



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier 2019 – 30 juin 2019

SOMMAIRE

- | | |
|---|---------|
| 1. Rapport semestriel d'activité | page 3 |
| 2. Facteurs de risques | page 8 |
| 3. Comptes consolidés au 30 juin 2019 | page 15 |
| 4. Rapport des Commissaires aux comptes | page 46 |
| 5. Attestation de la personne assumant la responsabilité
du Rapport financier semestriel | page 49 |

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2019, la composition du Conseil d'administration de SFL est la suivante :

Président :

- Juan José Brugera Clavero

Administrateurs :

- Pere Viñolas Serra (Vice-Président)
- Ali Bin Jassim Al Thani
- Angels Arderiu Ibars
- Jean-Jacques Duchamp
- Chantal du Rivau
- Carlos Fernandez-Lerga Garralda
- Carmina Ganyet I Cirera
- Carlos Krohmer
- Arielle Malard de Rothschild
- Luis Maluquer Trepas
- Nuria Oferil Coll
- Alexandra Rocca *
- Anthony Wyand

* Le Conseil d'administration du 15 février 2019 a coopté Madame Alexandra Rocca en qualité d'administratrice indépendante, en remplacement de Madame Sylvia Desazars de Montgailhard, démissionnaire le 20 janvier 2019. Cette cooptation a été ratifiée par l'Assemblée générale réunie le 5 avril 2019.

Monsieur Adnane Mousannif a remis sa démission de ses fonctions d'administrateur lors de la séance du Conseil d'administration du 19 décembre 2018.

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 26 juillet 2019, a arrêté les comptes au 30 juin 2019.

Ces comptes présentent à nouveau une progression significative des agrégats opérationnels, ainsi que des valeurs d'expertise du patrimoine et de l'ANR de la Société, conséquence d'une activité soutenue.

Données consolidées (M€)

	S1 2019	S1 2018	Variation
Revenus locatifs	97,9	96,1	+1,9%
Résultat opérationnel retraité*	83,3	78,7	+5,8%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	57,2	51,7	+10,6%
Résultat net part du Groupe	253,5	200,2	-

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2019	31/12/2018	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 142	4 010	+3,3%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	6 823	6 570	+3,9%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 276	7 005	+3,9%
ANNNR EPRA	4 104	4 017	+2,2%
ANNNR EPRA par action	88,2 €	86,3 €	

Résultats

Les revenus locatifs s'élevèrent à 97,9 M€ au premier semestre 2019 contre 96,1 M€ au premier semestre 2018, en hausse de 1,8 M€ (+1,9%) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers progressent de 3,3 M€ (+3,6%), du fait des nouvelles locations intervenues en 2018, notamment sur les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré, ainsi que de l'indexation.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 1,8 M€, notamment en raison du départ, courant 2018, des derniers locataires du 83 Marceau, actuellement en cours de réhabilitation, et de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2018 sur l'immeuble du 176 Charles de Gaulle à Neuilly.
- Enfin, les diverses indemnités reçues affichent une légère hausse de 0,3 M€ au premier semestre 2019.

Les charges immobilières nettes sont de 5,3 M€ au 30 juin 2019, en légère baisse (-0,2 M€) sur le 30 juin 2018, notamment au niveau des charges des mandats de gestion. Les loyers nets s'établissent ainsi à 92,6 M€ contre 90,5 M€ au 30 juin 2018.

Les autres revenus et produits atteignent 2,7 M€, contre 0,6 M€ au premier semestre 2018. Ils sont constitués de 1,4 M€ de production immobilisée provenant d'honoraires de commercialisation dont la prestation a été réalisée en interne, et de 1,3 M€ provenant principalement de la facturation de travaux et de réparations locatives.

Après des dotations nettes aux provisions inférieures de 0,5 M€ de semestre à semestre, et des charges corporate en très légère hausse, à 11,5 M€ contre 11,3 M€ au 1^{er} semestre 2018, le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine progresse de 5,8 % à 83,3 M€ au 30 juin 2019 contre 78,7 M€ au 30 juin 2018.

L'évaluation au 30 juin 2019 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 3,9 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2018. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 234,5 M€ contre 159,2 M€ au 30 juin 2018.

Les charges financières nettes s'élevèrent à 15,2 M€ au 30 juin 2019 contre 16,5 M€ au 30 juin 2018, en baisse globalement de 1,3 M€, avec une diminution de 1,8 M€ des charges financières récurrentes sous l'effet notamment de la réduction significative du coût moyen de la dette.

Le poste 'Impôts' atteint 17,2 M€ au 30 juin 2019 contre 6,4 M€ au 30 juin 2018, soit une progression de 10,8 M€, qui provient pour l'essentiel de la charge d'impôt différé relative à la variation de valeur constatée sur les immeubles du sous-groupe Parholding.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA progresse de 10,6 % à 57,2 M€ au 30 juin 2019 contre 51,7 M€ au 30 juin 2018 et le résultat net part du Groupe au 30 juin 2019 s'élève à 253,5 M€ contre 200,2 M€ au 30 juin 2018.

Activité

Activité locative

Malgré des volumes en baisse sur le 1^{er} semestre 2019, mais néanmoins en ligne avec la moyenne décennale, le marché locatif de bureaux en Ile-de-France reste très porteur pour SFL, le manque d'offre dans Paris QCA tirant à la hausse les valeurs locatives, en particulier pour les actifs prime. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé au premier semestre 2019, environ 24 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, à des conditions exceptionnelles. Ces commercialisations intègrent notamment la prise à bail à long terme, début 2020, par WeWork, des 12 000 m² de l'immeuble du 106 Haussmann, que l'occupant actuel libérera fin 2019.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 778 €/m² et l'économique à 672 €/m², traduction de la très bonne tenue du marché locatif dans Paris.

Au 30 juin 2019, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 97,5 % (97,3 % au 31 décembre 2018), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) se maintient à 1,7 % (contre 1,6 % au 31 décembre 2018).

Activité de développement

Au 30 juin 2019, les surfaces en développement représentent environ 16 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré (environ 18 000 m²), pour lesquelles un nouveau permis de construire a été obtenu en mars, et dont la livraison est prévue en 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) sous conditions suspensives contracté avec le groupe Richemont pour l'intégralité de ces surfaces ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), qui va être totalement restructuré d'ici à fin 2021 ; l'immeuble est aujourd'hui entièrement curé et les travaux devraient démarrer au 4^{ème} trimestre 2019 ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m²), dont les travaux de réhabilitation ont démarré conformément au calendrier, pour une livraison en 2021.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2019 s'élèvent à 15,0 M€ ; outre ces projets, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington-Plaza, 9 Percier et 176 Charles de Gaulle à Neuilly.

