



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier 2017 – 30 juin 2017

SOMMAIRE

1. Rapport semestriel d'activité page 3
2. Facteurs de risques page 6
3. Etats financiers consolidés au 30 juin 2017 page 9
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 2017, 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
- Sylvia Desazars de Montgailhard
- 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 27 juillet 2017 a arrêté les comptes au 30 juin 2017.

Ces comptes présentent des agrégats opérationnels solides, dus au taux d'occupation élevé du patrimoine. Par ailleurs, les valeurs d'expertise du patrimoine et l'ANR de la Société affichent une nouvelle progression.

Données consolidées (M€)

	S1 2017	S1 2016	Variation
Revenus locatifs	98,6	102,0	-3,3%
Résultat opérationnel retraité*	82,5	86,4	-4,5%
Résultat net part du Groupe	378,7	309,8	+22,3%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	49,7	50,6	-1,8%

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2017	31/12/2016	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 455	3 123	+10,6%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	6 144	5 736	+7,1%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	6 523	6 092	+7,1%
ANNNR EPRA	3 421	3 082	+11,0%
ANNNR EPRA par action	73,5 €	66,2 €	

Résultats : agrégats opérationnels solides

- Les revenus locatifs s'élevèrent à 98,6 M€ au premier semestre 2017 contre 102,0 M€ au premier semestre 2016, en légère baisse de 3,3 M€.

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers progressent de 2,7 M€ (+ 2,9 %) du fait, notamment, de locations intervenues en 2016.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes comparées baissent de 4,3 M€, plusieurs plateaux ayant fait l'objet d'une rénovation complète suite à des départs de locataires en 2016, en particulier sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré.
- Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires ont généré un produit net de 0,5 M€ sur le premier semestre 2017 contre 2,2 M€ sur le premier semestre 2016.

- Les charges immobilières nettes sont de 6,9 M€ au 30 juin 2017, en augmentation de 0,5 M€ sur le 30 juin 2016, en lien avec des départs de locataires notamment sur Cézanne Saint-Honoré, le 92 Champs-Élysées et à Issy-les-Moulineaux, et en raison de la croissance de l'activité du Business Center de l'immeuble #cloud.paris.

- Les autres produits, de 0,4 M€ au 30 juin 2017, diminuent de 1,0 M€ sur le 30 juin 2016, en raison d'importantes réparations locatives perçues au 1er semestre 2016 suite à des départs de locataires.

- Le poste de variation nette des provisions affiche une reprise nette de 1,8 M€, principalement suite au dénouement favorable pour SFL, au cours du 1er semestre 2017, d'un litige l'opposant à un locataire.

- Les charges corporate sont de 10,8 M€ au 30 juin 2017, en hausse de 1,1 M€ sur le 30 juin 2016, notamment sur les frais de personnel, en raison d'indemnités liées aux départs actés au cours du semestre, les autres charges de structure étant impactées par l'augmentation des jetons de présence.

- En conséquence, le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 82,5 M€ au 30 juin 2017 contre 86,4 M€ au 30 juin 2016.

- L'évaluation au 30 juin 2017 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 7,1 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2016. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 382,6 M€ contre 285,8 M€ au 30 juin 2016.

- Les charges financières nettes s'élevèrent à 21,2 M€ au 30 juin 2017 contre 25,0 M€ au 30 juin 2016, en baisse de 3,9 M€, du fait notamment de la réduction du coût moyen de la dette.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2017 s'élève à 378,7 M€ contre 309,8 M€ au 30 juin 2016. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA atteint 49,7 M€ au 30 juin 2017 contre 50,6 M€ au 30 juin 2016.

Activité du 1^{er} semestre 2017

Activité locative :

Dans un marché locatif dont les volumes restent stables et bien orientés en Ile-de-France par rapport à 2016 et dont l'offre de qualité dans Paris reste rare, SFL a commercialisé près de 12 000 m² de surfaces au premier semestre 2017 dans de bonnes conditions.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 678 €/m² et l'économique à 585 €/m².

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste élevé, à 95,5 % contre 97,0 % au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes résiduelles étant principalement réparties sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré, Washington Plaza et à Issy-les-Moulineaux.

Activité de développement :

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2017 s'élèvent à 12,5 M€ et concernent notamment des rénovations de plateaux vacants ainsi que les projets en cours d'élaboration du Louvre Saint-Honoré et du 112 Zola (immeuble SMA).

Activité patrimoniale :

Le 13 janvier 2017, SFL a signé l'acquisition, pour 165 M€, du siège historique du groupe SMA, situé avenue Emile Zola, Paris XV^e. Cet immeuble d'environ 21 000 m², sera entièrement restructuré par SFL pour devenir un nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale. L'opération prendra effet à l'issue du déménagement de SMA pour son nouveau siège, qui doit intervenir au cours du quatrième trimestre 2017.

Il n'y a pas eu de cession au cours du premier semestre 2017. Néanmoins, dans le cadre de sa politique d'arbitrage, SFL a mis en vente, au cours de cette période, l'immeuble In/Out situé à Boulogne-Billancourt.

Ce processus a donné lieu à la signature, d'une promesse de vente le 25 juillet 2017, la cession définitive de cet actif à Primonial devant intervenir dans le courant du second semestre 2017.

Financement : un coût moyen historiquement bas

L'endettement net de la Société atteint 1 949 M€ au 30 juin 2017 contre 1 931 M€ au 31 décembre 2016 et représente 29,9 % de la valeur du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,9 % et la maturité moyenne de 4,1 années.

