



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier 2016 – 30 juin 2016

SOMMAIRE

- | | |
|---|---------|
| 1. Rapport semestriel d'activité | page 3 |
| 2. Facteurs de risques | page 6 |
| 3. Etats financiers consolidés au 30 juin 2016 | page 8 |
| 4. Rapport des Commissaires aux comptes | page 39 |
| 5. Attestation de la personne assumant la responsabilité
du Rapport financier semestriel | page 41 |

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2016, la composition du Conseil d'Administration de SFL est la suivante :

Président du Conseil d'Administration :

- M. Juan José BRUGERA CLAVERO

Administrateurs :

- Pere Viñolas Serra (Vice-Président)
- Ali Bin Jassim Al Thani
- Angels Arderiu Ibars
- Anne-Marie de Chalambert
- Jean-Jacques Duchamp
- Chantal Du Rivau
- Carlos Fernandez-Lerga Garralda
- Carmina Ganyet I Cirera
- Carlos Krohmer
- Luis Maluquer Trepas
- Adnane Mousannif
- Nuria Oferil Coll
- Anthony Wyand

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 26 juillet 2016, a arrêté les comptes au 30 juin 2016.

Ces comptes présentent une progression très significative de tous les agrégats opérationnels de SFL, conséquence attendue de l'excellent taux d'occupation du patrimoine atteint en fin d'année 2015. Par ailleurs, dans un marché immobilier parisien toujours très prisé des investisseurs, les valeurs d'expertise du patrimoine et l'ANR de la Société ont poursuivi leur progression.

Données consolidées (M€)

	S1 2016	S1 2015	Var.
Revenus locatifs	102,0	81,4	25,3%
Résultat opérationnel (hors cessions et var. val. Immeubles)	86,4	61,5	40,5%
Résultat net part du Groupe	309,8	205,6	50,7%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	50,6	27,6	83,1%

	30/06/2016	31/12/2015	Var.
Capitaux propres part du Groupe	2 977	2 713	9,7%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	5 520	5 242	5,3%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	5 863	5 519	6,2%
ANNNR EPRA	2 923	2 721	7,4%
ANNNR EPRA par action	62,8 €	58,5 €	7,4%

Résultats : très forte progression

- Les revenus locatifs s'élevèrent à 102,0 M€ au 30 juin 2016 contre 81,4 M€ au 30 juin 2015, en progression de 20,6 M€ (+ 25,3 %).

- A périmètre constant, les loyers progressent de 7,9 M€ (+ 10,5 %) du fait, notamment, de la location à effet au 1^{er} septembre 2015 de l'immeuble In/Out.
- Les revenus des actifs en développement sur les périodes comparées augmentent de 9,7 M€, du fait notamment de l'immeuble #cloud.paris, livré en novembre 2015 et intégralement loué.
- L'acquisition de l'immeuble Percier, en juin 2015, génère une progression des loyers de 0,8 M€ sur le 1^{er} semestre 2016.
- Enfin, la perception d'une indemnité de résiliation anticipée sur l'immeuble du 103 Grenelle impacte le 1^{er} semestre 2016 de 2,2 M€.

- Les charges immobilières nettes sont de 6,4 M€ au 30 juin 2016, en amélioration de 3,0 M€ sur le 30 juin 2015, conséquence également de la hausse du taux d'occupation qui permet une meilleure récupération auprès des locataires, notamment sur l'immeuble In/Out.

- Les autres produits, de 1,4 M€ au 30 juin 2016, progressent de 0,6 M€ sur le 30 juin 2015, en raison des réparations locatives perçues au 1^{er} semestre 2016 suite à des départs de locataires.

- Les charges corporate sont de 9,6 M€ au 30 juin 2016, en amélioration de 0,9 M€ sur le 30 juin 2015, en raison d'une baisse des frais de personnel liée notamment aux avantages consentis au personnel (plans d'actions gratuites), les autres charges de structure étant stables.

- En conséquence, le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la valorisation du patrimoine progresse de 40,5 % à 86,4 M€ au 30 juin 2016 contre 61,5 M€ au 30 juin 2015.

- L'évaluation au 30 juin 2016 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 5,3 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2015. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 285,8 M€ contre 217,3 M€ au 30 juin 2015.

- Les charges financières nettes s'élevèrent à 25,0 M€ au 30 juin 2016 contre 27,9 M€ au 30 juin 2015. Les charges financières récurrentes de 24,3 M€ restent globalement stables, la baisse du coût moyen de la dette compensant un volume en augmentation.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2016 s'élève à 309,8 M€ contre 205,6 M€ au 30 juin 2015. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA progresse de 83,1 % à 50,6 M€ au 30 juin 2016 contre 27,6 M€ au 30 juin 2015.

Activité du 1^{er} semestre 2016

Activité locative :

Dans un marché locatif toujours sélectif et dont les volumes restent stables en Ile de France par rapport à 2015, SFL a commercialisé environ 20 000 m² de surfaces au premier semestre 2016, dont 13 000 m² environ portant sur des nouveaux baux.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 646 € / m² et l'économique à 554 €/m².

Au 30 juin 2016, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 97,9 % contre 86,0 % au 30 juin 2015 et 95,6 % au 31 décembre 2015.

Activité de développement :

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2016 s'élevèrent à 19,9 M€ et concernent principalement les investissements résiduels sur les grands développements désormais achevés. Le pipeline de développement au 30 juin 2016 porte sur environ 6 % du patrimoine de SFL et concerne principalement la partie commerciale de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré dont le projet est en cours d'élaboration.

Activité patrimoniale :

SFL a levé, en juin 2016, l'option d'achat de l'immeuble du 131 Wagram dont le financement en crédit-bail arrivait à échéance.

Il n'y a pas eu de cession au cours du premier semestre 2016.