Activité patrimoniale

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours du 1^{er} semestre 2019.

Financement

En juin, SFL a signé une ligne de crédit syndiqué revolving de 390 millions d'euros avec son pool bancaire sur une durée de 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving d'un montant initial de 400 millions d'euros, qui avait été ramené à 250 millions d'euros en 2018 et venait à échéance en juillet 2020.

Par ailleurs, le plafond du programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP) mis en place en 2018, a été porté au cours du premier semestre 2019 de 300 à 500 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 354 millions d'euros à fin juin 2019.

Ces opérations permettent à SFL d'allonger la maturité moyenne de son endettement, tout en maintenant un coût moyen historiquement bas.

L'endettement net de la Société atteint 1 761 M€ au 30 juin 2019 contre 1 688 M€ au 31 décembre 2018, soit un ratio d'endettement de 24,2 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,4 % et la maturité moyenne de 4,2 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 6,3x à fin juin 2019.

Au 30 juin 2019, SFL bénéficie par ailleurs de 990 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué (ANNR EPRA)

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 823 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2019, en augmentation de 3,9 % par rapport au 31 décembre 2018 (6 570 M€), sous les effets conjugués d'une nouvelle 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 3,1 % au 30 juin 2019, en légère diminution sur le 31 décembre 2018 (3,2 %).

Au 30 juin 2019, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNAV) de la Société s'élève à 4 104 M€, soit 88,2 €/action, contre 86,3 €/action au 31 décembre 2018, en progression de 2,2 % sur 6 mois (après paiement en avril 2019 d'un dividende de 2,65 €/action) et de 7,1 % sur 12 mois.

Synthèse des Indicateurs EPRA :

	S1 2019	S1 2018
EPRA Earnings (M€)	57,2	51,7
<i>/ share</i>	1,23 €	1,11 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	13,2%	14,7%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	12,5%	13,8%

	30/06/2019	31/12/2018
EPRA NAV (M€)	4 282	4 142
<i>/ share</i>	92,0 €	89,0 €
EPRA NNAV (M€)	4 104	4 017
<i>/ share</i>	88,2 €	86,3 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,9%	2,8%
EPRA « Topped-up » NIY	3,1%	3,2%
EPRA Vacancy Rate	1,7%	1,6%

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2019	S1 2018
Résultat net - part du Groupe	253,5	200,2
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-234,5	-159,2
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	2,1	1,5
Impôts associés aux postes ci-dessus	12,5	2,0
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	23,6	7,2
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	57,2	51,7

IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

en M€	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres - part du Groupe	4 142	4 010
Actions d'autocontrôle	8	10
Plus-values latentes	20	19
Juste valeur dette à taux fixe	-66	-22
ANNR EPRA	4 104	4 017

IAP Endettement Financier Net :

En M€	30/06/2019	31/12/2018
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 494	1 494
Emprunts et concours bancaires - Courant	364	269
Endettement financier au bilan	1 858	1 763
Déduction :		
Comptes courants passifs	-52	-52
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	-2	2
Trésorerie et équivalents	-43	-25
Endettement financier net	1 761	1 688

2. FACTEURS DE RISQUES

Sont indiqués ci-après les facteurs de risques qui sont spécifiques à la Société et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

Ils ont également été développés dans le **Rapport Annuel 2018** (déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF – le 15 mars 2019) **en pages 11 à 16 du Cahier juridique et financier.**

Les facteurs de risques sont présentés en différentes catégories. Au sein de chaque catégorie, les risques sont hiérarchisés par ordre d'importance décroissante en fonction de leur probabilité de réalisation (élevée ou modérée) et de l'ampleur estimée de leur impact négatif, selon l'appréciation de la Société à la date du présent rapport.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes ci-dessous n'est pas exhaustive. D'une part, la Société est soumise à des risques généraux, communs à toutes les entreprises et qui ne lui sont pas spécifiques. D'autre part, d'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent rapport, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

A. RISQUES PROPRES AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention / de réduction des risques
Niveau de risque élevé	
<p>1) Risques liés aux cycles immobiliers</p> <p>Risque de retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement, lié aux cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminution des revenus locatifs, - Diminution de la valeur du patrimoine, - Non-réalisation d'opérations d'investissement et de désinvestissement, - Dégradation du résultat opérationnel, - Dégradation de l'ANR. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (-25 bps ; +25bps) afin de tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché. Il résulte de la variation combinée de ces deux taux, à la hausse ou à la baisse, une faible variation de la valeur du patrimoine de SFL (inférieure à 10 %) ; - Dispositif de veille du marché immobilier. <p><i>Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note IV-5) « Immeuble de placement » des comptes consolidés en page 26.</i></p>
<p>2) Risques liés à la valorisation des actifs</p> <p>Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à la valorisation de ses actifs qui impacte directement son résultat consolidé et son ANR.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Impact négatif sur les comptes consolidés, - Impact négatif sur le compte de résultat, - Impact négatif sur l'ANR. 	<ul style="list-style-type: none"> - Procédures d'évaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants ; - Evaluations réalisées conformément aux méthodologies d'expertise (normes professionnelles nationales de la Charte d'expertise en évaluation immobilière, normes professionnelles européennes TEGoVa, principes de « The Royal institution of chartered surveyors » RICS, rotation des experts) ; - Expertises réparties entre deux experts (Cushman & Wakefield : 56 % et Jones Lang LaSalle : 44 %). <p><i>Voir également la note IV-5) « Immeubles de placement » des comptes consolidés en pages 26 à 28.</i></p>
<p>3) Risques liés à l'accès aux financements bancaires</p> <p>Risque de hausse des taux plus rapide que celle anticipée actuellement, qui pourrait déstabiliser les marchés financiers et rendre l'accès aux financements bancaires plus coûteux, voire difficile.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de la capacité à acquérir de nouveaux actifs, - Limitation de la capacité à rénover les actifs, - Difficultés de refinancement de la dette existante, - Dégradation du résultat financier, - Dégradation de l'ANR. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prévisions de trésorerie ; - Veille des financements en cours et lignes de crédit disponibles ; - Surveillance de la notation financière ; - Possibilité d'avoir recours aux cessions d'actifs, étant précisé que cette source de financement alternative est elle-même soumise au risque de marché (niveau des prix et liquidité du marché immobilier) et que la cession d'actifs dans un contexte défavorable ou non arrivés à maturité occasionnerait des pertes d'opportunités.
Niveau de risque modéré	
<p>4) Risques liés à un environnement fortement concurrentiel</p> <p>Environnement très concurrentiel, composé d'acteurs possédant des fonds propres importants tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains, ou dont l'endettement reste maîtrisé avec un effet de levier raisonnable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stratégie de SFL spécialisée sur un segment de marché prime ; - Qualité de la veille sectorielle ; - Capacité de financement sans condition.