SFL a signé, en juin 2017, deux nouvelles lignes bilatérales de crédit revolving pour un volume global de 175 M€ sur des maturités de 6 et 7 ans.

Au 30 juin 2017, SFL bénéficie de 675 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 144 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2017, en augmentation de 7,1 % par rapport au 31 décembre 2016 (5 736 M€), du fait, principalement, d'un nouveau resserrement des taux de rendement des immeubles parisiens.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,3 % au 30 juin 2017 contre 3,6 % au 31 décembre 2016.

Au 30 juin 2017, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNNNAV) de la Société s'élève à 3 421 M€, soit 73,5 €/action, contre 66,2 €/action au 31 décembre 2016, en progression de 11,0 %.

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2017	S1 2016
Résultat net - part du Groupe	378,7	309,8
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-382,6	-285,8
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,0	0,7
Impôts associés aux postes ci-dessus	20,1	5,5
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	33,5	20,4
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	49,7	50,6

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNNR EPRA) :

en M€	30/06/2017	31/12/2016
Capitaux propres - part du Groupe	3 455	3 123
Actions d'autocontrôle	12	14
Plus-values latentes	17	16
Juste valeur dette à taux fixe	-63	-71
ANNNR EPRA	3 421	3 082

IAP Endettement Financier Net :

En M€	30/06/2017	31/12/2016
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 679	1 620
Emprunts et concours bancaires - Courant	371	389
Endettement financier au bilan	2 050	2 009
Déduction :		
Comptes courants passifs	-63	-63
Intérêts courus et étalement des commissions sur emprunts	-11	6
Trésorerie et équivalents	-27	-20
Endettement financier net	1 949	1 931

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 2016** (déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financier – AMF - le 5 avril 2017) **en pages 28 à 33 du Cahier juridique et financier**.

Sauf lorsque ces facteurs connaissent une évolution justifiant des développements, ils seront inclus par référence au Rapport annuel 2016.

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 2017) en page 27 du présent document, paragraphe VI-4 ("Objectifs et politiques de gestion des risques financiers").

2. Risque de contrepartie

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2017) en page 27 du présent document, paragraphe VI-4 ("Objectifs et politiques de gestion des risques financiers").

3. Risque de change

SFL n'a pas de risque de change au 30 juin 2017.

4. Risque de taux d'intérêt

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2017) en pages 27 et 28 du présent document (cf. " Le risque de marché "), paragraphe VI-4 ("Objectifs et politiques de gestion des risques financiers").

a - Objectifs et stratégie :

Les objectifs et stratégie sont développés dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2017) en page 27 du présent document, paragraphe VI-4 ("Objectifs et politiques de gestion des risques financiers").

b - Mesure des risques :

Les mesures de risques sont développées dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2017) en page 27 du présent document, paragraphe VI-4 ("Objectifs et politiques de gestion des risques 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 2016 (page 29 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 2016 (page 29 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 2016 (pages 29 et 30 du Cahier Juridique et Financier).

8. Risque lié aux locataires

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2016 (page 30 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 2016 (page 30 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 2016 (page 30 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 2016 (page 30 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 2016 (pages 30 et 31 du Cahier Juridique et Financier).

13. Risque administratif

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2016 (page 31 du Cahier Juridique et Financier).

14. Risque de voisinage

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2016 (page 31 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 2016 (page 31 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 2016 (pages 31 à 33 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 2017) en page 34 du présent document, paragraphe IX-4 ("Informations sur les parties liées").



3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2017

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDES AU 30 juin 2017

ÉTATS FINANCIERS

- A - Etat consolidé de la situation financière
- B - Etat consolidé du résultat global
- C - État de variation des capitaux propres consolidés
- D - Tableau de flux de trésorerie consolidés
- E - Notes annexes
 - I - Principes comptables généraux
 - II - Faits marquants
 - III - Information sectorielle
 - IV - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement
 - V - Données liées à l'activité
 - VI - Financement
 - VII - Capitaux propres et résultat par action
 - VIII - Provisions
 - IX - Rémunération et avantages consentis au personnel
 - X - Impôts et taxes
 - XI - Engagements hors bilan
 - XII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie
 - XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 27 juillet 2017.

A - Etat consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2017	31/12/2016
ACTIF	Partie E		
Immobilisations incorporelles	IV -1	1 380	1 487
Immobilisations corporelles	IV -2	22 005	22 286
Immeubles de placement	IV -4	5 598 760	5 604 526
Actifs financiers	VI -5	812	699
Autres actifs	V -4	8 340	108
Total Actifs non-courants		5 631 297	5 629 106
Immeubles de placement destinés à la vente	IV -5	408 352	-
Clients et autres débiteurs	V -3	123 624	113 937
Autres actifs	V -4	2 738	917
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	27 248	19 766
Total Actifs courants		561 962	134 620
Total Actif		6 193 259	5 763 726
(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2017	31/12/2016
PASSIF	Partie E		
Capital		93 058	93 058
Réserves		2 983 449	2 526 008
Résultat de l'exercice		378 726	504 079
Total Capitaux propres, part du Groupe		3 455 233	3 123 145
Intérêts minoritaires		404 929	370 631
Total Intérêts minoritaires		404 929	370 631
Total des Capitaux propres	VII -1	3 860 162	3 493 776
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 678 998	1 619 506
Provisions non courantes	VIII -1	997	3 002
Impôts différés passifs	X -3	183 767	161 860
Dettes fiscales	X -1	6 212	9 314
Autres passifs	V -6	19 687	19 677
Total Passifs non-courants		1 889 661	1 813 359
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	23 212	22 487
Emprunts et concours bancaires	VI -1	370 984	389 304
Provisions courantes	VIII -1	421	421
Autres passifs	V -6	48 819	44 379
Total Passifs courants		443 436	456 591
Total Passif		6 193 259	5 763 726