Financement : un coût moyen en baisse

L'endettement net de la Société atteint 1 868 M€ au 30 juin 2016 contre 1 841 M€ au 31 décembre 2015 et représente 31,9 % de la valeur du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 2,0 % et la maturité moyenne de 4,8 années.

SFL a signé en mai 2016, un nouveau crédit revolving de 150 M€ à 5 ans avec BNPP.

Au 30 juin 2016, SFL bénéficie de 580 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 5 520 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2016, en augmentation de 5,3 % par rapport au 31 décembre 2015 (5 242 M€).

Le rendement locatif moyen du patrimoine (occupé à 100%) est de 4,0 % au 30 juin 2016 contre 4,2 % au 31 décembre 2015, conséquence du nouveau resserrement des taux de rendement constaté sur le marché immobilier parisien au cours du 1^{er} semestre 2016, et le rendement EPRA (topped-up NIY) est stable à 3,8 %.

Au 30 juin 2016, l'Actif triple Net Réévalué de SFL (ANNR EPRA) s'élève à 2 923 M€, soit 62,8 € par action contre 58,5 € par action au 31 décembre 2015, en progression de 7,4 %.

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2016	S1 2015
Résultat net - part du Groupe	309,8	205,6
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-285,8	-217,3
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,7	4,3
Impôts associés aux postes ci-dessus	5,5	17,8
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	20,4	17,3
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	50,6	27,6

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

en M€	30/06/2016	31/12/2015
Capitaux propres - part du Groupe	2 977	2 713
Actions d'autocontrôle	13	17
Plus-values latentes	15	14
Juste valeur dette à taux fixe	-82	-23
ANNR EPRA	2 923	2 721

2. Facteurs de risques

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

Les facteurs de risques ont été développés dans le **Rapport annuel 2015** (déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financier – AMF - le 5 avril 2016) **en pages 24 à 30 du Cahier juridique et financier**.

Sauf lorsque ces facteurs connaissent une évolution justifiant des développements, ils seront inclus par référence au Rapport annuel 2015.

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

1. Risque de liquidité

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2016) en page 32 du présent document, paragraphe V-25 (Instruments financiers).

2. Risque de contrepartie

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2016) en page 32 du présent document, paragraphe V-25 (Instruments financiers).

3. Risque de change

SFL n'a pas de risque de change au 30 juin 2016.

4. Risque de taux d'intérêt

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2016) en pages 32 et 33 du présent document (cf. « risque de marché »), paragraphe V-25 (Instruments financiers).

a - Objectifs et stratégie :

Les objectifs et stratégie sont développés dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2016) en page 33 du présent document, paragraphe V-25 (Instruments financiers).

b - Mesure des risques :

Les mesures de risques sont développées dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2016) en page 33 du présent document, paragraphe V-25 (Instruments financiers).

5. Risque lié à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 25 du Cahier Juridique et Financier).

6. Risque lié à la valorisation des actifs

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

7. Risque lié à l'environnement fortement concurrentiel

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

8. Risque lié aux locataires

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

9. Risque lié à la disponibilité et au coût du financement

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

10. Risque lié à la perte de personnes clés

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

11. Risque lié à la sous-traitance et autres prestataires de services

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 26 du Cahier Juridique et Financier).

12. Risque relatif à l'environnement réglementaire

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 27 du Cahier Juridique et Financier).

13. Risque administratif

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 27 du Cahier Juridique et Financier).

14. Risque de voisinage

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 27 du Cahier Juridique et Financier).

15. Risque lié à l'actionnaire majoritaire

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (page 28 du Cahier Juridique et Financier).

16. Risques fiscaux liés au statut des SIIC

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2015 (pages 28 à 30 du Cahier Juridique et Financier).

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

Transactions avec les parties liées

Ces opérations sont développées dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2016) en page 37 du présent document, paragraphe V-32 (« Informations sur les parties liées »).



3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2016

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2016

A - Etat consolidé de la situation financière

B - Etat consolidé du résultat global

C - État de variation des capitaux propres consolidés

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

E - Notes annexes

I - Méthodes comptables

II - Méthodes d'évaluation

III - Information sectorielle

IV - Faits caractéristiques

V - Éléments détaillés

VI - Informations relatives au périmètre de consolidation

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 26 juillet 2016.

A - Etat consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2016	31/12/2015
ACTIF	Partie E		
Immobilisations incorporelles	V -1	2 144	2 512
Immobilisations corporelles	V -2	22 356	22 200
Immeubles de placement	V -3	5 406 363	5 098 496
Actifs financiers	V -4	697	696
Autres actifs	V -5	335	301
Total Actifs non-courants		5 431 895	5 124 205
Clients et autres débiteurs	V -6	99 893	81 451
Autres actifs	V -7	3 191	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	V -8	14 104	12 487
Total Actifs courants		117 188	94 384
Total Actif		5 549 083	5 218 589
PASSIF	Partie E		
Capital		93 058	93 058
Réserves		2 573 920	2 127 433
Résultat de l'exercice		309 780	492 861
Total Capitaux propres, part du Groupe		2 976 758	2 713 352
Intérêts minoritaires		339 416	317 735
Total Intérêts minoritaires		339 416	317 735
Total des Capitaux propres	V -9	3 316 174	3 031 087
Emprunts et dérivés passifs	V -10	1 884 164	1 704 551
Provisions non courantes	V -11	1 029	1 011
Impôts différés passifs	V -12	178 162	186 991
Dettes fiscales	V -13	8 990	2 857
Autres passifs	V -14	18 540	17 637
Total Passifs non-courants		2 090 885	1 913 047
Fournisseurs et autres créditeurs	V -15	20 326	18 877
Emprunts et concours bancaires	V -10	74 474	213 053
Provisions courantes	V -11	356	570
Autres passifs	V -16	46 868	41 955
Total Passifs courants		142 024	274 455
Total Passif		5 549 083	5 218 589

