



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier 2018 – 30 juin 2018

SOMMAIRE

1. Rapport semestriel d'activité	page 3
2. Facteurs de risques	page 6
3. Etats financiers consolidés au 30 juin 2018	page 9
4. Rapport des Commissaires aux comptes	page 43
5. Attestation de la personne assumant la responsabilité du Rapport financier semestriel	page 45

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2018, 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 du 26 juillet 2018 a pris acte de la démission de Madame Anne-Marie de Chalambert de son mandat d'administratrice et l'a remerciée chaleureusement pour sa précieuse contribution aux travaux du Conseil d'administration depuis son arrivée en 2010.*

Au cours de cette même séance, le Conseil d'administration a coopté Madame Arielle Malard de Rothschild en qualité d'administratrice indépendante, cette cooptation devant être ratifiée lors de la prochaine Assemblée Générale de la Société.

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 26 juillet 2018 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 30 juin 2018.

Ces comptes présentent une nouvelle fois 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 2018	S1 2017	Variation
Revenus locatifs	96,1	98,6	-2,6%
Résultat opérationnel retraité*	78,7	82,5	-4,6%
Résultat net part du Groupe	200,2	378,7	-
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	51,7	49,7	+4,1%

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 857	3 763	+2,5%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	6 409	6 229	+2,9%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	6 811	6 619	+2,9%
ANNNR EPRA	3 830	3 729	+2,7%
ANNNR EPRA par action	82,3 €	80,1 €	

Résultats : agrégats opérationnels solides

- Les revenus locatifs s'élèvent à 96,1 M€ au premier semestre 2018 contre 98,6 M€ au premier semestre 2017, en légère baisse de 2,6 M€ (-2,6%), la hausse des revenus à périmètre constant compensant en grande partie l'impact de la cession de l'immeuble IN/OUT en septembre 2017.

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers progressent de 4,2 M€ (+4,9%) du fait des commercialisations intervenues au deuxième semestre 2017 et début 2018, notamment sur les immeubles Washington-Plaza, 103 Grenelle, Cézanne Saint-Honoré et 9 Percier, ainsi que d'une hausse des loyers sur la Galerie des Champs-Élysées.
- La cession de l'immeuble IN/OUT, le 29 septembre 2017, génère une baisse de revenus de 6,5 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2017.
- Enfin, les revenus des surfaces en développement et des diverses indemnités affichent une légère baisse de 0,3 M€ au premier semestre 2018.

- Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 78,7 M€ au 30 juin 2018 contre 82,5 M€ au 30 juin 2017.

- L'évaluation au 30 juin 2018 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 2,9 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2017. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 159,2 M€ contre 382,6 M€ au 30 juin 2017.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 16,5 M€ au 30 juin 2018 contre 21,2 M€ au 30 juin 2017, en baisse globalement de 4,6 M€, avec une diminution de 6,2 M€ des charges financières récurrentes sous l'effet notamment de la réduction du coût moyen de la dette conjugué à une baisse des encours.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 30 juin 2018 s'élève à 200,2 M€ contre 378,7 M€ au 30 juin 2017. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA atteint 51,7 M€ au 30 juin 2018 contre 49,7 M€ au 30 juin 2017, en progression de 4,1 %.

Activité du 1^{er} semestre 2018

Activité locative :

Dans un marché locatif toujours bien orienté en Ile de France, avec des volumes en hausse par rapport à 2017 et une amélioration des conditions locatives, notamment sur Paris QCA, SFL a commercialisé environ 8 500 m² de surfaces au premier semestre 2018 dans de bonnes conditions, notamment sur les immeubles Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et Louvre Saint-Honoré.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 686 €/m² et l'économique à 603 €/m².

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation se maintient à un niveau élevé de 96,5 % (96,4 % au 31 décembre 2017), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré, et Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) baisse à 2,7 % contre 3,1 % au 31 décembre 2017.

Activité de développement :

Au 30 juin 2018, les surfaces en développement représentent environ 15% du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois projets phares qui seront menés sur les quatre prochaines années, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré,
- l'immeuble de bureaux situé avenue Emile Zola, acquis en 2017, qui va être entièrement restructuré et pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018,
- et l'immeuble du 96 avenue d'Iéna, dont le permis de construire est désormais purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation débuteront dès janvier prochain.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2018 s'élèvent à 13,6 M€ ; outre ces projets, ils portent notamment sur des chantiers d'amélioration des espaces communs et de développement de l'offre de services, afin de répondre aux nouvelles demandes de nos clients, reflet des nouveaux usages.