B - Etat consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs		98 627	101 964
Charges immobilières nettes de récupération		-6 868	-6 401
Loyers nets	V -1	91 759	95 563
Autres produits d'exploitation	V -2	380	1 433
Dotations aux amortissements	IV -3	-654	-942
Variation nette des provisions	VIII -2	1 789	-27
Frais de personnel	IX -1	-6 593	-5 778
Autres frais généraux	V -7	-4 179	-3 854
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	382 618	285 779
Résultat opérationnel		465 120	372 174
Charges financières	VI -2	-21 745	-24 319
Produits financiers	VI -2	607	7
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	115	-1 253
Actualisation des dettes et créances		-141	526
Variation nette des provisions financières		-	-
Résultat net avant impôts		443 956	347 135
Impôts	X -2-3	-25 332	-9 740
Résultat net		418 624	337 395
Part du Groupe		378 726	309 780
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	39 898	27 615
Résultat net par action	VII -4	8,19 €	6,71 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	95	39
Autres éléments		-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		95	39
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -4	-	1 253
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	X -3	-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-	1 253
Total des autres éléments du résultat global		95	1 292
Résultat net et autres éléments du résultat global		418 719	338 687
Part du Groupe		378 821	311 072
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		39 898	27 615

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 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	-5 933
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	339 417
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	194 299	194 299	31 214
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	1 224	178	-	1 402	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	1 224	178	194 299	195 701	31 214
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	-1 446	-	-	-	-1 446	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	3	-	-	-	3	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	624	-	624	-
Distributions versées par SFL	-	-48 495	-	-	-	-	-	-48 495	-
Autres retraitements	-	-	-	-	-5 864	5 864	-	-	-
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2016	93 058	634 900	22 621	-19 460	-	1 887 948	504 079	3 123 145	370 631
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	378 726	378 726	39 898
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	95	-	95	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	95	378 726	378 821	39 898
Affectation du résultat	-	-29 929	-	-	-	534 008	-504 079	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 188	-	-	-	2 188	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1 137	-	-	-	-1 137	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	730	-	730	-
Distributions versées par SFL	-	-48 855	-	-	-	343	-	-48 512	-5 517
Autres retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-	-83
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2017	93 058	556 116	22 621	-18 409	-	2 423 124	378 726	3 455 233	404 929

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2017	30/06/2016
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		378 726	309 780
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	-382 618	-285 779
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	654	942
Dotations nettes aux provisions du passif		-1 912	-157
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		26	727
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	-7 444	-18 034
Avantages consentis au personnel	IX -3	730	490
Part des intérêts minoritaires	VII -5	39 898	27 615
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		28 060	35 584
Coût de l'endettement financier	VI -2	21 138	24 312
Charge d'impôt	X -2-3	25 332	9 740
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		74 530	69 636
Variation du besoin en fonds de roulement		9 062	-1 120
Intérêts versés		-4 970	-11 735
Intérêts reçus		8	7
Impôt versé		-13 590	-4 981
Flux net de trésorerie généré par l'activité		65 040	51 807
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-24 185	-25 731
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	XII	-266	-729
Autres encaissements et décaissements		-8 401	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-32 852	-26 460
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		1 051	350
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-48 512	-48 506
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-1 815	-5 934
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		240 260	371 448
Remboursements d'emprunts		-181 713	-344 421
Autres variations financières		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		9 271	-27 063
Variation de trésorerie		41 459	-1 717
Trésorerie nette à l'ouverture		-65 101	-9 570
Trésorerie nette à la clôture	XII	-23 642	-11 287
Variation de trésorerie		41 459	-1 717

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

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

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 2017, 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 1^{er} janvier 2018.

Le Groupe a effectué une première évaluation de l'impact de l'application d'IFRS 15 dans les comptes.

Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, et leur comptabilisation s'effectue conformément à IFRS 15.

Par conséquent l'application de la nouvelle norme ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

- Amendement à la norme IAS 7 « État des flux de trésorerie - Initiative concernant les informations à fournir » : la date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2017, son adoption par l'Union Européenne est attendue en 2017. L'amendement est destiné à clarifier la présentation et les informations dans les états financiers. Il est posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.

- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. IFRS 9 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Le Groupe étudie actuellement la mise en œuvre de cette norme, et son impact dans les comptes.

- IFRS 16 « Leases ». La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Côté bailleur, la comptabilité reste similaire à celle de la norme actuelle : les contrats de location sont toujours classés soit en contrat de location-financement, soit en contrat de location simple. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

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 IV-4).

I - 3) 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 IV-4).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note VI-4).

II - Faits marquants

II - 1) Opérations

Le 13 janvier 2017, la Société Foncière Lyonnaise a signé l'acquisition, pour 165 millions d'euros, du siège historique de la SMA, immeuble de près de 21 000 m² situé 112-122 avenue Emile Zola dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. L'opération prendra effet à l'issue du déménagement de la SMA pour son nouveau siège, qui doit intervenir au cours du quatrième trimestre 2017.

Il n'y a pas eu de cession au cours du 1er semestre 2017.

