



Cahier juridique et financier





Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 mars 2018, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Rapport de gestion p. 4

p. 132 **Comptes consolidés**

Comptes sociaux p. 162

p. 180 **Rapports des Commissaires
aux comptes**

Autres informations p. 190

p. 198 **Table de concordance**

Table thématique p. 201

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2017

1. Activité et faits marquants
2. Résultat des activités
3. Perspectives
4. Facteurs de risque
5. Assurances
6. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière
7. SFL et ses actionnaires
8. Partenariats
9. Pactes d'actionnaires
10. Évolution du cours de Bourse
11. Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) 2017
12. Annexes

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

- 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

Comptes sociaux au 31 décembre 2017

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

Rapports des Commissaires aux comptes exercice clos le 31 décembre 2017

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Autres informations à caractère général

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

Table de concordance

Table thématique du rapport financier annuel

Rapport de gestion SFL 2017

___ 7	
	1. Activité et faits marquants
___ 8	
	2. Résultat des activités
___ 12	
	3. Perspectives
___ 12	
	4. Facteurs risques
___ 17	
	5. Assurances
___ 19	
	6. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière
___ 25	
	7. SFL et ses actionnaires
___ 30	
	8. Partenariats
___ 31	
	9. Pactes d'actionnaires
___ 31	
	10. Évolution du cours de Bourse
___ 33	
	11. Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE 2017)
___ 80	
	12. Annexes
	12.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2018 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)..... p. 80
	12.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2018 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce)..... p. 80
	12.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (article R. 225-102 du Code de commerce) p. 82
	12.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise (article L. 225-37 al 6 du Code de commerce)..... p. 83
	12.5 - Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2018..... p. 122
	12.6 - Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire p. 128
	12.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2017..... p. 130

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 9 février 2018.

Assemblée générale mixte du 20 avril 2018

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées dans ce rapport.

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

1. Activité et faits marquants

1.1. Activité locative

Dans un marché locatif en progression en 2017, avec un taux de vacance historiquement bas en Île-de-France depuis 2007, une demande des entreprises plus forte et une rareté des produits de qualité disponibles, notamment dans Paris intra-muros, SFL a signé de nombreux baux en 2017, représentant environ 21 000 m² de surfaces.

À noter, en particulier, les opérations suivantes :

- la commercialisation de l'intégralité des surfaces vacantes de l'immeuble 103 Grenelle (2 900 m²), en deux baux signés avec Édouard Denis Développement et avec Calvin Klein ;
- la commercialisation de 3 500 m² dans l'immeuble Cézanne Saint-Honoré à LEK Consulting et à KBL Richelieu ;
- la commercialisation à divers locataires de 2 800 m² dans le Washington Plaza ;
- la commercialisation de 3 400 m² à WeWork dans le 92 Champs-Élysées ;
- la commercialisation à L'Occitane – Pierre Hermé de leur tout nouveau concept store ouvert en décembre 2017 dans la Galerie des Champs-Élysées.

Les commercialisations 2017 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 733 €/m² et de 629 €/m² en économique, illustration de la capacité de SFL à obtenir, grâce à la qualité et à la rareté de ses produits, des niveaux de loyers en progression et à contenir les mesures d'accompagnement.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 96,4 % contre 97,0 % au 31 décembre 2016, la vacance financière (EPRA Vacancy rate) s'établissant à 3,1 %, stable sur un an, autre illustration de l'excellente attractivité du patrimoine de SFL et de sa capacité à maintenir totalement occupés ses immeubles en exploitation.

1.2. Activité de développement

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 32,8 millions d'euros et concernent notamment des rénovations de plateaux vacants ainsi que les projets en cours. Le pipeline de développement au 31 décembre 2017 porte sur environ 13 % du patrimoine de SFL et concerne principalement trois projets phares qui seront déployés sur les quatre prochaines années, à savoir :

- le socle de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré qui représente environ 15 000 m² de surfaces de vente ;

- l'immeuble de bureaux situé avenue Émile Zola, acquis en 2017, qui a vocation à devenir, après restructuration intégrale, un grand centre d'affaires au cœur du 15^e arrondissement de Paris ;
- l'immeuble du 96 avenue de Léna, de 9 000 m² environ, qui sera entièrement réhabilité pour offrir des prestations au meilleur niveau d'exigence.

1.3. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice 2017

En janvier 2017, SFL a procédé à l'acquisition, pour 165 millions d'euros (HD), du siège historique du groupe SMA, immeuble de près de 21 000 m² situé 112-122 avenue Émile Zola dans le 15^e arrondissement de Paris. Le transfert définitif de l'actif est intervenu en novembre 2017, à la libération du site par SMA. Cet immeuble, bâti en 1966 sur une parcelle arborée de 6 300 m², va être entièrement restructuré.

SFL a signé le 29 septembre 2017 la cession à Primonial REIM de l'actif In/Out, situé au 46 quai Alphonse le Gallo à Boulogne-Billancourt (92). Cet immeuble d'environ 35 000 m² a fait l'objet d'une lourde restructuration démarrée en 2011 et a été loué en totalité en 2015 à l'OCDE dans le cadre d'un bail se terminant en 2027. Cette transaction s'est conclue au prix net vendeur de 445 millions d'euros.