B - Etat consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2016	30/06/2015
Revenus locatifs		101 964	81 350
Charges immobilières nettes de récupération		-6 401	-9 417
Loyers nets	V-17	95 563	71 933
Autres produits d'exploitation	V -18	1 433	854
Dotations aux amortissements	V -19	-942	-527
Variation nette des provisions	V -20	-27	-209
Frais de personnel	V -21	-5 778	-6 749
Autres frais généraux	V -22	-3 854	-3 809
Résultat de cession des autres actifs		-	9
Résultat de cession des immeubles de placement		-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	V -23	285 779	217 347
Résultat opérationnel		372 174	278 849
Charges financières	V -24	-24 319	-27 603
Produits financiers	V -24	7	3 638
Ajustement de valeur des instruments financiers	V -25	-1 253	-3 838
Actualisation des dettes et créances		526	-134
Variation nette des provisions financières		-	-
Résultat net avant impôts		347 135	250 912
Impôts	V -26	-9 740	-22 285
Résultat net		337 395	228 627
Part du Groupe		309 780	205 569
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	V -27	27 615	23 059
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	V -11	39	95
Autres éléments		-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		39	95
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	V -25	1 253	4 424
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	V -26	-	-104
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		1 253	4 319
Total des autres éléments du résultat global		1 292	4 414
Résultat net et autres éléments du résultat global		338 687	233 041
Part du Groupe		311 072	209 883
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle		27 615	23 158
Résultat net par action	V -28	6,71€	4,45€

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 2014	93 058	839 668	22 621	-18 517	-3 097	1 193 334	197 737	2 324 803	268 571
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	205 569	205 569	23 059
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	4 220	95	-	4 315	99
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	4 220	95	205 569	209 883	23 159
Affectation du résultat	-	31 875	-	-	-	165 862	-197 737	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	1 865	-	-	-	1 865	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1 761	-	-	-	-1 761	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	886	-	886	-
Distributions versées par SFL	-	-64 624	-	-	-	-	-	-64 624	-3 910
Autres retraitements	-	-	-	-	-	-262	-	-262	-
Capitaux Propres au bilan à la clôture Au 30 juin 2015	93 058	806 919	22 621	-18 414	1 123	1 359 914	205 569	2 470 790	287 819
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	287 292	287 292	29 215
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	2 264	186	-	2 450	701
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	2 264	186	287 292	289 742	29 916
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	28	-	-	-	28	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	19	-	-	-	19	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	979	-	979	-
Distributions versées par SFL	-	-48 467	-	-	-	-	-	-48 467	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	262	-	262	-
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
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	309 780	309 780	27 615
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	1 253	39	-	1 292	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	1 253	39	309 780	311 072	27 615
Affectation du résultat	-	-26 202	-	-	-	519 063	-492 861	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	1 823	-	-	-	1 823	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1 473	-	-	-	-1 473	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	490	-	490	-
Distributions versées par SFL	-	-48 855	-	-	-	349	-	-48 506	-5 934
Capitaux Propres au bilan à la clôture Au 30 juin 2016	93 058	683 395	22 621	-18 017	4 640	1 881 282	309 780	2 976 758	339 416

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2016	30/06/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice – part du Groupe		309 780	205 569
Variation de valeur des immeubles de placement	V-23	-285 779	-217 347
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V-19	942	527
Dotations nettes aux provisions du passif		-157	148
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		-	-9
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		727	3 972
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V-17	-18 034	-6 627
Avantages consentis au personnel	V-21	490	886
Part des intérêts minoritaires	V-27	27 615	23 059
Autres variations		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		35 584	10 178
Coût de l'endettement financier	V-24	24 312	23 965
Charge d'impôt	V-26	9 740	22 285
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		69 636	56 427
Variation du besoin en fonds de roulement		-1 120	-512
Intérêts versés		-11 735	-21 074
Intérêts reçus		7	59
Impôt versé		-4 981	-8 294
Flux net de trésorerie généré par l'activité		51 807	26 605
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	V-31	-25 731	-140 365
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-729	-1 046
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	V-31	-	11
Autres encaissements et décaissements		-	-4
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-26 460	-141 404
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		350	104
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	V-29	-48 506	-64 624
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-5 934	-3 910
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		371 448	175 046
Remboursements d'emprunts		-344 421	-3 784
Autres variations financières		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-27 063	102 833
Variation de trésorerie		-1 717	-11 965
Trésorerie nette à l'ouverture		-9 570	-9 270
Trésorerie nette à la clôture	V-31	-11 287	-21 235
Variation de trésorerie		-1 717	-11 965

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 30 juin 2016, sont les suivants :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ». La norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de service correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Elle ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.
- IFRS 16 « Leases ». La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour les comptes.
- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation et de comptabilité de couverture. Actuellement le Groupe SFL n'a pas d'instruments financiers en comptabilité de couverture.
- Les amendements à IFRS 10, IFRS 12, et IAS 28 visent à clarifier les règles d'exemption de consolidation applicables aux sociétés d'investissement. Ils n'auront pas d'impact significatif dans les comptes du Groupe.

L'amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers - informations à fournir » s'applique dans les comptes du Groupe à compter du 1er janvier 2016. L'amendement est destiné à clarifier la présentation et les informations dans les états financiers.

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquant à compter du 1er janvier 2016 sont sans impact significatif dans les comptes du Groupe et n'ont pas été appliquées:

- IAS 16 et IAS 38 « Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables »,
- Améliorations annuelles 2012 – 2014 (précisant les normes IFRS 7 « Instruments financiers : Information à fournir », et IAS 34 « Information financière intermédiaire »).

I - 2) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Ils comprennent les états financiers de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

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

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

Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. note II-3).