Au 30 juin 2017, les surfaces en développement représentent environ 6% du patrimoine du Groupe, et sont constituées principalement des surfaces commerciales de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont le projet de redéveloppement a été approuvé le 30 septembre 2016 par le Conseil d'Administration.

Au cours du 1er semestre 2017, le groupe SFL a commercialisé environ 11 600 m² de surfaces, principalement de bureaux, avec notamment 4 signatures portant sur des surfaces supérieures à 1 000 m².

II - 2) Financements

En juin 2017, la Société Foncière Lyonnaise a mis en place deux nouvelles lignes de crédit, l'une de 100 millions

d'euros sur 6 ans avec le Crédit Agricole d'Ile de France, et l'autre de 75 millions d'euros sur 7 ans avec La Banque Postale.

Par ailleurs, la ligne de crédit signée en 2015 pour 5 ans avec Banco Sabadell a été portée de 50 à 70 millions d'euros.

Ces opérations permettent notamment à SFL d'allonger la maturité moyenne de sa dette, et de disposer d'un montant significatif de lignes de crédit confirmées non utilisées afin de faire face à ses échéances à court terme et d'être à même de saisir des opportunités d'investissements.

II - 3) Evénements post-clôture

Le 25 juillet 2017, la Société Foncière Lyonnaise a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble IN/OUT situé à Boulogne-Billancourt et entièrement loué à l'OCDE, la cession définitive devant intervenir au deuxième semestre 2017. Le prix de la promesse a été retenu pour la valorisation de l'immeuble au 30 juin 2017.

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 par répartition géographique, conformément à IFRS 8.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	76 507	7 974	14 146	-	98 627
Charges immobilières nettes de récupération	-4 959	-516	-1 393	-	-6 868
Loyers nets	71 548	7 458	12 753	-	91 759
Autres produits d'exploitation	294	44	12	30	380
Dotations aux amortissements	-	-	-	-654	-654
Variation nette de provisions	-125	-	2 072	-158	1 789
Frais de personnel	-	-	-	-6 593	-6 593
Autres frais généraux	-	-	-	-4 179	-4 179
Variation de valeur des immeubles de placement	288 618	85 654	8 346	-	382 618
Résultat opérationnel	360 335	93 156	23 183	-11 554	465 120
Charges financières	-	-	-	-21 745	-21 745
Produits financiers	-	-	-	607	607
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	115	115
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-141	-141
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	360 335	93 156	23 183	-32 718	443 956
Impôts	-19 958	-	-	-5 374	-25 332
Résultat net	340 377	93 156	23 183	-38 092	418 624
Part du Groupe	296 671	93 156	23 183	-34 284	378 726
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	43 706	-	-	-3 808	39 898

Autres éléments du résultat global

Pertes et gains actuariels	-	-	-	95	95
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	95	95
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	-	-
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	95	95
Résultat net et autres éléments du résultat global	340 377	93 156	23 183	-37 997	418 719
Part du Groupe	296 671	93 156	23 183	-34 189	378 821
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	43 706	-	-	-3 808	39 898

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	4 741 077	502 824	771 464	50 828	6 066 193
Actifs non affectés	-	-	-	127 066	127 066
Total des actifs	4 741 077	502 824	771 464	177 894	6 193 259

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 - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

IV - 1) Immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles correspondent principalement aux logiciels acquis et aux frais de développement des logiciels dans le cadre des changements de systèmes d'information, conformément à l'IAS 38.

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur ladite durée. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties mais font l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36), ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

Les frais de développement principaux sont amortis sur leur durée d'utilisation à partir de la mise en exploitation des logiciels. Les frais de développement annexes sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils ont été constatés.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2017
Valeur Brute					
Applications informatiques	6 382	-	-	157	6 539
Autres immobilisations incorporelles	908	121	-	-176	853
Amortissements					
Applications informatiques	-5 803	-209	-	-	-6 012
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 487	-88	-	-19	1 380

IV - 2) Immobilisations corporelles

Principes comptables

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 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.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2017
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 706	144	-	19	5 869
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-2 380	-202	-	-	-2 582
Autres immobilisations corporelles	-2 278	-242	-	-	-2 520
Valeur nette	22 286	-300	-	19	22 005

Au 30 juin 2017, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 39 918 milliers d'euros contre 38 800 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

IV - 3) Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-209	-541
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-445	-401
Total	-654	-942

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

IV - 4) Immeubles de placement

Principes comptables

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, et/ou pour valoriser son capital.

Le groupe SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par 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

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2017 par Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

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 « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

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 deux cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD 100%) est défini ci-dessous :

- Cushman & Wakefield: 50%
- Jones Lang LaSalle: 50%

d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

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.

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.

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 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.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2017
Immeubles de placement	5 604 526	19 968	402 699	-	-20 081	-408 352	5 598 760
Total	5 604 526	19 968	402 699	-	-20 081	-408 352	5 598 760

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

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016
Valeur HD du patrimoine	6 144 248	5 736 416
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-39 918	-38 800
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-97 218	-93 090
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente (cf. note IV-5)	-408 352	-
Juste valeur des immeubles de placement	5 598 760	5 604 526

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 30/06/2017 (en millions d'euros, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	4 845	VLM	530 - 784 €	682 €
		Taux de fin de cash-flow	3,23 - 3,80 %	3,44 %
		Taux d'actualisation	3,80 - 6,10 %	4,21 %
Paris hors QCA	759	VLM	508 - 651 €	564 €
		Taux de fin de cash-flow	3,60 - 4,10 %	3,84 %
		Taux d'actualisation	4,25 - 4,75 %	4,48 %
Croissant Ouest	540	VLM	313 - 474 €	458 €
		Taux de fin de cash-flow	4,13 - 5,15 %	4,33 %
		Taux d'actualisation	4,75 - 5,60 %	4,97 %
Total	6 144			

⁽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 431 217 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 500 817 milliers d'euros.