Impacts négatifs :

- Non réalisation d'opérations,
- Dégradation des revenus locatifs,
- Dégradation du résultat opérationnel,
- Dégradation de l'ANR.

B. RISQUES OPERATIONNELS PROPRES A L'ACTIVITE DE FONCIERE

Facteurs de risque

Dispositifs de prévention / de réduction des risques

Niveau de risque élevé

5) Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation.

Risque de non perception ou de perception tardive des loyers, de non-renouvellement des baux ou de renouvellement des baux à des conditions défavorables.

Impacts négatifs :

- Baisse du taux d'occupation financier,
- Dégradation des revenus locatifs,
- Dégradation du résultat opérationnel.

- Répartition du portefeuille sur différents locataires : au 31 décembre 2018, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 38,3 % environ des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 24,2 % environ ;
- Répartition du portefeuille des locataires de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats ...)
- Analyse de la solvabilité des nouveaux locataires ;
- Analyse semestriellement de la bonne santé financière des locataires pour lesquels SFL détient un stock de créances IFRS à la clôture ;
- Suivi des échéances des baux et du taux d'occupation financier ;
- Dispositif d'anticipation des renouvellements de baux (renégociations anticipées, programmation de travaux...)
- Suivi des loyers impayés.

Voir également la note annexe V-3) « Clients et autres débiteurs » des comptes consolidés en pages 29 et 30.

6) Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs

Risque d'accroissement de la sensibilité des actifs à la réglementation (notamment aux normes environnementales) et aux enjeux RSE.

Impacts négatifs :

- Perte d'attractivité des actifs par rapport aux attentes des locataires,
- Hausse des primes d'assurance, des coûts d'exploitation et de construction des actifs,
- Dégradation de l'ANR,
- Dégradation de l'image et de la réputation.

- Programmation rigoureuse de travaux de rénovation et de restructuration des actifs en portefeuille, et d'amélioration de l'existant par l'intégration de nouveaux services ;
- Forte intégration à la stratégie immobilière de SFL par des enjeux RSE :
 - réunion 2 fois par an d'un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE,
 - vérification que la performance RSE prend bien en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs,
 - respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE,
 - mesure de la satisfaction clients par les études réalisées en 2018 et 2017 auprès des utilisateurs des immeubles du Groupe,
 - 81 % des baux intègrent une annexe environnementale.

Voir le détail dans la Déclaration de performance extra-financière – DPEF - en page 31 et suivantes du Cahier juridique et financier 2018.

7) Risque de perte de personnes clés

Risque de perte de compétences clés pour l'activité de l'entreprise, en cas de départ de dirigeants, membres du comité de direction et/ou cadres clés.

- Politique de rémunération visant à fidéliser les compétences clés de l'entreprise.

Impacts négatifs :

- Dégradation des résultats,
- Perte de confiance des investisseurs,
- Dégradation de l'image et de la réputation.

8) Risques liés au recours à la sous-traitance et à des prestataires de services

Recours important à des entreprises et à des prestataires de services :

- Procédures régulières d'appels d'offre visant à sélectionner les sous-traitants et les prestataires ;
- Diversification des entreprises retenues ;
- Suivi très rigoureux des prestations fournies.

- dans le cadre de grands projets de rénovation, et
- pour l'entretien quotidien des immeubles.

Dépendance vis-à-vis des entrepreneurs pour l'achèvement des projets dans les délais, accentuée par le faible nombre des entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris.

Risques de défaillance des entrepreneurs ou de baisse de qualité des prestations.

Impacts négatifs :

- Retards dans les calendriers de réalisation, hausses de coûts, allongement de la durée d'indisponibilité des immeubles,
- Perturbation du processus de respect des garanties de performance,
- Dégradation du résultat opérationnel,
- Dégradation de l'image et de la réputation.

C. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE

Facteurs de risque

Dispositifs de prévention / de réduction des risques

Niveau de risque modéré

9) Risques généraux liés à la réglementation applicable

Réglementation dense et évolutive, notamment liée à la construction, aux baux commerciaux, aux autorisations administratives, à la sécurité, à l'environnement et à la santé publique.

Coûts importants liés au respect de cette réglementation.

Risques de mise en cause de la responsabilité civile et pénale en cas de non-respect de la réglementation (notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger d'autrui).

Risques que les locataires ne respectent pas strictement toutes les réglementations qui leurs sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.

Impacts négatifs :

- Dégradation des résultats, de la rentabilité, de la croissance et des perspectives de développement,
- Dégradation de l'image et de la réputation.

10) Risques administratifs

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

Risques de délais importants pour l'obtention de ces autorisations, risques de modifications de projets imposées par les administrations concernées.

Risques de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.

Impacts négatifs :

- Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations,
- Impossibilité d'exploiter certains actifs,
- Dégradation de l'activité, des résultats et de la situation financière.

11) Risques de voisinage

Compte tenu de la localisation de la plupart des immeubles de SFL dans un environnement urbain dense, risques de nuisances sonores et/ou vibrations engendrés par les grands projets.

Risques de plaintes de voisins pouvant entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.

- SFL intègre les compétences juridiques et techniques permettant la maîtrise de ces différents risques par :

- La mise en place d'une direction juridique spécialisée et en charge de la veille et du contrôle de la conformité aux diverses réglementations applicables à son activité ;
- Le recours à des compétences extérieures en cas de nécessité ;
- La mise en place de procédures internes visant à responsabiliser les différents acteurs ;
- Un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité.

- Recours systématique à des professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité) ;
- Pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

- Initiation systématique de référés préventifs lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus ;
- Marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposant systématiquement la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations) ;
- Mesures de surveillance, notamment acoustiques ;
- Démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou

Impacts négatifs :

- Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations,
- Dégradation des résultats et de la situation financière.

