un des fournisseurs de ces dispositions légales et réglementaires expose SFL à un risque de nature pénale et financière qui la conduit à revoir ses pratiques en la matière.

La réglementation interdit la dissimulation d'emploi salarié et l'emploi d'étrangers sans titre de travail.

Pour rendre cette interdiction dissuasive, la loi a institué un double mécanisme :

- Une responsabilité pénale, administrative et financière de l'auteur direct des infractions (l'employeur qui ne déclare pas un salarié ou emploie un salarié sans titre de travail).

Une solidarité financière des cocontractants : est ici visé celui qui ne s'est pas assuré lors de la conclusion d'un contrat en vue de l'exécution d'un travail ou de la fourniture d'une prestation de services que son cocontractant s'acquitte bien de ses obligations déclaratives et du paiement de ses cotisations. Ces diligences doivent être renouvelées tous les six mois jusqu'au terme du contrat.

Afin d'éviter toute situation de travail illégal et de satisfaire à ses obligations en matière de collecte de la documentation sociale, SFL a décidé :

- D'externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs.

De rédiger une clause contractuelle type à insérer dans tous les contrats d'un montant supérieur à 3 000 euros hors taxes.

Cette plateforme dédiée permet aux fournisseurs de déposer gratuitement et simplement leurs justificatifs sociaux et fiscaux ainsi que leurs certificats et attestations de capacité technique et financière. Elle gère l'ensemble des pièces administratives, en vérifie la complétude et, si besoin, effectue des relances. La plateforme web permet de consulter en permanence la conformité des prestataires (ou de ceux avec lesquels SFL envisage de travailler s'ils sont répertoriés dans la base de données).

En 2015, SFL a sélectionné une première liste de fournisseurs. Ils ont été sélectionnés selon leur code APE (Activité Principale Exercée, caractérisant le métier de l'entreprise), suivant le critère d'exposition au risque au regard du travail dissimulé.

Intégrer la RSE dans la gouvernance d'entreprise

- Révision annuelle de la performance extra-financière et la cartographie des enjeux avec le Conseil d'administration et le Comité d'audit (vérification réglementaire)
- Partage des pratiques RSE avec l'actionnaire principal
- Intégration des risques significatifs liés aux enjeux RSE aux risques Groupe

Ci-dessous les risques les plus notables liés à ces enjeux :

- risque de surcoût potentiel (obsolescence du patrimoine, contribution climat-énergie, plaintes voisinage...);
- risque pénal en cas de travailleur non déclaré chez le fournisseur ;
- risque de délai pour l'obtention des autorisations (biodiversité, impact urbain local...);
- risque de ressources humaines (attraction des talents et obsolescence des compétences) ;
- risque de dégradation de la performance RSE de SFL par manque d'appropriation par les locataires.

Ci-dessous les opportunités les plus notables liées à ces enjeux :

- opportunité d'attraction et satisfaction client (localisation, services, bonne planification des rénovations...);
- opportunité sur la valeur locative et la valeur patrimoniale ;
- opportunité d'innovation dans la relation client (bail vert) ;
- opportunité de renforcer la confiance des actionnaires, des clients, des pouvoirs publics et des investisseurs.

Gouvernance

Voir l'annexe 7.5 (Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise et le Contrôle interne) en page 84 et suivantes du rapport de gestion dans laquelle les sujets suivants sont développés :

- rôle, composition et indépendance du Conseil d'administration et des conseils rattachés au Conseil d'administration ;
- correspondance et analyse d'écart avec les recommandations du code AFEP-MEDEF ;
- rémunération des dirigeants et des Administrateurs, notamment vote de la rémunération ;
- processus de contrôle interne et rapport de vérification de la sincérité des comptes par les Commissaires aux comptes).

5.5. Table de correspondance Grenelle II :

Grenelle II, Article 225 - Intitulé décret d'application (du 24 avril 2012)		Pages du rapport de gestion 2015
SOCIAL		
1° Informations sociales		
a) Emploi		
1	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	p72
2	Les embauches et les licenciements	p72
3	Les rémunérations et leur évolution	p55
b) Organisation du travail		
4	L'organisation du temps de travail	p57
5	L'absentéisme	p72
c) Relations sociales		
6	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	p56, 62
7	Le bilan des accords collectifs	p57
d) Santé et sécurité		
8	Les conditions de santé et de sécurité au travail	p56, 57
9	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	p57
10	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	p72
e) Formation		
11	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	p56
12	Le nombre total d'heures de formation	p56, 72
f) Égalité de traitement		
13	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	p57
14	Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	p57
15	La politique de lutte contre les discriminations	p57, 67
g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :		
16	au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	p67
17	à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	p67
18	à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	p67
19	à l'abolition effective du travail des enfants	p67

ENVIRONNEMENT

2° Informations environnementales

a) Politique générale en matière environnementale		
20	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	p48
21	Les actions de formation et l'information des salariés en matière de protection de l'environnement	p55
22	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	p50, 51
23	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	p51
b) Pollution et gestion des déchets		
24	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	p53
25	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	p53
26	La prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de tout autre forme de pollution spécifique à une activité	p59
c) Utilisation durable des ressources		
27	La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	p53
28	La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	p59
29	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	p51, 52
30	L'utilisation des sols	p51
d) Contribution à l'adaptation et à la lutte contre le réchauffement climatique		
31	Les rejets de gaz à effet de serre	p53, 54
32	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	p51
e) Protection de la biodiversité		
33	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	p55

SOCIÉTAL

3° Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable

a) Impact territorial, économique et social de l'activité		
34	En matière d'emploi et de développement régional	p58
35	Sur les populations riveraines ou locales	p59
b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines		
36	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	p59
37	Les actions de partenariat ou de mécénat	p59
c) Sous-traitance et fournisseurs		
38	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	p58
39	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	p58
d) Loyauté des pratiques		
40	Les actions engagées pour prévenir la corruption	p67
41	Les mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	p49, 50
e) Droits de l'Homme		
42	Les autres actions engagées, <i>au titre du présent 3</i> , en faveur des droits de l'homme	p67

5.6 Indicateurs GRI*G4 et EPRA et tables de correspondance GRI* G4

Intitulé	GRI G4	EPRA	Source/Unité	Périmètre	2012	2013	2014	2015
ENVIRONNEMENT								
Énergie								
Consommation énergétique au sein de l'organisation	EN3		Électricité en MWh	siège SFL	220	182	192	167
		3.3	Fioul en MWh		560	552	409	734
Consommation énergétique en dehors de l'organisation	EN4	3.1	Électricité en MWh		36 991	41 632	39 184	39 912
		3.2	Réseau urbain (froid & chaud) en MWh	SCOPE	17 162	20 956	18 438	19 728
Intensité énergétique	EN5 CRE1	3.4	kWh/m ² /an		277	294	261	267
			kWh/utilisateur/an		2 036	2 023	1 841	1 934
Eau								
Consommation d'eau de ville	EN8	3.8	m ³	SCOPE	133 495	125 941	127 328	135 056
Volume total d'eau recyclé et réutilisé	EN10		m ³	In Out & WP (2015)	ND	ND	2 598	2 296
Intensité de la consommation d'eau de ville des immeubles	CRE2	3.9	m ³ /m ² /an	SCOPE	0,7	0,6	0,6	0,6
			litres/occupant/jour		23	18	18,4	19,7
Émissions								
Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1) (issues des consommations énergétiques)	EN15	3.5	t eq CO ₂		150	182	135	239
Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2) (issues des consommations énergétiques)	EN16	3.6	t eq CO ₂	SCOPE	4 821	5 804	5 032	5 172
Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3) (déplacements utilisateurs)	EN17		t eq CO ₂		5 350	7 227	7 198	7 524
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	EN18 CRE3	3.7	kgeqCO ₂ /m ² /an		25,2	27,9	23	23,95
			kgeqCO ₂ /occupant/an		192	192	164	189
Déchets								
Masse totale de déchets, par type	EN23	3.10	DIB (tonnes)	5 immeubles	NA	367	239	254
			papier / Carton (tonnes)		NA	171	179	179

*GRI : Global Reporting Initiative

Intitulé	Périmètre	GRI G4	2012	2013	2014	2015	
Profil de l'organisation							
Indiquer le pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	Groupe SFL	G4-11	100 %	100 %	100 %	100 %	
Social - pratiques en matière d'emploi et travail décent							
Emploi							
			81	74	74	71	
			80	73	73	69	
			1	1	1	2	
			30	30	29	25	
			51	44	45	46	
			54	52	53	52	
			13	11	11	12	
			14	11	10	7	
			36	34	33	32	
			45	40	41	39	
Nombre total de salariés, nombre d'embauches	Paris		81	74	74	71	
	Autre		0	0	0	0	
	Groupe SFL	LA1					
Embauches							
			2	6	4	7	
			1	1	2	2	
			2	4	2	3	
			1	3	4	6	
			3	6	5	9	
			0	0	0	0	
			0	1	1	0	
			3	6	5	9	
			0	1	1	0	
Nombre de licenciements par motif	Motif personnel		3	2	2	1	
	Motif économique		0	0	0	0	
Masse salariale brute	k€ brut	LA3	6 494	7 115	7 097	6 112	
Santé et sécurité au travail							
Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus			0	1	1	1	
Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus			1	6	0	1	
Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail			0	0	0	0	
Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de trajet			13	20	0	8	
Taux de fréquence	Groupe SFL	LA6	7,37	25,95	0	0	
Taux de gravité			0,09	0,17	0	0	
Nombre de maladies professionnelles déclarées et reconnues			0	0	0	0	
Absentéisme (en jours ouvrés)			986	846	978	982	
Maladie							
Maternité			256	173	216	90	
Enfant malade			30	18	33	28	
Évènements familiaux			49	15	51	14	
Formation							
Nombre total d'heures de formation (hors DIF)	en heures	Groupe SFL	LA9	1 337	840	1 280	1 368

Table de correspondance GRI* G4

		Pages
Éléments généraux		
Stratégie et analyse		
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	p41
Profil de l'organisation		
G4-3	Indiquer le nom de l'organisation	p41
G4-4	Indiquer les principales marques et principaux produits et services	p7
G4-5	Indiquer le lieu où se trouve le siège de l'organisation	p48
G4-6	Indiquer le nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités, ou qui sont particulièrement concernés par les thèmes de développement durable abordés dans le rapport.	p60
G4-7	Indiquer le mode de propriété et la forme juridique	p10
G4-8	Indiquer les marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires)	p60
G4-9	Indiquer la taille de l'organisation, notamment : le nombre total de salariés / le nombre total de sites ; le chiffre d'affaires net (pour les organisations du secteur privé) ou les recettes nettes (pour les organisations du secteur public) / le capital total, en séparant les dettes et les capitaux propres (pour les organisations du secteur privé) / la quantité de produits ou de services fournis	p57, 72
G4-10	a. Indiquer le nombre total de salariés par type de contrat de travail et par sexe. b. Indiquer le nombre total de salariés permanents par type de contrat de travail et par sexe c. Indiquer l'effectif total réparti par salariés, intérimaires et par sexe d. Indiquer la répartition de l'effectif total par région et par sexe e. Indiquer si une part importante du travail de l'organisation est assurée par des personnes ayant le statut juridique de travailleurs indépendants ou par des personnes autres que des salariés ou intérimaires, y compris les salariés ou intérimaires des prestataires f. Indiquer toute variation importante du nombre de personnes employées (telle que les variations saisonnières de l'emploi dans le tourisme ou l'industrie agricole).	p72
G4-11	Indiquer le pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	p55
G4-12	Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	p42
G4-13	Indiquer tous les changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de reporting, y compris : les changements d'implantation ou les changements d'activités, incluant l'ouverture, la fermeture ou l'extension de sites / les modifications dans la structure du capital actif et autre sources de capital, la préservation du patrimoine et autres opérations (pour les organisations du secteur privé) / les changements de localisation des fournisseurs, les modifications de la structure de la chaîne d'approvisionnement, ou des relations avec les fournisseurs, y compris la sélection et la résiliation.	p7, 8, 31 à 35
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment	p24 à 28
G4-15	Répertorier les chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval	p 27, 55, 81
G4-16	Répertorier les affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation : occupe une fonction au sein de l'instance de gouvernance / participe à des projets ou à des comités / apporte des financements importants dépassant la simple cotisation / considère son adhésion comme stratégique Cela s'applique principalement aux affiliations de l'organisation elle-même	p59

*GRI : Global Reporting Initiative

Aspects et périmètres pertinents identifiés

G4-17	a. Répertoire toutes les entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents b. Indiquer si une entité incluse dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents n'est pas prise en compte dans le rapport	p10
G4-18	a. Expliquer le processus de contenu et du Périmètre des Aspects b. Expliquer comment l'organisation a mis en oeuvre les Principes de reporting de contenu	p62
G4-19	Répertoire tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	p63
G4-20	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect au sein de l'organisation, comme suit : indiquer si l'Aspect est pertinent au sein de l'organisation / si l'Aspect n'est pas pertinent pour toutes les entités au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17), choisir l'une des deux approches suivantes et préciser : soit la liste des entités ou groupes d'entités inclus dans le point G4-17 pour lesquels l'Aspect n'est pas pertinent, soit la liste des entités ou groupes d'entités inclus dans le point G4-17 pour lesquels l'Aspect est pertinent / indiquer toute restriction spécifique concernant le Périmètre de l'Aspect au sein de l'organisation	p63
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation, comme suit : indiquer si l'Aspect est pertinent en dehors de l'organisation / si l'Aspect est pertinent en dehors de l'organisation, identifier les entités, groupes d'entités ou éléments concernés. En outre, décrire l'emplacement géographique où l'Aspect s'avère pertinent pour les entités identifiées / indiquer toute restriction spécifique concernant le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation	p63
G4-22	Indiquer les raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	p62
G4-23	Indiquer les changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre de l'Aspect, par rapport aux précédentes périodes de reporting	p62

Implication des parties prenantes

G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	p43
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue	p43, 65
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport	p43, 48, 49
G4-27	Indiquer les thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting. Indiquer les groupes de parties prenantes qui ont soulevé chacun des thèmes et questions clés	p43

Profil du rapport

G4-28	Période de reporting (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies	p7
G4-29	Date du dernier rapport publié, le cas échéant	p41
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple)	p62
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	p67
G4-32	a. Indiquer l'option de « conformité » choisie par l'organisation b. Indiquer l'Index du contenu GRI pour l'option choisie c. Indiquer la référence au rapport de vérification externe, si le rapport a été vérifié en externe. GRI recommande d'avoir recours à une vérification externe, mais cela ne constitue pas une exigence pour être « en conformité » avec les lignes directrices	p45
G4-33	a. Indiquer la politique et pratique courante de l'organisation visant à solliciter une vérification externe du rapport b. Si cela ne figure pas dans le rapport de vérification accompagnant celui sur le développement durable, préciser le champ d'étude et la base de toute vérification externe c. Indiquer la relation existant entre l'organisation et les vérificateurs. d. Préciser si l'instance supérieure de gouvernance ou des cadres dirigeants participent à la démarche pour solliciter une vérification du rapport de développement durable de l'organisation	p44, 77

Gouvernance

G4-34	Indiquer la structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance. Identifier les comités responsables des décisions relatives aux impacts économiques, environnementaux et sociaux	p67
-------	--	-----

Éthique et intégrité

G4-56	Décrire les valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les Codes de conduite et Codes d'éthique	p 67
-------	--	------

Éléments spécifiques

Économie

Performance économique

G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée	p82
G4-EC2	Implications financières et autres risques et opportunités pour les activités de l'organisation liés au changement climatique	p50, 51

Environnement

Énergie

G4-EN3	Consommation énergétique	p71
G4-EN5	Intensité énergétique	p71
G4-EN6	Réduction de la consommation énergétique	p51, 52

CRE1 BUILDING ENERGY INTENSITY

Eau

G4-EN8	Volume total d'eau prélevé par source	p52, 71
G4-EN10	Pourcentage et volume total d'eau recyclée et réutilisée	p53, 71

CRE2 BUILDING WATER INTENSITY

Émissions

G4-EN15	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	p71
G4-EN16	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 2) liées à l'énergie	p71
G4-EN17	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 3)	p71
G4-EN18	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	p54, 71
G4-EN19	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	p53, 54
G4-EN20	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone	p54

CRE 3 GREENHOUSE GAS EMISSIONS INTENSITY FROM BUILDINGS

Effluents et déchets

G4-EN23	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	p53,71
G4-EN26	Identification, taille, statut de protection et valeur de biodiversité des plans d'eau et de leur écosystème très touchés par le rejet et le ruissellement des eaux de l'organisation	p55

Social - Pratiques en matière d'emploi et travail décent

Emploi

G4-LA1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	p72
--------	--	-----

Santé et sécurité au travail

G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis	p56, 72
--------	---	---------

G4-LA6	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe	p72
--------	--	-----

G4-LA8	Thèmes de santé et de sécurité couverts par des accords formels avec les syndicats	p56, 57
--------	--	---------

Formation et éducation

G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	p56
--------	---	-----

G4-LA10	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	p56
---------	--	-----

G4-LA11	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	p56
---------	---	-----

Diversité et égalité des chances

G4-LA12	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	p11, 56
---------	---	---------

Évaluation des pratiques en matière d'emploi chez les fournisseurs

G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi	p58
---------	--	-----

G4-LA15	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels, sur les pratiques en matière d'emploi dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	p42
---------	--	-----

Social - Droits de l'homme

	Liberté syndicale et droit de négociation collective	
G4-HR4	Sites et fournisseurs identifiés au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté ou est fortement menacé, et mesures prises pour le respect de ce droit	p67, 68
	Travail des enfants	
G4-HR5	Sites et fournisseurs identifiés comme présentant un risque substantiel d'incidents liés au travail des enfants et mesures prises pour contribuer à abolir efficacement ce type de travail	p67, 68
	Travail forcé ou obligatoire	
G4-HR6	Sites et fournisseurs identifiés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire et mesures prises pour contribuer à l'abolir sous toutes ses formes	p67, 68
	Évaluation	
G4-HR9	Nombre total et pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examens relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts	p67, 68

Social - société

	Lutte contre la corruption	
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	p67, 68
G4-SO5	Cas avérés de corruption et mesures prises	p67, 68
	Evaluation des impacts des fournisseurs sur la Société	
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la Société	p67, 68

Social - Responsabilité liée aux produits

	Santé et sécurité des consommateurs	
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués aux fins d'amélioration	p54, 55
	Étiquetage des produits et services	
G4-PR3	Type d'information sur les produits et services et leur étiquetage par les procédures de l'organisation et pourcentage des catégories importantes de produits et de services soumises à ces exigences en matière d'information	p48, 49
G4-PR5	Résultats des enquêtes de satisfaction client	p46
CRE 8	TYPE AND NUMBER OF SUSTAINABILITY CERTIFICATION, RATING AND LABELING SCHEMES FOR NEW CONSTRUCTION, MANAGEMENT, OCCUPATION AND REDEVELOPMENT	p48

5.7. Rapport des Commissaires aux comptes

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le Rapport de gestion Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048⁽¹⁾, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le Rapport de gestion en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un Rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément au référentiel utilisé par la société, (ci-après le « Référentiel ») disponible sur demande au siège de la société et dont un résumé figure dans le Rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :
d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le Rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes entre février et mars 2016. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 3000.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le Rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « Périmètre et méthodologie de reporting » de la partie 6 du Rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le Rapport de gestion des Informations RSE requises.