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.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :

Bâti	105 à 118 ans
Clos et couvert	8 à 24 ans
Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans

Autres immobilisations corporelles :

Installations et aménagements	2 à 20 ans
Agencements et équipements	5 à 10 ans
Matériel divers et informatique	2 à 5 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 30 juin 2016 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 100%) est défini ci-dessous :

- CBRE : 35%
- Jones Lang LaSalle : 24%
- BNP Paribas Real Estate : 41%

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'estimer 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, étant donné le 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 ayant lieu dans les 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 7,5% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement à partir du 1^{er} janvier 2016 et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

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

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

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

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 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.

Au vu 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 compte tenu des aléas techniques et juridiques attachés à ce projet ce dernier ne peut être pris en compte pour l'instant dans l'estimation de la juste valeur.

II - 5) 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 ou vendre l'actif.

II - 6) 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 - 7) 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 - 8) 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.

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 - 9) 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 - 10) 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 - 11) 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 - 12) 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 - 13) Transactions dont le paiement est indexé sur des actions (IFRS 2)

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

La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle d'Equilibre des Actifs Financiers). Le nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible attribué par le pourcentage d'espérance d'acquisition des actions, compte tenu des conditions d'acquisition propres à chaque plan.

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

Les plans d'attribution d'actions gratuites sont détaillés en note V-21.

II - 14) 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.

Au 30 juin 2016 le Groupe ne détient plus de contrats de location-financement, suite à la levée d'option d'achat de l'immeuble « 131 Wagram ».

II - 15) Instruments financiers dérivés

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

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13, niveau 2 (cf. note II-4).

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2016 le Groupe ne détient plus d'instruments financiers dérivés, mais les comptes du Groupe sont toujours impactés par le débouclage d'instruments financiers détenus les années antérieures.

II - 16) 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 - 17) 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. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition.

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 - 18) 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 - 19) 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-15).

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	76 898	8 738	16 328	-	101 964
Charges immobilières nettes de récupération	-4 741	-57	-1 603	-	-6 401
Loyers nets	72 157	8 681	14 725	-	95 563
Autres produits d'exploitation	872	3	483	75	1 433
Dotations aux amortissements	-	-	-	-942	-942
Variation nette de provisions	-71	-	2	42	-27
Frais de personnel	-	-	-	-5 778	-5 778
Autres frais généraux	-	-	-	-3 854	-3 854
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	234 695	22 611	28 473	-	285 779
Résultat opérationnel	307 653	31 295	43 683	-10 457	372 174
Charges financières	-	-	-	-24 319	-24 319
Produits financiers	-	-	-	7	7
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-1 253	-1 253
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	526	526
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	307 653	31 295	43 683	-35 496	347 135
Impôts	-6 046	-	-	-3 694	-9 740
Résultat net	-301 607	31 295	43 683	-39 190	337 395
Part du Groupe	270 939	31 295	43 683	-36 138	309 780
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	30 668	-	-	-3 052	27 615
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	39	39
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	39	39
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	1 253	1 253
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	1 253	1 253
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	1 292	1 292
Résultat net et autres éléments du résultat global	301 607	31 295	43 683	-37 898	338 687
Part du Groupe	270 939	31 295	43 683	-34 846	311 072
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle	30 668	-	-	-3 052	27 615
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	4 293 010	400 477	712 876	39 442	5 445 805
Actifs non affectés	-	-	-	103 278	103 278
Total des actifs	4 293 010	400 477	712 876	142 720	5 549 083

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

- * Paris Quartier Central d'Affaires : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1er, 2ème, 9ème, 8ème, 16ème et 17ème arrondissements. Ce secteur est délimité

à l'ouest par la Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l'avenue de Villiers et la gare Saint-Lazare, à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre, et au sud par la rue de Rivoli.

- * Croissant Ouest : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.
- * Autres : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

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

IV - Faits caractéristiques

IV - 1) Opérations

Après la livraison de l'immeuble #cloud.paris en novembre 2015, et de l'immeuble Le Vaisseau en janvier 2016, tous deux intégralement loués, les surfaces en développement ne représentent plus que 6 % du patrimoine du Groupe au 30 juin 2016, dont environ la moitié concerne le projet de redéveloppement des surfaces commerciales de l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

Au cours du premier semestre 2016, le groupe SFL a commercialisé environ 13 000 m² de surfaces auprès de nouveaux locataires, dont notamment 3 000 m² de bureaux dans l'immeuble #cloud.paris. De nouveaux baux portant sur environ 6 000 m² ont également été signés avec des locataires en place, permettant d'assurer leur maintien dans les lieux et de rallonger la maturité moyenne des baux.

Hormis la levée de l'option d'achat suite à l'arrivée à échéance du crédit-bail de l'immeuble 131 Wagram (cf. ci-dessous paragraphe Financements), il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession au cours du premier semestre 2016.

IV - 2) Financements

En mai 2016, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé le montant résiduel (155,8 millions d'euros) de la souche obligataire à 4,625% émise en mai 2011, et voit ainsi le coût moyen de sa dette diminuer.

En mai 2016, la Société Foncière Lyonnaise a mis en place une ligne de crédit de 150 millions d'euros sur 5 ans avec la banque BNP-PARIBAS, dont 100 millions de crédit revolving et 50 millions à terme.

Par ailleurs, suite à l'arrivée à échéance le 14 juin 2016 du crédit-bail portant sur l'immeuble du 131 Wagram, le Groupe a procédé à la levée de l'option d'achat, au prix contractuel de 26 millions d'euros. À compter de cette levée d'option, cet immeuble intègre le secteur exonéré du régime SIIC, entraînant l'exigibilité d'une « exit-tax » d'un montant de 13 millions d'euros.

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.

Il n'y a, actuellement, aucune vérification en cours.