12) Risques liés au statut de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)

Risque de perte du régime fiscal des SIIC en cas de non-respect par la société des règles d'éligibilité à ce régime.

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

Suivi régulier des conditions de bénéfice du régime d'exonération SIIC, notamment des évolutions des positions administratives et jurisprudentielles (obligations distributives, obligations liées au contrôle, etc. ...).

D. Risques financiers liés à l'activité de foncière

Facteurs de risque

Dispositifs de prévention / de réduction des risques

Niveau de risque modéré

13) Risque de liquidité

Risque de ne pouvoir mobiliser des ressources financières importantes pour financer les investissements et acquisitions et refinancer les dettes arrivées à échéance.

Impacts négatifs :

- Détérioration de la capacité de SFL à lever des fonds et par conséquent à avoir accès aux liquidités nécessaires pour conduire l'activité,
- Dégradation de la trésorerie et des résultats.

- Au 30 juin 2019, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 990 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 920 millions d'euros au 31 décembre 2018 ; ces des lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettant de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2022 ;

Ce risque est également développé dans la note VI-4 « Objectifs et politique de gestion des risques financiers » des comptes consolidés en pages 33 et 34.

- Politique de diversification de la dette.

Voir également en note VI-1) des comptes consolidés « Emprunts et concours bancaires » :

- *L'échéancier des emprunts et dettes financières (page 32),*
- *Le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 32).*

14) Risque de contrepartie

Risque lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires octroyant à la société des lignes de crédit et/ou des instruments de couverture.

Impacts négatifs :

- Perte de bénéfice des couvertures,
- Dégradation de la situation financière et des résultats.

- Recours à des établissements bancaires de premier rang.

- Faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving) ;

- Dépôts de garantie des locataires encaissés constituant une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers.

Ce risque est également développé dans la note VI-4) des comptes consolidés en page 34.

15) Risque de taux d'intérêt

Risque de hausse des taux d'intérêt et, corrélativement, de la capacité à mobiliser les ressources financières nécessaires pour financer les besoins d'exploitation et les investissements.

- Gestion du 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

Impacts négatifs

- Hausse des frais financiers,
- Dégradation du résultat financier.

- opérations de couverture ;
- Outil permettant de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note VI-4) des comptes consolidés en page 35.

16) Les informations portant sur les **risques financiers liés aux effets du changement climatique** et les mesures que prend la société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité sont précisées dans la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en page 31 et suivantes du Cahier juridique et financier 2018.

LITIGES

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



3. COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2019

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 2019.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2019	31/12/2018
ACTIF	Partie E		
Immobilisations incorporelles	IV -1	700	659
Immobilisations corporelles	IV -2	20 509	20 834
Immeubles de placement	IV -5	6 711 869	6 458 430
Actifs financiers	VI -5	314	820
Autres actifs	V -4	13	32
Total Actifs non-courants		6 733 405	6 480 775
Clients et autres débiteurs	V -3	90 321	82 351
Autres actifs	V -4	3 330	371
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	42 973	25 304
Total Actifs courants		136 624	108 026
Total Actif		6 870 029	6 588 801
(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2019	31/12/2018
PASSIF	Partie E		
Capital		93 058	93 058
Réserves		3 795 267	3 565 162
Résultat de l'exercice		253 549	351 636
Total Capitaux propres, part du Groupe		4 141 874	4 009 856
Intérêts minoritaires		525 627	502 107
Total Intérêts minoritaires		525 627	502 107
Total des Capitaux propres	VII -1	4 667 501	4 511 963
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 494 269	1 494 080
Provisions non courantes	VIII -1	1 322	1 220
Impôts différés passifs	X -3	218 812	205 062
Dettes fiscales	X -1	10 278	13 368
Autres passifs	V -6	25 298	23 214
Total Passifs non-courants		1 749 979	1 736 944
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	23 983	25 320
Emprunts et concours bancaires	VI -1	363 789	268 958
Provisions courantes	VIII -1	882	1 349
Autres passifs	V -6	63 895	44 267
Total Passifs courants		452 549	339 894
Total Passif		6 870 029	6 588 801

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs		97 909	96 066
Charges immobilières brutes		-22 124	-22 172
Charges immobilières récupérées		16 782	16 579
Charges immobilières nettes de récupération		-5 342	-5 593
Loyers nets	V -1	92 567	90 473
Autres produits d'exploitation	V -2	2 731	607
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV -3	-487	-564
Variation nette des provisions	VIII -2	-67	-524
Frais de personnel	IX -1	-6 597	-6 565
Autres frais généraux	V -7	-4 881	-4 719
Résultat de cession des autres actifs	IV -4	-3	-6
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	234 466	159 179
Résultat opérationnel		317 729	237 881
Charges financières	VI -2	-15 775	-17 533
Produits financiers	VI -2	2 465	2 099
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	-1 718	-908
Actualisation des dettes et créances		-182	-180
Variation nette des provisions financières		-	-
Résultat net avant impôts		302 519	221 359
Impôts	X -2-3	-17 152	-6 370
Résultat net		285 367	214 989
Part du Groupe		253 549	200 157
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	31 818	14 832
Résultat net par action	VII -4	5,48 €	4,33 €
Résultat net dilué par action	VII -4	5,47 €	4,32 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	-128	93
Autres éléments		-	-15
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-128	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		-128	78
Résultat net et autres éléments du résultat global		285 239	215 067
Part du Groupe		253 421	200 235
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		31 818	14 832

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 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	-
Paiements 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
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	151 479	151 479	18 178
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	-85	-	-85	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-85	151 479	151 394	18 178
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	91	-	-	-	91	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	13	-	-	-	13	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 031	-	1 031	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2018	93 058	556 116	22 621	-18 317	-	3 004 744	351 636	4 009 856	502 107
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	253 549	253 549	31 818
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	-128	-	-128	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-128	253 549	253 421	31 818
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	351 636	-351 636	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 566	-	-	-	2 566	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2 403	-	-	-	-2 403	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 147	-	1 147	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 711	-	-122 711	-8 299
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2019	93 058	556 116	22 621	-18 154	-	3 234 688	253 549	4 141 874	525 627