(1) dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des entretiens auprès de cinq personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes⁽²⁾ :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le Rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées⁽³⁾ en fonction de leur activité, de leur

contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente l'ensemble des effectifs et 37 % des surfaces des immeubles contribuant aux informations quantitatives environnementales présentées.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnage ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2016
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Christophe Postel-Vinay
Associé

Julien Rivals
Associé, Développement Durable

(2) Se référer à l'Annexe 1.

(3) Se référer à l'Annexe 2.

Annexe 1 : Informations RSE sélectionnées

Informations quantitatives sociales importantes

- Répartition de l'effectif total par type de contrat (CDD/CDI), sexe, tranche d'âge et zone géographique
- Répartition du nombre d'embauches par type de contrat, sexe, catégorie, tranche d'âge
- Nombre de licenciements par motif
- Nombre total d'heures de formation
- Nombre d'accidents de travail avec arrêt déclarés et reconnus
- Nombre d'accidents de trajet avec arrêt déclarés et reconnus
- Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de travail
- Nombre de jours de travail perdus suite à l'accident de trajet
- Taux de fréquence
- Taux de gravité

Informations quantitatives environnementales importantes

- Certifications BREEAM et BREEAM In Use
- Consommation d'eau de ville
- Consommation d'énergie en dehors de l'organisation (électricité, fioul, réseau urbain)
- Intensité énergétique
- Emissions directes et indirectes de gaz à effet de serre (scope 1, 2 et 3)

Informations qualitatives revues au niveau Groupe

- Politique de rémunération
- Égalité hommes/femmes
- Bilan du groupe de travail chargé d'étudier les risques psycho-sociaux
- Chantier propre
- Achats durables et relations fournisseurs
- Relations de voisinage et communication lors des restructurations

Annexe 2 : Entités sélectionnées

Actifs ayant fait l'objet de tests de détails sur les informations quantitatives environnementales importantes

- Paul Cézanne
- Washington Plaza
- 103 Grenelle

Entités sélectionnées pour la vérification des informations sociales importantes

- SFL SA et Locaparis SAS

7. Annexes

Annexe 7.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, étant rappelé que le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions en vigueur au cours de l'exercice 2015 a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années.

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2015 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :
néant

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2015, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent :
néant

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2015 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :
néant

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2015, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :
néant

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2015 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :
néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2016 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Nous portons à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10 % du capital social de notre Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 22 avril 2015 par sa neuvième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration qui s'est tenu le même jour, à l'issue de ladite Assemblée, a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, de fixer les conditions d'attribution gratuite d'actions en 2015. Le Conseil d'administration du 17 juin 2015 a décidé l'attribution gratuite d'actions et déterminé le nombre d'actions attribuées ainsi que la liste des bénéficiaires.

1. Cadre des attributions gratuites d'actions

1.1 Autorisation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015

L'Assemblée générale du 22 avril 2015 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux, un plan d'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée.

1.2 Adoption du règlement du plan par le Conseil d'administration du 22 avril 2015

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 22 avril 2015, le Conseil d'administration du 22 avril 2015, a adopté les dispositions du règlement du plan d'attribution d'actions de performance (le « Plan n° 3 »).

1.3 Décision d'attribution par Conseil d'administration du 17 juin 2015

Le Conseil d'administration du 17 juin 2015 a décidé d'attribuer au titre du Plan n° 3, 40 992 actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre

d'un intéressement de long terme, d'une part, et de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, d'autre part.

Sur les 40 992 actions attribuées, 24 750 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, dont 11 250 au Directeur général Monsieur Nicolas Reynaud, 9 000 au Directeur général délégué Monsieur Dimitri Boulte et 4 500 au Président du Conseil d'administration Monsieur Juan José Brugera Clavero.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP/MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de SFL.

2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites

2.1 Motifs de l'attribution

L'attribution au titre du Plan n° 3 a pour objectif premier de permettre la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs de SFL qu'elle souhaite motiver particulièrement. Le Plan n° 3 a été étendu au profit de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de SFL.

2.2 Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

Période d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-après), les actions attribuées par le Conseil d'administration du 17 juin 2015 seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, d'un communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2017).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration de la période d'acquisition visée ci-dessus, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

2.3 Période de conservation

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, telles qu'en vigueur à la date d'adoption du Plan n° 3, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

De plus pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

3. Nature des actions et droits attachés aux dites actions

Les actions seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter du jour où elles auront été effectivement acquises par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n° 3 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de NYSE Euronext Paris.

Le Conseil d'administration

**Annexe 7.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux)
(en euros)
(article R. 225-102 du Code de commerce)**

Nature des indications	2011	2012	2013	2014	2015
Situation financière en fin d'exercice					
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
– par conversion d'obligations	–	–	–	–	–
– par exercice des bons de souscription d'actions	–	–	–	–	–
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	99 194 508	94 646 561	79 595 681	70 878 041	69 540 212
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	70 519 256	- 9 444 008	84 937 737	72 162 520	6 448 213
Impôts sur les bénéfices	3 752 786	2 224 773	14 110 955	- 55 730	- 15 000
Résultat après impôts, amortissements et provisions	42 547 038	- 41 971 858	44 843 906	31 476 110	- 26 718 556
Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾	65 140 564	65 140 564	97 710 845	65 140 564	48 855 423
Montant de la distribution exceptionnelle ⁽¹⁾	32 570 282	32 570 282	–	32 570 282	48 855 423
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	1,43	- 0,25	1,52	1,55	0,14
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,91	- 0,90	0,96	0,68	- 0,57
Dividende versé à chaque action	1,40	1,40	2,10	1,40	1,05
Distribution exceptionnelle	0,70	0,70	–	0,70	1,05
IV. Personnel					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	71	70	66	65	64
<i>Dont employés d'immeubles</i>	2	2	2	2	2
Masse salariale de l'exercice	7 024 460	7 111 629	7 728 387	7 665 940	9 018 126
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	3 331 603	3 201 255	3 213 249	3 239 556	3 247 869

(1) Calculé sur le nombre total d'actions

Annexe 7.4 - Tableau récapitulatif des délégations

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2015	Durée de la délégation
22/04/2015	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	NON	26 mois
22/04/2015	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public.	NON	26 mois
22/04/2015	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	NON	26 mois
22/04/2015	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale.	NON	26 mois
22/04/2015	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.	NON	26 mois
22/04/2015	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
22/04/2015	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
22/04/2015	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.	NON	26 mois
22/04/2015	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise sans droit préférentiel de souscription.	NON	26 mois
24/04/2014	Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL.	NON	38 mois
22/04/2015 ⁽¹⁾	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires ⁽¹⁾ .	OUI	38 mois (expirée le 13/11/2015)
13/11/2015 ⁽²⁾	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires (mettant fin à l'autorisation visée ci-dessus, donnée par l'Assemblée le 22/04/2015).	NON	38 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 17 juin 2015 (cf. Annexe 7.2).

(2) L'autorisation émise par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 n'a pas été utilisée par le Conseil.

Annexe 7.5 - Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise et le Contrôle interne (article L. 225-37 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, notamment de la composition du Conseil d'administration, de la situation au regard du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs de la Direction générale.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 et a été établi au terme d'un travail mené par la Direction de l'audit interne avec le Comité d'audit.

Ce rapport a été approuvé par le Comité d'audit du 2 mars 2016 et le Conseil d'administration du 3 mars 2016.

1. Gouvernement d'entreprise

1.1 Référence au Code AFEP-MEDEF

Il est précisé que la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en novembre 2015 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP (www.afep.com).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont détaillés à la section 5.5 du rapport de gestion.

Il est par ailleurs précisé que la notation de la Société par l'agence Standard & Poors est la suivante : BBB / A2 stable. Le 2 juillet 2015 Standard & Poor a annoncé l'amélioration des notes long terme et court terme de SFL, celles-ci passant de BBB - / A3, perspective stable à la note actuelle BBB / A2, perspective stable.

Le tableau ci-après synthétise les dispositions du Code AFEP-MEDEF avec lesquelles la Société n'est pas en parfaite conformité.

Problématiques concernées	Recommandations du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2015	Justifications
Part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration	Le Conseil doit compter un tiers d'Administrateurs indépendants dans les sociétés contrôlées (Art. 9.2).	3 Administrateurs indépendants sur un total de 16 Administrateurs (soit 19 %)	La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et des actionnaires minoritaires dans ses travaux. Bien que contrôlant la Société, Colonial n'a proposé que 8 des 16 Administrateurs, 5 Administrateurs ayant été nommés sur proposition des 4 principaux actionnaires minoritaires. En outre, dans une optique d'efficacité du Conseil, il ne paraît pas opportun d'accroître la taille du Conseil.
Critères d'indépendance des Administrateurs. Critère de l'ancienneté	Pour être qualifié d'indépendant, un Administrateur ne doit pas avoir été Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (Art. 9.4).	Le Conseil considère comme indépendants 2 membres Administrateurs depuis plus de 12 ans (Messieurs Calvet et Wyand)	Dans l'examen de la situation de Messieurs Calvet et Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'ils soient Administrateurs depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de leur liberté de jugement respective, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de leur autorité morale personnelle. L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel pour apprécier l'indépendance d'un Administrateur.
Part des Administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit	Le Comité d'audit doit compter deux tiers au moins d'Administrateurs indépendants (Art. 16.1).	1 Administrateur indépendant sur un total de 3 Administrateurs	La composition du Comité d'audit est liée à celle du Conseil qui ne comprend que 3 Administrateurs indépendants et à celle du Comité de rémunérations et de sélection qui comprend 2 Administrateurs indépendants. Nommer un Administrateur indépendant supplémentaire au Comité d'audit contraindrait à nommer au moins un Administrateur indépendant dans les deux comités, ce qui ne semble pas souhaitable compte tenu de la charge de travail importante que représente la préparation de chaque réunion de Comité. Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions sur la composition des Comités, en tenant compte des spécificités de la Société.

Détention d'un nombre relativement significatif d'actions par les Administrateurs au regard des jetons de présence	L'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et posséder un nombre relativement significatif d'actions au regard des jetons de présence perçus : à défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il doit utiliser ses jetons de présence à leur acquisition (Art. 20).	Certains Administrateurs ne détiennent que 25 actions, conformément aux dispositions statutaires de la Société	Compte tenu du montant relativement peu élevé de jetons de présence perçus par les Administrateurs par rapport à des sociétés comparables, le Conseil n'a pas estimé opportun d'imposer à ces derniers la détention d'un nombre significatif d'actions. En outre, hormis les Administrateurs indépendants, l'ensemble des Administrateurs ont été nommés sur proposition d'actionnaires détenant une participation significative dans la Société.
Rémunération des Administrateurs	La rémunération des Administrateurs doit tenir compte de la participation effective des Administrateurs au Conseil et aux comités et comporter une partie variable prépondérante (Art. 21.1).	Des jetons de présence forfaitaires sont alloués aux Administrateurs	La rémunération fixe forfaitaire allouée aux Administrateurs étant relativement peu élevée par rapport à des sociétés comparables, le Conseil n'a pas jugé opportun d'en modifier le caractère forfaitaire.
Délais d'examen des comptes par le Conseil	Le délai minimum d'examen des comptes par le Conseil après la réunion du Comité d'audit doit être de 2 jours.	Le Conseil examine les comptes le lendemain de la tenue du Comité d'audit	La plupart des Administrateurs résidant à l'étranger, les Comités d'audit se tiennent la veille de la réunion du Conseil. Toutefois, les dossiers préparatoires du Comité d'audit sont transmis en même temps que les dossiers du Conseil, soit 7 jours avant le Conseil, ce qui permet aux membres d'examiner les comptes en amont.

1.2 Composition du Conseil d'administration et de la Direction générale au 31 décembre 2015

L'article 15 des statuts de SFL (à jour au 22 avril 2015) prévoit que le Conseil d'administration de la Société est composé de trois membres au moins à seize membres au plus.

Au 31 décembre 2015, le Conseil d'administration de SFL est composé de 16 membres, répartis comme suit :

- 8 membres élus sur proposition de l'actionnaire majoritaire Colonial :
 - Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO
 - Madame Angels ARDERIU IBARS
 - Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
 - Madame Carmina GANYET I CIRERA
 - Monsieur Carlos KROHMER
 - Monsieur Luis MALUQUER TREPAT
 - Madame Nuria OFERIL COLL
 - Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA
- 2 membres élus sur proposition de Predica :
 - Madame Chantal du RIVAU
 - Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP
- 2 membres élus sur proposition de Qatar Holding et DIC Holding (agissant de concert) :
 - Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI
 - Monsieur Adnane MOUSANNIF
- REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par Monsieur Carlos ENSEÑAT REIG
- 3 Administrateurs indépendants :
 - Madame Anne-Marie de CHALAMBERT
 - Monsieur Jacques CALVET
 - Monsieur Anthony WYAND

Au 31 décembre 2015, le Conseil comprenait 5 femmes sur un total de 16 membres, l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 ayant décidé la nomination d'une Administratrice et de deux Administrateurs. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration au 31 décembre 2015 était ainsi de 31,25 %, en conformité avec la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Depuis le 2 mars 2016, la société Reig Capital Group Luxembourg Sarl est représentée par Madame Maria Reig Moles, ce qui porte à 6 le nombre de femmes membres du Conseil d'administration.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an. Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Par ailleurs, il est rappelé que l'Assemblée générale du 22 avril 2015, dans sa treizième résolution extraordinaire, a décidé de modifier l'article 18 des statuts, comme suit : « Les fonctions de Président cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 75 ans », contre 70 ans précédemment.

Il sera proposé à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 de renouveler les mandats arrivant à expiration de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Anthony Wyand pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée

générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il sera également proposé à cette Assemblée de renouveler les mandats arrivant à expiration de Madame Chantal du Rivau, Messieurs Juan José Brugera Clavero, Jean-Jacques Duchamp, Carlos Fernandez-Lerga Garralda, Pere Viñolas Serra et de la société Reig Capital Group Luxembourg Sarl, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le mandat de Monsieur Jacques Calvet arrivant également à expiration et Monsieur Calvet ayant remis sa démission de son mandat d'Administrateur (avec effet à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015), il ne sera pas proposé à l'Assemblée de le renouveler, de même son remplacement ne sera pas proposé.

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés, le nombre de salariés de la Société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'article L. 225-27-1 du Code de commerce.

Il est précisé que conformément à l'article L. 2323-62 du Code du travail, deux membres du comité d'entreprise assistent aux séances du Conseil d'administration, avec voix consultative.

1.3 Dissociation des fonctions de Président et de Directeur général décidée le 27 janvier 2015

Le 27 janvier 2015, le Conseil d'administration a décidé, sur recommandation du Comité de Rémunérations et de Sélection, de dissocier les fonctions de Président et de Directeur général et de nommer Monsieur Nicolas Reynaud Directeur général et Monsieur Dimitri Boulte Directeur général délégué.

Monsieur Juan José Brugera Clavero, qui avait, à titre transitoire dans l'attente de la nomination d'un Directeur général, cumulé les fonctions de Président et de Directeur général depuis le 23 juillet 2014, a conservé les fonctions de Président du Conseil d'administration. Le Conseil ne lui a pas confié de mission spécifique en dehors des attributions prévues par la loi pour le Président du Conseil d'administration.

1.4 Administrateurs indépendants

Le Code AFEP-MEDEF précise qu'un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, non pas seulement Administrateur non exécutif, c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de direction de la Société ou de son Groupe, mais

encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code AFEP-MEDEF définit des critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'Administrateur et la Direction, la Société ou son Groupe, notamment :

- ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social de la Société, ni salarié ou Administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être Administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société. (au-delà de 10 %).

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères ci-dessus, à l'exception du critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de 12 ans) pour Messieurs Calvet et Wyand.

L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel. En particulier, concernant Messieurs Calvet et Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'ils soient Administrateurs depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de leur liberté de jugement respective, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de leur autorité morale personnelle.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration a conclu que les trois Administrateurs ci-après peuvent être qualifiés d'indépendants :

- Madame Anne-Marie de CHALAMBERT,
- Monsieur Jacques CALVET,
- Monsieur Anthony WYAND.

Aucun de ces Administrateurs n'entretient de relation d'affaires avec la Société.