Activité patrimoniale :

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours du 1^{er} semestre 2018.

Financement

En mai 2018, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, échéance 29 mai 2025, assorti d'un coupon de 1,50% (cf. communiqué du 17 mai 2018). Cette nouvelle émission, réalisée à des conditions historiquement basses, est destinée à refinancer les besoins généraux de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion dynamique de son bilan.

L'endettement net de la Société atteint 1 699 M€ au 30 juin 2018 contre 1 631 M€ au 31 décembre 2017 et représente 24,9 % de la valeur du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,8 % et la maturité moyenne de 4,8 années.

Au 30 juin 2018, SFL bénéficie par ailleurs de 820 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 409 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2018, en augmentation de 2,9 % par rapport au 31 décembre 2017 (6 229 M€), sous les effets conjugués de la hausse des valeurs locatives, de la bonne tenue des taux de rendement des immeubles prime parisiens, ainsi que de l'avancement des projets.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,2 % au 30 juin 2018, stable par rapport au 31 décembre 2017.

Au 30 juin 2018, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNNAV) de la Société s'élève à 3 830 M€, soit 82,3 €/action, contre 80,1 €/action au 31 décembre 2017, en progression de 2,7 % sur 6 mois et de 12,0% sur 12 mois.

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2018	S1 2017
Résultat net - part du Groupe	200,2	378,7
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-159,2	-382,6
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	1,5	0,0
Impôts associés aux postes ci-dessus	2,0	20,1
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	7,2	33,5
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	51,7	49,7

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

en M€	30/06/2018	31/12/2017
Capitaux propres - part du Groupe	3 857	3 763
Actions d'autocontrôle	10	11
Plus-values latentes	20	17
Juste valeur dette à taux fixe	-57	-62
ANNR EPRA	3 830	3 729

IAP Endettement Financier Net :

En M€	30/06/2018	31/12/2017
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 798	1 661
Emprunts et concours bancaires - Courant	13	36
Endettement financier au bilan	1 811	1 697
Déduction :		
Comptes courants passifs	-56	-56
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	-2	6
Trésorerie et équivalents	-54	-16
Endettement financier net	1 699	1 631

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 2017** (déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financier – AMF - le 29 mars 2018) **en pages 12 à 17 du Cahier juridique et financier**.

Sauf lorsque ces facteurs connaissent une évolution justifiant des développements, ils seront inclus par référence au Rapport annuel 2017.

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 2018) en page 28 du présent document, paragraphe VI-4 ("Objectifs et politique de gestion des risques financiers").

2. Risque de contrepartie

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2018) en page 28 du présent document, paragraphe VI-4 ("Objectifs et politique de gestion des risques financiers").

3. Risque de change

SFL n'a pas de risque de change au 30 juin 2018.

4. Risque de taux d'intérêt

Ce risque a été développé dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2018) en pages 28 et 29 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 2018) en page 29 du présent document, paragraphe VI-4 ("Objectifs et politique de gestion des risques financiers").

b - Mesure des risques :

Les mesures de risques sont développées dans l'annexe aux comptes consolidés (30 juin 2018) en page 29 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 2017 (page 13 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 2017 (page 13 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 2017 (pages 13 et 14 du Cahier Juridique et Financier).

8. Risque lié aux locataires

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2017 (page 14 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 2017 (page 14 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 2017 (page 14 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 2017 (page 14 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 2017 (pages 14 et 15 du Cahier Juridique et Financier).

13. Risque administratif

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2017 (page 15 du Cahier Juridique et Financier).

14. Risque de voisinage

Ce risque a fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2017 (page 15 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 2017 (page 15 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 2017 (pages 15 à 17 du Cahier Juridique et Financier).

17. Risques financiers liés aux effets du changement climatique – mesures prises par la Société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie de bas carbone

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport annuel 2017 (page 17 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 2018) en page 36 du présent document, paragraphe IX-4 ("Informations sur les parties liées").