IV - 5) Immeubles de placement destinés à la vente

Principes comptables

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 le biais d'une transaction continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente

immédiate dans son état actuel sous réserve 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.

Le Conseil d'Administration du 28 avril 2017 ayant approuvé le principe de la cession de l'immeuble IN/OUT à Boulogne Billancourt, celui-ci a été reclassé en immeuble de placement destiné à la vente. Une promesse de vente a été signée le 25 juillet 2017 (cf. note II-3).

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2017
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-	-	-	408 352	408 352
Total	-	-	-	-	-	408 352	408 352

La valeur au bilan correspond à la juste valeur, établie d'après les termes de la promesse, ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques.

V- Données liées à l'activité

V - 1) Loyers nets

Principes comptables

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 issus 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.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 98,2% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 7 444 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.

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs	98 627	101 964
Charges d'exploitation immobilières	-24 014	-24 128
Charges immobilières récupérées	17 146	17 727
Charges immobilières nettes de récupération	-6 868	-6 401
Loyers nets	91 759	95 563

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	784 559	188 176	466 906	129 477

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Production immobilisée	28	54
Autres produits	352	1 379
Total	380	1 433

Les autres produits proviennent principalement de la facturation de travaux et de réparations locatives.

V - 3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables

Les créances clients sont valorisées initialement à leur coût amorti, correspondant au montant initial de la facture d'origine. Elles font ensuite l'objet d'un examen

systematique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	30/06/2017			31/12/2016
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	112 718	56 049	56 669	103 140
Provisions clients et comptes rattachés	-741	-	-741	-571
Clients	111 977	56 049	55 928	102 569
Fournisseurs : avances et acomptes versés	716	716	-	41
Personnel et comptes rattachés	83	83	-	51
Créances fiscales - hors IS - part courante	8 229	8 229	-	8 369
Autres créances d'exploitation	2 440	2 440	-	2 738
Autres créances	179	179	-	169
Autres débiteurs	11 647	11 647	-	11 368
Total	123 624	67 696	55 928	113 937

Les créances clients proviennent pour 101 150 milliers d'euros (dont 46 200 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)	30/06/2017	31/12/2016
Dotations aux provisions	-162	-129
Reprises de l'exercice	39	2 731
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-10	-33
Total	-133	2 569
Loyers	98 627	198 137
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,13%	-1,30%

V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016
Impôts différés actifs	87	108
Paiements d'avance	8 253	-
Total autres actifs non-courants	8 340	108
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	25	141
Paiements d'avance	2 713	776
Total autres actifs courants	2 738	917

Les paiements d'avance au titre des actifs non-courants sont liés notamment à l'acquisition de l'immeuble de l'avenue Emile Zola (cf. note II-1).

L'analyse des impôts différés actifs est présentée à la note X-3.

V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	12 956	7 266
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	10 256	15 221
Total	23 212	22 487

Au 30 juin 2017, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles Cézanne Saint-Honoré et le Washington Plaza.

V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016
Dépôts et cautionnements reçus	19 687	19 677
Total autres passifs non-courants	19 687	19 677
Dépôts et cautionnements reçus	1 893	1 733
Clients - avances et acomptes reçus	22 601	17 996
Dettes sociales	3 776	5 127
Dettes fiscales	9 438	13 971
Autres dettes	7 236	3 309
Comptes de régularisations passifs	3 875	2 243
Total autres passifs courants	48 819	44 379

Les autres passifs non-courants comprennent essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance 2018 de l'« exit tax » générée par l'immeuble 131 Wagram pour un total de 3 198 milliers d'euros, ainsi qu'une dette d'IS s'élevant à 320 milliers d'euros.

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

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Honoraires	-875	-1 007
Impôts et taxes	-1 042	-797
Autres	-2 262	-2 050
Total	-4 179	-3 854

VI- Financement

VI - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

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.

(en milliers d'euros)	TIE %	Échéance	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 3,50% 2012-2017	3,50 %	28-nov-17	306 899	301 680	-	-
Emission 500 M€ 1,875% 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	5 574	925	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2,25% 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	6 996	1 418	500 000	500 000
Emprunts bancaires						
BANCO SABADELL	Euribor +marge (fin de tirage)	5-juin-20	2	3	50 000	50 000
BNP-PARIBAS 2015	Euribor +marge (fin de tirage)	7-juil-20	-	3	-	20 000
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge (fin de tirage)	24-mai-21	215	222	150 000	150 000
BECEM	Euribor +marge (fin de tirage)	23-avr-19	90	96	120 000	140 000
CADIF	Euribor +marge (fin de tirage)	16-juin-23	5	-	100 000	-
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 651	2 636	202 280	203 320
Découverts bancaires	Divers		50 890	84 867	-	-
Comptes courants passifs	Divers		57	70	63 346	63 346
Impact étalement des commissions sur emprunts			-2 395	-2 616	-6 628	-7 160
Total			370 984	389 304	1 678 998	1 619 506