1.5 Liste des membres du Conseil d'administration et des mandats exercés au 31 décembre 2015, compétences et expertises, nombre d'actions détenues

Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Mandat exercé dans la Société :	Autres fonctions exercées dans la Société :
– Président du Conseil d'administration (et Directeur général jusqu'au 27 janvier 2015)	– Président du Comité exécutif et stratégique – Membre du Comité de rémunérations et de sélection (jusqu'au 11 février 2015)

Âge	69 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole		
1 ^{er} mandat	2004		
2 ^e mandat	2008		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	3 775		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %		
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2015		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Administrateur et Président : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)	En Espagne : – Président : • PANRICO

Cheikh Ali BIN JASSIM AL THANI

Mandat exercé dans la Société :	Autres fonctions exercées dans la Société :
– Administrateur (depuis le 13 novembre 2015)	–

Âge	56 ans	Adresse professionnelle :	Ooredoo Tower, Diplomatic Dist. St. West Bay Doha (Qatar)
Nationalité	Qatarie		
Première nomination	2015		
Échéance du mandat	2018		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	100 %		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
À l'étranger : – Président : • QATAR ABU DHABI INVESTMENT COMPANY (QADIC) – Vice-président : • UNITED ARAB SHIPPING COMPANY (UASC), Dubai UAE • HOUSING BANK FOR TRADE AND FINANCE (HBTF) (société cotée)	–

Madame Angels ARDERIU IBARS

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –
Âge	49 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole	
Première nomination	2014	
Échéance du mandat	2018	
Nombre d'actions SFL détenues	25	
Taux de présence au Conseil	89 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Directeur financier : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)	–

Monsieur Jacques CALVET

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Membre du Comité des Administrateurs indépendants – Membre du Comité d'audit et des comptes
Âge	84 ans	Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris France
Nationalité	Française	
1 ^{er} mandat	1999	
2 ^e mandat	2008	
Échéance du mandat	2016	
Nombre d'actions SFL détenues	1 000	
Taux de présence au Conseil	78 %	
Taux de présence au Comité d'audit et des comptes	100 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France – Administrateur • GROUPE LAC (SARL) (jusqu'au 25/09/2015, date de la transformation en SARL) • LE MEILLEUR HOLDING (SAS) – Vice-Président et Membre du Conseil de surveillance : • SOCIÉTÉ ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE (SA) (cotée) – Président du Comité de surveillance : • BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE – BHV (SASU) – Président d'honneur : • BNP PARIBAS (SA) (société cotée) – Conseiller Consultatif : • BANQUE DE FRANCE – Conseiller Référendaire Honoraire : • COUR DES COMPTES	En France – Administrateur : • ALDETA • ICADE • LASER COFINOGA (SA) • LASER (SA) – Censeur : • EPI (Société Européenne de Participations Industrielles) • AGENCE H (ex SCHER LAFARGE)

Madame Anne-Marie de CHALAMBERT

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité des Administrateurs indépendants	
		– Membre du Comité de rémunérations et de sélection (<i>depuis le 11 février 2015</i>)	
Âge	72 ans	Adresse professionnelle :	42 rue Washington, 75008 Paris France
Nationalité	Française		
Première nomination	2010		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	89 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		– Administrateur puis Vice-Présidente :	
– Administrateur :		• FSIF (Fédération Française des Sociétés Immobilières et Foncières)	
• NEXITY (SA) (société cotée)			
• MERCIALYS (SA) (société cotée)			
– Président :			
• AMCH (SASU)			
– Membre du Comité de placement :			
• INSTITUT PASTEUR			

Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité exécutif et stratégique	
		– Membre du Comité d'audit et des comptes	
Âge	61 ans	Adresse professionnelle :	16 boulevard de Vaugirard 75015 Paris France
Nationalité	Française		
Première nomination	2004		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	33 %		
Taux de présence au Comité d'audit et des comptes	50 %		
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2015		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		– Administrateur :	
– Administrateur :		• UNIMO	
• CPR – ASSET MANAGEMENT (SA)		• FONCIÈRE DES RÉGIONS	
• PACIFICA (SA)		• BES VIDA (Portugal)	
• SPIRICA (SA)		• CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER	
• GÉNÉRALE DE SANTÉ (SA) (société cotée)		– Membre du Conseil de surveillance / Administrateur :	
– Représentant permanent de Predica, Administrateur :		• KORIAN-MEDICA	
• GECINA (SA) (société cotée)		– Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, Administrateur :	
• SANEF (SA)		• DOLCEA VIE	
– Directeur général adjoint :			
• CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA)			
En Italie			
– Administrateur :			
• CA VITA (SA)			

Madame Chantal du RIVAU

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	60 ans	Adresse professionnelle :	16 boulevard de Vaugirard
Nationalité	Française		75015 Paris
Première nomination	2014		France
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	30		
Taux de présence au Conseil	100 %		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
---	---

En France –

- Directeur général :
 - B IMMOBILIER (SA)
 - IRIS HOLDING France (SAS)
- Président du Conseil d'administration et Administrateur :
 - OPCI PREDICA HABITATION *
- Président du Conseil d'administration :
 - OPCI RIVER OUEST * (jusqu'au 17/04/2015)
 - OPCI PREDICA BUREAUX *
- Administrateur :
 - ALTA BLUE (SAS)
 - B2 HOTEL INVEST *
 - CAMP INVEST *
 - IRIS INVEST 2010 *
 - OPCI CAA KART*
 - URBIS PARK (SA)
- Représentant permanent de IMEFA QUATRE, Administrateur :
 - OPCI CAA COMMERCES 2 *
 - OPCI MESSIDOR *
- Président :
 - CAA KART 1 (SASU)
 - CAA KART 2 (SASU)
- Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de surveillance :
 - PATRIMOINE & COMMERCE (SCA)
 - FONDS DE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE
- Membre du Conseil de surveillance :
 - UNIPIERRE ASSURANCE **
- Gérant :
 - DIAPRE UN (SARL)

* Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable

** Société civile de placement immobilier à capital variable

Monsieur Carlos FERNANDEZ-LEGA GARRALDA

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Président du Comité d'audit et des comptes
Âge	66 ans	Adresse professionnelle : Monte Esquinza, 14-7°D 28010 Madrid Espagne
Nationalité	Espagnole	
Première nomination	2008	
Échéance du mandat	2016	
Nombre d'actions SFL détenues	50	
Taux de présence au Conseil	100 %	
Taux de présence au Comité d'audit et des comptes	100 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Administrateur : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée) • EUR – CONSULTORES SL – Administrateur et Président du Conseil d'administration : • IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION (SA)	En Espagne : – Administrateur • GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA

Madame Carmina GANYET I CIRERA

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Membre du Comité exécutif et stratégique
Âge	47 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole	
Première nomination	2009	
Échéance du mandat	2017	
Nombre d'actions SFL détenues	30	
Taux de présence au Conseil	78 %	
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2015	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne : – Directeur général Corporate : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée) – Membre du Conseil d'administration, Président du Comité de rémunération et de nomination, Membre du Comité exécutif : • ICF (Institut Catalan de Finances)	– Administrateur : • SIIC DE PARIS

Monsieur Carlos KROHMER

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –
Âge	44 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532
Nationalité	Allemande	08006 Barcelone
Première nomination	2014	Espagne
Échéance du mandat	2017	
Nombre d'actions SFL détenues	30	
Taux de présence au Conseil	89 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
---	---

En Espagne
– Directeur du Développement Corporate, du Contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs :
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)

Monsieur Luis MALUQUER TREPAT

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –
Âge	60 ans	Adresse professionnelle : Rambla de Catalunya 123,
Nationalité	Espagnole	6 ^e Planta
Première nomination	2010	08036 Barcelone
Échéance du mandat	2017	Espagne
Nombre d'actions SFL	400	
Taux de présence au Conseil	89 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
---	---

En Espagne :
– Administrateur :
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)
• MALUQUER ADVOCATS (SCP)
• FILUX (SA)
• VITEK (SA)
• M&M ENTERTAINMENT (SL)
• PINEAPPLE TREE (SL)
• PRAEVERTO (SLP)
– Président :
• CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA

En Espagne :
– Président du Conseil d'administration :
• BALAGUER 98 DE INVERSIONES, SICAV
• INVER 99 SICAV
– Président du Conseil d'administration :
• ALDESAGO
• FORTUNELLA

Monsieur Adnane MOUSANNIF

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur (depuis le 13 novembre 2015)		Autres fonctions exercées dans la Société : –
Âge	35 ans	Adresse professionnelle : Qtel Tower,
Nationalité	Française et marocaine	5 th Floor
Première nomination	2015	23224 Doha (Qatar)
Échéance du mandat	2018	
Nombre d'actions SFL détenues	25	
Taux de présence au Conseil	100 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
---	---

–

–

Madame Nuria OFERIL COLL

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur (depuis le 13 novembre 2015)		Autres fonctions exercées dans la Société : –	
Âge	41 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole		
Première nomination	2015		
Échéance du mandat	2018		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2015		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne : – Directrice, Conseiller juridique responsable de l'application des normes : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée)		–	

Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur – Vice-Président (depuis le 11 février 2015)		Autres fonctions exercées dans la Société : – Membre du Comité de rémunérations et de sélection (Président jusqu'au 11 février 2015) – Membre du Comité exécutif et stratégique	
Âge	53 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole		
Première nomination	2008		
Échéance du mandat	2016		
Nombre d'actions SFL détenues	5 325		
Taux de présence au Conseil	89 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélections	100 %		
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2015		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2015		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne : – Administrateur délégué : • INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (société cotée) – Administrateur : • ELECTRO-STOCKS S.L. • BLUESPACE		– Administrateur : • SIIC DE PARIS • MECANOBUTO (Espagne) • RIVA Y GARCIA	

Monsieur Anthony WYAND

Mandat exercé dans la Société :
– Administrateur

Autres fonctions exercées dans la Société :
– Membre du Comité des Administrateurs indépendants
– Membre puis Président (à compter du 11 février 2015)
du Comité de rémunérations et de sélection

Âge	72 ans
Nationalité	Britannique
Première nomination	1995
Échéance du mandat	2016
Nombre d'actions SFL	100
Taux de présence au Conseil	67 %
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %

Adresse professionnelle : 42 rue Washington,
75008 Paris
France

Autres mandats et fonctions au 31/12/2015

Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

En France :

– Administrateur :

- AVIVA France (jusqu'au 25/06/2015)
- AVIVA Participations (jusqu'au 25/06/2015)
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (jusqu'au 19/05/2015)

En Italie :

– Administrateur

- UNICREDITO

REIG CAPITAL GROUP	
Mandat exercé dans la Société :	Autres fonctions exercées dans la Société :
– Administrateur (représenté par Carlos ENSEÑAT REIG)	–
Âge	31 ans
Nationalité	Andorrane
Première nomination	2007
Échéance du mandat	2016
Nombre d'actions SFL détenues	2 038 955
Taux de présence au Conseil	33 %
<hr/>	
Autres mandats et fonctions au 31/12/2015	Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
<p>En France :</p> <p>– Président :</p> <ul style="list-style-type: none"> • LORIS AZZARO SAS <p>En Espagne :</p> <p>– Administrateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REIG CAPITAL BACK OFFICE SL • BIRTOK SL • ERGINEDOM SL • JOYERIA VASARI MADRID SL • POLIZAR XXI SL • SCALBY SL • TRIVALOR SL • VENUSAUR SL • ZIGRINO SL <p>– Représentant de ZIGRINO SL, Administrateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AMBRIC INNOVACIONES SL <p>En Andorre :</p> <p>– Administrateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ANY DE LA PART SLU • EVEREST MANAGEMENT SLU • FILLS DE JULIA REIG SL <p>Porto Rico :</p> <p>– Administrateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REIG CAPITAL INC. • INMOBILIARIA ISLA NENA • RC PUERTO RICO INC. • REIG AVIATION INC. • THE VIEQUES HOTEL CORPORATION • VIEQUES HOTEL PARTNERS 	<p>En Espagne :</p> <p>– Administrateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • PRETTYDRESS SL • REIG CAPITAL SERVICIOS Y GESTION SL • REIG CAPITAL GROUP LUXURY AND RETAIL SL <p>Au Luxembourg :</p> <p>– Administrateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • REIG CAPITAL HOTEL & RESORTS SARL
<hr/>	

Compétence et expertise des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2015

Monsieur Juan José Brugera Clavero, titulaire d'un diplôme d'ingénieur en technique industrielle de l'EUITI de Terrassa et d'un MBA de l'ESADE, il a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et l'École des Télécommunications de La Salle (1967-68). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-70) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-75). En 1972, il a collaboré avec l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-75) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-88). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-99) ; puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur général (CEO) (1987-94) puis a exercé les fonctions de Directeur général de Colonial (CEO) (1994-2006), Administrateur de SFL (2004-2006), Directeur général du groupe Mutua Madrileña (2006-2007) et Président de Panrico (2007-2010). Il occupe actuellement la fonction de Président de Colonial depuis 2008. Il est également Président de l'Université Ramon Llull (Barcelone) et Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (USA).

Cheikh Ali Bin Jassim Al Thani est de nationalité qatarienne. Il a été nommé Administrateur de SFL par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015. Il exerce son activité professionnelle depuis plus de 30 ans auprès du Gouvernement du Qatar, essentiellement dans les secteurs du commerce, de la finance et de l'immobilier. Depuis 1995 il est Vice-Président de Housing Bank for Trade and Finance (société cotée et deuxième plus importante banque de Jordanie). Il est également Vice-Président de United Arab Shipping Company à Dubai, UAE, depuis 2003. Depuis 2012, il est Président de QADIC – Qatar Abu Dhabi Investment Company –, Société spécialisée en investissement immobilier et private equity.

Madame Angels Arderiu Ibars est licenciée en Sciences de l'entreprise à l'Université de Barcelone. Puis elle a poursuivi des études de troisième cycle en Audit comptable et Master de finances à l'ESADE. Elle est membre du Comité de Direction de Colonial depuis janvier 2009 en tant que Directeur financier. Elle a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine des audits comptables où elle a exercé pendant neuf ans. Elle a rejoint Inmobiliaria Colonial en mars 1999 en tant que Responsable de la comptabilité, puis en janvier 2009 elle a obtenu le poste de Directeur financier.

Monsieur Jacques Calvet est un Administrateur indépendant de SFL. Il a commencé sa carrière en tant qu'auditeur à la Cour des Comptes (1957-59), avant de rejoindre le Cabinet Ministériel de Valéry Giscard d'Estaing, à l'époque Secrétaire des Finances, d'abord comme chargé de mission (1959-62), puis Conseiller technique et enfin Directeur adjoint (1962-66). À la même période, il a travaillé à l'Administration Centrale du Ministère des Finances, d'abord comme Vice-Directeur (1964) puis comme Chef de service (1967). En 1969 il a rejoint le Cabinet de Valéry Giscard d'Estaing, alors Ministre de l'Économie et des Finances, d'abord comme Directeur adjoint (1969) puis comme Directeur de cabinet (1970-74) et, enfin, comme Directeur aux

finances (1973). Il a ensuite rejoint la BNP en tant que Directeur général adjoint (1974-76), puis Directeur général (1976-79) et enfin Président (1979-82). Il est Président honoraire de BNP Paribas depuis 1997. Il a également occupé plusieurs fonctions de direction au sein du groupe Peugeot, notamment en qualité de Président de Peugeot SA (1982-84), Président du Directoire de Peugeot SA (1984-97), Président de Automobiles Peugeot (1990-97) et Président de Automobiles Citroën (1983-97).

Monsieur Jean-Jacques Duchamp a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque Mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985 il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'Inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur financier de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Predica depuis 2004.

Madame Anne-Marie de Chalambert est Administrateur indépendant de SFL. Elle a été Directeur commercial de VALOIS (1970-1980), Président Directeur général et fondateur de VLGI (filiale de la banque Lazard) (1980-96), Président Directeur général de Generali Immobilier (1996-2004) où elle a transformé le patrimoine de Generali France, à dominante d'habitation, en un patrimoine principalement de bureaux, situé majoritairement à Paris et en région parisienne, Président de Generali Real Estate Europe (2004-08) où elle a fédéré les différentes équipes immobilières européennes de Generali et investi dans des opérations communes, Président de Generali Immobiliare (2009-10). Depuis 2010, elle assure des missions de Conseil pour l'Institut Pasteur. Elle est également Administrateur de Nexity.

Madame Chantal du Rivau, de formation juridique, a commencé sa carrière au sein du Groupe des Populaires d'Assurances (GPA) en charge de la gestion du patrimoine immobilier, puis a exercé cette mission pour la Compagnie d'Assurances « La France » et le Groupe Mornay (Kléssia). En 1990, elle rejoint la Compagnie d'Assurances Predica pour mettre en place la gestion du portefeuille immobilier en développement. À partir de 1998, elle prend en charge également l'immobilier d'exploitation de Predica. En 2009, elle rejoint la holding « Crédit Agricole Assurances » pour gérer le portefeuille immobilier de l'ensemble des filiales. Elle est président de plusieurs OPCVI et Administrateur dans différentes structures immobilières.

Monsieur Carlos Fernandez-Lerga Garralda est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a débuté sa carrière comme Conseiller du Ministre et du Secrétaire d'État espagnols en charge des relations avec l'Union européenne (1978-83), puis il a rejoint Grupo Banco Hispano Americano à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général. Il est Administrateur de Colonial et de plusieurs autres sociétés. Il a été Professeur à l'Université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle.

Madame Carmina GANYET I CIRERA est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière à la Caixa de Catalunya, puis a intégré Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-95). Elle rejoint ensuite la holding industrielle de la Caixa (actuelle Critería) en tant que directrice du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, position grâce à laquelle elle participe à l'introduction en bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle est ensuite entrée chez Inmobiliaria Colonial en 2000 en tant que directrice financière, puis a été nommée Direc-

teur général corporate de cette société en janvier 2009. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economia) et professeur à l'Université Ramon LLull.

Monsieur Carlos Krohmer est diplômé en Administration et Gestion des entreprises de la Mannheim Business School (Allemagne), il a suivi le MIBP (Multiregional International Business Programme) à l'université de Barcelone et à l'université de Swansea (Pays de Galles) puis il a poursuivi des études de troisième cycle à l'IESE et à la Harvard Business School. Il est membre du Comité de Direction de Colonial depuis janvier 2009 en tant que Directeur du développement corporate, du contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs. Il a débuté sa carrière professionnelle dans le groupe Unilever à Hambourg où il a occupé plusieurs postes à responsabilité dans les domaines du contrôle de gestion et des Finances. En 1999, il a été nommé Head of Management Control chez Unilever Bestfoods, en Allemagne. En 2001, il a rejoint CaixaHolding (actuellement Criteria CaixaHolding), filiale du « Grupo La Caixa », dans le secteur du développement corporate ; il y a occupé le poste de Responsable des participations Real Estate puis celui de Senior Project Manager dans le cadre de l'entrée en Bourse de Criteria. Pendant le premier semestre 2008 il a été Conseiller de Holret, S.A., filiale immobilière française de CaixaHolding. Il a rejoint Colonial en janvier 2009. Carlos Krohmer a également été professeur de Corporate Finance (financement des entreprises) à la Business Engineering School La Salle. Il est également membre de l'Investor Relations Committee de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

Monsieur Luis Maluquer Trepas est diplômé en droit (Université de Barcelone) et en Institutions Internationales (Université de Genève). Il est Avocat et Directeur associé de Maluquer Advocats SCP depuis 1995. Il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP Paribas (1980-92), Responsable du cabinet juridique externe à Barcelone de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992-1998). Il est Administrateur représentant l'Espagne dans l'Association européenne pour le droit bancaire et financier depuis 2000. Il est également enseignant de fiscalité à la Chambre de Commerce de Barcelone.

Monsieur Adnane Mousannif a la double nationalité Française et Marocaine. Il a été nommé Administrateur de SFL par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015. Il exerce actuellement ses fonctions au sein du Qatar Investment Authority – QIA – le fonds d'investissement souverain du Qatar. Au cours des dernières années il a participé, pour le compte du QIA, à la plupart des transactions immobilières en Europe et en Amérique et notamment à l'acquisition du groupe Canary Wharf à

Londres, et à l'acquisition de l'immeuble Virgin Megastore sur les Champs-Élysées à Paris. Il a également participé pour le compte du QIA à l'entrée de celui-ci dans le capital de la Société Foncière Lyonnaise et de Inmobiliaria Colonial en Espagne. Avant cette période, il a travaillé pendant plusieurs années pour Morgan Stanley Real Estate Investing en Europe pour leurs fonds Opportunistes et Core. Il a un Master en Entrepreneurat et Finances de l'ESCP Europe Business School et un diplôme en génie civil.

Madame Nuria Oferil Coll, est de nationalité espagnole. Elle a été nommée Administrateur par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015. Elle a débuté sa carrière en 1998 en tant qu'avocate associée chez Roca Junyent (Espagne) au sein du département de droit privé, droit civil, commercial et financier. Puis en 2004 elle a rejoint le service Juridique de Inmobiliaria Colonial. Depuis 2010 y elle occupe la fonction de Directrice Conseiller Juridique, Responsable de l'application des normes. Elle est également Vice-Secrétaire (non Administrateur) du Conseil d'administration. Elle est licenciée en droit de l'Université de Barcelone et Avocate en exercice inscrite à l'ICAB depuis 1999, spécialisée en droit immobilier et de l'urbanisme.