IV - 4) Valeur d'expertises

À compter du 1er janvier 2016, les ventes d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans sont soumises au taux global de 7,5% au lieu de 6,2% (Paris) ou 6,9% (hors Paris) auparavant. L'impact de cette évolution des droits de mutation avait déjà été pris en compte au niveau de la valeur au bilan des immeubles de placement du Groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 et, par conséquent, dans son ANR.

IV - 5) Evénements post-clôture

Néant.

V- Eléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

V - 1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2016
Valeur Brute					
Applications informatiques	5 076	-	-	412	5 488
Autres immobilisations incorporelles	1 814	186	-	-425	1 575
Amortissements					
Applications informatiques	-4 378	-541	-	-	-4 919
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	2 512	-355	-	-13	2 144

V - 2) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2016
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	4 802	543	-	13	5 358
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-1 962	-208	-	-	-2 170
Autres immobilisations corporelles	-1 878	-192	-	-	-2 070
Valeur nette	22 200	143	-	13	22 356

Au 30 juin 2016, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 37 490 milliers d'euros contre 36 153 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

V - 3) Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	30/06/2016
Juste valeur						
Immeubles de placement	5 098 496	22 087	285 779	-	-	5 406 363
Total	5 098 496	22 087	285 779	-	-	5 406 363

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

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Valeur HD du patrimoine (experts)	5 520 350	5 242 406
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	-37 490	-36 153
Ajustement provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-76 497	-59 071
Ajustement provenant de l'évolution des droits de mutation au 1 ^{er} janv 2016 (cf. note IV-4)	-	-48 686
Juste valeur des immeubles de placement	5 406 363	5 098 496

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 30/06/2016 (en millions d'euros, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	4 388	VLM	525 - 790 €	671 €
		Taux de fin de cash-flow	3,25 - 4,25 %	3,68%
		Taux d'actualisation	4,25 - 5,65 %	4,68%
Paris hors QCA	718	VLM	475 - 680 €	554 €
		Taux de fin de cash-flow	3,85 - 4,50 %	4,13%
		Taux d'actualisation	4,70 - 5,00 %	4,81%
Croissant Ouest	414	VLM	300 - 467 €	450 €
		Taux de fin de cash-flow	4,50 - 5,00 %	4,54%
		Taux d'actualisation	5,35 - 5,75 %	5,50%
Total	5 520			

⁽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 355 000 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 406 240 milliers d'euros.

V - 4) Actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	30/06/2016
Participations non consolidées	1 071	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-1 071	-	-	-	-	-1 071
Participations non consolidées nettes	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	696	1	-	-	-	697
Total	696	1	-	-	-	697

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

V - 5) Autres actifs non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Impôts différés actif	140	145
Autres créances non-courantes	195	156
Total	335	301

L'analyse des impôts différés actif est présentée à la note V-26.

V - 6) Clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)		30/06/2016		31/12/2015
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	92 067	20 935	71 132	70 239
Provisions clients et comptes rattachés	-3 224	-	-3 224	-3 116
Clients	88 843	20 935	67 908	67 123
Fournisseurs : avances et acomptes versés	1 235	1 235	-	14
Personnel et comptes rattachés	78	78	-	52
Créances fiscales – hors IS – part courante	7 453	7 453	-	11 565
Autres créances d'exploitation	2 138	2 138	-	2 628
Autres créances	146	146	-	69
Autres débiteurs	11 050	11 050	-	14 328
Total	99 893	31 985	67 908	81 451

Les créances clients proviennent pour 76 497 milliers d'euros (dont 10 254 milliers d'euros à moins d'un an) de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Dotations aux provisions	-160	-124
Reprises de l'exercice	99	73
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-12	-35
Total	-73	-86
Loyers	101 964	168 794
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,07%	0,05%

V - 7) Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Etats – acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	116	146
Paiements d'avance	3 075	300
Total	3 191	446

V - 8) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Disponibilités	14 104	11 399
Valeurs mobilières de placement	-	1 088
Total	14 104	12 487

Le groupe n'a plus de valeur mobilière de placement au 30 juin :

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Sicav monétaire Rothschild	-	1 088
Total	-	1 088

V - 9) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 €. Les actions propres, dont le détail est développé ci-après, sont déduites des capitaux propres.

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	30/06/2016
Nombre de titres	377 465	66 465	-110 720	333 210
Prix moyen en euros	60,08€	45,85 €	43,99 €	62,59 €
Total	22 678	3 048	-4 871	20 855

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

V - 10) Emprunts portant intérêts courants et non-courants

	TIE %	Échéance	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2016	31/12/2015
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 4,625% 2011-2016	4,625%	25-mai-16	-	160 151	-	-
Emission 500 M€ 3,50% 2012-2017	3,50%	28-nov-17	6 211	978	300 700	300 700
Emission 500 M€ 1,875% 2014-2021	1,875%	26-nov-21	5 584	922	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2,25% 2015-2022	2,25%	16-nov-22	7 008	1 414	500 000	500 000
Emprunts bancaires						
BANCO SABADELL	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	18-juin-20	54	-	50 000	-
BNP-PARIBAS 2016	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	24-mai-21	62	-	120 000	-
BECM	Euribor 3M+marge (fin de tirage)	23-avr-19	99	119	150 000	140 000
CADIF	Euribor 3M+marge (fin de tirage)		30 007	-	-	-
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571%	16-juil-22	2 648	2 650	204 360	205 400
Engagements sur contrats de location-financement						
131, Wagram	Euribor 3M+marge (fin de trimestre)	14-juin-16	-	27 271	-	-
Découverts bancaires						
	Divers		25 390	22 057	-	-
Comptes courants passifs						
	Divers		80	132	67 546	67 546
Impact étalement des commissions sur emprunts						
			-2 669	-2 641	-8 442	-9 095
Total			74 474	213 053	1 884 164	1 704 551