1.4. Évolution de la valeur du patrimoine

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 229 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2017, en augmentation de 8,6 % par rapport au 31 décembre 2016 (5 736 millions d'euros), et de 12,6 % à périmètre constant. Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient principalement de l'appréciation des immeubles liée à un nouveau resserrement des taux de rendement constaté sur le marché de l'investissement pour les actifs de grande qualité et à l'amélioration des conditions locatives.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,2 % au 31 décembre 2017 contre 3,6 % au 31 décembre 2016.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux « prime » (78 %) et de commerces/hôtel (21 %). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1 % des actifs immobiliers de SFL, est située dans un immeuble mixte avec une composante commerciale importante.

2. Résultat des activités

2.1 Résultats consolidés

2.1.1. Analyse des résultats consolidés

Les revenus locatifs s'élèvent à 195,8 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 198,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, en légère baisse de 2,4 millions d'euros (- 1,2 %).

- À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 6,2 millions d'euros (+ 3,6 %) du fait des nouvelles locations intervenues en 2016 et 2017, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré, 9 Percier et 103 Grenelle.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 2,6 millions d'euros, plusieurs plateaux ayant fait l'objet de rénovation complète suite à des départs de locataires, en particulier sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré.
- La cession de l'immeuble In/Out, le 29 septembre 2017, génère une baisse de revenus de 3,3 millions d'euros sur l'exercice par rapport à 2016.
- Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires, ont généré un produit net de 0,5 million d'euros en 2017 contre 3,2 millions d'euros en 2016.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 164,1 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 169,7 millions d'euros au 31 décembre 2016.

L'évaluation au 31 décembre 2017 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 12,6 % à périmètre constant sur un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 635,1 millions d'euros en 2017 (contre 438,0 millions d'euros en 2016). La cession de l'immeuble In/Out a dégagé une plus-value de 80,3 millions d'euros sur l'exercice.

Les charges financières nettes s'élèvent à 40,7 millions d'euros en 2017 contre 48,1 millions d'euros en 2016, une nouvelle fois en forte baisse. Les charges financières récurrentes diminuent de 4,7 millions d'euros en 2017, du fait de la baisse du coût moyen de refinancement de SFL et de la réduction de son volume d'endettement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2017 atteint 685,3 millions d'euros contre 504,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA, établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 102,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 100,9 millions d'euros au 31 décembre 2016 (+1,5 %).

2.1.2. Analyse de la structure financière

L'endettement net de la Société s'établit à 1 631 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 1 931 millions d'euros au 31 décembre 2016 et représente 24,6 % de la valeur du patrimoine. À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,7 % et la maturité moyenne de 4,5 années. En 2017, SFL a remboursé le solde de 301 millions d'euros de la souche obligataire émise en novembre 2012 et mis en place deux nouvelles lignes bancaires corporate revolving pour un montant global de 250 millions d'euros sur des maturités de 6 et 7 ans.

Au 31 décembre 2017, SFL bénéficie de 760 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, confortant ainsi sa capacité à

saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

En octobre 2017, l'agence de notation S&P a amélioré la notation de SFL à BBB+, perspective stable.

2.1.3. Actif Triple Net Réévalué

Au 31 décembre 2017, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA) de la Société s'élève à 3 729 millions d'euros, soit 80,1 euros/action, contre 66,2 euros/action au 31 décembre 2016, en progression de 21,0 %.

2.2. Résultats sociaux de SFL

2.2.1. Analyse des résultats sociaux de SFL

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 101,4 millions d'euros contre 87,7 millions d'euros au titre de 2016, soit une augmentation de 13,7 millions d'euros (+ 15,6 %). Les loyers et indemnités locataires augmentent notamment du fait de la fin des franchises de certains preneurs des immeubles #cloud.paris, Édouard VII, et 131 avenue de Wagram.

Les charges d'exploitation enregistrent quant à elles une diminution de 9,8 millions d'euros, en lien notamment avec des mesures d'accompagnement accordées à des locataires en 2016.

Le résultat d'exploitation atteint 24,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, en forte hausse sur 2016.

Le résultat financier ressort à - 1,6 million d'euros contre - 16,2 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une amélioration de 14,6 millions d'euros, qui provient d'une part de la baisse du coût de financement, et d'autre part des revenus des participations, notamment de la SNC Condorcet.

Compte tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit à 22,7 millions d'euros, contre - 13,1 millions d'euros en 2016.

Suite à la cession de l'actif In/Out en septembre 2017, le résultat exceptionnel fait ressortir un gain de 251,9 millions d'euros, contre une perte de 1,5 million d'euros en 2016. La participation des salariés aux résultats de l'entreprise augmente sensiblement, conséquence de cette cession.

Le poste des impôts sur les bénéfices, qui fait ressortir un léger gain au 31 décembre 2017, affiche une variation significative sur l'exercice 2016 qui avait été impacté par la levée d'option du crédit-bail de l'immeuble 131 Wagram, celle-ci ayant généré une charge d'impôt de 15,5 millions d'euros.

Le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice comptable de 272,4 millions d'euros contre une perte comptable de - 30,3 millions d'euros en 2016.

Au 31 décembre 2017, le total du bilan de la Société s'élève à 2 522 millions d'euros contre 2 601 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une légère baisse (- 3,0 %).