Monsieur Pere Viñolas Serra est diplômé et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone. Il a été Directeur général adjoint à la Bourse de Barcelone (1990-96), Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) et Associé et Directeur délégué du groupe financier Riva y Garcia (2001-08). Il est actuellement, depuis 2008, Administrateur délégué de la Société Inmobiliaria Colonial. Il a été (1994-2000) Président de l'Institut d'Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'Urban Land Institute en Espagne. Il est membre de plusieurs Conseils d'administration. Il est Professeur titulaire du Département Finances à l'ESADE.

Monsieur Anthony Wyand est Président d'Honneur et Administrateur indépendant de SFL. Il a occupé les fonctions d'Administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-98), Directeur général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-03). Il est actuellement Administrateur d'Unicredito (Italie).

Reig Capital Group Luxembourg est représentée par Carlos Enseñat Reig, licencié en Droit à l'université de Barcelone en 2007 et diplômé de HEC (Paris) en 2008. Il est actuellement Adjoint au Parlement Andorran et membre de diverses commissions législatives. Il est également Administrateur de Loris Azzaro Couture à Paris, Vice-Président du Conseil de Reig Capital Group.

1.6 Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2015

Nom de l'Administrateur	Nomination	Renouvellement	Départ	Commentaires
Mme Angels ARDERIU-IBARS	-	Renouvelée par l'AGO du 22/04/2015	-	Renouvellement pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT	-	Renouvelée par l'AGO du 22/04/2015	-	Renouvellement pour une durée de 1 année, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2016 statuant sur les comptes de l'exercice 2015
M. Jacques CALVET	-	Renouvelé par l'AGO du 22/04/2015	-	Renouvellement pour une durée de 1 année, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2016 statuant sur les comptes de l'exercice 2015
Mme Nuria OFERIL COLL	Nommée par l'AGO du 13/11/2015	-	-	Nomination pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017
M. Ali BIN JASSIM AL THANI	Nommé par l'AGO du 13/11/2015	-	-	Nomination pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017
M. Adhane MOUSANNIF	Nommé par l'AGO du 13/11/2015	-	-	Nomination pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017

Les renouvellements et nominations intervenus au cours de l'exercice 2015, ont permis de faire passer le taux de féminisation du Conseil d'administration de 30,77 % au 31 décembre 2014 à 31,25 % au 31 décembre 2015 et d'accueillir des membres de nationalités qatarie et franco-marocaine (cf. paragraphe 1.2).

1.7 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

1.7.1 Rôle du Conseil d'administration

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis 1995, des règles de gouvernement d'entreprise destinées à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société.

Le Conseil donne son autorisation préalable à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros conformément au Règlement intérieur du Conseil.

Au moins deux fois par an (février et juillet de chaque exercice) le Conseil d'administration est informé par le Directeur général de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements de la Société. Cette information est précédée d'une présentation, avec la participation des Commissaires aux comptes, au Comité d'audit qui, lui-même, rend compte de ses travaux au Conseil.

Une fois par an, le Conseil d'administration approuve, sur la base des travaux de la Direction, le budget de l'exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

1.7.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les statuts de la Société ainsi que par le Règlement intérieur du Conseil d'administration qui inclut une charte de l'Administrateur.

Des extraits du Règlement intérieur du Conseil d'administration et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise se trouvent en page 101 du rapport de gestion.

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

1.7.3 Droits et devoirs des Administrateurs et gestion des conflits d'intérêts

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur, incluse dans le Règlement intérieur du Conseil, précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, chaque Administrateur ou censeur, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit (conformément à l'article 17 des statuts) détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Il doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière.

Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, être présent aux Assemblées générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'Administrateur doit faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel et s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante.

1.7.4 Fonctionnement du Conseil d'administration au cours de l'exercice

Conformément à l'article 19 des Statuts de SFL, le Conseil d'administration se réunit sur convocation du Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige mais au minimum quatre fois dans l'année civile.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités du Conseil, lorsqu'il y a lieu.

Le Conseil d'administration s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2015, le taux de présence atteignant 79,65 % en moyenne.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 27 janvier 2015

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 14 novembre 2014
2. Décisions relatives à la Direction générale de la Société
3. Questions diverses

Réunion du 11 février 2015

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2015
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2014 – Expertise du patrimoine – ANR – Rapport du Comité d'audit – Rapport des Commissaires aux comptes
3. Dividende
4. Questions diverses
 - Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
 - Évolution de la composition du Comité de rémunérations et de sélection

Réunion du 3 mars 2015

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 11 février 2015
2. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2015 :
 - Convocation et fixation de l'ordre du jour
 - Arrêté des résolutions
 - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
 - Arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
 - Modifications statutaires
3. Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
4. Questions diverses

Réunion du 26 mars 2015

1. Point sur le dossier d'acquisition PERCIER

Réunion du 22 avril 2015

1. Approbation du procès-verbal des séances des 3 et 26 mars 2015
2. Documents de gestion prévisionnelle (formalité prévue par l'article L. 232-2 du Code de commerce)
3. Point sur l'activité
4. Travaux d'évaluation du Conseil d'administration
5. ILT (actions gratuites) : fixation des conditions d'attribution gratuite d'actions en 2015
6. Questions diverses

Réunion du 17 juin 2015

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 22 avril 2015
2. Financements bancaires
3. ILT (actions gratuites) : décision d'attribution gratuite d'actions, détermination du nombre d'actions gratuites attribuées et de la liste des bénéficiaires (Plan n° 3)

Réunion du 22 juillet 2015

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 juin 2015
2. Comptes au 30 juin 2015 et activité du semestre, Expertise du patrimoine, ANR, Rapport du Comité d'audit, Rapport des Commissaires aux comptes
3. Actualisation du Business Plan 2015-2019
4. Projet d'acquisition d'un immeuble (EDF) situé 22-30, avenue de Wagram, Paris 18^e
5. Questions diverses

Réunion du 30 septembre 2015

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 22 juillet 2015
2. Autorisation d'émettre un emprunt obligataire et opération de « Liability Management »
3. Dossiers d'investissement :
 - 8 rue de Penthièvre
 - Immeuble Paris-Bourse
4. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015
 - Convocation et fixation de l'ordre du jour : distribution d'un acompte par prélèvement sur le compte de primes
 - Arrêté des résolutions
 - Arrêté du rapport du Conseil d'administration
 - Nomination de trois nouveaux Administrateurs
 - Attribution d'actions gratuites – Délégation au Conseil
5. Questions diverses

Réunion du 13 novembre 2015

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 30 septembre 2015
2. Actualisation budgétaire 2015 – Budget 2016 et Business plan 2016-2020
3. Questions diverses
 - Projet de calendrier des réunions 2016.

1.8 Limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué

Le Directeur général et le Directeur général délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers, et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, par renvoi de l'article 21 des statuts de la Société, les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil d'administration.

En outre, à titre de mesure d'ordre interne, le Directeur général et le Directeur général délégué doivent obtenir l'autorisation du Conseil d'administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

1.9 Mesures prises par le Conseil d'administration pour évaluer ses performances

Lors de sa réunion du 22 avril 2015, le Conseil d'administration a initié une démarche d'évaluation de ses travaux. Ce processus d'évaluation collective a pour objectif, notamment :

- d'améliorer le fonctionnement du Conseil ;
- d'enrichir sa vision stratégique ;
- de s'assurer qu'elle est en ligne avec les objectifs ;
- de favoriser le dialogue constructif entre Administrateurs ;
- de renforcer la cohésion du Conseil ;
- de mieux définir ses priorités ;
- de rendre compte aux actionnaires des travaux du Conseil ;
- de vérifier la conformité aux bonnes pratiques ;
- de l'adapter aux évolutions de l'entreprise.

Afin d'amorcer ce processus, un questionnaire conforme à la pratique d'auto-évaluation des Conseils d'administration a été remis à chacun des 13 Administrateurs, étant précisé que ce questionnaire revêtait un caractère anonyme.

Le questionnaire portait sur les aspects suivants :

- les réunions du Conseil (périodicité, qualité des débats, communication en amont des documents, fixation des objectifs stratégiques ou vis-à-vis de la Direction, procès-verbaux ...) ;
- les Comités spécialisés (composition, rôles et mandats, valeur ajoutée des travaux) ;
- le reporting financier du Comité d'audit (questions examinées, transmission des remarques au Conseil, délai avant les réunions du Conseil).

7 questionnaires ont été retournés sur les 13 attendus.

De la synthèse de ces questionnaires reçus, il ressort qu'une large majorité des Administrateurs sont satisfaits du fonctionnement et des conditions dans lesquelles se tiennent les travaux du Conseil.

Les axes d'amélioration qui ressortent à ce stade concernent essentiellement :

- le délai imparti aux Administrateurs pour étudier l'ordre du jour et le dossier du Conseil entre la communication de ceux-ci et la tenue du Conseil ;
- la possibilité pour les Administrateurs de pouvoir discuter et définir régulièrement les objectifs stratégiques de SFL, de pouvoir en vérifier leur réalisation, notamment à travers des indicateurs prédéfinis et de pouvoir prendre, le cas échéant, des mesures correctives ;
- une diversification suffisante de la représentativité des Administrateurs et de leurs compétences au sein des Comités spécialisés du Conseil ;
- la bonne définition des rôles et mandats des Comités ;
- la valeur ajoutée des travaux réalisés par les Comités pour la performance des réunions du Conseil.

À ce stade, il n'a pas été fait appel à un cabinet extérieur.

1.10 Adoption du Code de déontologie des SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré à la demande de l'AMF un Code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce Code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.

Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du Code de déontologie des SIIC.

1.11 Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- conformément aux statuts, chaque Administrateur (qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale) ou Censeur doit détenir directement au moins 25 actions de la Société sous la forme nominative ; il n'existe pas d'autre restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

1.12. Les Comités spécialisés du Conseil

1.12.1 Règles de composition et de fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d'administration peut décider la création de Comités. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des Comités du Conseil d'administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque Comité (généralement 3 ou 4 membres).

Le Conseil d'administration fixe les attributions des Comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les Comités ne sauraient s'immiscer dans la Direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur

général ou des Directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les Comités exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des Comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du Comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des Comités.

Chaque Comité rend compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

1.12.2 – Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2015 de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Membres : M. Jacques CALVET (indépendant)

M. Jean-Jacques DUCHAMP

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 89, 90, 92 et 97 du présent rapport.

Les attributions du Comité d'audit et des comptes sont les suivantes conformément au Règlement intérieur du Conseil d'administration :

- formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes,
- examiner les projets de comptes qui doivent être soumis au Conseil,
- examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique,
- examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes,
- veiller à l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Les travaux du Comité font l'objet d'un compte-rendu formalisé par écrit dans le procès-verbal du Conseil.

Les travaux du Comité sont évoqués chaque année, à l'occasion de l'évaluation des travaux du Conseil.

Les travaux du Comité comprennent :

- une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats de l'audit légal et des options comptables retenues ;
- une présentation du Directeur financier portant notamment sur les risques et engagements hors bilan significatifs de la Société ; et
- le suivi d'une procédure de sélection pour le renouvellement des Commissaires aux comptes.

Méthodes de travail :

- le Comité se tient la veille de l'examen des comptes par le Conseil ;

- les dossiers préparatoires du Comité sont transmis 7 jours avant la réunion du Comité ;
- le Comité procède à une audition des Commissaires aux comptes, des Directeurs financier, comptable, de la trésorerie ;
- il procède également à l'audition des responsables de l'audit interne et du contrôle des risques ; et
- le Comité peut avoir recours à des experts extérieurs.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2015, avec un taux de présence moyen de 83,33 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 10 février 2015

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 3 décembre 2014
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2014
3. Questions diverses

Réunion du 2 mars 2015

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 10 février 2015
2. Rapport du Président du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
3. Questions diverses

Réunion du 21 juillet 2015

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 2 mars 2015
2. Examen des comptes du 1^{er} semestre 2015
3. Questions diverses : tableau de bord semestriel « suivi des Risques »

Réunion du 29 septembre 2015

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 21 juillet 2015
2. Compte-rendu des missions d'audit 2015 :
 - mission d'audit interne n°15 : Respect de la réglementation – Revue ciblée
 - mission d'audit interne n°14 : Procédure de gestion des CAPEX (Présentation des travaux en cours)
3. Système d'information : point d'étape
4. Réflexion sur le plan d'audit 2016
5. Évaluation du Conseil – Réflexion sur la gouvernance

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2015 figure au paragraphe 2.3 ci-après.

1.12.3 Le Comité de rémunérations et de sélection

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 31 décembre 2015 de :

Président : M. Anthony WYAND (indépendant) ⁽¹⁾

Membres : Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (indépendant) ⁽²⁾
M. Pere VIÑOLAS SERRA ⁽³⁾

(1) Nommé Président du Comité par le Conseil d'administration du 11 février 2015, en remplacement de M. Pere VIÑOLAS SERRA.

(2) Nommée membre du Comité par le Conseil d'administration du 11 février 2015, en remplacement de M. Juan-José BRUGERA CLAVERO.

(3) Était Président du Comité jusqu'au 11 février 2015.

Les attributions du Comité de rémunérations et de sélection sont les suivantes, conformément au Règlement intérieur du Conseil d'administration :

- proposer au Conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ou les plans d'attribution d'actions gratuites, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers ;
- faire des propositions au Conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2015 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 27 janvier 2015

1. Avis sur la désignation de M. Nicolas REYNAUD aux fonctions de Directeur général
2. Réflexions sur la désignation de M. Pere VIÑOLAS SERRA aux fonctions de Vice-Président
3. Démission de M. Juan José BRUGERA CLAVERO du Comité de rémunérations et de sélection

Réunion du 10 février 2015

1. Rémunération variable du mandataire social au titre de l'exercice 2014 : mise en règlement
2. Rémunération de la Direction générale au titre de l'exercice 2015
3. Évolutions de la composition du Comité de rémunérations
4. Nomination d'un Vice-Président et attribution de missions

Réunion du 2 mars 2015

1. Rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2015 : modalités de détermination

Réunion du 22 avril 2015

1. Plan d'attribution d'actions gratuites

Réunion du 30 septembre 2015

1. Compte-rendu de la dernière réunion du Comité de rémunérations et de sélection (22 avril 2015) dont les propositions ont été retenues par le Conseil d'administration lors de ses délibérations du 22 avril (adoption d'un nouveau plan d'attribution d'actions gratuites au titre de l'année 2015 et fixation des conditions générales de cette attribution – plan n° 3) et du 17 juin 2015 (mise en place du plan n° 3 et détermination de la liste des bénéficiaires)
2. Proposition de nomination de nouveaux Administrateurs
3. Analyse des critères de rémunération variable des dirigeants pour les exercices à venir

Réunion du 12 novembre 2015

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du Comité de rémunérations et de sélection du 30 septembre 2015
2. Analyse des critères de rémunération variable des dirigeants pour les exercices à venir (poursuite de la réflexion engagée lors de la réunion du 30 septembre 2015)

1.12.4 Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2015 de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO
Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP

Mme Carmina GANYET I CIRERA
M. Pere VIÑOLAS SERRA

Les attributions du Comité exécutif et stratégique sont les suivantes, conformément au Règlement intérieur du Conseil d'administration :

- apporter son concours au Conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires ;
- assurer une interface entre le Conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives ;
- examiner les plans et prévisions de la Société afin d'analyser les perspectives à moyen et long termes ;
- étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil ;
- rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2015.

1.12.5 Le Comité des Administrateurs Indépendants

Le Comité des Administrateurs Indépendants est composé au 31 décembre 2015 de :

- Mme Anne-Marie de CHALAMBERT
- M. Jacques CALVET
- M. Anthony WYAND

Ce Comité a pour mission de donner son avis au Conseil d'administration sur les opérations susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de la Société. Ce Comité ne s'est pas réuni en 2015.

1.13 Rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux et Administrateurs

Les rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux sont présentés à la section 3.4 du Rapport de gestion.

En ce qui concerne les Administrateurs, le Conseil d'administration a poursuivi en 2015 l'application des règles de répartition et de paiement des jetons de présence dans le cadre du montant global annuel fixé par l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale mixte du 15 juin 2009 (douzième résolution ordinaire) a fixé à 400 000 euros, le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2009 et les suivants.

À ce titre, la répartition des jetons de présence, depuis le 1^{er} janvier 2009, est la suivante :

- Administrateur ou censeur :	18 000 € par an
- Membre de Comité :	24 000 € par an
- Président du Conseil ou de Comité :	36 000 € par an

La Société n'applique pas la recommandation du Code AFEP-MEDEF selon laquelle la rémunération des Administrateurs doit tenir compte de la participation effective des Administrateurs au Conseil et dans les Comités et comporter une partie variable prépondérante. Le montant relativement peu élevé des montants alloués aux Administrateurs par rapport aux sociétés comparables justifie cette dérogation.

1.14 Assemblées générales (extraits des articles 24, 25 et 29 des statuts)

Il est préalablement rappelé que l'article 25 des statuts a été modifié par l'Assemblée générale du 22 avril 2015 (quatorzième résolution extraordinaire) pour être mis en conformité avec l'article R. 225-85 du Code de commerce tel que modifié par le décret du 8 décembre 2014 modifiant la date et les modalités d'établissement de la liste des personnes habilitées à participer aux Assemblées générales.

L'article 29 des statuts a également été modifié par l'Assemblée générale du 22 avril 2015 (quinzième résolution extraordinaire), conformément au 3^e alinéa de l'article L. 225-123 du Code de commerce, afin de ne pas conférer un droit de vote double aux actions nominatives détenues depuis deux ans par un même actionnaire et de maintenir le principe existant jusqu'alors selon lequel une action donne droit à une voix.

Article 24

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration est tenu de répondre au cours de l'assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

Article 25

I - Les Assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité,
- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

L'accès à l'Assemblée générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justifi-

cation de leurs qualités et identité. Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, en vue d'être représenté à une Assemblée générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée générale.

En cas de représentation d'un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l'actionnaire de tout risque de conflit d'intérêts, c'est-à-dire de tout fait permettant à l'actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu'un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l'actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. À défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.

Toute personne autre qu'un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d'actionnaires par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée ; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.

En cas de manquement par le mandataire à l'une des obligations ci-dessus, l'actionnaire représenté pourra demander au tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d'interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée ; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La société pourra présenter la même demande mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée générale.

Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'administration.

Article 29

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l'Assemblée. Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action.

Les actions de la Société (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission) ne bénéficient pas d'un droit de vote double, en application des dispositions statutaires introduites par l'Assemblée générale des actionnaires du 22 avril 2015 conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce.

2. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Le présent rapport rend compte de l'ensemble des procédures mises en place par la Société afin de prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité ; le Président est, à ce titre, conduit à rendre compte notamment des procédures garantissant la fiabilité des informations comptables et financières, mais aussi le respect des lois et de la réglementation, ainsi que la « mise en sécurité » des conditions de production ou de gestion.