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2019	30/06/2018
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		253 549	200 157
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	-234 466	-159 179
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	487	564
Dotations nettes aux provisions du passif		22	333
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV -4	3	6
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		1 900	1 088
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	1 551	-246
Avantages consentis au personnel	IX -3	1 147	921
Part des intérêts minoritaires	VII -5	31 818	14 832
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		56 011	58 476
Coût de l'endettement financier	VI -2	13 310	15 434
Charge d'impôt	X -2-3	17 152	6 370
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		86 473	80 280
Variation du besoin en fonds de roulement		98	-300
Intérêts versés		-11 172	-5 330
Intérêts reçus		46	16
Impôt versé		-7 345	-7 168
Flux net de trésorerie généré par l'activité		68 100	67 498
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-23 896	-14 984
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-206	-77
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		1	4
Autres encaissements et décaissements		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-24 101	-15 057
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		163	-399
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-122 711	-106 383
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-6 794	-6 921
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		915 687	605 270
Remboursements d'emprunts		-812 676	-472 745
Autres variations financières		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-26 331	18 822
Variation de trésorerie		17 668	71 263
Trésorerie nette à l'ouverture		25 304	-17 690
Trésorerie nette à la clôture	XII	42 972	53 573
Variation de trésorerie		17 668	71 263

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, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 30 juin 2019 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 recensement de ses contrats de location. Il s'agit de contrats de location portant sur moins d'une dizaine de véhicules de société et de photocopieurs. L'impact estimé en année pleine de l'application d'IFRS 16 sur le droit d'utilisation de l'actif et la dette associée est inférieur à 300 milliers d'euros, soit à peine plus de 1 % des immobilisations corporelles et des autres passifs courants et non-courants. Les impacts ci-dessus étant insignifiants pour le Groupe, ils ne sont pas comptabilisés.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017). L'IASB a apporté des modifications restreintes à 4 IFRS. L'amendement à IAS 23 précise comment déterminer le montant des coûts d'emprunts incorporables aux coûts d'un actif, selon qu'une entité emprunte des fonds de façon générale, ou spécifiquement en vue d'obtenir l'actif. Le taux de capitalisation à appliquer aux dépenses relatives à cet actif doit correspondre à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts, autres que les emprunts contractés spécifiquement dans le but d'obtenir l'actif concerné. Le Groupe n'a pas fait d'emprunt spécifique dans le but d'obtenir un actif.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 30 juin 2019, sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 & IAS 8 Définition de « significatif ». L'IASB a publié des modifications de sa définition du terme « significatif » afin de permettre aux entreprises d'exercer plus facilement leur jugement en terme de matérialité. Une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions économiques que les principaux

utilisateurs des états financiers prennent sur la base de ces états financiers.

- Amendements limités à IFRS 3 « Définition d'une entreprise ». Ces amendements visent à clarifier la distinction entre une entreprise et un groupe d'actifs afin d'aider les parties prenantes lorsqu'elles appliquent la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ».

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

Au 30 juin 2019, les surfaces en développement représentent environ 16 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré (environ 18 000 m²), pour lesquelles un nouveau permis de construire a été obtenu en mars, et dont la livraison est prévue en 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) sous conditions suspensives portant sur l'intégralité de ces surfaces ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), qui va être totalement restructuré d'ici à fin 2021. L'immeuble est aujourd'hui entièrement curé et les travaux devraient démarrer au 4^{ème} trimestre 2019 ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m²), dont les travaux de réhabilitation ont démarré conformément au calendrier, pour une livraison en 2021.

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours du 1^{er} semestre 2019.

Ces commercialisations intègrent notamment la prise à bail début 2020, par un locataire unique, des 12 000 m² de l'immeuble du 106 Haussmann, que l'occupant actuel libérera fin 2019. Au premier semestre 2019, le groupe SFL a commercialisé environ 24 000 m² de surfaces, principalement de bureaux.

II - 2) Financements

En juin 2019, SFL a signé une ligne de crédit syndiqué revolving de 390 millions d'euros avec BNP PARIBAS sur une durée de 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving d'un montant initial de 400 millions d'euros, ramené à 250 millions d'euros en 2018, et venant à échéance en juillet 2020.

Par ailleurs, le plafond du programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP) mis en place en 2018, a été porté de 300 à 500 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 354 millions d'euros à fin juin 2019.

Ces opérations permettent à SFL d'allonger la maturité moyenne de son endettement, tout en maintenant un coût moyen historiquement bas.

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	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2019
Revenus locatifs	81 357	958	15 594	-	97 909
Charges immobilières brutes	-17 314	-658	-4 152	-	-22 124
Charges immobilières récupérées	13 689	238	2 855	-	16 782
Charges immobilières nettes de récupération	-3 625	-420	-1 297	-	-5 342
Loyers nets	77 732	538	14 297	-	92 567
Autres produits d'exploitation	926	129	224	1 452	2 731
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-487	-487
Variation nette de provisions	-47	-	335	-355	-67
Frais de personnel	-	-	-	-6 597	-6 597
Autres frais généraux	-	-	-	-4 881	-4 881
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-3	-3
Variation de valeur des immeubles de placement	214 737	-857	20 586	-	234 466
Résultat opérationnel	293 348	-190	35 442	-10 871	317 729
Charges financières	-	-	-	-15 775	-15 775
Produits financiers	-	-	-	2 465	2 465
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-1 718	-1 718
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-182	-182
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	293 348	-190	35 442	-26 081	302 519
Impôts	-	-	-	-17 152	-17 152
Résultat net	293 348	-190	35 442	-43 233	285 367
Part du Groupe	252 111	-190	35 442	-33 814	253 549
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	41 237	-	-	-9 419	31 818
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-128	-128
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-128	-128
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	-	-	-	-128	-128
Résultat net et autres éléments du résultat global	293 348	-190	35 442	-43 361	285 239
Part du Groupe	252 111	-190	35 442	-33 942	253 421
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	41 237	-	-	-9 419	31 818
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2019
Actifs sectoriels	5 628 717	98 436	1 051 082	64 887	6 843 122
Actifs non affectés	-	-	-	26 907	26 907
Total des actifs	5 628 717	98 436	1 051 082	91 794	6 870 029

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2018
Revenus locatifs	79 583	14 973	1 510	-	96 066
Charges immobilières brutes	-17 534	-3 888	-749	-	-22 172
Charges immobilières récupérées	13 457	2 776	345	-	16 579
Charges immobilières nettes de récupération	-4 077	-1 112	-404	-	-5 593
Loyers nets	75 506	13 861	1 106	-	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	12 207	40	-	159 179
Résultat opérationnel	222 842	26 057	1 146	-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	26 057	1 146	-28 685	221 359
Impôts	-2 109	-	-	-4 261	-6 370
Résultat net	220 733	26 057	1 146	-32 947	214 989
Part du Groupe	202 657	26 057	1 146	-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	26 057	1 146	-32 869	215 067
Part du Groupe	202 657	26 057	1 146	-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	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2018
Actifs sectoriels	5 208 961	988 764	97 948	77 229	6 372 902
Actifs non affectés	-	-	-	92 793	92 793
Total des actifs	5 208 961	988 764	97 948	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.