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

**INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS
MENTIONNÉS À L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE**

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu
(tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du Code de commerce)

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	122	-	-	-	-	68	26	-	-	-	-	134
Montant total des factures concernées TTC	1 060 926	154 110	562 809	9 709	389 151	1 115 779	4 108 032	36 097	90 850	362 948	125 649	615 544
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,81 %	0,26 %	0,96 %	0,02 %	0,66 %	1,90 %	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	3,16 %	0,03 %	0,07 %	0,28 %	0,10 %	0,47 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	0	0	0	6	100	106
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-	0	0	0	43 186	824 268	867 454
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux						Délais contractuels					

2.2.2. Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2017, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 272 390 385,35 euros.

Le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, s'établit comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017	272 390 385,35 euros
Report à nouveau antérieur	343 032,90 euros
Soit le bénéfice distribuable	272 733 418,25 euros

Nous vous proposons :

- après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,30 euros, soit un montant global du dividende de 107 016 640,20 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2017 ;
- de prélever le montant du dividende comme suit :
 - 343 032,90 euros sur le compte report à nouveau, lequel serait ramené à zéro,
 - 106 673 607,30 euros sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Le détachement du coupon interviendrait le 30 avril 2018 et le dividende serait mis en paiement en numéraire à compter du 3 mai 2018.

S'agissant des actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende (actions autodétenues), le montant correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celui correspondant aux dividendes auxquels les actionnaires auraient éventuellement renoncé serait affecté au compte « Report à nouveau ».

Il est précisé que la totalité du dividende de 2,30 euros par action serait payée à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées et présenterait le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts pour l'intégralité de son montant (sur la base de 46 528 974 actions). En conséquence il ne bénéficierait pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 1° du Code général des impôts (article 158-3-3° bis du Code général des impôts).

La distribution serait soumise au prélèvement forfaitaire non libératoire prévu à l'article 117 quater du code général des impôts et à la retenue à la source de l'article 119 bis du même code.

Le dividende serait soumis lors de son versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % s'il est perçu par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France qui ne détiennent pas les titres dans le cadre d'un plan d'épargne en actions, conformément à l'article 117 quater du Code général des impôts.

Lorsqu'il est distribué à des actionnaires non domiciliés en France, le dividende serait soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 15 % s'ils sont versés à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables, au taux de 75 % lorsqu'ils sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238 A du Code général des impôts, ou au taux de 30 % dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

Le taux de cette retenue à la source pourrait toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détiendrait, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il percevrait ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société devrait verser au Trésor Public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

2.2.3. Dépenses somptuaires

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

Les documents comptables et les informations sur l'activité et sur la situation économique et financière de l'entreprise requis par l'article L. 2323-13 du Code du travail au titre de l'année 2017 ont été mis à la disposition du Comité d'Entreprise.

2.2.4. Conventions réglementées

Aucune convention de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2017.

2.3. Activité des principales filiales

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêts	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SAS Société Immobilière Victoria ⁽¹⁾	602 039 364	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50

(1) Entrée de périmètre en 2017.

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.

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017 (en euros)

Filiales et participations	Capital		Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société en cours d'exercice	Observations
					Brute	Nette						
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société												
1. Filiales (+ de 50 % du capital détenu par la Société)												
SCI PAUL CÉZANNE	56 934 400	110 473 677		100 %	291 846 722	291 846 722	-	-	13 403 858	7 062 319	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	6 567 050		100 %	1 168 570	1 168 570	162 318 630	-	7 952 171	3 359 735	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	14 658 474		66 %	79 788 878	79 788 878	108 085 714	-	20 006 445	9 318 524	-	-
SAS STÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA *	243 856	90 972 957		100 %	86 761 320	86 761 320	-	-	-	0	-	-
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)												
SAS PARHOLDING	15 000 000	10 372 730		50 %	18 400 300	18 400 300	15 809	-	-	7 505 293	1 814 699	-
B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A												
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)					380 493	380 493	201 320 214	-	-	12 270 199	692 992	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société)					-	-	-	-	-	-	-	-

* Le 30 novembre 2017, SFL a acquis la totalité des actions composant le capital de la société immobilière Victoria.

3. Perspectives

3.1. Événements postérieurs a la clôture

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice Néant

3.2. Perspectives

Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Dans un contexte général plus dynamique où les indicateurs économiques s'améliorent, le marché immobilier reste un secteur recherché par les investisseurs, notamment pour les actifs centraux et de bonne qualité qui demeurent particulièrement prisés des acheteurs. Ce choix des investisseurs, ainsi que celui des entreprises clientes, toujours plus orienté vers les produits de qualité, conforte le positionnement de SFL comme acteur de référence de l'immobilier tertiaire parisien « prime ».

4. Facteurs de risque

4.1. Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2017, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 760 millions d'euros en lignes de

crédit confirmées non utilisées contre 540 millions d'euros au 31 décembre 2016. Ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2020.

Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, le Groupe gère son risque de liquidité avec efficacité.

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

- l'échéancier des emprunts et dettes financières (page 149) ;
- le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 149).

4.2. 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 (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

4.3. Le risque de change

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2017.