La Société utilise le Cadre de référence de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du 22 juillet 2010. Elle s'appuie sur ce cadre, dans son ensemble, et applique ses recommandations et processus clés. Certaines précisions ont été apportées par le Medef et l'Afep, par l'Ansa et la CNCC.

Il repose essentiellement sur :

- un référentiel de procédures,
- la responsabilité des Directions en charge des activités, des finances et du contrôle,
- la collégialité dans le processus de prise de décision,
- et, enfin, la séparation entre les fonctions d'ordonnancement et de paiement.

L'organisation de l'Entreprise

L'organisation interne est structurée autour de trois pôles de compétences :

- un pôle opérationnel constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation ;
- un pôle financier organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs ;
- un pôle support/secrétariat général composé du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information et du contrôle/Audit interne.

Cette organisation prend appui sur une définition rigoureuse des rôles et responsabilités de chaque collaborateur, elle s'accompagne d'une revue des procédures en vue de clarifier les responsabilités et permet une meilleure maîtrise des risques.

Sur l'évolution des règles de Gouvernance :

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité d'audit a choisi de confier la mission d'audit interne de la Société au Cabinet KPMG. Cette décision a été prise à la suite d'une réflexion sur l'audit interne conduite avec le management de la Société ; une procédure d'appel d'offres a été mise en place et quatre

Cabinets, présentant tous des références indiscutables, ont été auditionnés.

Certaines missions d'audit interne, en considération de leurs spécificités, peuvent être conduites avec l'appui d'experts autres que le Cabinet KPMG.

Les travaux d'audit sont conduits sur la base de plans annuels d'audit qui sont définis par le Comité d'audit, en coordination et sur proposition du management de la Société. Ces missions sont pilotées en interne par le Secrétaire général, en charge du Contrôle Interne et de l'Audit Interne.

Le présent rapport contient :

- une présentation générale du contrôle, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires ;
- une présentation des procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société, ainsi qu'une appréciation du Président sur l'adéquation et l'efficacité des procédures ;
- les diligences ayant permis l'élaboration du rapport.

Voir également la partie 4.3 « facteurs de risque » du rapport de gestion en pages 24 et suivantes.

2.1 Présentation générale du contrôle interne

Le management est l'acteur principal de l'identification des risques et de la mise en œuvre des mesures de contrôle adéquates.

La Direction générale s'assure de l'existence d'une organisation permettant un contrôle efficace et suit les travaux du management. Pour ce faire, elle s'appuie sur le Secrétariat Général, en charge du Contrôle interne. La Direction générale rend compte de ces éléments au Comité d'audit.

2.1.1 Organisation générale

Les processus au sein de l'entreprise sont encadrés par des procédures diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions.

La société consolidante n'a pas eu à mettre en place de contrôles spécifiques destinés à maîtriser le contrôle interne des entités consolidées, compte tenu de l'homogénéité des procédures et de la polyvalence des effectifs à l'intérieur du périmètre de consolidation. En outre, la mise en place d'un nouvel outil informatique a été assortie de la mise à jour des procédures y afférentes.

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d'ordonnancement et de paiement ont été clairement scindées. Le service trésorerie est ainsi indépendant du service comptable et directement rattaché au directeur financier.

Pour accroître la fiabilité et la qualité des informations produites par la comptabilité, un service de contrôle de gestion fonctionne parallèlement en collectant et utilisant les informations de gestion et de comptabilité analytique et en les recoupant avec les informations comptables.

Le fonctionnement de ce service a été renforcé grâce à la mise en place d'un système d'information qui est significativement plus riche en informations analytiques que le système précédent. L'information exploitable aujourd'hui est détaillée au niveau de chaque immeuble du portefeuille. L'agrégation de ces informations et son recoupement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constitue aujourd'hui un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

Le Groupe est consolidé par intégration globale chez son actionnaire principal, ce qui s'accompagne de travaux de reporting mensuels spécifiques auprès de ses services. Outre l'intégration souvent complémentaire de nouvelles pratiques de traitement de l'information et donc de son contrôle, la mise en place d'un tel reporting permet d'intensifier le pilotage de l'activité en raison des informations rendues ainsi disponibles :

- le reporting est détaillé au niveau de la plus petite entité de gestion de l'organisation que constitue l'immeuble,
- le reporting produit mensuellement doit faire l'objet de rapprochements systématiques par rapport au budget mensuel préalablement élaboré, ce qui permet de déceler rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

2.1.2 Délégations de pouvoirs et de signature

Les délégations de signature ne sont mises en place que pour les paiements, sur le principe de la séparation de l'ordonnement et du décaissement, les délégataires devant agir deux à deux.

Ces délégations sont contrôlées périodiquement et mises à jour en fonction des évolutions de l'organisation.

2.1.3 Gouvernance des systèmes d'information

SFL dispose d'une Direction des systèmes d'information responsable des normes et standards en matière de sécurité de l'information.

Ceux-ci concernent :

- la continuité de l'exploitation,
- la classification des données,
- la sauvegarde et la protection des données,
- la gestion des incidents,
- la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

Le Système d'Information actuellement en place au sein de la Société a été déployé en 2004, en conformité avec le Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise.

Ce Système d'Information est aujourd'hui ancien et ne répond plus aux exigences sur lesquelles repose la stratégie de SFL. En conséquence, la Société a décidé, au début de l'exercice 2012, de conduire une réflexion quant au changement de Système d'Information.

À la suite d'une procédure d'appel d'offres conduite par la Société au cours de l'exercice 2012, SFL a retenu l'Éditeur CASSIOPAE avec lequel elle élabore un nouveau Système d'Information. L'état d'avancement de ce projet fait l'objet d'un suivi spécifique du Comité d'audit. Il convient de souligner la faiblesse de l'offre des éditeurs sur le segment de marché des Sociétés foncières (deux sociétés de premier plan spécialisées : CASSIOPAE et SOPRA).

Les modalités d'exploitation du Système d'Information en place restent inchangées :

Dans le cadre du contrat d'infogérance, SFL s'est assurée de la réalisation effective de sauvegardes quotidiennes des bases de données et de leur qualité technique. De plus, le contrat prévoit une solution de secours informatique chez IBM Global Service pour reprise de l'activité en cas de sinistre majeur. La Société a fait procéder, par un auditeur externe, à un contrôle de l'ensemble de ces procédures de sauvegarde et de reprise d'exploitation afin de s'assurer du caractère effectif de ces procédures.

Les outils au service de la gestion immobilière, cœur du métier de SFL, sont externalisés en infogérance ; dans ce cadre, ont été mis en place des moyens permettant de garantir la sécurité de l'information :

- un protocole de communication recense les modalités d'échange et les documents utilisés pour la communication entre SFL et ses prestataires informatiques ;
- un cahier des procédures d'infogérance regroupe les procédures de réception, de traitement et de suivi des demandes de corrections et évolutions du SI, ainsi que les procédures de recette et de mise en production ;
- un rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, a accompagné les Commissaires aux comptes dans l'analyse des risques informatiques, la vérification des processus de contrôles et la traçabilité des opérations effectuées.

SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment, les logiciels comptables.

À la suite des dérives rencontrées par le projet depuis le premier trimestre 2014, SFL a décidé de s'appuyer sur l'expertise du cabinet KPMG qui dispose d'un département IT spécialisé dans les entreprises de notre secteur d'activité.

La mission confiée au Cabinet KPMG a consisté à réaliser un diagnostic du projet et son cadrage ainsi qu'une évaluation des capacités de l'Éditeur (CASSIOPAE Real Estate) à conduire à son terme, pour SFL, ce projet, préalablement à un éventuel redémarrage et à l'éventuelle mise en œuvre de CASSIOPAE.

En conclusion de ses travaux, le cabinet KPMG conclut à la possibilité de conduire ce projet à son terme, sous réserve d'une gouvernance et d'une mobilisation fortes de la Direction de SFL et des métiers et d'engagements nécessaires de CASSIOPAE sur la Direction du projet, la transparence des échanges, la qualité des développements livrés, le respect du planning et l'affectation de ressources suffisantes (compétences et moyens).

2.1.4 Règles internes de déontologie encadrant les pratiques

SFL a mis en place une Charte de Déontologie, opposable aux collaborateurs du Groupe et fixant les règles auxquelles ils sont tenus de se conformer, notamment dans les relations avec les tiers. Les règles visant à prévenir les délits d'initiés ont également été explicitement notifiées à chaque collaborateur. Ces règles sont publiées sur le site intranet de la Société.

2.2 Présentation des procédures de contrôle interne

2.2.1 Procédures d'identification et de gestion des risques propres de l'entreprise

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobiliers qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe est assurée par une expertise semestrielle réalisée par des professionnels indépendants.

En outre, compte tenu de son activité, une attention particulière est attachée par les services comptables à l'exhaustivité du recensement des travaux et réparations engagés par les sociétés du Groupe.

Dans ce contexte, un comptable est plus spécifiquement en charge de ces aspects pour l'ensemble des sociétés afin d'assurer une interface unique et efficace avec la Direction technique et garantir l'homogénéité des traitements. Une attention particulière est apportée par l'audit interne sur la mise en place d'une cartographie des risques associés aux grands projets de restructurations immobilières envisagées par la Société. Ces travaux doivent permettre de lister les risques associés à une opération et de les quantifier. Ils constituent à la fois un outil d'aide à la décision pour la Direction générale et, le cas échéant, une méthodologie de suivi des risques dans le déroulement des opérations de restructuration.

L'exhaustivité du recensement et la valorisation des passifs est, par ailleurs, assurée à plusieurs niveaux :

- les risques clientèle font l'objet d'une revue systématique par le service Juridique Immobilier et d'un contrôle de second niveau, centralisés auprès du même responsable comptable ;
- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique sous la supervision technique du service Juridique Immobilier ;
- le service trésorerie participe, enfin, activement à la collecte et au contrôle de l'exhaustivité des engagements hors bilan liés aux instruments financiers et de dette, mais aussi des engagements à l'égard des fournisseurs.

2.2.2 Risques identifiables

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :

- les risques liés à la conservation des actifs (entretien des immeubles, suivi technique des chantiers, expertises immobilières...),
- les risques de non-conformité aux textes en vigueur en matière d'environnement,
- les risques liés à la gestion locative : créances douteuses, correcte prise en compte de l'incidence de la vacance,
- les risques de fraude.

Les risques spécifiques à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en pages 25 et suivantes du Cahier juridique et financier.

2.2.3 Les polices d'assurance

Les assurances en place couvrent, outre les biens immobiliers, les responsabilités professionnelles de SFL ou de ses filiales, selon la nature de leurs activités et des risques inhérents à celles-ci. La garantie des biens immeubles est une garantie « tous risques sauf » et s'exerce en valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf. La limite maximum d'indemnité est de 300 millions d'euros, comprenant une garantie perte de loyer de 48 mois pour les immeubles en exploitation. Les

garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros pour lesquels une police « tous risques chantier » spécifique n'est pas souscrite.

2.2.4 Procédures de contrôle de la qualité des informations financières et comptables

La cotation des titres de la Société sur le marché Euronext l'oblige à une rigueur accrue et à une grande discipline dans l'élaboration de l'information financière.

Dans ce contexte, la Société, dont le ratio de capital par employé est très significatif, doit s'appuyer pour assurer la veille technique comptable, fiscale et financière sur des experts externes qui alimentent la Société en actualité technique et en avis formels pour les options ayant un impact significatif sur les comptes de la Société.

La participation à des groupes de travail au sein de la fédération professionnelle des sociétés immobilières ou dans le cadre d'autres organisations regroupant des sociétés du secteur, permet d'échanger sur les meilleures pratiques et sur les normes de la profession.

SFL a adhéré, en juillet 2011, à l'Institut Français des Administrateurs.

2.2.5 Procédure de tenue de la comptabilité

La tenue de la comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation (hors sociétés mises en équivalence) est assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion. La consolidation est effectuée sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité.

L'ensemble des services comptables sont rattachés à la Direction des comptabilités et du contrôle de gestion elle-même rattachée à la Direction financière.

Les comptables Corporate ont en charge la tenue de la comptabilité d'une ou plusieurs sociétés du périmètre consolidé. Périodiquement, une rotation des sociétés entre les comptables est effectuée afin de limiter les risques liés à la concentration de l'information auprès d'une même personne et d'assurer plus aisément la polyvalence. Pour renforcer cette duplication des compétences de soutien, les comptables Corporate sont organisés en binôme, l'un assurant le remplacement de l'autre en cas de nécessité.

Les comptables Corporate sont soumis à une procédure d'évaluation annuelle, au cours de laquelle sont fixés des objectifs ou missions spécifiques dont la réalisation conditionne le paiement de la partie variable de leur salaire.

Comme indiqué plus haut (Gouvernement d'Entreprise), le Comité d'audit se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d'examiner les comptes et les éléments significatifs de la période. Outre, l'analyse des états financiers, le Comité entend les Commissaires aux comptes afin de prendre connaissance de leurs programmes de travail et de la conclusion de leurs travaux. Ainsi, les Commissaires aux comptes remettent-ils, à l'occasion des arrêtés semestriels et annuels, aux membres du Comité un rapport de synthèse de leurs remarques.

2.2.6 Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes

Le Groupe a mis en place un processus de production mensuelle des comptes dans le cadre des procédures de reporting interne et auprès de l'actionnaire majoritaire. Des comptes mensuels sont ainsi produits et envoyés chaque mois à l'actionnaire majoritaire. Ces comptes complets mensuels ne sont en revanche ni audités, ni publiés.

Des procédures d'élaboration de ces comptes mensuels ont été définies avec un cabinet extérieur afin de produire les éléments dans le délai requis. Elles impliquent l'ensemble des services du Groupe et font, à ce titre, l'objet d'un contrôle au moment de leur centralisation afin de garantir l'homogénéité des données comptables et de gestion transmises.

Les consolidations semestrielle et annuelle restent la base d'une communication financière étendue et doivent être produites dans des délais réduits pour répondre aux standards du marché. Les dates de publication sont annoncées préalablement au marché et doivent être impérativement respectées.

2.2.7 Procédure budgétaire

Parallèlement aux procédures comptables d'arrêtés, le contrôle de gestion élabore annuellement un business plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Ces travaux sont le résultat de l'agrégation par le service contrôle de gestion d'informations détaillées produites par l'ensemble des services. Ainsi, les services de gestion communiquent-ils bail par bail, les revenus et les charges prévisionnelles afférents à chaque immeuble.

Le budget est, en outre, réalisé sur une base mensuelle.

Le business plan comprend :

- le compte de résultat projeté sur cinq ans ;
- le bilan simplifié ;
- l'évolution de l'endettement consolidé par trimestre ;
- les ratios financiers clés : EBITDA, Résultat net récurrent, ratio de dette sur valeur des actifs (LTV).

Le business plan fait l'objet d'une revue annuelle et d'une approbation par le Conseil d'administration chaque fin d'année. Il peut, en outre, être refondu ou modifié sur demande expresse du Conseil d'administration.

Le budget fait l'objet de deux réestimations annuelles.

Outre ses fonctions primordiales de pilotage de l'activité, il constitue une base de contrôle et de comparaison chaque mois dans le cadre du reporting interne et auprès de l'actionnaire majoritaire.

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production de l'information comptable et financière, tout comme les procédures de contrôle interne conduisant à l'élaboration de la consolidation des comptes, sont adéquates pour fournir des informations comptables et financières fiables.

2.2.8 Le contrôle de la liquidité

SFL cherche à conserver une maturité de dette longue pour pouvoir faire face au renouvellement de sa dette de manière efficace et sereine sans être perturbée par des distorsions de marchés qui sont certes rares mais existantes. Par ailleurs, SFL maintient

des lignes de crédit confirmées non utilisées d'un volume au moins égal au montant des échéances d'emprunts à court terme pour couvrir le risque de liquidité.

2.2.9 La gestion des risques de marché

La gestion des risques de marché reste prudente et non spéculative. En particulier, le risque de taux est limité, l'endettement au 31 décembre 2015 étant constitué à plus de 90 % de dette à taux fixe. Le cas échéant, le taux de couverture serait maintenu au minimum à 70 % par le biais d'instruments financiers simples (swap ou cap).

2.2.10 Les risques de contrepartie

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan.

Nos faibles excédents de trésorerie, dus à l'utilisation d'un crédit « revolving », sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

2.2.11 Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu'il s'agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, légionnelle...), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l'ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

Les risques ont préalablement été identifiés ; une charte environnementale a été établie. Elle définit les risques spécifiques : détection de la présence d'amiante, de plomb, prévention de la légionnelle, analyse de l'eau destinée à la consommation humaine, contrôle des installations techniques (électricité, ascenseurs, moyens de secours, appareils à pression de gaz, escaliers mécaniques, portes automatiques, nacelles).

Pour chacun des risques identifiés des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions décidées, le calendrier de mise en œuvre et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit les formations spécifiques.

2.2.12 Appels d'offres

Les achats font l'objet de procédures d'appels d'offres définies selon la nature des engagements ; ces appels d'offres prévoient la consultation de plusieurs entreprises ou fournisseurs. Les achats courants sont effectués auprès de fournisseurs référencés avec lesquels les tarifs sont régulièrement négociés. Une procédure spécifique a été mise en place en 2012.

2.3 Bilan des travaux du Comité d'audit de l'exercice 2015 et évaluation de ces travaux au regard des *best practices*

Le Comité d'audit a été, comme il est rappelé en introduction, spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et d'assurer une évaluation rigoureuse des procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques.

Le Président du Comité d'audit a régulièrement tenu informé le Conseil d'administration des travaux du Comité.

2.3.1 Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2015

Le Comité d'audit a défini et arrêté, au début de l'exercice 2015, le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le plan d'audit 2015 comporte les missions suivantes :

- a) Procédure de gestion des CAPEX : processus de sélection des fournisseurs et suivi des enveloppes de CAPEX sur un projet donné,
- b) Respect de la réglementation – Revue ciblée,
- c) Processus de commercialisation : évaluation des processus de commercialisation des immeubles vacants et en particuliers de la politique menée, analyse des frais de commercialisation, délais de relocation, vacance, suivi des brokers,
- d) Suivi des recommandations.

Il a été rendu compte de l'exécution de chacune de ces missions au Comité d'audit qui a pu auditionner les auditeurs en charge ainsi que le Secrétaire général, Directeur de l'audit interne. Il a également été rendu compte au Comité de l'avancement et de la mise en place des mesures correctrices préconisées.

a) Procédure de gestion des CAPEX

Finalité de l'audit

La finalité des travaux d'audit était de s'assurer de la fiabilité du processus en place pour la gestion des Capex, en prenant connaissance des étapes du processus et des contrôles existants afin d'en apprécier la pertinence et l'efficacité opérationnelle, et de proposer des axes d'amélioration.

Enjeu

La rénovation du patrimoine est un enjeu essentiel pour SFL dont le business model repose notamment sur l'excellence de son patrimoine. Au cours des dix dernières années de nombreux immeubles ont fait l'objet d'une restructuration ou d'une rénovation.