3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2018

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 juin 2018

ÉTATS FINANCIERS

A - État consolidé de la situation financière

B - État consolidé du résultat global

C - État de variation des capitaux propres consolidés

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

E - Notes annexes

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 - Rémunérations 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 26 juillet 2018.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2018	31/12/2017
ACTIF	Partie E		
Immobilisations incorporelles	IV -1	1 110	1 209
Immobilisations corporelles	IV -2	21 221	21 606
Immeubles de placement	IV -5	6 295 673	6 119 148
Actifs financiers	VI -5	1 753	2 181
Autres actifs	V -4	50	69
Total Actifs non-courants		6 319 807	6 144 213
Clients et autres débiteurs	V -3	89 392	88 382
Autres actifs	V -4	2 914	290
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	53 582	15 710
Total Actifs courants		145 888	104 382
Total Actif		6 465 695	6 248 595

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2018	31/12/2017
PASSIF	Partie E		
Capital		93 058	93 058
Réserves		3 564 112	2 984 611
Résultat de l'exercice		200 157	685 284
Total Capitaux propres, part du Groupe		3 857 327	3 762 953
Intérêts minoritaires		483 929	476 019
Total Intérêts minoritaires		483 929	476 019
Total des Capitaux propres	VII -1	4 341 256	4 238 972
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 796 727	1 661 231
Provisions non courantes	VIII -1	1 316	1 161
Impôts différés passifs	X -3	201 029	197 976
Dettes fiscales	X -1	18 287	21 390
Autres passifs	V -6	23 053	22 136
Total Passifs non-courants		2 040 412	1 903 894
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	22 661	16 798
Emprunts et concours bancaires	VI -1	13 437	36 485
Provisions courantes	VIII -1	398	369
Autres passifs	V -6	47 531	52 077
Total Passifs courants		84 027	105 729
Total Passif		6 465 695	6 248 595

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs		96 066	98 627
Charges immobilières nettes de récupération		-5 593	-6 868
Loyers nets	V -1	90 473	91 759
Autres produits d'exploitation	V -2	607	380
Dotations aux amortissements	IV -3	-564	-654
Variation nette des provisions	VIII -2	-524	1 789
Frais de personnel	IX -1	-6 565	-6 593
Autres frais généraux	V -7	-4 719	-4 179
Résultat de cession des autres actifs	IV -4	-6	-
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	159 179	382 618
Résultat opérationnel		237 881	465 120
Charges financières	VI -2	-17 533	-21 745
Produits financiers	VI -2	2 099	607
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	-908	115
Actualisation des dettes et créances		-180	-141
Variation nette des provisions financières		-	-
Résultat net avant impôts		221 359	443 956
Impôts	X -2-3	-6 370	-25 332
Résultat net		214 989	418 624
Part du Groupe		200 157	378 726
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	14 832	39 898
Résultat net par action	VII -4	4,33 €	8,19 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	93	95
Autres éléments		-15	-
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		78	95
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		-	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie		-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-	-
Total des autres éléments du résultat global		78	95
Résultat net et autres éléments du résultat global		215 067	418 719
Part du Groupe		200 235	378 821
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		14 832	39 898

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 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	-
Paielements 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
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	306 558	306 558	71 090
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	-42	-	-42	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-42	306 558	306 516	71 090
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	377	-	-	-	377	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	10	-	-	-	10	-
Paielements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	816	-	816	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2017	93 058	556 116	22 621	-18 022	-	2 423 898	685 284	3 762 953	476 019
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	200 157	200 157	14 832
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	78	-	78	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	78	200 157	200 235	14 832
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	685 284	-685 284	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	1 355	-	-	-	1 355	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1 754	-	-	-	-1 754	-
Paielements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	921	-	921	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-106 383	-	-106 383	-6 922
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2018	93 058	556 116	22 621	-18 421	-	3 003 798	200 157	3 857 327	483 929

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2018	30/06/2017
	Partie E		
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		200 157	378 726
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	-159 179	-382 618
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	564	654
Dotations nettes aux provisions du passif		333	-1 912
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		6	-
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		1 088	26
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	-246	-7 444
Avantages consentis au personnel	IX -3	921	730
Part des intérêts minoritaires	VII -5	14 832	39 898
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		58 476	28 060
Coût de l'endettement financier	VI -2	15 434	21 138
Charge d'impôt	X -2-3	6 370	25 332
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		80 280	74 530
Variation du besoin en fonds de roulement		-300	9 062
Intérêts versés		-5 330	-4 970
Intérêts reçus		16	8
Impôt versé		-7 168	-13 590
Flux net de trésorerie généré par l'activité		67 498	65 040
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-14 984	-24 185
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-77	-266
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		4	-
Autres encaissements et décaissements		-	-8 401
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-15 057	-32 852
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		-399	1 051
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-106 383	-48 512
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-6 921	-1 815
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		605 270	240 260
Remboursements d'emprunts		-472 745	-181 713
Autres variations financières		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		18 822	9 271
Variation de trésorerie		71 263	41 459
Trésorerie nette à l'ouverture		-17 690	-65 101
Trésorerie nette à la clôture	XII	53 573	-23 642
Variation de trésorerie		71 263	41 459