4.4. Le risque de taux d'intérêt

SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

a) Objectifs et stratégie

Le groupe SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Au 31 décembre 2017, le taux de couverture de la dette est de 87 %.

b) Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,69 % au 31 décembre 2017 (contre 1,95 % au 31 décembre 2016).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,78 %, soit un impact négatif de 1 552 milliers d'euros sur l'année représentant 3,62 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,59 %, soit un impact positif de 1 576 milliers d'euros sur l'année représentant 3,68 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2017, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 3 581 milliers d'euros. À l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 3 170 milliers d'euros.

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2021 :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Emprunt BECM	150 000	150 000	-	-	-
Emprunt BANCO SABADELL	10 000	10 000	10 000	-	-
Emprunt CADIF	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	75 000	75 000	75 000	75 000	-
Comptes courants	55 646	55 646	-	-	-
Total dette taux variable	465 646	465 646	260 000	250 000	175 000
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Cap CADIF 0,25 %	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Total exposition nette du Groupe	265 646	265 646	60 000	50 000	- 25 000

Voir également la note VI-3 (Instruments financiers) des comptes consolidés en page 150.

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

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

- la bonne tenue de nos revenus locatifs à périmètre constant et donc de la santé de nos clients. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et par voie de conséquence être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de SFL s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers ;
- les cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale. Ces cycles peuvent engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. On continue à assister à une baisse des taux des actifs « prime » car les investisseurs ont une appétence pour cette catégorie de biens. Aussi, pour tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché, SFL a réalisé des tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (-25 bps ; +25 bps). Il résulte de la variation combinée de ces deux taux, à la hausse ou à la baisse, une faible variation de la valeur de notre patrimoine inférieure à 9 % ;

- l'accès aux financements bancaires : le marché du crédit reste bien orienté dans un contexte de confiance croissante dans une reprise économique mondiale. Cependant, une hausse de taux plus rapide que celle anticipée actuellement pourrait déstabiliser les marchés financiers et rendre, de ce fait, l'accès aux financements bancaires plus coûteux voire difficile surtout en cas de nouvelle crise financière. L'arrêt progressif du soutien de l'économie européenne par la BCE pourrait également être une source de tension.

4.6. Risques liés à la valorisation des actifs

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

Tous les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note IV-4), des comptes consolidés (pages 143).

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

L'environnement concurrentiel du marché de l'investissement en France a poursuivi son évolution caractérisée par une baisse générale des taux ; la rareté de l'offre d'actifs prime et l'afflux des capitaux continuent de peser sur les taux. Le taux de rendement prime se stabilise autour de 3 % (spread de taux de + 228 points de base avec l'OAT).

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

4.8. Risques liés aux locataires

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout délai ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur son résultat opérationnel. Au 31 décembre 2017, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 38 % environ des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 24 % environ. Le portefeuille des locataires est réparti de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats...).

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation. Aussi, 17,6 % de nos baux sont indexés sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction, 68,5 % sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires et, 13,9 % sur l'Indice des Loyers Commerciaux.

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

Voir la note annexe V-3) « Clients et autres débiteurs » des comptes consolidés en page 146.

4.9. Risques liés à la disponibilité et au coût du financement

La Société a recours à l'endettement pour financer ses investissements et ses acquisitions conformément à sa stratégie.

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

Dans une telle situation, la société peut avoir recours à la cession d'actifs, celle-ci permettant de procurer des fonds à la Société. Néanmoins cette source de financement est elle-même soumise au risque de marché (niveau des prix et liquidité du marché immobilier), et la cession d'actifs dans un contexte défavorable ou non arrivés à maturité occasionnerait des pertes d'opportunités.

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

Par ailleurs, les besoins de financement de SFL pourraient s'intensifier en cas d'exigibilité anticipée de sa dette. En effet, les conventions de crédit listent différents cas d'exigibilité anticipée (par exemple le non-respect de ratios financiers). Ces obligations ou « covenants » sont décrits dans l'annexe aux comptes consolidés en Note VI-1).

4.10. Risques liés à la perte de personnes clés

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

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

Nous faisons appel à des entreprises et à des prestataires de services dans le cadre de grands projets de rénovation, ainsi que pour l'entretien quotidien de nos immeubles. Il y a un nombre limité d'entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris. Cette situation nous rend dépendants des entrepreneurs pour l'achèvement dans les délais de ces projets. En outre, si un entrepreneur auquel nous faisons appel dans le cadre de tels projets venait à cesser son activité ou faisait faillite, ou dans l'hypothèse où la qualité de ses services venait à diminuer, nous pourrions accuser des retards dans les calendriers de réalisation et des augmentations de coûts. Des retards inattendus dans les rénovations ou les réaménagements pourraient avoir pour conséquence un allongement de la durée d'indisponibilité de nos immeubles, ce qui peut nuire à nos activités, notre situation financière ou nos résultats. L'insolvabilité d'un sous-traitant et/ou d'un fournisseur peut également perturber le processus de respect des garanties de performance.