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

(en milliers d'euros)	30/06/2016	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2015
Emprunts obligataires	1 319 503	18 803	300 700	1 000 000	1 464 165
BECM	150 099	99	150 000	-	140 119
BANCO SABADELL	50 054	54	50 000	-	-
BNP-PARIBAS	120 062	62	120 000	-	-
NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	207 008	2 648	8 320	196 040	208 050
Crédit-Bail	-	-	-	-	27 271
CADIF	30 007	30 007	-	-	-
Comptes courants passifs	67 626	80	67 546	-	67 678
Etalement frais emprunts	-11 111	-2 669	-7 330	-1 112	-11 736
Découverts bancaires	25 390	25 390	-	-	22 057
Total	1 958 638	74 474	689 236	1 194 928	1 917 604

Au 30 juin 2016, le Groupe dispose d'une réserve de 580 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 610 millions d'euros au 31 décembre 2015 (cf. note V-30).

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

Les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : BPCE, BECM, Banco Sabadell BNP Paribas 2015 et 2016. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 30/06/2016	Valeur au 31/12/2015	Clauses d'exigibilités (liste non exhaustive)
Ratio LTV <= 50%	31,9%	33,4%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,6	2,6	Procédure Collective Non-respect des covenants financiers
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	3,5%	4,3%	Effet défavorable significatif
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	5,1 Md€	4,6 Md€	

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2016.

V - 11) Provisions courantes et non-courantes

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	30/06/2016
Provisions relatives au personnel	1 011	103	-46	-45	-39	1 029
Provisions non-courantes	1 011	103	-46	-45	-39	1 029
Provisions sur immeubles et locataires	284	7	-	-	-	291
Provisions relatives au personnel	286	-	-221	-77	-	65
Provisions courantes	570	7	-221	-77	-	356
Total	1 581	110	-267	-122	-39	1 385

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 010 milliers d'euros. Cette provision varie comme suit :

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Dette actuarielle en début d'exercice	1 011	1 112
Prestations servies	-45	-
Coût des services rendus	67	78
Coût financier	16	-28
Variation actuarielle	-39	-151
Dette actuarielle en fin d'exercice	1 010	1 011

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 1,05 % (il était de 2,03% au 31 décembre 2015) et d'un taux de revalorisation de 2,00 % (sans changement par rapport au 31 décembre 2015). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25% du taux d'actualisation retenu au 30 juin 2016 entraîne une hausse de 22 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 30 juin 2016 à 22 millions d'euros, contre 14 millions d'euros au 31 décembre 2015. Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

V - 12) Impôts différés

Voir analyse en note V-26.

V - 13) Dettes fiscales

Date d'échéance	2018	2019	2020	Total
Montant à payer	3 058	2 996	2 936	8 990

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus au titre de l'« exit tax », générée par la levée d'option d'achat en juin 2016 du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du 131 Wagram, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 12,7 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2017 à 2020 et faisant l'objet d'une actualisation.

V - 14) Autres passifs non-courants

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

V - 15) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs	11 479	6 386
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	8 847	12 491
Total	20 326	18 877

Au 30 juin 2016, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles #cloud.paris, Edouard VII et le Washington Plaza.

V - 16) Autres passifs courants

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

(en milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Dépôts et cautionnements reçus	3 659	2 652
Clients – avances et acomptes reçus	15 747	19 424
Dettes sociales	3 212	4 776
Dettes fiscales	16 084	6 891
Autres dettes	3 503	2 716
Comptes de régularisations passif	4 663	5 496
Total	46 868	41 955

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance 2017 de l'« exit tax » générée par l'immeuble Rives de Seine et 131 Wagram.

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

V - 17) Loyers nets

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 98,3 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 18 034 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	1 030 986	197 114	559 815	274 058

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Revenus locatifs	101 964	81 350
Charges d'exploitation immobilières	-24 128	-22 792
Charges immobilières récupérées	17 727	13 375
Charges immobilières nettes de récupération	-6 401	-9 417
Loyers nets	95 563	71 933

V - 18) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Production immobilisée	54	516
Autres produits	1 379	338
Total	1 433	854

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

V - 19) Dotations aux amortissements

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-541	-134
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-401	-393
Total	-942	-527

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.

V - 20) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-160	-122
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-26	-83
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-84	-65
Total dotations	-270	-270
Reprises de provisions sur actif circulant	99	61
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour autres risques et charges	144	-
Total reprises	243	61
Total	-27	-209

V - 21) Frais de personnel

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Rémunérations du personnel	-3 319	-3 346
Charges sociales sur rémunérations	-1 701	-1 875
Avantages accordés au personnel	-490	-1 080
Participation et intéressement	-268	-448
Total	-5 778	-6 749

L'effectif pour le personnel administratif est de 72 personnes au 30 juin 2016, sans changement par rapport au 30 juin 2015. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, également sans changement par rapport au 30 juin 2015.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 30 juin 2016

	Plan n°1	Plan n°3	Plan n°4
Date d'assemblée	09/05/2011	22/04/2015	13/11/2015
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	04/03/2014	17/06/2015	26/04/2016
Nombre cible initial	33 981	27 328	32 036
% d'espérance initial	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre espéré initial	24 069	19 356	22 691
Juste valeur unitaire	31,48€	36,08€	41,49€
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-16 165	-1 728	-128
% d'espérance retenu à la clôture	125,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	22 269	25 600	31 908

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 et plan n°4) 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 est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 30 juin 2016, les pourcentages retenus sont de 125% pour le plan 2014 (hypothèse de classement en rang 2) et de 100% pour les plans 2015 et 2016 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2016, 36 424 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°1 de 2013.