* **Autre Paris** : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

* **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.

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 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)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2019
Valeur Brute					
Applications informatiques	6 701	-	-	-	6 701
Autres immobilisations incorporelles	910	112	-	-	1 022
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	-6 504	-71	-	-	-6 575
Autres immobilisations incorporelles	-448	-	-	-	-448
Valeur nette	659	41	-	-	700

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)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2019
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 982	94	-6	-	6 070
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-3 141	-183	-	-	-3 324
Autres immobilisations corporelles	-3 245	-233	3	-	-3 475
Valeur nette	20 834	-322	-3	-	20 509

Au 30 juin 2019, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 44 879 milliers d'euros contre 43 261 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-71	-142
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-416	-422
Total	-487	-564

Les dotations aux amortissements et dépréciations 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 2019 consiste en une moins-value dégagée sur la cession de petit mobilier.

Principes comptables

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location 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.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2019 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 ».

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.

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, conformément à IFRS 5.

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. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Les honoraires versés, autres que les honoraires relatifs aux évaluations semestrielles, s'élèvent à 83 milliers d'euros au 30 juin 2019.

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. L'estimation des budgets de travaux à réaliser pour les actifs en phase de développement a été intégrée dans leur valorisation.

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)	31/12/2018	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2019
Immeubles de placement	6 458 430	18 973	236 615	-	-2 149	-	6 711 869
Total	6 458 430	18 973	236 615	-	-2 149	-	6 711 869

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

(en milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
Valeur HD du patrimoine	6 823 114	6 569 609
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-44 879	-43 261
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-66 366	-67 917
Juste valeur des immeubles de placement	6 711 869	6 458 430

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 30/06/2019 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5 674	VLM	620 - 830 €	733 €
		Taux de fin de cash-flow	3,15 - 3,40 %	3,25 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 4,90 %	4,15 %
Autre Paris	1 051	VLM	548 - 692 €	596 €
		Taux de fin de cash-flow	3,30 - 3,70 %	3,49 %
		Taux d'actualisation	4,20 - 6,15 %	4,75 %
Croissant Ouest	98	VLM	313 - 455 €	406 €
		Taux de fin de cash-flow	3,94 - 4,95 %	4,28 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,95 %	5,00 %
Total	6 823			

⁽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 530 068 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 622 567 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 ferme 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. Figurent également en revenus locatifs, les produits issus des actifs donnés en mandats de gestion.

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 IFRS 16, 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.

Charges immobilières

Le Groupe a affiné son analyse des critères de distinction « agent-principal » de la norme IFRS 15 et a conclu qu'il agissait à titre de « principal ». De ce fait, le Groupe présente désormais de manière distincte les charges immobilières brutes et les charges immobilières récupérées dans l'état consolidé du résultat global.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 97 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 1 551 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers sur la durée ferme des baux.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location 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	779 325	179 059	461 715	138 551

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Production immobilisée	1 432	15
Autres produits	1 299	592
Total	2 731	607

La production immobilisée provient notamment d'honoraires de commercialisation dont la prestation a été réalisée en interne. 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. Dès leur origination, elles sont dépréciées. Le Groupe a appliqué le modèle simplifié pour la détermination des provisions au titre des pertes de crédit (perte à maturité), conformément à IFRS 9. Cette approche

a été fondée sur l'observation des pertes réelles historiques et la projection des pertes attendues compte tenu des facteurs de risque identifiés. Les créances font ensuite l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	30/06/2019			31/12/2018
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	80 220	25 815	54 405	74 261
Provisions clients et comptes rattachés	-1 615	-87	-1 528	-1 575
Clients	78 605	25 728	52 877	72 686
Fournisseurs : avances et acomptes versés	233	233	-	27
Personnel et comptes rattachés	68	68	-	19
Créances fiscales - hors IS - part courante	9 591	9 591	-	7 393
Autres créances d'exploitation	1 656	1 656	-	1 994
Autres créances	168	168	-	232
Autres débiteurs	11 716	11 716	-	9 665
Total	90 321	37 444	52 877	82 351

Les créances clients proviennent pour 66 366 milliers d'euros (dont 14 608 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)	30/06/2019	31/12/2018
Dotations aux provisions clients	-112	-242
Reprises de provisions clients	68	38
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-3	-5
Total	-47	-209
Loyers	97 909	193 509
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,05 %	0,11 %

V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
Impôts différés actifs	13	32
Total autres actifs non-courants	13	32
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	539	158
Paiements d'avance	2 791	213
Total autres actifs courants	3 330	371

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

V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	12 702	6 697
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	11 281	18 623
Total	23 983	25 320

V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
Dépôts et cautionnements reçus	25 298	23 214
Total autres passifs non-courants	25 298	23 214
Dépôts et cautionnements reçus	14 052	2 207
Clients - avances et acomptes reçus	21 199	19 997
Dettes sociales	3 520	5 157
Dettes fiscales	16 179	12 648
Autres dettes	6 304	3 682
Comptes de régularisations passif	2 641	576
Total autres passifs courants	63 895	44 267

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 les échéances 2019 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et Biome pour un total de 8 463 milliers d'euros.

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

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Honoraires	-790	-910
Impôts et taxes	-1 379	-1 304
Autres	-2 712	-2 505
Total	-4 881	-4 719

VI- Financement

VI - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

Tous les prêts et emprunts sont comptabilisés initialement à la juste valeur qui correspond au 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	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	3 901	647	350 000	350 000
Emission 500 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	4 898	993	350 000	350 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	678	4 459	500 000	500 000
Emprunts bancaires						
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge	24-mai-21	42	40	50 000	50 000
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 622	2 625	198 120	199 160
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	354 100	262 500	-	-
Swaps de taux						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	28-nov-22	51	52	2 201	989
Découverts bancaires						
Comptes courants passifs	Divers		38	40	52 246	52 246
Impact étalement des commissions sur emprunts						
			-2 541	-2 398	-8 298	-8 315
Total			363 789	268 958	1 494 269	1 494 080

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

(en milliers d'euros)	30/06/2019	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2018
Emprunts obligataires	1 209 477	9 477	700 000	500 000	1 206 099
BNP-PARIBAS 2016	50 042	42	50 000	-	50 040
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	200 742	2 622	198 120	-	201 785
Titres de créance négociables à court terme (NEU CP)	354 100	354 100	-	-	262 500
Swap CA-CIB 5 ans	2 252	51	2 201	-	1 041
Comptes courants passifs	52 284	38	52 246	-	52 286
Etalement frais emprunts	-10 839	-2 541	-7 519	-779	-10 713
Total	1 858 058	363 789	995 048	499 221	1 763 038

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

Au 30 juin 2019, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 30/06/2019	Valeur au 31/12/2018	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	24,2 %	24,1 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	6,3	5,1	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,8 %	2,9 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6,2 Md€	6,0 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2019.

VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-14 074	-15 603
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-76	-76
Instruments de couverture	-273	-280
Autres charges financières	-1 352	-1 574
Charges financières	-15 775	-17 533
Produits d'intérêts	46	16
Transferts de charges financières	2 419	2 083
Autres produits financiers	-	-
Produits financiers	2 465	2 099
Coût de l'endettement net	-13 310	-15 434

Le poste des transferts de charges financières, capitalisées au taux de 1,46 %, correspond aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 Marceau.

VI - 3) Instruments financiers

Principes comptables

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps et les caps 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. Tout profit ou perte résultant

des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

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). Le Groupe ne fait pas de comptabilité de couverture.

Au 30 juin 2019, 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 économique

Au 30 juin 2019, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à -2 116 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2019	31/12/2018
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov-22	-2 201	-989
CAP CADIF 0,25 %	100 000	nov-22	85	591
Total	200 000		-2 116	-398

Ajustement de valeur des instruments financiers

La variation sur l'exercice de la valorisation des instruments de couverture est de 1 718 milliers d'euros, en défaveur du Groupe SFL, comptabilisés en résultat.

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Instruments de couverture de taux	-1 718	-908
Total	-1 718	-908

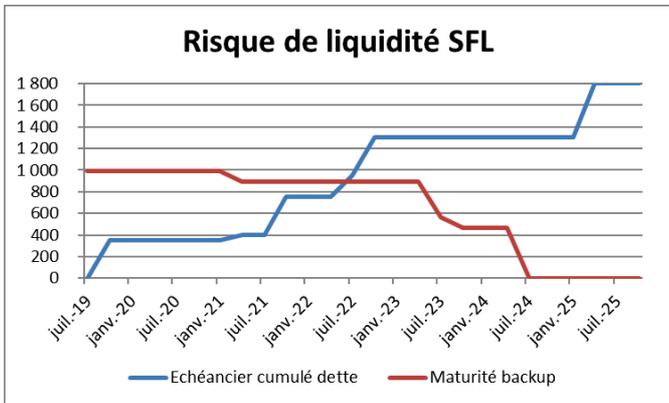
VI - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

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 2022.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 30 juin 2019, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 990 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 920 millions d'euros au 31 décembre 2018. Comme l'indique



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. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité. 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.

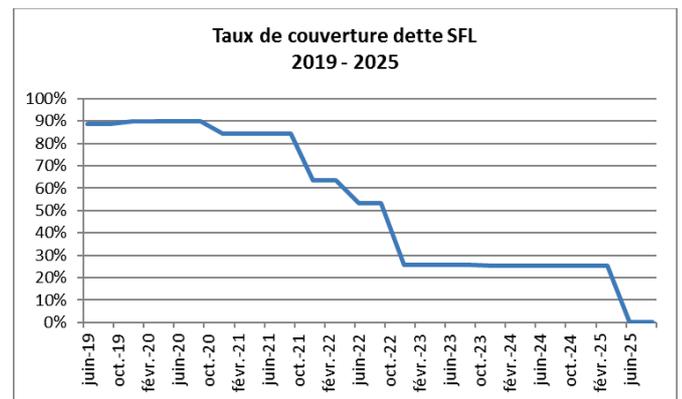
3/ Le risque de marché

Au 30 juin 2019, 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 l'anticipation de leur évolution.

Au 30 juin 2019, le taux de couverture de la dette est de 88 %.



b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,40 % au 30 juin 2019 (contre 1,49 % au 31 décembre 2018).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,49 %, soit un impact négatif de 812 milliers d'euros sur le semestre représentant 5,15 % des charges financières semestrielles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,32 %, soit un impact positif de 722 milliers d'euros sur le semestre représentant 4,58 % des charges financières semestrielles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 30 juin 2019, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 1 990 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 1 760 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 2019 :

(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
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	354 100	-	-	-	-	-	354 100
Comptes courants	-	52 246	-	-	-	-	52 246
Total dette taux variable	354 100	102 246	-	-	-	-	456 346

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

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2019, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 266 247 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2019	31/12/2018
Emission nov-2014	350 000	nov-21	364 637	362 607
Emission nov-2015	350 000	nov-22	375 025	368 298
Emission mai-2018	500 000	mai-25	526 585	491 425
Total	1 200 000		1 266 247	1 222 330

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)	31/12/2018	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	30/06/2019
Dépôts et cautionnements versés	229	-	-	-	-	229
Instruments de couverture de taux	591	-	-	-506	-	85
Total	820	-	-	-506	-	314

La valorisation positive des opérations de couverture comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 85 milliers d'euros au 30 juin 2019 (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)	30/06/2019	31/12/2018
Disponibilités	42 973	25 304
Total	42 973	25 304

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)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	30/06/2019
Nombre de titres auto-détenus	274 274	17 355	-66 372	225 257
Prix moyen en euros	66,69 €	65,55 €	55,80 €	69,81 €
Total	18 290	1 138	-3 703	15 725

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	30/06/2019		30/06/2018	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	122 711	2,65 €	106 383	2,30 €
Total	122 711	2,65 €	106 383	2,30 €

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.

Le résultat par action dilué 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, ajusté des titres auto-détenus à la clôture et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés et aux mandataires sociaux par l'attribution des actions de performance.