4.12. Risques relatifs à l'environnement réglementaire

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

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

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

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

Les coûts d'identification et les coûts d'élimination des substances dangereuses ou toxiques peuvent être importants et pourraient avoir un effet négatif sur nos résultats, nos activités ou notre situation financière. Le manquement aux réglementations applicables en matière environnementale et de santé publique ou aux modifications des réglementations peut potentiellement entraîner des dépenses de fonctionnement supplémentaires et des coûts d'entretien ou entraver le développement de nos activités, ce qui pourrait avoir une incidence sur nos résultats. En outre, si nous ne parvenons pas à nous conformer à une exigence réglementaire ou prévenir un accident environnemental, nos immeubles pourraient perdre leur attrait et nous pourrions faire l'objet de sanctions qui pourraient générer des coûts supplémentaires et porter atteinte à notre réputation. Nous pouvons également engager des frais pour nous défendre contre de telles réclamations en matière environnementale ou mettre en œuvre des mesures visant à remédier à des risques pour l'environnement nouvellement identifiés.

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

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

4.13. Risques administratifs

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

L'obtention de ces autorisations peut requérir des délais importants, voire entraîner une modification du projet à la demande des administrations concernées.

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

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

4.14. Risques de voisinage

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

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

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

Les marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposent la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations). Des mesures de surveillance, notamment acoustiques, sont également mises en œuvre. Une démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») est désormais imposée à tous les intervenants.

4.15. Risques liés à l'actionnaire majoritaire

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

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

4.16. Risques fiscaux liés au statut des SIIC

4.16.1. Conditions d'application du régime des SIIC

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

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

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

i) Conditions de fond

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

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

ii) Obligations de distribution

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

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

4.16.2. Non-respect des conditions d'application du régime des SIIC

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

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

- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie ni pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
- en cas de sortie du régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus-values latentes imposées au taux de 16,5 % (ou 19 % à compter du 1^{er} janvier 2009) lors de l'entrée dans le régime (ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime) de la Société et de ses filiales qui ont opté, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % (ou 19 %) payé lors de l'option (ou de l'entrée dans le régime) ;
- quelle que soit la date de la sortie, les plus-values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de l'option pour le régime des SIIC (ou de 19 % lors de l'entrée d'un nouvel actif dans le régime à compter du 1^{er} janvier 2009) ;
- quelle que soit la date de la sortie, la société et ses filiales devraient réintégrer dans leurs résultats fiscaux respectifs les sommes correspondant aux bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective. Les distributions ultérieures provenant de cette fraction des bénéfices pourraient en contrepartie bénéficier du régime des sociétés-mères et filiales au même titre que les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ;
- la société serait redevable d'une imposition complémentaire de 25 % sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. L'assiette de cette imposition est égale à la somme des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- enfin, si des immeubles ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière ont été acquis auprès d'une entité soumise à l'impôt sur les sociétés au cours des cinq années précédentes, font l'objet, dans le cadre des dispositions de l'article 210 E du CGI, d'un engagement de conservation de cinq ans, la Société serait redevable d'une pénalité égale à 25 % du prix d'acquisition de ces immeubles ou titres si elle vendait ces immeubles ou ces titres avant l'expiration du délai de cinq ans.

ii) Non-respect du plafond de 60 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.16.3. Le Prélèvement de 20 %

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

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

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

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

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

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

4.16.5. Modifications éventuelles du régime des SIIC

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

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

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

4.17. Risques financiers liés aux effets du changement climatique – mesures prises par la Société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone (L. 225-100-1 4° Code de commerce)

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 le rapport RSE en page 33 et suivantes.

4.18. 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.

5. Assurances

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

5.1. Programme d'assurances du parc immobilier

(Contrat d'assurances dommages aux biens du patrimoine)

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

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

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf.

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

SFL attache une attention constante à l'adaptation de ses protections assurances à l'évolution de ses risques propres ainsi qu'à ceux de son environnement.

La stratégie de couverture mise en place prend en compte les durées des travaux après sinistre majeur et tient compte de l'implantation de l'immeuble, de la complexité et de la taille du site concerné mais également des délais administratifs incompréhensibles et des recours des tiers. La localisation des sites de SFL est un élément primordial et nécessite la recherche de couverture d'assurances haut de gamme.

Jusqu'au 31 décembre 2016 la limite maximum d'indemnité était restée fixée à 300 millions d'euros par sinistre incluant les pertes de loyer dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d'un sinistre garanti pour l'ensemble de son patrimoine.

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

Ce travail a trouvé une concrétisation en 2017 par la modification des assiettes qui sont dorénavant les valeurs de reconstruction à neuf des actifs complétés des revenus locatifs du patrimoine immobilier.

Ce travail a également permis d'adapter le niveau des garanties aux besoins très spécifiques de SFL. La limite maximum d'indemnité a été fixée à 350 millions d'euros.

Enfin, les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l'occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir dans un seul contrat les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier.

Il s'agit d'une couverture par chantier à l'initiative de SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion de travaux pour lesquels une police Tous Risques Chantier distincte n'est pas souscrite.

5.2. Polices corporate

A) Police Tous Risques Bureaux

La garantie Tous Risques Bureaux a pour objet de couvrir, en cas de sinistres, les dommages aux biens mobiliers, matériels et marchandises, du groupe SFL situés dans ses bureaux au

42, rue Washington et au centre de conférences sis Square Édouard VII, 75009 PARIS.

Sont également couverts les frais et pertes consécutifs d'un dommage direct et les frais supplémentaires d'exploitation et/ou frais additionnels pour permettre à SFL de continuer son exploitation ou son activité en cas de sinistre atteignant les biens assurés.