En 2014, 118 millions d'euros de travaux ont été réalisés pour le développement du patrimoine du groupe SFL. 50 000 m² de surfaces, soit près de 15 % du patrimoine étaient en développement en 2014.

SFL distingue trois types d'opération :

- les restructurations majeures ;
- les rénovations des parties privatives ;
- les modernisations des parties communes.

Une mauvaise maîtrise des CAPEX conduirait à un risque de dérive des coûts de chantiers et un risque sur la valorisation du patrimoine.

Le processus actuel

Pour assurer le suivi des CAPEX par immeuble, depuis 2011, tous les 2 ou 3 mois, la Direction opérationnelle se réunit en comité lors duquel les CAPEX sont présentés. Il existe deux types de Comités :

- les Comités de Revue d'Actif (CRA) concernent les immeubles en exploitation,
- les Comités de Revue de Projet (CRP) concernent les immeubles en réhabilitation.

Ces Comités ont pour objectif de faire un focus sur un immeuble où sur une opération en cours. Ils présentent généralement les

enjeux, les budgets, les CAPEX, ainsi que le business plan du projet.

Le business plan à 5 ans (élaboré chaque année, puis actualisé une fois par an) permet de faire une synthèse des CAPEX en cours par immeuble et de prévoir les flux de trésorerie futurs.

Sont actuellement en place les procédures ci-dessous :

- un processus d'engagement de travaux de restructuration ou de modernisation d'un immeuble (détermination des objectifs, programmation et conception des travaux) ;
- une procédure d'appel d'offres.

Dans ce processus les intervenants sont :

- la Direction générale ;
- la Direction technique et développement ;
- la Direction Asset Management ;
- le contrôle de gestion.

Conclusion

Les points forts du processus en place qui ressortent de la mission d'audit sont :

- l'existence du Comité de Revue d'Actifs et du Comité de Revue de Projet qui permet un suivi régulier et approprié de l'exploitation d'un immeuble et de l'avancement des projets de restructuration ou de rénovation,
- la matérialisation des décisions budgétaires de la Direction technique sous la forme de fiches d'investissement ou des CRP/CRA,
- l'élaboration annuelle et l'actualisation biannuelle du business plan à 5 ans qui permet d'identifier les budgets en cours et de les actualiser,
- le système informatique bloquant tout engagement au-delà du budget enregistré,
- un suivi indépendant des engagements de dépenses par département (Direction technique et développement, Direction valorisation et gestion d'actifs et commercial),

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :

- la mise à jour des délégations de pouvoirs en vigueur au sein de SFL,
- la mise à jour de la procédure existante à la Direction technique pour y intégrer les autres départements concernés et les modalités d'intégration d'une opération dans Esti@,
- le contrôle régulier et formalisé de la conformité des éléments saisis dans Esti@ aux décisions prises par les personnes habilitées,
- la présentation de l'exhaustivité des budgets et de leur consommation au CRP ou CRA,
- le respect de la procédure d'appel d'offres ou son adaptation pour les engagements supérieurs à 50 000 euros.

b) Respect de la réglementation – Revue ciblée

Finalité

Cette mission d'audit avait pour finalité de s'assurer du respect des exigences réglementaires par SFL dans les domaines suivants :

- I. les obligations en matière de lutte contre le travail dissimulé dans le cadre des contrats avec les fournisseurs ;
- II. les exigences concernant la documentation à conserver au sujet du DTA (Dossier Technique Amiante) ;
- III. l'existence des procès-verbaux de livraison des travaux pour une sélection de chantiers récents.

I. Obligations en matière de lutte contre le travail dissimulé dans le cadre des contrats avec les fournisseurs

Enjeu et procédure en place

Afin de répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (article L. 8222-5 du Code du travail), en janvier 2015 SFL a initié une nouvelle procédure qui repose sur l'utilisation de l'outil « e-attestations » qui est une interface en ligne permettant aux fournisseurs de s'inscrire et de déposer gratuitement leurs justificatifs sociaux et fiscaux sur le site internet, et à SFL de remplir ses obligations réglementaires en s'assurant de la conformité de leurs fournisseurs à la réglementation.

SFL a établi une liste de codes APE, composée des principales activités susceptibles d'être concernées par ces exigences réglementaires ;

Le donneur d'ordre chez SFL s'assure que le fournisseur avec lequel il veut contracter est à jour de ses obligations réglementaires (validité de 6 mois).

Dans ce processus les intervenants sont :
– la Direction des systèmes d'information,
– la Direction technique et développement.

En cas de manquement à ses obligations, des sanctions pénales et financières risquent d'être appliquées au donneur d'ordre et l'image de la Société peut être atteinte.

Conclusion

L'audit a permis de constater que sur un échantillon portant sur les immeubles #cloud.paris, Washington Plaza (réinvention et rénovation du RIE) et le LDA, 14 % des fournisseurs n'étaient pas inscrits dans « e-attestations » alors que la réglementation l'exige, et que 16 % des fournisseurs inscrits avaient un dossier incomplet.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur les mises en place ci-après :

- un suivi régulier du listing des fournisseurs dont SFL doit obtenir l'attestation ;
- une procédure alternative (une ultime relance directe par exemple) en cas de non inscription du fournisseur dans e-Attestation afin d'obtenir la documentation requise ;
- un contrôle régulier et formalisé pour s'assurer de la conformité des dossiers fournisseurs dans l'e-Attestation.

Les préconisations ci-dessus ont été mises en place courant décembre 2015.

II. les exigences concernant la documentation à conserver au sujet du Dossier Technique Amiante

Enjeu et procédures existantes

La réglementation en vigueur concernant les risques liés à l'amiante est très stricte.

SFL, en tant que propriétaire d'Établissements Recevant du Public, doit jouer un rôle actif dans la mise en œuvre de la réglementation, notamment en tenant à jour un Dossier Technique Amiante (DTA), et en assurant sa mise à disposition auprès des usagers (locataires) et des professionnels intervenant sur le chantier.

Le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis complète la liste des matériaux amiantés et y inclut les éléments extérieurs (toitures, façades) devant être dorénavant contrôlés au plus tard dans

les 9 ans à compter de son entrée en vigueur, soit avant le 1^{er} février 2021.

En cas de non-respect de la réglementation SFL s'expose à un risque juridique et financier.

Pour se conformer à cette réglementation SFL a mis en place :

- un suivi de la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante dans chacun de ses immeubles. Un DTA est ainsi constitué puis mis à jour tous les 3 ans par la Direction technique et développement pour chaque immeuble après les repérages visuels effectués. La Direction technique centralise le suivi de l'état de l'amiante, la documentation et la communication des DTA pour chaque immeuble ;
- un reporting régulier faisant état du suivi de l'amiante par immeuble, qui est présenté à la Direction générale ;
- depuis début 2015, le gestionnaire Risque et Sécurité est en charge de la mise en place du suivi et de la communication (par courrier avec accusé de réception) des DTA aux locataires et aux entreprises de travaux.

Il existe au sein du patrimoine trois catégories d'immeubles : les immeubles présentant de l'amiante localisé, les immeubles pour lesquels des travaux de désamiantage ont été réalisés et les immeubles dont l'information sur l'amiante n'est pas directement disponible chez SFL.

Sur les 18 immeubles il a été identifié la non mise à jour de la fiche récapitulative du DTA pour 4 immeubles (90 Champs-Élysées, Cézanne Saint-Honoré, 6 Hanovre, Washington Plaza) ; aucun historique n'étant disponible à l'acquisition des immeubles Cézanne Saint-Honoré et Édouard VII, les DTA sont donc incomplets mais SFL n'a pas localisé d'amiante dans ces immeubles ; le constat visuel de l'expert n'a pas été obtenu à la suite du défaut du prestataire en décembre 2014 pour le 6 Hanovre.

Tous ces DTA sont en cours de mise à jour par le gestionnaire Risques et Sécurité.

Conclusion

Les points forts du processus qui ressortent de la mission d'audit sont les suivants :

- le gestionnaire Risques et Sécurité assure, pour les immeubles comportant des matériaux amiantés, la centralisation et le suivi de la documentation et du respect de la réglementation ;
- un reporting régulier est présenté mensuellement à la Direction générale ;
- la personne responsable du suivi des DTA est en charge de la bonne communication de ces derniers aux locataires et aux entreprises intervenant dans les immeubles. Elle s'assure également de la correcte traçabilité de cette communication (envoi en lettre recommandée avec AR).

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :

- la mise en place d'une procédure écrite du suivi de la gestion de l'amiante et de la traçabilité des DTA (dont SFL n'a pas eu connaissance) ;
- la vérification de la réalisation effective des repérages triennaux et la mise à jour correcte des DTA ;
- la vérification que SFL ait bien la trace des envois du DTA aux occupants/entreprises.

III. l'existence des procès-verbaux de livraison des travaux pour une sélection de chantiers récents.

Enjeu et procédures existantes

SFL a mis en place les mesures ci-dessous visant à répondre aux exigences de la réglementation en vigueur relative à la réception des chantiers :

- avant la fin des travaux, une Opération Préalable à la Réception est prévue afin d'identifier les éléments à rectifier avant la date définitive de réception et de signature ;
- lors de la fin des travaux, une visite est effectuée pour contrôler la conformité des travaux réalisés ;
- si des réserves sont émises, l'entrepreneur a trente jours pour les lever. Dans le cas contraire, SFL peut engager une entreprise tierce aux frais de l'entrepreneur afin de réaliser les modifications nécessaires ;
- le procès-verbal de réception des travaux est alors remis par l'entrepreneur afin que toutes les parties le signent ;
- lorsque le montant des travaux ne dépasse pas 2 000 euros, la facture fait office de procès-verbal ;
- le cost-controller est en charge du suivi et des relances pour obtenir les procès-verbaux de réception des chantiers.

Conclusion

Les documents sont à jour et correctement signés mais aucune procédure écrite n'existe, ce qui entraîne une moins bonne visibilité des actions.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur la mise en place d'une procédure écrite afin de formaliser la réception des chantiers.

c) Processus de commercialisation : évaluation des processus de commercialisation des immeubles vacants et en particulier de la politique menée, analyse des frais de commercialisation, délais de relocation, vacance, suivi des brokers

Finalité

La finalité de l'audit était de s'assurer de la fiabilité du processus mis en place pour commercialisation des actifs, en prenant connaissance de ses étapes clé et des contrôles existants afin d'en apprécier la pertinence et l'efficacité opérationnelle, et de proposer des axes d'amélioration.

Enjeux

Des risques financiers existent si un bail est conclu à un loyer inférieur à la valeur du marché et en cas de défaut de paiement d'un locataire.

Le choix des locataires a un impact sur l'image de la Société.

Le processus de commercialisation existant est le suivant :

- un business plan à 5 ans est élaboré chaque année, puis actualisé bi-annuellement. Il définit les objectifs de commercialisation en fonction des états locatifs et des hypothèses locatives (congés des locataires, niveau de loyer plancher, durée de commercialisation, travaux) ;
- SFL mandate des brokers afin de l'aider à commercialiser des lots vacants, étant précisé qu'une procédure d'appel d'offres est mise en place pour la sélection des brokers ;
- à l'initiative de la Direction commerciale, un Comité d'Actions Commerciales (CAC) est réuni mensuellement en présence des Directions opérationnelles, afin d'échanger sur les évo-

lutions de commercialisation et de mettre à jour la stratégie à suivre ;

- sont également organisées mensuellement des réunions entre la Direction commerciale et les brokers. Ces derniers y présentent entre autres un compte rendu d'activité, des informations concernant les dernières visites de sites, l'évolution des négociations et les transactions comparables dans le secteur.

Conclusion

Les points forts du processus qui ressortent de la mission d'audit sont les suivants :

- l'élaboration et l'actualisation biannuelle du business plan à 5 ans permettant d'identifier les potentiels entrées/sorties de locataires et de définir la stratégie de commercialisation des surfaces vacantes (travaux, loyer cible, délai de commercialisation...),
- les CAC réguliers qui permettent une mise à jour de la stratégie de commercialisation et des actions à mener,
- les réunions mensuelles avec les brokers qui permettent de suivre l'évolution du marché, les commercialisations en cours, et de contrôler son avancée,
- l'avantage compétitif de SFL réside dans sa réactivité à faire face à des situations dans un marché caractérisé par un rapport de force permanent entre les acteurs,
- la majorité des mandats de commercialisation prévoit des hypothèses locatives plus avantageuses que le business plan pluriannuel,
- l'ensemble des surfaces vacantes fait l'objet d'un mandat de commercialisation signé ou en cours de signature,
- la majorité des conditions financières conclues dans les baux de 2015 est plus favorable que les hypothèses locatives présentes dans le business plan.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :

- la mise à jour de la procédure concernant la sélection des brokers (appel d'offres),
- une évaluation formelle de la qualité des locataires potentiels,
- l'amélioration du processus de signature des mandats de commercialisation.

d) Suivi des recommandations

La dernière mission d'audit réalisée en 2015 a concerné le suivi des recommandations. Elle avait pour finalité de s'assurer de la mise en œuvre opérationnelle des recommandations émises depuis 2012, date des premières missions d'audit interne.

SFL dispose d'un état de suivi des recommandations et de leur mise en œuvre, suivi effectué par le Secrétaire général et Directeur de l'audit interne.

Le constat est le suivant :

13 missions ont été réalisées entre mars 2012 et décembre 2014.

71 recommandations ont été émises.

Sur ces 71 recommandations :

- 10 ont trait à des missions reconduites en 2015 ; ces 10 missions ne font pas partie du périmètre de suivi qui porte sur 61 missions ;
- 30 recommandations ont été mises en œuvre, soit 48 % du total.

Ces recommandations concernent principalement les missions portant sur les évaluations immobilières, le quittancement des loyers, la sortie de trésorerie et la conclusion d'un bail.

Sur ce total, nous avons pu nous assurer de la correcte mise en œuvre de 21 recommandations en réalisant des entretiens et des tests.

Les 6 recommandations relatives à la procédure d'évaluation du patrimoine ont abouti à la mise à jour de procédures écrites. Leur mise en application n'a pu être testée pour des raisons d'organisation interne.

3 recommandations ont été partiellement mises en œuvre. Nous recommandons de mettre en place un contrôle de second niveau systématique, et seul un contrôle de cohérence a été mis en place.

Cela concerne :

- l'affectation des charges liées aux immeubles par les property managers en fonction de la nature (refacturables..),
- le contrôle de la saisie des indices INSEE dans Esti@.

– la mise en œuvre de **10** recommandations est en cours de réflexion ;

– **16** recommandations n'ont pas été mises en œuvre, dont 4 correspondent au premier niveau de priorité. Ces 4 recommandations concernent principalement le processus de conclusion d'un bail et seront initiées dès la mise en place du nouveau système d'information ;

– enfin, **5** recommandations ont été considérées comme non applicables par SFL en raison notamment de sa structure, de l'abandon du logiciel ou du risque associé considéré comme faible.

2.3.2 Le suivi des risques

Le Comité d'audit a été chargé par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 juillet 2012, d'établir, avec le management de la Société, un « Tableau de bord – Indicateurs de risque », document de synthèse proposant, à partir d'indicateurs existants, un instrument de suivi des risques de l'activité.

Le Comité d'audit, dans sa séance du 14 novembre 2012, a arrêté un « Tableau de bord » comportant quatre indicateurs portant sur la gestion locative et la répartition du patrimoine et six indicateurs financiers.

Le Comité d'audit a décidé que ce « Tableau de bord » – Indicateurs de risque » serait suivi et actualisé selon une fréquence semestrielle.

Ce tableau de bord actualisé a été examiné par le Comité d'audit lors de sa séance du 21 juillet 2015 (1^{er} semestre 2015).

2.3.3 Le Comité d'audit : ses missions et les bonnes pratiques

Le Comité d'audit, conformément aux meilleures pratiques de place, a chargé le cabinet KPMG d'une mission d'évaluation de ses propres pratiques et diligences dans la gouvernance de l'Entreprise au regard des obligations réglementaires et des recommandations existantes.

Les travaux du Cabinet ont donné lieu à un rapport.

Depuis le début de l'année 2011, un important travail a été réalisé par le Comité d'audit dans le but de conduire une réflexion approfondie sur :

- les règles de gouvernance des organes sociaux et de contrôle du Groupe, dans l'objectif de les porter au niveau des meilleures pratiques des sociétés françaises cotées,
- la communication financière et les recommandations de l'EPRA,
- la cartographie des risques de la Société et l'audit interne.

Les travaux du Cabinet ont mis en évidence que le Comité d'audit de SFL répond globalement aux attentes liées à son fonctionnement et aux missions lui incombant. En effet, il a pu s'assurer des aspects suivants :

- respect des règles de composition et des principes essentiels de fonctionnement du Comité d'audit,
- examen par le Comité de l'information financière à l'occasion de la clôture des comptes annuels et semestriels,
- analyse des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques par le Comité d'audit, notamment à travers la revue des missions de l'Audit interne,
- revue des conclusions des Commissaires aux comptes par le Comité d'audit lors de la présentation des rapports de ces derniers à l'occasion des examens de comptes annuels et semestriels,
- respect des principales règles établissant les relations du Comité d'audit avec les différents acteurs de l'entreprise,
- transmission, suffisamment en amont de la tenue des Comités, des documents communiqués par la Société (informations financières, rapports d'Audit interne).

Les principales pratiques sur lesquelles reposent les travaux du Comité d'audit sont les suivantes :

- anticipation des travaux à mener et validation des sujets à évoquer en séance,
- approfondissement de la revue des informations financières et de la connaissance du dispositif de contrôle interne,
- formulation de questions et remarques sur les problématiques spécifiques (demande d'explications sur les hypothèses retenues pour les calculs et la cohérence des informations),
- analyse détaillée des travaux des Commissaires aux comptes et suivi de l'application des recommandations formulées sur le dispositif de contrôle interne,
- compte-rendu régulier de l'avancement des travaux du Comité d'audit au Conseil d'administration, afin que ce dernier puisse les évaluer.

Ces principes doivent être maintenus et consolidés.

Le contrôle interne mis en place dans notre Société :

- veille à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- veille à ce que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de la Société, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- prévient et maîtrise les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

Le Président du Conseil d'administration

Annexe 7.6

Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2016

À caractère ordinaire

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et fixation du dividende ;
- Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Madame Chantal du RIVAU, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur ;
- Non remplacement et non renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, Sarl, Administrateur ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué ;
- Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

À caractère extraordinaire

- Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Projet de résolutions

Partie ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne, du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes

sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels que ces comptes lui ont été présentés ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître une perte de 26 718 556,09 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice (part du Groupe) de 492 861 milliers d'euros.

TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat et fixation du dividende)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels :

- constate que la perte comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2015, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 26 718 556,09 euros,
- décide sur proposition du Conseil d'administration :
 - d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 517 032,60 euros à zéro,
 - d'imputer le solde, soit - 26 201 523,49 euros, sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi ramené de 758 450 719,15 euros à 732 249 195,66 euros,
 - après avoir constaté l'existence de sommes distribuables, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 1,05 euro, soit un montant global du dividende de 48 855 422,70 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2015 ; par prélèvement sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » qui sera ainsi ramené de 732 249 195,66 euros à 683 393 772,96 euros.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2015, le montant global du dividende serait ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », lequel serait alors déterminé sur la base du dividende effectivement mis en paiement.

Les actions détenues par la Société n'ouvrant pas droit au dividende, les sommes correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celles correspondant aux dividendes auxquels des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectées au compte « Report à nouveau » lors de la mise en paiement du dividende. Le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

Le détachement du coupon interviendra le 28 avril 2016.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 2 mai 2016.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au directeur général, ou, en accord avec ce dernier, au directeur général délégué, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente décision et notamment de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués, le montant affecté au « Report à nouveau » et le nouveau montant du compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport ».

L'Assemblée générale prend acte que le dividende de 1,05 euro par action présente le caractère d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts pour l'intégralité de son montant.

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué ⁽¹⁾
2012	0,70 € ⁽²⁾	0,70 €	–	–	32 570 281,80 €
	1,40 €	0,61 €	–	0,79 €	65 140 563,60 €
2013	0,70 € ⁽³⁾	–	0,70 €	–	32 570 281,80 €
	1,40 €	–	0,27 €	1,13 €	65 140 563,60 €
2014	0,70 € ⁽⁴⁾	–	–	0,70 €	32 570 281,80 €
	1,40 €	–	0,68 €	0,72 €	65 140 563,60 €
2015	1,05 € ⁵	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €

(1) Ces montants ne tiennent pas compte des sommes non versées à raison des actions autodétenues.

(2) Distribution exceptionnelle de prime de 0,70 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2012.

(3) Acompte distribué le 23 octobre 2013 suite à la décision du Conseil d'administration du 7 octobre 2013.

(4) Distribution exceptionnelle de prime de 0,70 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 14 novembre 2014.

(5) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015.

QUATRIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

CINQUIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Chantal du RIVAU, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Chantal du RIVAU vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

SEPTIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Non remplacement et non renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Jacques CALVET vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, prend acte du non-renouvellement dudit mandat et décide de ne pas procéder à son remplacement.

HUITIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

DIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

ONZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Anthony WYAND vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

DOUZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de la société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg Sarl, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de la Société REIG CAPITAL GROUP Luxembourg Sarl, vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

TREIZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Avis sur les éléments de rémunération de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, consultée en application du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, figurant au paragraphe 3.4.1.5 du rapport annuel de gestion (auquel est joint le rapport du Président en Annexe 7.5 du rapport de gestion) présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

QUATORZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Avis sur les éléments de rémunération de Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général)

L'Assemblée générale, consultée en application du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Nicolas REYNAUD, au titre de son mandat de Directeur général, figurant au paragraphe 3.4.1.5 du rapport annuel de gestion (auquel est joint le rapport du Président en Annexe 7.5 du rapport de gestion) présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

QUINZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Avis sur les éléments de rémunération de Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué)

L'Assemblée générale, consultée en application du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (paragraphe 24.3), statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à Monsieur Dimitri BOULTE, au titre de ses fonctions salariées, son mandat de Directeur général délégué n'étant pas rémunéré, ces éléments figurant au paragraphe 3.4.1.5 du rapport annuel de gestion (auquel est joint le rapport du Président en Annexe 7.5 du rapport de gestion) présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

SEIZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2015 par sa onzième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société.
2. Autorise, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, et aux pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil d'administration à acheter, conserver ou transférer, en une ou plusieurs fois, des actions de la Société, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente Assemblée le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée dans les conditions suivantes :
 - le prix unitaire maximum d'achat ne devra pas excéder, hors frais, 60 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;
 - en conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève, à titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2015, à 279 173 820 euros correspondant à 4 652 897 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente Assemblée ou d'opérations ultérieures.
3. Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué à tout moment, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou autres instruments financiers dérivés ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par

négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant notamment :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
- de conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la première résolution extraordinaire ci-après,
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital apprécié à la date de l'opération.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la pré-

sente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Partie extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération, étant précisé que cette limite de 10 % s'applique à un nombre d'actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.
2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.
3. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélatrice des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.

4. Fixe à dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

DEUXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Annexe 7.7

Rapport du Conseil d'administration

Partie extraordinaire

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2016

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, la résolution détaillée ci-après.

Autorisation donnée au Conseil d'administration en vue de réduire le capital social par annulation d'actions Société Foncière Lyonnaise rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce (première résolution extraordinaire)

En relation avec la seizième résolution ordinaire visant à autoriser le Conseil d'administration à mettre en place un programme de rachat d'actions précédemment soumise à votre approbation, en conséquence de l'objectif d'annulation et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la seizième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre Assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

L'approbation par votre Assemblée de la première résolution extraordinaire mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, à l'autorisation donnée précédemment au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 22 avril 2015 (douzième résolution extraordinaire).

Marche des affaires sociales depuis le 1^{er} janvier 2016

Votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance du rapport établi par les commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'administration

Annexe 7.8

Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2015

Immeubles en portefeuille		Surfaces totales	Bureaux	Commerces	Hôtels
1 ^{er}	Louvre Saint-Honoré	47 674 m ²	28 521 m ²	6 662 m ²	
2 ^e	#cloud.paris	35 004 m ²	27 482 m ²		
2 ^e	6 Hanovre	4 607 m ²	3 325 m ²		
7 ^e	103 Grenelle	18 865 m ²	15 585 m ²	258 m ²	
8 ^e	Washington Plaza	46 992 m ²	39 663 m ²	417 m ²	
8 ^e	Hausmann Saint-Augustin	13 435 m ²	11 683 m ²	791 m ²	
8 ^e	Galerie des Champs-Élysées	8 662 m ²		4 599 m ²	
8 ^e	90 Champs-Élysées	8 860 m ²	7 912 m ²	932 m ²	
8 ^e	92 Champs-Élysées	7 691 m ²	4 110 m ²	3 088 m ²	
8 ^e	Cézanne Saint-Honoré	29 047 m ²	24 437 m ²	1 849 m ²	
8 ^e	9 Percier	6 689 m ²	5 945 m ²		
9 ^e	Condorcet	24 883 m ²	20 376 m ²		
9 ^e	Édouard VII	54 120 m ²	28 413 m ²	7 331 m ²	3 125 m ²
12 ^e	Rives de Seine	22 671 m ²	20 270 m ²		
16 ^e	96 Iéna	8 856 m ²	7 505 m ²		
17 ^e	112 Wagram	5 999 m ²	4 470 m ²	892 m ²	
Neuilly-sur-Seine	176 Charles de Gaulle	7 381 m ²	5 749 m ²	389 m ²	
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m ²	6 026 m ²		
Boulogne-Billancourt	IN/OUT	36 643 m ²	30 954 m ²		
Total		394 412 m²	292 426 m²	27 207 m²	3 125 m²
<hr/>					
Immeuble en crédit-bail		Surfaces totales	Bureaux	Commerces	Hôtels
17 ^e	131 Wagram	9 186 m ²	7 100 m ²		
Total		9 186 m²	7 100 m²	0 m²	0 m²
<hr/>					
Total patrimoine 31/12/2015		403 598 m²	299 527 m²	27 207 m²	3 125 m²

Cinéma / théâtres	Habitation	RIE/Fitness	Surfaces infra (archives, réserves)	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
		2 134 m ²	1 895 m ²	8 462 m ²	236
		2 569 m ²	1 556 m ²	3 397 m ²	99
			1 246 m ²	36 m ²	
		1 052 m ²	247 m ²	1 724 m ²	100
		2 214 m ²	2 522 m ²	2 176 m ²	662
			961 m ²		104
			1 819 m ²	2 244 m ²	125
				17 m ²	
				493 m ²	
			1 257 m ²	1 504 m ²	128
			191 m ²	553 m ²	8
	1 562 m ²	1 301 m ²	1 644 m ²		50
8 019 m ²	4 509 m ²	1 077 m ²	1 646 m ²		523
		1 760 m ²	641 m ²		366
			421 m ²	930 m ²	264
			75 m ²	562 m ²	29
			382 m ²	861 m ²	145
			306 m ²		124
		1 660 m ²	2 239 m ²	1 790 m ²	581
8 019 m²	6 071 m²	13 767 m²	19 048 m²	24 750 m²	3 544
Cinéma / théâtres	Habitation	RIE/Fitness	Surfaces infra (archives, réserves)	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
		449 m ²	1 104 m ²	532 m ²	124
0 m²	0 m²	449 m²	1 104 m²	532 m²	124
8 019 m²	6 071 m²	14 216 m²	20 151 m²	25 282 m²	3 668

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

___ 124

**A. État consolidé
de la situation financière**

___ 127

**D. Tableau de flux
de trésorerie consolidés**

___ 125

**B. État consolidé
du résultat global**

___ 128

E. Notes annexes

___ 126

**C. État de variation
des capitaux propres consolidés**

I - Méthodes comptables	p. 128
II - Méthodes d'évaluation	p. 129
III - Information sectorielle	p. 134
IV - Faits caractéristiques	p. 135
V - Informations relatives au périmètre de consolidation	p. 136
VI - Éléments détaillés	p. 137

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

A. État consolidé de la situation financière

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
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

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
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. État 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	-	-
Éléments 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
Éléments 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
<i>Variations au cours de l'exercice</i>									
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
<i>Variations au cours de l'exercice</i>									
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
Étalement 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 « Éclaircissements sur les modes d'amortissement acceptables ».

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

- Améliorations annuelles 2011 - 2013 (précisant les normes IFRS 1 « Présentation des états financiers », IFRS 13 « Évaluation 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 « Évaluation 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 1^{er} 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 des dites 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'exer-

cice 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 et équipements	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. À 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) Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 - « Évaluation 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'Équilibre 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. À 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'intérêt pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêt. 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
Dotations 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
Éléments 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
Éléments 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
Actifs					
(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 1^{er}, 2^e, 9^e, 8^e, 16^e et 17^e 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. À fin décembre 2015, cet immeuble de 35 000 m² est commercialisé à 90 % suite à la signature d'un bail avec le groupe Exane, la société BlaBlacar, et Facebook.

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 Économique) 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 1^{er} 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 8^e 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 %).

À 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

À 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) Événements post-clôture

À compter du 1^{er} 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 Île-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
Société mère :			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale :			
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.

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

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
Paiements 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 intérêts.

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

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
États - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	146	131	1 345
Paiements 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 euros.

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
Emprunts obligataires								
Émission 500 M€ 4,625 % 2011-2016	4,625 %	25-mai-16	160 151	8 401	14 001	-	300 000	500 000
Émission 500 M€ 3,50 % 2012-2017	3,50 %	28-nov-17	978	1 304	1 630	300 700	400 000	500 000
Émission 500 M€ 1,875 % 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	922	925	-	500 000	500 000	-
Émission 500 M€ 2,25 % 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	1 414	-	-	500 000	-	-
Emprunts bancaires								
Banco Sabadell	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	18-juin-20	-	-	-	-	-	-
BPCE	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	29-oct-19	-	-	-	-	-	-
Syndiqué BNP-PARIBAS	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	7-juil-20	-	-	149	-	-	50 000
BECM 2007	Euribor 1M+marge (fin de tirage)	23-avr-14	-	-	150 013	-	-	-
BECM 2014	Euribor+marge (fin de tirage)	23-avr-19	119	236	-	140 000	100 000	-
CADIF	Euribor 1M+marge (fin de tirage)		-	30 001	18 001	-	-	-
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 650	2 990	2 789	205 400	199 883	202 199
Engagements sur contrats de location-financement								
131, Wagram	Euribor 3M+marge (fin de trimestre)	14-juin-16	27 271	2 790	2 790	-	27 271	30 061
Valeurs de marché négatives des swaps de taux								
Swaps NATIXIS - DEKA - NORD LB	0,8825 %	16-juil-15	-	253	208	-	4 012	639
Découverts bancaires								
	Divers		22 057	26 360	30 576	-	-	-
Comptes courants passifs								
	Divers		132	153	365	67 546	70 016	71 994
Impact étalement des commissions sur emprunts								
			- 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

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

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

(en milliers d'euros)	31/12/2015	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À 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
Étalement 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 ⁽¹⁾
BPCE	Ratio LTV <= 50 %	33,4 %	33,4 %	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	2,2	Cessation d'activité Procédure collective
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	4,3 %	4,9 %	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	4,6 Md€	3,9 Md€	Effet défavorable significatif
SYNDIQUE BNP-PARIBAS	Ratio LTV <= 50 %	33,4 %	33,4 %	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	2,2	Cessation d'activité Procédure collective
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	4,3 %	4,9 %	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	4,6 Md€	3,9 Md€	Effet défavorable significatif
BECM	Ratio LTV <= 50 %	33,4 %	33,4 %	Défaut de paiement Défaut croisé
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	2,2	Cessation d'activité Procédure collective
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	4,3 %	4,9 %	Non-respect des covenants financiers Perte du statut SIIC
	Valeur du Patrimoine >= 2 Md€	4,6 Md€	3,9 Md€	Effet défavorable significatif
BANCO SABADELL	Ratio LTV <= 50 %	33,4 %	-	Défaut de paiement Cessation d'activité
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	-	Procédure collective Non-respect des covenants financiers
	Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	4,3 %	-	Effet défavorable significatif
	Valeur du Patrimoine >= 2 Md€	4,6 Md€	-	

(1) Listes non exhaustives.

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	Écarts 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
Dette actuarielle en début d'exercice	1 112	582
Coût des services rendus	78	37
Coût financier	- 28	49
Variation actuarielle	- 151	444
Dette actuarielle 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.

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

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 Édouard 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).

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

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). À 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 soule 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.

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

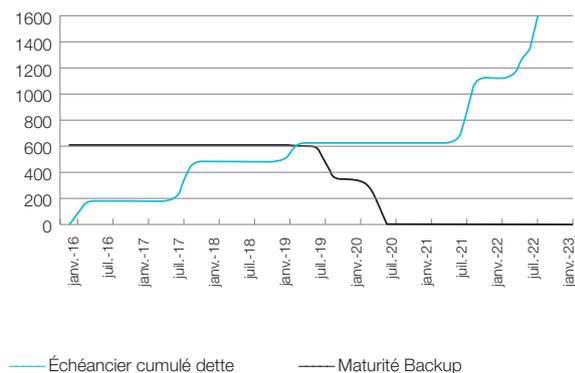
Au 31 décembre 2015, l'impact global des instruments de couverture est donc une charge nette de 7 722 milliers d'euros en résultat, et une hausse de 8 123 milliers d'euros des capitaux propres.

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.

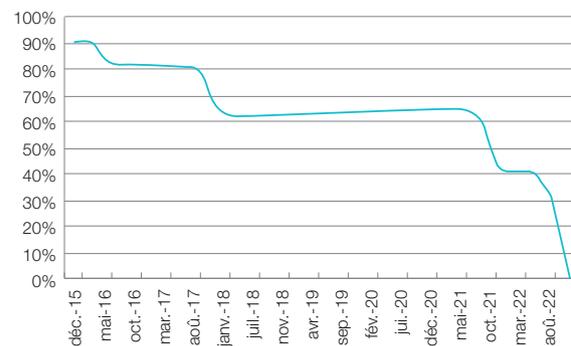
a/ Objectifs et stratégie

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 %.

Taux de couverture dette SFL 2015-2022



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.

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

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
Émission mai 2011	155 800	mai- 16	158 479
Émission nov 2012	300 700	nov- 17	316 538
Émission nov 2014	500 000	nov- 21	500 333
Émission 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'arrêt, 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
<i>dont revenus locatifs</i>	6 336	7 204	6 462
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	22 348	11 002	4 241
<i>dont résultat financier</i>	- 375	- 485	- 468
Sous-groupe Parholding	24 223	24 501	25 378
<i>dont revenus locatifs</i>	14 436	13 048	13 043
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	28 094	29 474	30 150
<i>dont résultat financier</i>	- 4 385	- 3 001	- 3 047
<i>dont impôts différés</i>	- 11 261	- 11 466	- 12 490
<i>dont impôt exigible</i>	- 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)		31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013	
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	

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

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	-
(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
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.

Comptes sociaux au 31 décembre 2015

— 154

Bilan

— 156

Compte de résultat

— 157

**I. Principes, règles et méthodes
comptables**

— 158

II. Faits caractéristiques de l'exercice

— 159

III. Notes sur les états financiers

Bilan

ACTIF

(en euros)	Montant brut	31/12/2015 Amortissements et Dépréciations	Montant net	31/12/2014 Montant net
ACTIF IMMOBILISÉ				
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
Instruments 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 général (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

PASSIF

(en euros)	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES		
Capital	93 057 948	93 057 948
Primes d'émission, de fusion, d'apport	758 450 719	839 667 295
Écarts 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 général (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
Résultat 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 FINANCIÈRES		
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
Résultat financier (III - IV)	- 17 268 047	- 32 889 741
Résultat courant avant impôts (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
Résultat 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
Résultat	- 26 718 556	31 476 110

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

I - Principes, règles et méthodes 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. À 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) Éléments 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 caractéristiques de l'exercice

A - Principaux événements

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. À fin décembre 2015, cet immeuble de 35 000 m² est commercialisé à 90 %, suite à la signature d'un bail avec le groupe Exane, puis, avec la société BlaBlacar, et, avec Facebook.

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 Économiques), 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 1^{er} 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 8^e 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 %).

Distribution exceptionnelle de prime d'émission

La société a mis en paiement en novembre 2015 une distribution exceptionnelle de primes de 1,05 euro 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 contrôles fiscaux

À 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 millions d'euros, 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 - Événements postérieurs à la clôture

Néant.

III - Notes sur les états 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

Comptes sociaux au 31 décembre 2015

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 1^{er} 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.

Échéancier de l'actif immobilisé au 31/12/2015	Montant brut	Dont produits à recevoir	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À 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 détenue 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						
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 CÉZANNE	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

Échéancier 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	-	-
• État, 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.

Comptes sociaux au 31 décembre 2015

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 euros contre 36,36 euros en décembre 2014 :

Variation des actions propres	31/12/2014	Augmentations ⁽¹⁾	Diminutions ⁽²⁾	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

(1) dont 51 334 actions affectées au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

(2) 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 - value brute
Actions affectées à des plans du Groupe ⁽¹⁾						
Plan d'attribution gratuite en 2013	36 416	1 490 251	Na ⁽¹⁾	1 490 251	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2014	17 970	707 026	Na ⁽¹⁾	707 026	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2015	25 726	1 096 002	Na ⁽¹⁾	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	-	-

(1) 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		
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 ⁽¹⁾	42,10 €	37,50 €	37,68 €

(1) cours à la date d'attribution.

Nombre d'actions gratuites espérées de la société SFL	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 MONÉTAIRE 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.

Comptes sociaux au 31 décembre 2015

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 euros, 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.