Au premier semestre 2016, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 490 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

V - 22) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Achats	-45	-52
Sous-traitance	-305	-247
Locations	-321	-523
Entretien/Maintenance	-106	-82
Honoraires	-1 007	-955
Publications/Relations publiques	-266	-223
Services bancaires	-216	-119
Impôts et taxes	-797	-775
Frais de déplacement et réceptions	-228	-220
Charges non récurrentes	-67	-90
Autres	-496	-522
Total	-3 854	-3 809

V - 23) Variation de valeur des immeubles de placement

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

V - 24) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	-22 511	-24 032
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-231	-336
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-179	-297
Instruments de couvertures	-	-786
Autres charges financières	-1 398	-2 152
Charges financières	-24 319	-27 603
Produits d'intérêts	1	10
Produits nets sur cessions de VMP	-	10
Transferts de charges financières	-	3 576
Autres produits financiers	6	42
Produits financiers	7	3 638
Coût de l'endettement net	-24 312	-23 965

V - 25) Instruments financiers

Ajustement de valeur des instruments financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Instruments de couverture de taux	-1 253	-3 838
Total	-1 253	-3 838

Instruments de couverture de taux

Depuis le débouclage par anticipation en juillet 2015 des swaps Parholding, le groupe SFL n'a plus d'instruments de couverture de taux.

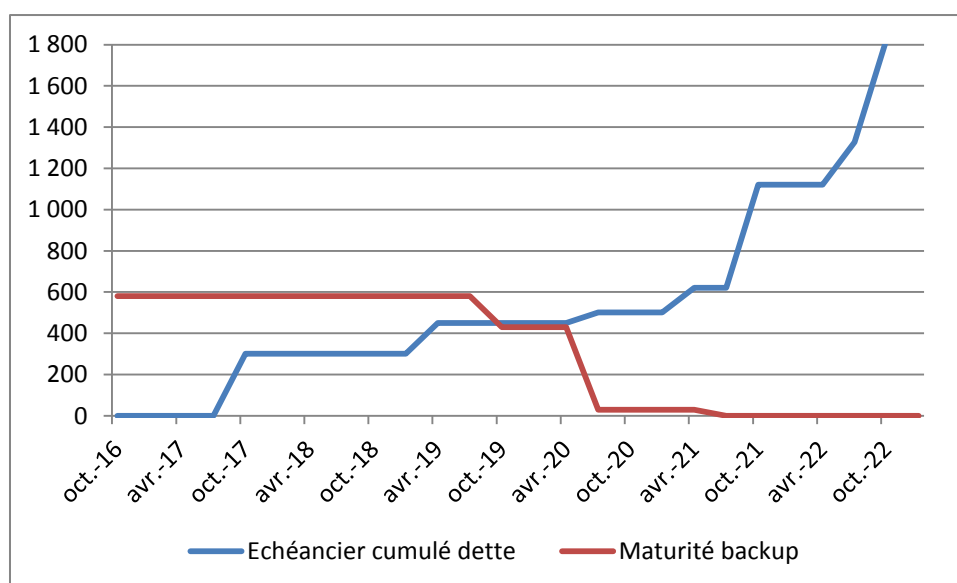
L'étalement des montants cristallisés en réserves de cash flow hedge lors de l'annulation des swaps de cash flow hedge au deuxième semestre 2012 et début 2013 continue d'être recyclé en résultat et constitue une charge financière nette de 1 253 milliers d'euros au 30 juin 2016.

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 30 juin 2016, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 580 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 610 millions d'euros au 31 décembre 2015. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en octobre 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 V-10.

2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette 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.

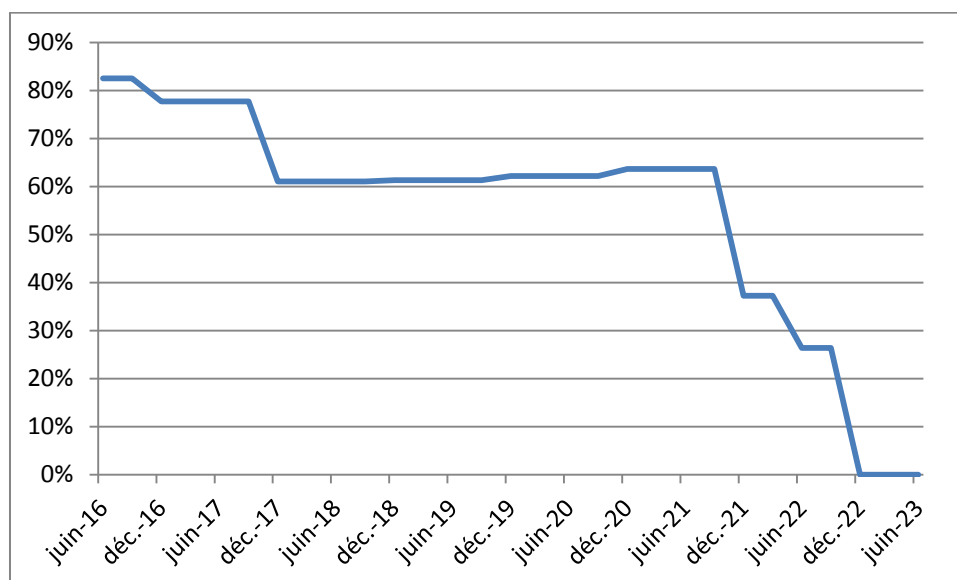
3/ Le risque de marché

Au 30 juin 2016, 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 liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations. Au 30 juin 2016, le taux de couverture de la dette est de 82%.

Taux de couverture dette SFL 2016-2023



b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 2,01% au 30 juin 2016 (contre 2,36% au 31 décembre 2015). Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,09% soit un impact négatif de 786 milliers d'euros sur l'année représentant 3,23% des charges financières semestrielles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,93% soit un impact positif de 720 milliers d'euros sur l'année représentant 2,96% des charges financières semestrielles.