B) Police Risques Informatiques

Ce contrat a pour objet de garantir l'ensemble des frais de reconstitution des informations et les frais supplémentaires informatiques suite à malveillance (y compris virus), ou à pertes de données consécutives à erreur, accident ou événement naturel.

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

C) Responsabilité Civile générale du Groupe

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

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

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

L'articulation des couvertures responsabilités civiles à l'occasion des chantiers de restructuration lourde couvre notamment les conséquences immatérielles de dommages aux tiers en complément des polices Tous Risques Chantiers souscrites par chantier.

D) Assurance Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux

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

5.3. Assurances construction

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

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

6. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 225-100-1 5 Code de commerce)

Il est ici rendu compte de l'ensemble des procédures mises en place par la Société afin de prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité ; et notamment des procédures garantissant la fiabilité des informations comptables et financières, mais aussi le respect des lois et de la réglementation, ainsi que la « mise en sécurité » des conditions de production ou de gestion.

La Société utilise le Cadre de référence de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du 22 juillet 2010. Elle s'appuie sur ce cadre, dans son ensemble, et applique ses recommandations et processus clés. Certaines précisions ont été apportées par le Medef et l'Afep, par l'Ansa et la CNCC.

Il repose essentiellement sur :

- un référentiel de procédures ;
- la responsabilité des directions en charge des activités, des finances et du contrôle ;
- la collégialité dans le processus de prise de décision ;
- et, enfin, la séparation entre les fonctions d'ordonnement et de paiement.

L'organisation de l'Entreprise

L'organisation interne est structurée autour de trois pôles de compétences :

- *un pôle opérationnel* constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation ;
- *un pôle financier* organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs ;
- *un pôle support/secrétariat général* composé du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information et du contrôle/audit interne, ce pôle a été renforcé au cours de l'exercice écoulé par la création d'une Direction juridique.

Cette organisation prend appui sur une définition rigoureuse des rôles et responsabilités de chaque collaborateur, elle s'accompagne d'une revue des procédures en vue de clarifier les responsabilités et permet une meilleure maîtrise des risques.

Sur l'évolution des règles de Gouvernance

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité d'audit a choisi de confier la mission d'audit interne de la Société au Cabinet KPMG. Cette décision a été prise à la suite d'une réflexion sur l'audit interne conduite avec le management de la Société ; une procédure d'appel d'offres a été mise en place et quatre Cabinets, présentant tous des références indiscutables, ont été auditionnés.

Certaines missions d'audit interne, en considération de leurs spécificités, peuvent être conduites avec l'appui d'experts autre que le Cabinet KPMG.

Les travaux d'audit sont conduits sur la base de plans annuels d'audit qui sont définis par le Comité d'audit, en coordination et sur proposition du management de la Société. Ces missions

sont pilotées en interne par le Secrétaire général, en charge du Contrôle Interne et de l'Audit Interne.

Le présent rapport contient :

- une présentation générale du contrôle interne, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires ;
- une présentation des procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société ;
- le bilan des travaux du Comité d'audit de l'exercice 2017 et l'évaluation de ces travaux au regard des *best practices*.

Les travaux d'évaluation du Conseil sont détaillés dans le rapport sur le Gouvernement d'entreprise annexé aux présentes (page 100 et suivantes).

Voir également le paragraphe 4 « facteurs de risques » du présent rapport de gestion en page 12 et suivantes.

6.1. Présentation générale du contrôle interne

Le management est l'acteur principal de l'identification des risques et de la mise en œuvre des mesures de contrôle adéquates.

La Direction générale s'assure de l'existence d'une organisation permettant un contrôle efficace et suit les travaux du management. Pour ce faire, elle s'appuie sur le Secrétariat général, en charge du Contrôle interne. La Direction générale rend compte de ces éléments au Comité d'audit.

6.1.1. Organisation générale

Les processus au sein de l'entreprise sont encadrés par des procédures diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions.

La société consolidante n'a pas eu à mettre en place de contrôles spécifiques destinés à maîtriser le contrôle interne des entités consolidées, compte tenu de l'homogénéité des procédures et de la polyvalence des effectifs à l'intérieur du périmètre de consolidation.

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d'ordonnement et de paiement ont été clairement scindées. Le service trésorerie est ainsi indépendant du service comptable et directement rattaché au directeur financier.

Pour accroître la fiabilité et la qualité des informations produites par la comptabilité, le service du contrôle de gestion assure parallèlement un contrôle en collectant et utilisant les informations de gestion et de comptabilité analytique et en les recoupant avec les informations comptables.

Ce service dispose d'informations détaillées au niveau de chaque immeuble du portefeuille. L'agrégation de ces informations et son recoupement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constituent aujourd'hui un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

Le Groupe est consolidé par intégration globale chez son actionnaire principal, ce qui s'accompagne de travaux de reporting mensuels spécifiques auprès de ses services. Outre l'intégration, souvent complémentaire de nouvelles pratiques de traitement de l'information et donc de son contrôle, la mise en place d'un tel reporting permet d'intensifier le pilotage de l'activité en raison des informations rendues ainsi disponibles :

- le reporting est détaillé au niveau de la plus petite entité de gestion de l'organisation que constitue l'immeuble ;
- le reporting produit mensuellement doit faire l'objet de rapprochements systématiques par rapport au budget mensuel préalablement élaboré, ce qui permet de déceler rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

6.1.2. Délégations de pouvoirs et de signature

Les délégations de signature ne sont mises en place que pour les paiements, sur le principe de la séparation de l'ordonnement et du décaissement, les délégataires devant agir deux à deux.