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, d'application facultative et non appliqués au 30 juin 2018, sont les suivants :

- IFRS 16 « Contrats de location ». La norme remplace la norme IAS 17. Elle impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement. Le Groupe a effectué un premier recensement de ses contrats. Il s'agit essentiellement de contrats de location de véhicules de société. IFRS 16 entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 30 juin 2018 sont les suivants :

- 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. Le Groupe est concerné par le volet dépréciation des actifs financiers de la norme. L'impact comptabilisé dans les comptes au 30 juin est non significatif.

- 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 services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services.

Le Groupe a effectué une 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 n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du 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-5).

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-5).

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

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours du 1er semestre 2018.

Au 30 juin 2018, les surfaces en développement représentent environ 15 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois projets phares qui seront menés sur les quatre prochaines années, à savoir les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, l'immeuble de bureaux situé avenue Emile Zola, acquis en 2017, qui va être intégralement restructuré et pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018, et l'immeuble du 96 avenue d'Iéna, qui sera également entièrement réhabilité.

Au cours du 1er semestre 2018, le groupe SFL a commercialisé environ 8 500 m² de surfaces, principalement de bureaux.

II - 2) Financements

En mai 2018, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 29 mai 2025, assorti d'un coupon de 1,50 %.

Cette nouvelle émission est destinée à refinancer les besoins généraux de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion dynamique de son bilan.

II - 3) Evénements post-clôture

Néant.

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	79 583	1 510	14 973	-	96 066
Charges immobilières nettes de récupération	-4 077	-404	-1 112	-	-5 593
Loyers nets	75 506	1 106	13 861	-	90 473
Autres produits d'exploitation	582	-	2	23	607
Dotation aux amortissements	-	-	-	-564	-564
Variation nette de provisions	-178	-	-13	-333	-524
Frais de personnel	-	-	-	-6 565	-6 565
Autres frais généraux	-	-	-	-4 719	-4 719
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-6	-6
Variation de valeur des immeubles de placement	146 932	40	12 207	-	159 179
Résultat opérationnel	222 842	1 146	26 057	-12 164	237 881
Charges financières	-	-	-	-17 533	-17 533
Produits financiers	-	-	-	2 099	2 099
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-908	-908
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-180	-180
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	222 842	1 146	26 057	-28 685	221 359
Impôts	-2 109	-	-	-4 261	-6 370
Résultat net	220 733	1 146	26 057	-32 947	214 989
Part du Groupe	202 657	1 146	26 057	-29 703	200 157
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	18 076	-	-	-3 244	14 832

Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	93	93
Autre élément du résultat global	-	-	-	-15	-15
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	78	78
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	-	-	-	78	78
Résultat net et autres éléments du résultat global	220 733	1 146	26 057	-32 869	215 067
Part du Groupe	202 657	1 146	26 057	-29 625	200 235
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	18 076	-	-	-3 244	14 832

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	5 208 961	97 948	988 764	77 229	6 372 902
Actifs non affectés	-	-	-	92 793	92 793
Total des actifs	5 208 961	97 948	988 764	170 022	6 465 695

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)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2018
Valeur Brute					
Applications informatiques	6 633	-	-	-	6 633
Autres immobilisations incorporelles	821	43	-	-	864
Amortissements					
Applications informatiques	-6 245	-142	-	-	-6 387
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 209	-99	-	-	1 110

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)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Reclassement	Variation de périmètre	30/06/2018
Valeur Brute						
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 910	35	-11	11	8	5 953
Amortissements						
Immeubles d'exploitation	-2 770	-184	-	-	-	-2 954
Autres immobilisations corporelles	-2 772	-237	1	-	-8	-3 016
Valeur nette	21 606	-386	-10	11	-	21 221

Au 30 juin 2018, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 44 564 milliers d'euros contre 40 970 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-142	-209
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-422	-445
Total	-564	-654

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) Résultat de cession des autres actifs

Le résultat de cession au 30 juin 2018 consiste en une moins-value dégagée sur la cession de petit mobilier.