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net pour le résultat de base par action	253 549	200 157
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	-225 257	-276 239
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 303 717	46 252 735
Résultat net par action, non dilué	5,48 €	4,33 €
Résultat net pour le résultat de base par action	253 549	200 157
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	-225 257	-276 239
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	59 297	56 595
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	46 363 014	46 309 330
Résultat net par action, dilué	5,47 €	4,32 €

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)	30/06/2019	30/06/2018
SCI Washington	9 595	7 889
dont revenus locatifs	3 969	3 760
dont variation de valeur des immeubles de placement	5 668	4 276
dont résultat financier	-73	-72
dont divers	31	-75
Sous-groupe Parholding	22 223	6 943
dont revenus locatifs	7 608	7 448
dont variation de valeur des immeubles de placement	24 165	3 937
dont résultat financier	-867	-878
dont impôts différés	-6 875	-1 527
dont impôt exigible	-1 406	-1 611
dont divers	-402	-426
Total	31 818	14 832

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)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	Reclassement	30/06/2019
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives au personnel	1 220	397	-16	-16	128	-407	1 322
Provisions non-courantes	1 220	397	-16	-16	128	-407	1 322
Provisions sur immeubles et locataires	475	-	-	-	-	-	475
Provisions pour impôts et taxes	332	-	-332	-	-	-	-
Provisions relatives au personnel	542	-	-542	-	-	407	407
Provisions courantes	1 349	-	-874	-	-	407	882
Total	2 569	397	-890	-16	128	-	2 204

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 105 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 2019 à 35 milliers d'euros, contre 21 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-112	-211
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-307	-219
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-90	-113
Dotations	-509	-543
Reprises de provisions sur actif circulant	68	19
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour autres risques et charges	374	-
Reprises	442	19
Total	-67	-524

IX- Rémunérations et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Rémunérations du personnel	-3 382	-3 624
Charges sociales sur rémunérations	-1 722	-1 883
Avantages accordés au personnel	-1 196	-921
Participation et intéressement	-297	-137
Total	-6 597	-6 565

L'effectif pour le personnel administratif est de 69 personnes au 30 juin 2019, dont 2 mandataires sociaux, contre 72 personnes au 30 juin 2018. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 30 juin 2018.

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)	30/06/2019	31/12/2018
Dette actuarielle en début d'exercice	902	872
Prestations servies	-16	-54
Coût des services rendus	79	83
Coût financier	11	9
Variation actuarielle	128	-8
Dette actuarielle en fin d'exercice	1 105	902

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 0,81 % (versus 1,57 % au 31 décembre 2018) et d'un taux de revalorisation de 2,20 % sans changement par rapport au 31 décembre 2018. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 30 juin 2019 entraîne une hausse de 23 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 2019

	Plan n°4	Plan n°5	Plan n°5
Date d'assemblée	13/11/2015	20/04/2018	20/04/2018
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	03/03/2017	20/04/2018	15/02/2019
Nombre cible initial	33 376	33 592	32 948
% d'espérance initial	70,83 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré initial	23 640	33 592	32 948
Juste valeur unitaire	42,61 €	48,64 €	54,00 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-2 324	-1 512	-56
% d'espérance retenu à la clôture	125,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	38 815	32 080	32 892

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 2019, les pourcentages retenus sont de 125 % pour le plan 2017 (hypothèse de classement en rang 2) et de 100 % pour les plans 2018 et 2019 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2019, 46 302 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°4 de 2016.

Au 30 juin 2019, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 147 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

IX - 4) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'Administration et des dirigeants mandataires sociaux du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 017	2 156
Avantages court terme charges patronales	1 241	803
Rémunération en actions ⁽²⁾	763	617
Jetons de présence	287	356
Total	4 308	3 932

⁽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 2019, 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	2020	2021	Total
Montant à payer	5 176	5 102	10 278

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus au titre de l'« exit tax », générée par l'entrée dans le régime SIIC en décembre 2017 de l'immeuble Biome, 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.

Le montant restant à payer le 15 mai 2020 au titre de l'exit tax de l'immeuble du 131 Wagram figure en dettes fiscales courantes.

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 2019, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 3 384 milliers d'euros, contre 3 298 milliers d'euros au 30 juin 2018, concentrée sur le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

La charge d'impôt sur les sociétés est calculée aux taux en vigueur au 30 juin 2019, sans prise en compte de la modification législative intervenue en juillet 2019. Celle-ci sera prise en compte au 31 décembre 2019.

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 %, conformément à la loi de finance 2018 instituant 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 31 %.

Le calcul des impôts différés n'intègre pas le relèvement du taux d'IS décidé en juillet 2019, de 31 % à 33,33 %, pour l'exercice 2019. Cette modification sera prise en compte pour l'évaluation des impôts différés au 31 décembre 2019, mais sera sans impact significatif.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2018	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan 30/06/2019
Variation de valeur des immeubles de placement	-177 259	-	-	-12 481	-189 740
Retraitement des amortissements	-24 958	-	-	-889	-25 847
Retraitement des loyers	-1 419	-	-	-76	-1 495
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-873	-	-	-323	-1 196
Total net	-205 030	-	-	-13 769	-218 799
Dont impôts différés - Actif	32	-	-	-19	13
Dont impôts différés - Passif	-205 062	-	-	-13 750	-218 812

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 (y compris Gapd)	54 371	3 466	22 067	28 838
Autres Gapd	400	-	400	-
Cautions fournisseurs	1 315	1 315	-	-
Total engagements reçus	56 086	4 781	22 467	28 838

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2019, les engagements sur travaux s'élèvent à 67 955 milliers d'euros (contre 23 288 milliers d'euros au 31 décembre 2018), dont 55 550 milliers d'euros concentrés sur les immeubles 83 Marceau et 106 Haussmann.

XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)

Sociétés		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
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 BECM	150 000	-	150 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	390 000	-	390 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
Total	990 000	-	990 000	-

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 2019, le montant global de ces protections s'établit à 3 078 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)	30/06/2019	30/06/2018
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Travaux	-23 896	-14 984
Total	-23 896	-14 984
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	42 972	53 582
Découverts bancaires	-	-9
Total	42 972	53 573

Au 30 juin 2019, les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 1 352 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 SEGPIIM	326 226 032	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
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

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 SAS Société Immobilière Victoria, qui faisait partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2018, a fusionné le 16 mai 2019 avec la Société Foncière Lyonnaise, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 81,7 % de son capital au 30 juin 2019. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.

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

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La-Défense

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

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019

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 2019 au 30 juin 2019, 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.

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.

Vérification spécifique

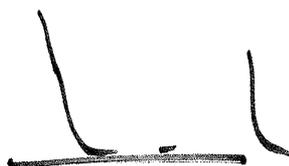
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 juillet 2019

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 2019


Nicolas REYNAUD,
Directeur Général

SFL



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