	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Provisions réglementées				
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

	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Provisions pour risques et charges				
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

Échéancier des dettes au 31 décembre 2015	Montant brut	<i>Dont charges à payer</i>	< 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 résultat

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 Édouard 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.

Comptes sociaux au 31 décembre 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 liées

(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 crédit-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 1^{er} 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'élèvent 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).

Rapports des Commissaires aux Comptes, exercice clos le 31 décembre 2015

— 172

**Rapport des Commissaires
aux comptes sur les comptes
consolidés**

— 175

**Rapport spécial des Commissaires
aux comptes sur les conventions et
engagements réglementés**

— 173

**Rapport des Commissaires
aux comptes sur les comptes
annuels**

— 174

**Rapport des Commissaires aux
comptes, établi en application
de l'article L. 225-235 du Code
de commerce, sur le rapport du
Président du Conseil d'administration
de Société Foncière Lyonnaise**

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 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 consolidés de Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés 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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 :

Les notes II. 3), II. 4), II. 23) et VI. 3) de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

Les notes II. 19), II. 23) et VI. 28) de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

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

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2016
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN



Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY



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 communiquées 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



Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de Société Foncière Lyonnaise et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations

concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2016
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN



Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY



Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

Aux actionnaires

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

I. Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée générale au cours d'un exercice antérieur, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avenant à la Convention conclue avec PREDICA

- Date du Conseil l'ayant autorisé : 15 novembre 2012. Avenant approuvé par l'Assemblée générale du 18 avril 2013.
- Nature de la convention : avenant au pacte d'associés de PARHOLDING en date du 26 décembre 2012.
- Cet avenant au pacte d'associés conclu avec PREDICA le 26 décembre 2012 a modifié la prise des décisions opérationnelles au sein de la société PARHOLDING, afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de PARHOLDING.
- Du fait de la qualité d'Administrateur de Madame Chantal du Rivau et de Monsieur Jean-Jacques Duchamp, ainsi qu'en raison du fait que le Groupe Crédit Agricole, dont la société PREDICA est une filiale, détient plus de 10 % des droits de vote de la Société, l'avenant au pacte d'associés avec PREDICA entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

b) ayant pris fin au cours de l'exercice écoulé

Convention conclue avec Nicolas REYNAUD

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 9 décembre 2008. Convention approuvée par l'Assemblée générale du 15 juin 2009.
- Monsieur Nicolas REYNAUD cumulait les fonctions de Directeur général délégué (depuis le 24 octobre 2008) avec un contrat de travail de Directeur financier.
- Nature de la convention : aux termes de son contrat de travail Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficiait d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat.
- En cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de SFL ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilités intervient dans les dix-huit mois suivant la date de ce changement, Monsieur Nicolas REYNAUD percevra en complément des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement, une indemnité de rupture d'un montant égal à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales (en ce compris les salaires fixes et variables, primes, bonus, accessoires de salaires et avantages en nature) qui lui auront été versées au titre de l'exercice clos précédant le licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou la démission, sous réserve qu'il s'engage à ne pas favoriser le départ d'autres salariés de SFL.

Cette convention a pris fin de 27 janvier 2015 à l'occasion de la nomination de Monsieur Nicolas REYNAUD en qualité de Directeur général et de la conclusion du mandat afférent à cette nomination.

c) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'un exercice antérieur, qui n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la SCI PAUL CEZANNE

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 24 avril 2014. Convention approuvée par l'Assemblée générale du 22 avril 2015.
- La SCI PAUL CEZANNE est une filiale à 100 % de SFL.
- Le 17 mars 2014, la banque SOCIÉTÉ GÉNÉRALE s'est portée caution de la SCI PAUL CEZANNE vis-à-vis de PITCH PROMOTION (SA au capital de 30 026 550 € ayant son siège social 6 rue de Penthièvre – 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 422 989 715) à concurrence de 248 220 € pour garantir l'indemnité de paiement due par la SCI PAUL CEZANNE à PITCH PROMOTION dans le cadre de la cession de commercialité en date à Paris du 18 octobre 2013.
- En garantie du cautionnement de la SCI PAUL CEZANNE par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SFL s'est portée caution solidaire de sa filiale envers la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE à concurrence de l'obligation garantie, à savoir 248 220 € en principal.

II. Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale du 22 avril 2015, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes du 20 mars 2015.

Convention conclue avec Monsieur Nicolas REYNAUD

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 27 janvier 2015. Convention approuvée par l'Assemblée générale du 22 avril 2015.
- Mandataire concerné : Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général depuis le 27 janvier 2015.
- Nature et objet de la convention : attribution d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur général :

Attribution à Monsieur Nicolas REYNAUD d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde).

Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur.

Jusqu'au 31 décembre 2017, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la dernière rémunération variable effectivement perçue.

À partir du 1^{er} janvier 2018, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Seront exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous les éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable définies dans la convention.

L'indemnité sera versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

Résultat net récurrent N vs. moyenne des deux exercices précédents	Indemnités de départ
Supérieur ou égal à 100 %	100 %
Entre 90 % et 100 %	80 %
Entre 75 % et 90 %	50 %
Inférieur à 75 %	0 %

La comparaison des résultats nets récurrents sera opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2016
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN



Deloitte & Associés
Christophe POSTEL-VINAY



Autres informations à caractère général

— 180

**Responsables du document
et du contrôle des comptes**

— 182

**Autres informations sur le capital
et l'actionariat**

— 182

**Autres informations à caractère
juridique**

— 184

**Autres informations sur l'activité
et l'organisation du Groupe**

1. Responsables du document et du contrôle des comptes

1.1 Déclaration du responsable du document

Responsable du document de référence

Nicolas REYNAUD, Directeur général.

Attestation du responsable du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 4 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris, le 5 avril 2016

Nicolas REYNAUD
Directeur général

Handwritten signature of Nicolas Reynaud in black ink, consisting of a stylized 'N.' followed by 'Reynaud' and a horizontal line underneath.

1.2 Responsables du contrôle des comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLÉANTS

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
Titulaires			
DELOITTE & ASSOCIÉS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Christophe Postel-Vinay	21/04/2005	09/05/2011	2016
PricewaterhouseCoopers Audit Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Philippe Gueguen	25/04/2003	18/04/2013	2018
Suppléants			
BEAS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 7/9, villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	21/04/2005	09/05/2011	2016
Anik CHAUMARTIN Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	09/05/2007	18/04/2013	2018

*Lors de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

(en euros)	PricewaterhouseCoopers Audit						Deloitte & Associés						
	Montant HT			%			Montant HT			%			
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013	
Audit													
Émetteurs	197 500	207 500	224 875	61 %	68 %	71 %	197 500	207 500	224 875	83 %	84 %	91 %	
Filiales intégrées globalement	85 560	83 060	89 980	26 %	27 %	28 %	8 500	-	-	4 %	-	-	
Autres diligences et prestations liées à la mission du Commissaire aux comptes													
Émetteurs	41 171	15 300	3 100	13 %	5 %	1 %	31 228	39 131	22 600	13 %	16 %	9 %	
Filiales intégrées globalement		-	-		-	-		-	-		-	-	
Sous-total	324 231	305 860	317 955	100 %	100 %	100 %	237 228	246 631	247 475	100 %	100 %	100 %	
Autres prestations rendues par les réseaux													
Juridique, fiscal, social		-	-		-	-		-	-		-	-	
Autres		-	-		-	-		-	-		-	-	
Sous-total		-	-		-	-		-	-		-	-	
Total	324 231	305 860	317 955	100 %	100 %	100 %	237 228	246 631	247 475	100 %	100 %	100 %	

2. Autres informations à caractère juridique

Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise
- Siège social : 42 rue Washington 75008 Paris
- Téléphone : 01 42 97 27 00

Forme juridique

Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

Législation

Législation française

Constitution et durée

- Date de constitution de la Société : 9 octobre 1879
- Date d'expiration de la Société : 8 octobre 2064

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;
- leur réalisation par voie de vente, échange ou apport ;
- la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;
- et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés

552 040 982 RCS Paris - Code NAF : 6820 B

Exercice social

Du 1^{er} janvier au 31 décembre

Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché Euronext Paris, Compartiment A.
Code Isin : FR 0000033409
Reuters : FLYP PA
Bloomberg : FLY FP

3. Autres informations sur le capital et l'actionariat

3.1 Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat

Modifications du capital (articles 6, 7 et 8 des statuts)

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi. Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également

être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions définies par la loi.

L'Assemblée générale peut aussi décider la réduction du capital social, soit par réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des actions.

L'Assemblée générale, qui a décidé une réduction de capital non motivée par des pertes, peut autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre déterminé d'actions pour les annuler, dans les conditions légales.

Les actions souscrites en numéraire au titre d'une augmentation de capital sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime ; le surplus doit être versé en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Conseil d'administration.

Modifications des droits des actionnaires (article 9 des statuts)

Dans le cas d'émission d'actions libérées partiellement, et à défaut de libération aux époques et dans les conditions fixées par le Conseil d'administration, les sommes exigibles sont, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, productives, jour par jour, d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal.

La Société dispose, en outre, pour obtenir le versement de la fraction non libérée et appelée de ces actions, du droit de procéder à la vente des titres, ainsi que d'un recours en garantie dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

À l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée par la Société à l'actionnaire défaillant, les actions non libérées cessent de donner droit à l'admission et aux votes dans les Assemblées générales d'actionnaires, et perdent tout droit, tant aux dividendes qu'au droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital attachés à ces actions. Toutefois, après paiement des sommes dues à la Société en principal, intérêts et frais, l'actionnaire peut demander le versement des dividendes non prescrits et recouvre ses droits d'admission et de vote dans les Assemblées générales d'actionnaires.

Identification des actionnaires (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.

La Société peut faire usage à tout moment, notamment par une demande au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, de toutes dispositions légales et réglementaires permettant l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées générales d'actionnaires, ainsi que la connaissance de la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, des restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Franchissements de seuils statutaires

Les obligations y afférentes sont décrites en page 39 du Rapport de gestion.

Droits attachés aux actions (articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 33 des statuts ci-après, et dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

Répartition statutaire des bénéfices (article 33 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :

- les sommes que l'Assemblée générale juge utile d'affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
- la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

3.2 Capital social

Capital social au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, le capital social s'élevait à 93 057 948 euros divisé en 46 528 974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

Nantissement des actions de la Société

Les actions SFL détenues par COLONIAL sont nanties en garantie de l'emprunt syndiqué de COLONIAL. L'information est disponible dans Financial statements reports sur : <http://www.inmocolonial.com/en/informaciones-para-accionistas-inversores/>

3.3 Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 31 du Rapport de gestion.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

3.4 Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 38 du Rapport de gestion.

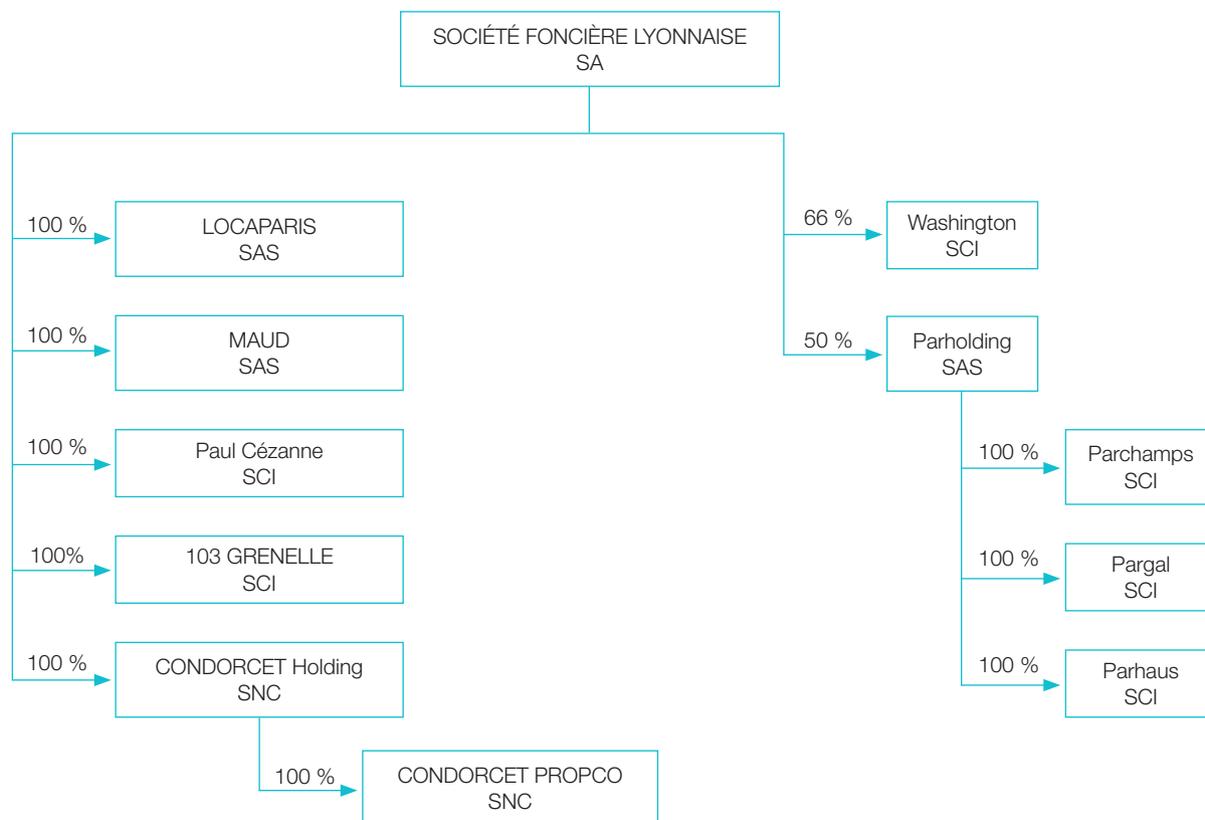
3.5 Gouvernement d'entreprise

En application de l'article 21 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées le 27 janvier 2015.

Le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne se trouve en page 84 du Rapport de gestion.

4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

4.1 Organigramme simplifié



4.2 Contrats importants

Il n'existe pas de contrats importants – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendraient des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

4.3 Dépendances à l'égard de brevets ou licences

Dépendances du Groupe

Sans objet.

4.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Attestation des experts

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation au 31 décembre 2015 par trois cabinets d'expertise : CBRE Valuation, Jones Lang Lasalle Expertises et BNP Paribas Real Estate Valuation.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE, du rapport COB de février 2000 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA et aux pratiques de THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS).

Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des « cash flows actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée.

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 arrêtées au 4^e trimestre 2015, les Experts ont mis en évidence les écarts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le 4^e trimestre 2015 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des

baux afin d'obtenir la valeur des biens, compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes.

Les plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cash-flow.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au m² relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en mains », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,2 % ou 6,9 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des Droits d'Enregistrements) et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

À la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour la campagne de décembre 2015 a été celle des cash flows actualisés.

Chacun des trois experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi la valeur du patrimoine au 31 décembre 2015 s'élève à 4 653 658 733 euros hors droits ou 4 893 279 192 euros droits inclus en part de groupe et à 5 242 409 933 euros hors droits ou 5 518 531 892 euros droits inclus en part totale (cf. tableau des valeurs par immeuble).



Tables de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		180
1.2 Attestation des personnes responsables		180
2. Contrôleurs légaux des comptes		181
3. Informations financières sélectionnées	54 à 67	
4. Facteurs de risque		
4.1 Risque de liquidité		24
4.2 Risque de contrepartie		25
4.3 Risque de change		25
4.4 Risque de taux d'intérêt		25
4.5 Risque lié aux conditions macroéconomiques et au marché de l'immobilier		25
4.6 Risque lié à l'environnement concurrentiel		26
4.7 Risques liés aux locataires		26
4.8 Risques liés à la disponibilité et au coût du financement		26
4.9 Risques liés à la perte de personnes clés		26
4.10 Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services		26
4.11 Risques relatifs à l'environnement réglementaire		27
4.12 Risques administratifs		27
4.13 Risques de voisinage		27
4.14 Risques liés à l'actionnaire majoritaire		28
4.15 Risques fiscaux liés au statut des SIIC		28
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	9 à 13	
5.2 Investissements	22 à 29	7
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	18 à 29	7
6.2 Principaux marchés	56	7
6.3 Événements exceptionnels	NA	NA
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		184
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		26
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du Groupe		184
7.2 Liste des filiales importantes		10
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	52, 53	124, 129, 138, 154, 157, 160
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles		41 à 79
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière		7 à 10, 124, 154, 155,
9.2 Résultat d'exploitation		7 à 9, 125, 156

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	58 à 65	11, 124, 126, 140, 155, 164
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		127
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	65	25, 141, 142, 146 à 148, 165
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		24, 25, 142, 146 à 148
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1	NA	NA
11. Recherche et développement, brevets et licences		
	NA	NA
12. Information sur les tendances		
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		24
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		24
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		
	NA	NA
14. Organes d'administration, de direction et direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	14, 15	11 à 13, 86 à 99
14.2 Conflits d'intérêts		87, 99, 101
15. Rémunération et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		55, 14 à 23, 151, 166
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages		13, 18
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		12, 13, 88 à 96
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages		13
16.3 Informations sur les comités	15	101 à 103
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		13, 14, 19 à 21, 85
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés		55, 72, 82, 166
17.2 Participations et stock-options		14, 17, 23
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		24, 80 et 81, 162
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	67	31, 32, 45
18.2 Existence de droits de vote différents		31, 32
18.3 Contrôle de l'émetteur		28, 31, 32, 38
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en oeuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		NA
19. Opérations avec des apparentés		
		175 et 176

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques		82, 189
20.2 Informations financières proforma	NA	NA
20.3 États financiers		122 à 169
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		172, 173
20.5 Informations financières au 31 décembre 2015		189
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA	NA
20.7 Politique de distribution des dividendes		39
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		31
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale		24
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social		183
21.2 Acte constitutif et statuts		182
22. Contrats importants		184
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		185
24. Informations sur les participations		10

Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Thèmes (En conformité avec l'art. 222-3 du Règlement général AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	152 à 169
2. Comptes consolidés	122 à 151
3. Rapport de gestion	4 à 121
4. Déclaration du responsable	180
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	172 à 173
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	181
7. Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce)	84 à 112
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président	174

Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2015 : voir la table ci-dessus.

En application du règlement général de l'AMF, les éléments suivants sont inclus par référence :

Les comptes consolidés de l'exercice 2013 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 143 à 175 et 199 du document de référence (cahier juridique et financier) 2013 déposé auprès de l'AMF le 10 avril 2014 sous le numéro D.14-0339.

Les comptes consolidés de l'exercice 2014 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 147 à 178 et 201 du document de référence (cahier juridique et financier) 2014 déposé auprès de l'AMF le 8 avril 2015 sous le numéro D.15-0302.



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 93 057 948 euros
Siège social : 42, rue Washington - 75008 Paris
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 RCS Paris

Conception et réalisation | W