Ces délégations sont contrôlées périodiquement et mises à jour en fonction des évolutions de l'organisation.

6.1.3. Gouvernance des systèmes d'information

SFL dispose d'une Direction des Systèmes d'Information responsable des normes et standards en matière de sécurité de l'information.

Ceux-ci concernent :

- la continuité de l'exploitation ;
- la classification des données ;
- la sauvegarde et la protection des données ;
- la gestion des incidents ;
- la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

Le Système d'Information actuellement en place au sein de la Société a été déployé en 2004, en conformité avec le Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise.

Ce système d'information est aujourd'hui ancien et n'est plus susceptible d'évolutions par son éditeur ESTIA. En conséquence, la Société a décidé de conduire une réflexion quant au changement de Système d'Information. À la suite d'une procédure d'appel d'offres conduite par la Société, SFL a retenu l'éditeur CASSIOPAE avec lequel elle a commencé à élaborer un nouveau Système d'Information. L'état d'avancement de ce projet fait l'objet d'un suivi spécifique du Comité d'audit. Il convient de souligner la faiblesse de l'offre des éditeurs sur le segment de marché des Sociétés foncières.

Le rachat de l'éditeur ESTIA par CASSIOPAE, puis le rachat en 2016 de CASSIOPAE par le groupe SOPRA STERIA, SSII de dimension internationale, garantit la continuité d'exploitation du système d'information actuel ESTIA et permet à SFL de poursuivre ses travaux en vue d'une évolution nécessaire de son système d'information, le projet CASSIOPAE étant pour l'instant suspendu.

Les outils au service de la gestion immobilière, cœur du métier de SFL, sont externalisés en infogérance ; dans ce cadre, ont

été mis en place des moyens permettant de garantir la sécurité de l'information :

- un protocole de communication recense les modalités d'échange et les documents utilisés pour la communication entre SFL et ses prestataires informatiques ;
- un cahier des procédures d'infogérance regroupe les procédures de réception, de traitement et de suivi des demandes de corrections et évolutions du SI, ainsi que les procédures de recette et de mise en production ;
- un rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, a accompagné les Commissaires aux comptes dans l'analyse des risques informatiques, la vérification des processus de contrôles et la traçabilité des opérations effectuées.

SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment, les logiciels comptables.

6.1.4. Règles internes de déontologie encadrant les pratiques

SFL a mis en place une Charte de Déontologie, opposable aux collaborateurs du Groupe et fixant les règles auxquelles ils sont tenus de se conformer, notamment dans les relations avec les tiers. Les règles visant à prévenir les délits d'initiés ont également été explicitement notifiées à chaque collaborateur. Ces règles sont publiées sur le site intranet de la Société.

6.2. Présentation des procédures de contrôle interne

6.2.1. Procédures d'identification et de gestion des risques propres de l'entreprise

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobilisés qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe sont assurées par une expertise semestrielle réalisée par des professionnels indépendants.

En outre, compte tenu de son activité, une attention particulière est attachée par les services comptables à l'exhaustivité du recensement des travaux et réparations engagés par les sociétés du Groupe.

Dans ce contexte, un pôle comptable est plus spécifiquement en charge de la gestion des Immobilisations pour l'ensemble des sociétés afin d'assurer une interface unique et efficace avec la Direction Technique et garantir la fluidité et l'homogénéité des traitements.

L'exhaustivité du recensement et la valorisation des passifs sont, par ailleurs, assurées à plusieurs niveaux :

- les risques clientèle font l'objet d'une revue systématique par la Direction Juridique et d'un contrôle de second niveau, centralisés auprès de la Comptabilité Clients ;
- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique sous la supervision technique de la Direction Juridique ;
- le service trésorerie participe, enfin, activement à la collecte et au contrôle de l'exhaustivité des engagements hors bilan liés aux instruments financiers et de dette, mais aussi des engagements à l'égard des fournisseurs.

6.2.2. Risques identifiables

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :

- les risques liés à la conservation des actifs (entretien des immeubles, suivi technique des chantiers, expertises immobilières...);
- les risques de non-conformité aux textes en vigueur en matière d'environnement ;
- les risques liés à la gestion locative : créances douteuses, correcte prise en compte de l'incidence de la vacance ;
- les risques de fraude.

Les risques spécifiques liés à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en page 12 et suivantes du présent rapport.

6.2.3. Polices d'assurance

Les assurances en place couvrent, outre les biens immobiliers, les responsabilités professionnelles de SFL ou de ses filiales, selon la nature de leurs activités et des risques inhérents à celles-ci. La garantie des biens immeubles est une garantie « tous risques sauf » et s'exerce en valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf. La limite maximum d'indemnité est de 350 millions d'euros, comprenant une garantie perte de loyer de 48 mois pour les immeubles en exploitation. Les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros pour lesquels une police « tous risques chantier » spécifique n'est pas souscrite.

Les différentes polices d'assurance souscrites par SFL sont détaillées en page 17 et suivantes du présent rapport.

6.2.4. Procédures de contrôle de la qualité des informations financières et comptables

La cotation des titres de la Société sur le marché Euronext l'oblige à une rigueur accrue et à une grande discipline dans l'élaboration de l'information financière.