IV - 5) 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.

Les acquisitions d'immeubles de placement à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

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 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.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2018 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: 56 %

- Jones Lang LaSalle: 44 %

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 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)	31/12/2017	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2018
Immeubles de placement	6 119 148	17 357	167 214	-	-8 035	-11	6 295 673
Total	6 119 148	17 357	167 214	-	-8 035	-11	6 295 673

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

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017
Valeur HD du patrimoine	6 409 057	6 229 075
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-44 564	-40 970
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-68 820	-68 957
Juste valeur des immeubles de placement	6 295 673	6 119 148

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 30/06/2018 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5 319	VLM	580 - 814 €	705 €
		Taux de fin de cash-flow	3,15 - 3,50 %	3,27 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 6,10 %	4,28 %
Paris hors QCA	992	VLM	540 - 683 €	591 €
		Taux de fin de cash-flow	3,40 - 3,80 %	3,55 %
		Taux d'actualisation	4,00 - 6,25 %	4,76 %
Croissant Ouest	98	VLM	313 - 430 €	413 €
		Taux de fin de cash-flow	4,03 - 4,95 %	4,59 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,95 %	5,27 %
Total	6 409			

⁽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 494 344 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 579 994 milliers d'euros.

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 97,8 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 246 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)	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs	96 066	98 627
Charges d'exploitation immobilières	-22 172	-24 014
Charges immobilières récupérées	16 579	17 146
Charges immobilières nettes de récupération	-5 593	-6 868
Loyers nets	90 473	91 759

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	718 501	184 669	437 283	96 549

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Production immobilisée	15	28
Autres produits	592	352
Total	607	380

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

systématique 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)	30/06/2018			31/12/2017
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	81 144	24 778	56 366	79 606
Provisions clients et comptes rattachés	-1 098	-28	-1 070	-892
Clients	80 046	24 750	55 296	78 714
Fournisseurs : avances et acomptes versés	-	-	-	52
Personnel et comptes rattachés	42	42	-	8
Créances fiscales - hors IS - part courante	6 637	6 637	-	6 506
Autres créances d'exploitation	2 415	2 415	-	2 398
Autres créances	252	252	-	704
Autres débiteurs	9 346	9 346	-	9 668
Total	89 392	34 096	55 296	88 382

Les créances clients proviennent pour 68 820 milliers d'euros (dont 14 384 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)	30/06/2018	31/12/2017
Dotations aux provisions	-211	-131
Reprises de l'exercice	19	6
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-2	-30
Total	-194	-155
Loyers	96 066	195 780
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,20 %	0,08 %

V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017
Impôts différés actifs	50	69
Total autres actifs non-courants	50	69
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	112	71
Paievements d'avance	2 802	219
Total autres actifs courants	2 914	290

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

V - 5) Fournisseurs et autres créiteurs

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs	12 308	6 325
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	10 353	10 473
Total	22 661	16 798

V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017
Dépôts et cautionnements reçus	23 053	22 136
Total autres passifs non-courants	23 053	22 136
Dépôts et cautionnements reçus	3 225	4 625
Clients - avances et acomptes reçus	18 268	17 046
Dettes sociales	4 548	7 957
Dettes fiscales	14 058	13 344
Autres dettes	4 783	4 483
Comptes de régularisations passif	2 649	4 622
Total autres passifs courants	47 531	52 077

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 les immeubles 131 Wagram et Emile Zola pour un total de 8 440 milliers d'euros.

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

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Honoraires	-910	-875
Impôts et taxes	-1 304	-1 042
Autres	-2 505	-2 262
Total	-4 719	-4 179

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.

			30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
(en milliers d'euros)	TIE %	Échéance	Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	5 574	925	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	6 997	1 418	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	678	-	500 000	-
Emprunts bancaires						
BANCO SABADELL	Euribor +marge	5-juin-20	-	1	-	10 000
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge	24-mai-21	41	42	50 000	75 000
BECM	Euribor +marge	23-avr-19	-	91	-	150 000
CADIF	Euribor +marge	16-juin-23	-	16	-	175 000
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 627	2 630	200 200	201 240
Swaps de taux						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	28-nov-22	52	53	532	51
Découverts bancaires						
	Divers		9	33 400	-	-
Comptes courants passifs						
	Divers		38	55	55 646	55 646
Impact étalement des commissions sur emprunts						
			-2 579	-2 146	-9 651	-5 706
Total			13 437	36 485	1 796 727	1 661 231