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 30 juin 2016 :

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	-	-	150 000	-	-	-	150 000
Emprunt BANCO SABADELL	-	-	-	50 000	-	-	50 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	-	-	-	-	120 000	-	120 000
Comptes courants	-	67 546	-	-	-	-	67 546
Total	-	67 546	150 000	50 000	120 000	-	387 546

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 30 juin 2016 au 30 juin 2020 :

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	150 000	-	-
Emprunt BANCO SABADELL	50 000	50 000	50 000	50 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Comptes courants	67 546	67 546	-	-	-
Total dette taux variable	387 546	387 546	320 000	170 000	120 000
Total exposition nette du groupe	387 546	387 546	320 000	170 000	120 000

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2016, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 382 340 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'Euros)	Nominal	Maturité	Valorisation
Emission nov 2012	300 700	nov.-17	315 570
Emission nov 2014	500 000	nov.-21	528 115
Emission nov 2015	500 000	nov.-22	538 655
Total	1 300 700		1 382 340

V - 26) Impôts

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

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

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2015	Capitaux propres	Résultat	Bilan 30/06/2016
Variation de valeur des immeubles de placement	-164 686	-	8 419	-156 267
Retraitement des amortissements	-17 232	-	-1 039	-18 271
Retraitement des loyers	-3 696	-	1 470	-2 226
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-521
Autres	-709	-	-26	-735
Total net	-186 844	-	8 824	-178 022
Dont impôts différés - Actif	145	-	-5	140
Dont impôts différés - Passif	-186 991	-	8 829	-178 162

Au 30 juin 2016, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 18 565 milliers d'euros, contre 2 593 milliers d'euros au 30 juin 2015.

Cette augmentation est principalement due à la comptabilisation d'une charge d'impôt de 15 914 milliers d'euros suite à la levée d'option d'achat de l'immeuble 131 Wagram, dont 12 705 milliers d'euros au titre de l'exit tax et 3 209 milliers d'euros au titre de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les réintégrations des loyers non déductibles qui sont opérées en totalité en fin de bail. Ces impôts sont compensés par une reprise d'impôt différé à hauteur de 16 519 milliers d'euros.

La charge d'impôt du sous-groupe fiscal intégré Parholding s'établit à 2 580 milliers d'euros au 30 juin 2016.

V - 27) Parts des intérêts minoritaires dans le résultat net

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
SCI Washington	18 029	7 038
dont revenus locatifs	3 518	3 112
dont variation de valeur des immeubles de placement	14 571	4 388
dont résultat financier	-123	-196
dont divers	63	-266
Sous-groupe Parholding	9 586	16 021
dont revenus locatifs	7 234	7 011
dont variation de valeur des immeubles de placement	8 865	19 526
dont résultat financier	-956	-1 471
dont impôts différés	-3 838	-7 323
dont impôt exigible	-1 290	-1 198
dont divers	-429	-524
Total	27 615	23 059

V - 28) 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)	30/06/2016	30/06/2015
Résultat net pour le résultat de base par action	309 780	205 569
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-333 210	-378 609
Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture	46 195 764	46 150 365
Résultat net par action	6,71€	4,45€
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-333 210	-378 609
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 195 764	46 150 365
Résultat net pondéré par action	6,71€	4,45€

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.

V - 29) Distributions

(en milliers d'euros)	30/06/2016		30/06/2015	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	48 506	1,05€	64 624	1,40€
Total	48 506	1,05€	64 624	1,40€

V - 30) Engagements hors bilan

Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Sociétés					
Échéance		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	Total
Au profit de DEUTSCHE HYPO	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Total		102 720	48 150	71 688	222 558

Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières	541	541	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires	52 894	4 789	9 792	38 313
Cautions fournisseurs	34 935	34 935	-	-
Total engagements reçus	87 829	39 724	9 792	38 313

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 2015	400 000	-	400 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	30 000	-	30 000	-
Total	580 000	-	580 000	-

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 30 juin 2016, le montant global de ces protections s'établit à 2 755 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 30 juin 2016, les engagements sur travaux s'élevaient à 23 247 milliers d'euros (contre 32 929 milliers d'euros au 31 décembre 2015), dont 19 986 milliers d'euros concentrés sur les deux immeubles Louvre Saint-Honoré et In/Out.

V - 31) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Acquisition et travaux sur les immeubles de placement		
Prix d'acquisition	-	-63 900
Frais décaissés sur acquisition	-	-3 647
Travaux	-25 731	-72 818
Total	-25 731	-140 365
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Prix de cession	-	11
Total	-	11
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Valeurs mobilières de placements	-	12 173
Disponibilités	14 104	4 819
Découverts bancaires	-25 391	-38 227
Total	-11 287	-21 235

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

V - 32) 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)	30/06/2016	30/06/2015
Avantages court terme hors charges patronales (1)	2 101	1 480
Avantages court terme charges patronales	728	584
Rémunération en actions (2)	311	711
Jetons de présence	182	159
Total	3 322	2 934

(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.

VI - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<u>Société mère :</u>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<u>Sociétés en intégration globale :</u>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont il détient 50% des intérêts.

Ainsi, 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 57,52 % de son capital au 30 juin 2016.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016)

Aux Actionnaires
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
42, rue Washington
75008 Paris

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

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

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

II - Vérification spécifique

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 juillet 2016

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe Guéguen



Deloitte & Associés

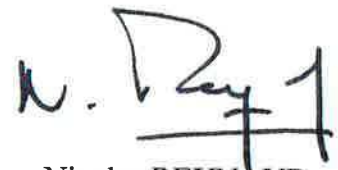
Christophe Postel-Vinay



5. ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Fait à Paris, le 27 juillet 2016



Nicolas REYNAUD,
Directeur Général