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

(en milliers d'euros)	30/06/2017	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2016
Emprunts obligataires	1 319 469	319 469	500 000	500 000	1 304 023
BECEM	120 090	90	120 000	-	140 096
BANCO SABADELL	50 002	2	50 000	-	50 003
BNP-PARIBAS 2015	-	-	-	-	20 003
BNP-PARIBAS 2016	150 215	215	150 000	-	150 222
CADIF	100 005	5	-	100 000	-
NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	204 931	2 651	8 320	193 960	205 956
Comptes courants passifs	63 403	57	63 346	-	63 416
Etalement frais emprunts	-9 023	-2 395	-6 334	-294	-9 776
Découverts bancaires	50 890	50 890	-	-	84 867
Total	2 049 982	370 984	885 332	793 666	2 008 810

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

Au 30 juin 2017, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : BPCE, BECEM, BNP Paribas, CADIF, et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 30/06/2017	Valeur au 31/12/2016	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50%	29,9 %	31,7 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,8	3,7	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20%	3,1 %	3,4 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	5,6 Md€	5,3 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2017.

VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	-20 292	-22 511
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-	-231
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-115	-179
Autres charges financières	-1 338	-1 398
Charges financières	-21 745	-24 319
Produits d'intérêts	8	1
Transferts de charges financières	599	-
Autres produits financiers	-	6
Produits financiers	607	7
Coût de l'endettement net	-21 138	-24 312

Le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 1,93% correspond aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

VI - 3) Instruments financiers

Principes comptables

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 IV-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 2017, le portefeuille du groupe SFL comprend uniquement un swap de taux, contrepartie CA-CIB payeur de taux variable. Il a été réalisé le 17 mai 2017 en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,23%.

Cette opération a, au 30 juin 2017, une valeur de marché de 115 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

Ajustement de valeur des instruments financiers :

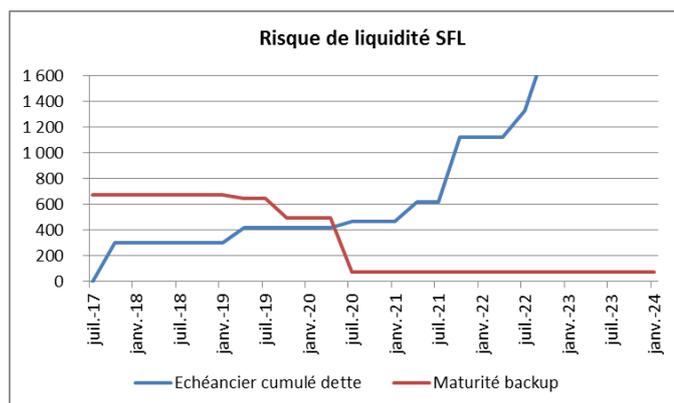
(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Instruments de couverture de taux	115	-1 253
Total	115	-1 253

VI - 4) 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 2017, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 675 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 540 millions d'euros au 31 décembre 2016. 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 juillet 2020.



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-1.

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 2017, 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.

b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,93% au 30 juin 2017 (contre 1,95% au 31 décembre 2016).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,04%, soit un impact négatif de 1 053 milliers d'euros sur l'année représentant 4,84% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,83%, soit un impact positif de 1 022 milliers d'euros sur l'année représentant 4,69% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 30 juin 2017, une hausse des taux de 0,5% en améliorerait la valorisation de 2 432

milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,5% impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 2 516 milliers d'euros.

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 2017 :

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BECM	-	120 000	-	-	-	-	120 000
Emprunt BANCO SABADELL	-	-	50 000	-	-	-	50 000
Emprunt CADIF	-	-	-	-	-	100 000	100 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	-	-	-	150 000	-	-	150 000
Comptes courants	-	63 346	-	-	-	-	63 346
Total dette taux variable	-	183 346	50 000	150 000	-	100 000	483 346

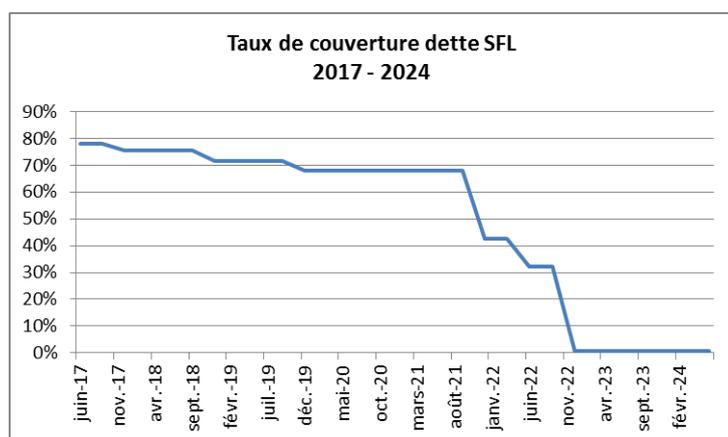
Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

Position nette non couverte

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 30 juin 2017 au 30 juin 2021 :

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Emprunt BECM	120 000	120 000	-	-	-
Emprunt BANCO SABADELL	50 000	50 000	50 000	-	-
Emprunt CADIF	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	150 000	150 000	150 000	150 000	-
Comptes courants	63 346	63 346	-	-	-
Total dette taux variable	483 346	483 346	300 000	250 000	100 000
Swap vanille CA-CIB 0,23%	-	100 000	100 000	100 000	100 000
Total exposition nette du Groupe	483 346	383 346	200 000	150 000	-

Au 30 juin 2017, le taux de couverture de la dette est de 78%.



Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2017, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 363 244 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2017	31/12/2016
Emission nov 2012	300 700	nov.-17	305 229	310 295
Emission nov 2014	500 000	nov.-21	524 415	526 305
Emission nov 2015	500 000	nov.-22	533 600	535 385
Total	1 300 700		1 363 244	1 371 985

VI - 5) Actifs financiers

Principes comptables

Les actifs financiers non courants comprennent les participations non consolidées et les dépôts et cautionnements versés.

Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur, c'est-à-dire généralement à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	30/06/2017
Participations non consolidées	1 071	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-1 071	-	-	-	-	-1 071
Participations non consolidées nettes	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	699	-	-	-2	-	697
Instrument de couverture de taux	-	115	-	-	-	115
Total	699	115	-	-2	-	812

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

VI - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

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.

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016
Disponibilités	27 248	19 766
Total	27 248	19 766

VII- Capitaux propres et résultat par action

VII - 1) Capitaux propres

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse. Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 €.

VII - 2) Titres auto-détenus

Principes comptables

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	30/06/2017
Nombre de titres auto-détenus	362 380	25 935	-74 465	313 850
Prix moyen en euros	61,54 €	51,38 €	47,27 €	64,09 €
Total	22 301	1 333	-3 520	20 114

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	30/06/2017		30/06/2016	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	48 512	1,05 €	48 506	1,05 €
Distribution exceptionnelle versée l'année N	-	-	-	-
Total	48 512	1,05 €	48 506	1,05 €

VII - 4) 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)	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net pour le résultat de base par action	378 726	309 780
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-313 850	-333 210
Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture	46 215 124	46 195 764
Résultat net par action	8,19 €	6,71 €
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-313 850	-333 210
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 215 124	46 195 764
Résultat net pondéré par action	8,19 €	6,71 €

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.

VII - 5) Parts des intérêts minoritaires dans le résultat net

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
SCI Washington	11 973	18 029
dont revenus locatifs	3 331	3 518
dont variation de valeur des immeubles de placement	8 791	14 571
dont résultat financier	-78	-123
dont divers	-71	63
Sous-groupe Parholding	27 925	9 586
dont revenus locatifs	7 146	7 234
dont variation de valeur des immeubles de placement	34 731	8 865
dont résultat financier	-923	-956
dont impôts différés	-10 912	-3 838
dont impôt exigible	-1 678	-1 290
dont divers	-439	-429
Total	39 898	27 615

VIII- Provisions

VIII - 1) Provisions courantes et non-courantes

Principes comptables

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

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et

d'hypothèses émises par la Direction sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, et requiert l'exercice de son jugement.

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.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	30/06/2017
Provisions sur immeubles et locataires	2 070	-	-2 070	-	-	-
Provisions relatives au personnel	932	169	-9	-	-95	997
Provisions non-courantes	3 002	169	-2 079	-	-95	997
Provisions sur immeubles et locataires	356	-	-	-	-	356
Provisions relatives au personnel	65	-	-	-	-	65
Provisions courantes	421	-	-	-	-	421
Total	3 423	169	-2 079	-	-95	1 418

Au 30 juin 2017, le litige opposant SFL et un locataire s'est dénoué favorablement pour SFL, entraînant une reprise de provision de 2 070 milliers d'euros.

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 821 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note IX-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 30 juin 2017 à 12 milliers d'euros, sans changement par rapport au 31 décembre 2016.

VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-162	-160
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-104	-26
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-63	-84
Dotations	-329	-270
Reprises de provisions sur actif circulant	39	99
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	2 070	-
Reprises de provisions pour autres risques et charges	9	144
Reprises	2 118	243
Total	1 789	-27

La reprise de provision pour risques et charges d'exploitation est explicitée note VIII-1.

IX- Rémunérations et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

L'effectif pour le personnel administratif est de 75 personnes au 30 juin 2017, dont 2 mandataires sociaux, contre 72 personnes au 30 juin 2016. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 30 juin 2016.

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Rémunérations du personnel	-3 754	-3 319
Charges sociales sur rémunérations	-1 891	-1 701
Avantages accordés au personnel	-730	-490
Participation et intéressement	-218	-268
Total	-6 593	-5 778

IX - 2) Indemnités de départ à la retraite

Principes comptables

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son

personnel. Les coûts des avantages au personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits. Les avantages au personnel concernent principalement les indemnités de départ à la retraite.

Méthode d'évaluation

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.

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016
Dette actuarielle en début d'exercice	862	1 011
Prestations servies	-	-45
Coût des services rendus	45	66
Coût financier	9	47
Variation actuarielle	-95	-217
Dette actuarielle en fin d'exercice	821	862

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 1,67% (versus 1,31% au 31 décembre 2016) et d'un taux de revalorisation de 1,50%, sans changement par rapport à 2016. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25% du taux d'actualisation retenu au 30 juin 2017 entraîne une hausse de 16 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 conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif du Groupe dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises, justifient les 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail, 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.

IX - 3) Paiements en actions

Principes comptables

La norme IFRS 2 impose de comptabiliser dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Méthode d'évaluation

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.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 30 juin 2017

	Plan n°3	Plan n°4	Plan n°4
Date d'assemblée	22/04/2015	13/11/2015	13/11/2015
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017
Nombre cible initial	27 328	32 036	33 376
% d'espérance initial	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre espéré initial	19 356	22 691	23 640
Juste valeur unitaire	36,08 €	41,49 €	42,61 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-1 883	-356	-228
% d'espérance retenu à la clôture	125,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	31 805	31 680	33 148

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 15 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.
- 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 2017, les pourcentages retenus sont de 125% pour le plan 2015 (hypothèse de classement en rang 2) et de 100% pour les plans 2016 et 2017 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2017, 26 725 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°1 de 2014.