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

(en milliers d'euros)	30/06/2018	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2017
Emprunts obligataires	1 513 249	13 249	1 000 000	500 000	1 002 343
BANCO SABADELL	-	-	-	-	10 001
BNP-PARIBAS 2016	50 041	41	50 000	-	75 042
BECEM	-	-	-	-	150 091
CADIF	-	-	-	-	175 016
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	202 827	2 627	200 200	-	203 870
Swap CA-CIB 5 ans	584	52	532	-	104
Comptes courants passifs	55 684	38	55 646	-	55 701
Etalement frais emprunts	-12 230	-2 579	-7 969	-1 682	-7 852
Découverts bancaires	9	9	-	-	33 400
Total	1 810 164	13 437	1 298 409	498 318	1 697 716

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

Au 30 juin 2018, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : BNP Paribas, CADIF, Banco Sabadell et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 30/06/2018	Valeur au 31/12/2017	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	24,9 %	24,6 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,2	4,0	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	3,0 %	3,1 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	5,8 Md€	5,6 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2018.

VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	-15 603	-20 292
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-76	-115
Instruments de couverture	-280	-
Autres charges financières	-1 574	-1 338
Charges financières	-17 533	-21 745
Produits d'intérêts	16	8
Transferts de charges financières	2 083	599
Autres produits financiers	-	-
Produits financiers	2 099	607
Coût de l'endettement net	-15 434	-21 138

Le poste des transferts de charges financières, capitalisées au taux de 1,71 %, correspond aux intérêts capitalisés au titre principalement de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Emile Zola.

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-5). 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 2018, le portefeuille du groupe SFL comprend les deux éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB payeur de taux variable, de nature trading. Il a été réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,23 %.
- un CAP, contrepartie CADIF vendeur du cap, de nature trading. Il a été réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,25 %.

Valeur de marché des instruments de couverture

Au 30 juin 2018, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à 524 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2018	31/12/2017
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov-22	-532	-51
CAP CADIF 0,25 %	100 000	nov-22	1 056	1 484
Total	200 000		524	1 433

Ajustement de valeur des instruments financiers

La variation sur l'exercice de la valorisation des instruments de couverture est de 908 milliers d'euros, en défaveur du Groupe SFL, comptabilisés en résultat.

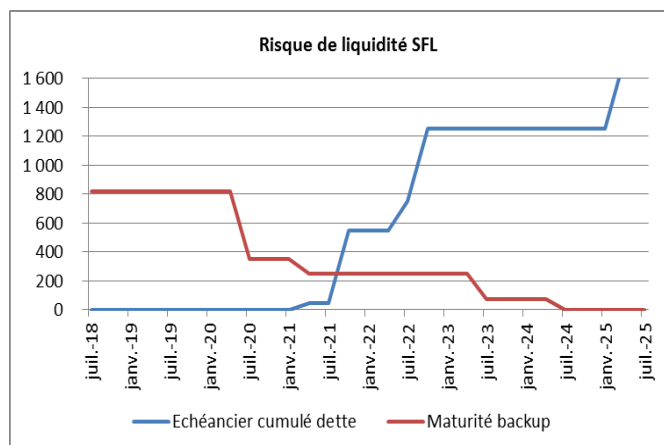
(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Instruments de couverture de taux	-908	115
Total	-908	115

VI - 4) Objectifs et politique 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 2018, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 820 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 760 millions d'euros au 31 décembre 2017. 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 novembre 2021.



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. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. 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 2018, 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 1,84 % au 30 juin 2018 (contre 1,69 % au 31 décembre 2017).

Une hausse 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 88 milliers d'euros sur l'année représentant 0,50 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,85 %, soit un impact négatif de 88 milliers d'euros sur l'année représentant 0,50 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 30 juin 2018, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 3 124 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 2 740 milliers d'euros.

c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

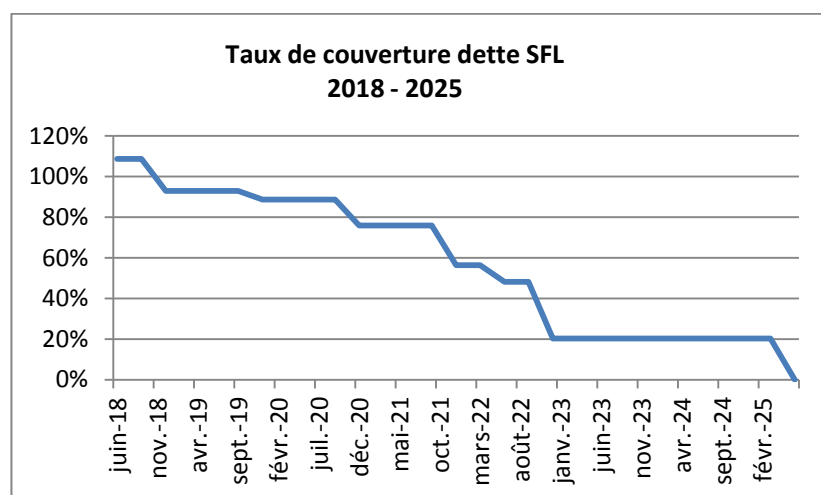
Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 30 juin 2018 :

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	-	-	50 000	-	-	-	50 000
Comptes courants	-	55 646	-	-	-	-	55 646
Total dette taux variable	-	55 646	50 000	-	-	-	105 646

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

Au 30 juin 2018, la dette du Groupe est intégralement couverte.



Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2018, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 557 057 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2018	31/12/2017
Emission nov-2014	500 000	nov-21	524 737	526 900
Emission nov-2015	500 000	nov-22	533 348	535 735
Emission mai-2018	500 000	mai-25	498 972	-
Total	1 500 000		1 557 057	1 062 635

VI - 5) Actifs financiers

Principes comptables

Les actifs financiers non courants comprennent les dépôts et cautionnements versés et les instruments dérivés.

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. Pour les instruments dérivés leur comptabilisation est rappelée note VI-3.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	30/06/2018
Dépôts et cautionnements versés	697	-	-	-	-	697
Instruments de couverture de taux	1 484	-	-	-428	-	1 056
Total	2 181	-	-	-428	-	1 753

La valorisation positive des opérations de couverture comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 1 056 milliers d'euros au 30 juin 2018 (cf. note VI-3).

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.

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017
Disponibilités	53 582	15 710
Total	53 582	15 710

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)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	30/06/2018
Nombre de titres auto-détenus	307 135	44 153	-75 049	276 239
Prix moyen en euros	64,26 €	58,25 €	52,33 €	66,54 €
Total	19 736	2 572	-3 927	18 381

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	30/06/2018		30/06/2017	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	106 383	2,30 €	48 512	1,05 €
Total	106 383	2,30 €	48 512	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)	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net pour le résultat de base par action	200 157	378 726
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-276 239	-313 850
Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture	46 252 735	46 215 124
Résultat net par action	4,33 €	8,19 €
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-276 239	-313 850
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 252 735	46 215 124
Résultat net pondéré par action	4,33 €	8,19 €

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)	30/06/2018	30/06/2017
SCI Washington	7 889	11 973
dont revenus locatifs	3 760	3 331
dont variation de valeur des immeubles de placement	4 276	8 791
dont résultat financier	-72	-78
dont divers	-75	-71
Sous-groupe Parholding	6 943	27 925
dont revenus locatifs	7 448	7 146
dont variation de valeur des immeubles de placement	3 937	34 731
dont résultat financier	-878	-923
dont impôts différés	-1 527	-10 912
dont impôt exigible	-1 611	-1 678
dont divers	-426	-439
Total	14 832	39 898

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)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	30/06/2018
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives au personnel	1 161	304	-56	-56	-93	1 316
Provisions non-courantes	1 161	304	-56	-56	-93	1 316
Provisions sur immeubles et locataires	356	-	-	-	-	356
Provisions relatives au personnel	13	29	-	-	-	42
Provisions courantes	369	29	-	-	-	398
Total	1 530	333	-56	-56	-93	1 714

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 808 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 2018 à 17 milliers d'euros, contre 16 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-211	-162
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-219	-104
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-113	-63
Dotations	-543	-329
Reprises de provisions sur actif circulant	19	39
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	-	2 070
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	9
Reprises	19	2 118
Total	-524	1 789

IX- Rémunérations et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

L'effectif pour le personnel administratif est de 72 personnes au 30 juin 2018, dont 2 mandataires sociaux, contre 75 personnes au 30 juin 2017. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 30 juin 2017.