Au premier semestre 2017, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 730 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

IX - 4) 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)	30/06/2017	30/06/2016
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 404	2 101
Avantages court terme charges patronales	782	728
Rémunération en actions ⁽²⁾	471	311
Jetons de présence	353	182
Total	4 010	3 322

⁽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.

Au 30 juin 2017, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington et dans la SAS Parholding (cf. note VI-1).

X- Impôts et taxes

X - 1) Dette fiscale

Principes comptables

Les passifs non-courants à échéance certaine sont actualisés.

Méthode d'évaluation

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.

Date d'échéance	2018	2019	2020	Total
Montant à payer	-	3 136	3 076	6 212

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 13 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2017 à 2020 et faisant l'objet d'une actualisation.

X - 2) Impôt sur les sociétés

Principes comptables

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun. Le périmètre d'application est restreint du fait de la non-imposition du secteur SIIC.

Au 30 juin 2017, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 3 487 milliers d'euros, contre 18 565 milliers d'euros au 30 juin 2016.

L'écart s'explique par la comptabilisation au 30 juin 2016 d'une charge d'impôt de 15 914 milliers d'euros suite à la

levée d'option d'achat de l'immeuble 131 Wagram. La charge d'impôt du sous-groupe fiscal intégré Parholding s'établit à 3 355 milliers d'euros au 30 juin 2017.

X - 3) Impôt différé

Principes comptables

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.

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, notamment certaines sociétés en partenariat n'ayant pu opter à ce régime.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 28%, la loi de finance pour 2017 prévoyant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué, soit 33,33%.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2016	Capitaux propres	Résultat	Bilan 30/06/2017
Variation de valeur des immeubles de placement	-139 383	-	-20 091	-159 474
Retraitement des amortissements	-19 322	-83	-1 873	-21 280
Retraitement des loyers	-1 759	-	133	-1 626
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-521
Autres	-767	-	-14	-781
Total net	-161 752	-83	-21 845	-183 680
Dont impôts différés - Actif	108	-	-21	87
Dont impôts différés - Passif	-161 860	-83	-21 824	-183 767

XI- Engagements hors-bilan

XI - 1) Engagements hors bilan liés à l'activité

Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières	403	403	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires	52 640	1 942	13 029	37 669
Cautions fournisseurs	31	31	-	-
Total engagements reçus	52 671	1 973	13 029	37 669

Engagements sur acquisition

Suite à l'acquisition de l'immeuble SMA en janvier 2017 (cf. note II-1), le groupe SFL s'est engagé à verser le prix d'achat à la date de réalisation du transfert de propriété, qui interviendra en différé à la libération des locaux par le locataire, prévue au quatrième trimestre 2017. Par ailleurs, SFL a remis aux vendeurs une garantie à première demande (GAPD), de 132 017 milliers d'euros, destinée à garantir ce paiement.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2017, les engagements sur travaux s'élèvent à 22 692 milliers d'euros (contre 10 548 milliers d'euros au 31 décembre 2016), dont 20 117 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Emile Zola, Iéna, Cézanne Saint-Honoré et Edouard VII.

XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Sociétés		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	Total
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	

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 BANQUE POSTALE	75 000	-	-	75 000
Emprunt SABADELL	20 000	-	20 000	-
Emprunt BECM	30 000	-	30 000	-
Total	675 000	-	600 000	75 000

XI - 3) Engagements hors bilan liés au 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 2017, le montant global de ces protections s'établit à 3 017 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.

XII- Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2016
Acquisition et travaux sur les immeubles de placement		
Prix d'acquisition	-	-
Frais décaissés sur acquisition	-	-
Travaux	-24 185	-25 731
Total	-24 185	-25 731
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Valeurs mobilières de placements	-	-
Disponibilités	27 248	14 104
Découverts bancaires	-50 890	-25 391
Total	-23 642	-11 287

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

XIII - 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, 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 58,6% de son capital au 30 juin 2017.

Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société Anonyme

42, rue Washington – 75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier au 30 juin 2017

Aux actionnaires,

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 au 30 juin 2017, 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'anomalie significative 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

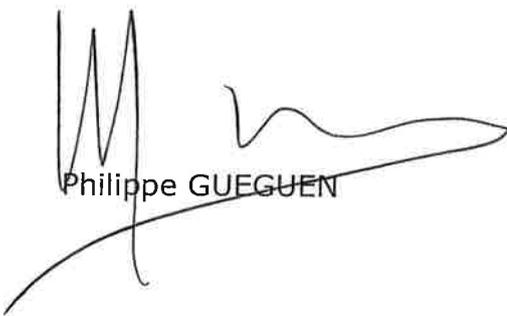
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels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

Neuilly-sur-Seine, le 27 juillet 2017

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés



Philippe GUEGUEN



Laure SILVESTRE-SIAZ

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 2017



Nicolas REYNAUD,

Directeur Général



SFL

42 rue Washington - 75008 Paris - T +33 (0)1 42 97 27 00 - www.fonciere-lyonnaise.com
SA au capital de 93 057 948 euros - RCS 552 040 982 Paris - Code APE 6820B - N° TVA INTRACOM. SFL FR 54/552/040/982