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Rémunérations du personnel	-3 624	-3 754
Charges sociales sur rémunérations	-1 883	-1 891
Avantages accordés au personnel	-921	-730
Participation et intéressement	-137	-218
Total	-6 565	-6 593

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)	30/06/2018	31/12/2017
Dette actuarielle en début d'exercice	872	862
Prestations servies	-56	-21
Coût des services rendus	76	75
Coût financier	9	9
Variation actuarielle	-93	-53
Dette actuarielle en fin d'exercice	808	872

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 1,45 % (versus 1,30 % au 31 décembre 2017) et d'un taux de revalorisation de 1,50 %, sans changement par rapport à 2017. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 30 juin 2018 entraîne une hausse de 15 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 2018

	Plan n°4	Plan n°4	Plan n°5
Date d'assemblée	13/11/2015	13/11/2015	20/04/2018
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	26/04/2016	03/03/2017	20/04/2018
Nombre cible initial	32 036	33 376	33 592
% d'espérance initial	70,83 %	70,83 %	100,00 %
Nombre espéré initial	22 691	23 640	33 592
Juste valeur unitaire	41,49 €	42,61 €	48,64 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-1 140	-2 240	-1 428
% d'espérance retenu à la clôture	125,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	38 620	31 136	32 164

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 cinq 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 2018, les pourcentages

retenus sont de 125 % pour le plan 2016 (hypothèse de classement en rang 2) et de 100 % pour les plans 2017 et 2018 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2018, 37 896 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°3 de 2015.

Au premier semestre 2018, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 921 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)	30/06/2018	30/06/2017
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 156	2 404
Avantages court terme charges patronales	803	782
Rémunération en actions ⁽²⁾	617	471
Jetons de présence	356	353
Total	3 932	4 010

⁽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 2018, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington (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	2019	2020	2021	Total
Montant à payer	8 284	5 048	4 955	18 287

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 ;

- l'entrée dans le régime SIIC en décembre 2017 de l'immeuble Emile Zola, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 21 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2018 à 2021 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 2018, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 3 298 milliers d'euros, contre 3 487 milliers d'euros au 30 juin 2017, concentrée sur le

sous-groupe fiscal intégré Parholding.

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 31 % et 25 %, la loi de finance pour 2018 prévoyant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés de 33,33 % à 25 %. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêté des comptes qui est appliqué, soit 33,33 %.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2017	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan 30/06/2018
Variation de valeur des immeubles de placement	-171 910	-	-	-2 033	-173 943
Retraitement des amortissements	-23 039	-	-	-954	-23 993
Retraitement des loyers	-1 601	-	-	-76	-1 677
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-836	-	-	-9	-845
Total net	-197 907	-	-	-3 072	-200 979
Dont impôts différés - Actif	69	-	-	-19	50
Dont impôts différés - Passif	-197 976	-	-	-3 053	-201 029

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	110	110	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires	52 332	930	19 039	32 363
Cautions fournisseurs	186	186	-	-
Total engagements reçus	52 518	1 116	19 039	32 363

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2018, les engagements sur travaux s'élèvent à 28 651 milliers d'euros (contre 26 747 milliers d'euros au 31 décembre 2017), dont 23 434 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Emile Zola et Iéna.

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 BNP-PARIBAS 2016	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	400 000	-	400 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	-	75 000
Emprunt SABADELL	70 000	-	70 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
Total	820 000	-	745 000	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 2018, le montant global de ces protections s'établit à 2 926 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)	30/06/2018	30/06/2017
Acquisition et travaux sur les immeubles de placement		
Prix d'acquisition	-	-
Frais décaissés sur acquisition	-	-
Travaux	-14 984	-24 185
Total	-14 984	-24 185
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	53 582	27 248
Découverts bancaires	-9	-50 890
Total	53 573	-23 642

Au 30 juin 2018, les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 1 574 milliers d'euros provenant de l'étalement des commissions sur emprunt.

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 Balian ⁽¹⁾	313 831 455	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	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
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SAS Société Immobilière Victoria	602 039 364	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100

⁽¹⁾ entrée de périmètre en 2018.

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 2018.

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
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de € 2 510 460
672 006 483 R.C.S. Nanterre

S.A. au capital de € 1 723 040
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Société Foncière 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 2018

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 Foncière Lyonnaise, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I- Conclusion sur les comptes

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

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

II- Vérification spécifique

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 juillet 2018

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés



Lionel LEPETIT



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 26 juillet 2018



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



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