Dans ce contexte, la Société, dont le ratio de capital par employé est très significatif, doit s'appuyer pour assurer la veille technique comptable, fiscale et financière sur des experts externes qui alimentent la Société en actualité technique et en avis formels pour les options ayant un impact significatif sur les comptes de la Société.

La participation à des groupes de travail au sein de la fédération professionnelle des sociétés immobilières ou dans le cadre d'autres organisations regroupant des sociétés du secteur, permet d'échanger sur les meilleures pratiques et sur les normes de la profession.

SFL a adhéré, en juillet 2011, à l'Institut Français des Administrateurs.

6.2.5. Procédure de tenue de la comptabilité

La tenue de la comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation est assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion.

La Direction des Comptabilités, rattachée à la Direction Financière, est organisée autour de trois pôles (Fournisseurs, Clients, Corporate). Elle veille aux évolutions réglementaires et à leur bonne application, et s'appuie selon les cas sur des conseils externes.

Les comptables Corporate ont en charge la tenue de la comptabilité sociale d'une ou plusieurs sociétés du périmètre consolidé. Les contrôles et le remplacement de chaque collaborateur en cas de nécessité sont assurés par leurs responsables respectifs.

6.2.6. Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes

La consolidation du Groupe s'effectue sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité. Les comptes consolidés du groupe sont préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Des comptes mensuels sont produits et envoyés chaque mois à l'actionnaire majoritaire. Ils impliquent l'ensemble des services du groupe et font, à ce titre, l'objet d'un contrôle au moment de leur centralisation afin de garantir l'homogénéité des données comptables et de gestion transmises. Ils ne sont en revanche ni audités, ni publiés.

Les consolidations semestrielles et annuelles restent la base d'une communication financière étendue et sont produites dans des délais réduits pour répondre aux standards du marché. Les dates de publication sont annoncées préalablement au marché et doivent être impérativement respectées.

Le Comité d'audit se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d'examiner les comptes et les éléments significatifs de la période. Outre l'analyse des états financiers, le Comité entend les Commissaires aux comptes afin de prendre connaissance de leurs programmes de travail et de la conclusion de leurs travaux. Ainsi, les Commissaires aux comptes remettent-ils, à l'occasion des arrêtés semestriels et annuels, aux membres du Comité un rapport de synthèse de leurs remarques.

6.2.7. Procédure budgétaire

Le contrôle de gestion élabore annuellement un Business Plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Il collecte, centralise et consolide les données de chaque service opérationnel et les présente à la direction après analyse.

Les revenus, les charges et les CAPEX sont présentés pour chaque immeuble et le chiffre d'affaires fait l'objet d'une analyse locataire par locataire.

Le BP comprend notamment :

- le compte de résultat projeté sur cinq ans ;
- l'évolution de l'endettement consolidé ;
- les ratios financiers clés : EBITDA, Résultat net récurrent, ratio de dette sur valeur des actifs (LTV), Actif Net Réévalué (ANR)...

Le budget et le BP font l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration.

Outre ses fonctions primordiales de pilotage de l'activité, ces données prévisionnelles constituent une base de contrôle et d'analyse des comptes consolidés mensuels permettant de fiabiliser les données comptables et financières transmises à l'actionnaire majoritaire et au marché.

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production et la fiabilité de l'information comptable et financière, conduisant à l'élaboration de la conso-

liquidation des comptes, sont en adéquation avec les contraintes d'une société cotée de premier rang.

6.2.8. Contrôle de la liquidité

SFL cherche à conserver une maturité de dette longue pour pouvoir faire face au renouvellement de sa dette de manière efficace et sereine sans être perturbée par des distorsions de marchés qui sont certes rares mais existantes. Par ailleurs, SFL maintient des lignes de crédit confirmées non utilisées d'un volume au moins égal au montant des échéances d'emprunts à court terme pour couvrir le risque de liquidité.

6.2.9. Gestion des risques de marché

La gestion des risques de marché reste prudente et non spéculative. En particulier, le risque de taux est limité, notre dette au 31 décembre 2017 étant constitué à plus de 80 % de dette à taux fixe (y compris les couvertures). Le cas échéant, le taux de couverture serait maintenu au minimum à 70 % par le biais d'instruments financiers simples (swap ou cap).

6.2.10. Les risques de contrepartie

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan.

Nos faibles excédents de trésorerie, dus à l'utilisation d'un crédit « revolving », sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

6.2.11. Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu'il s'agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, légionelle...), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l'ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

Les risques ont préalablement été identifiés ; une charte environnementale a été établie. Elle définit les risques spécifiques : détection de la présence d'amiante, de plomb, prévention de la légionelle, analyse de l'eau destinée à la consommation humaine, contrôle des installations techniques (électricité, ascenseurs, moyens de secours, appareils à pression de gaz, escaliers mécaniques, portes automatiques, nacelles).

Pour chacun des risques identifiés des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions décidées, le calendrier de mise en œuvre et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit les formations spécifiques.

6.2.12. Appels d'offres

Les achats font l'objet de procédures d'appel d'offres définies selon la nature des engagements ; ces appels d'offres prévoient la consultation de plusieurs entreprises ou fournisseurs. Les achats courants sont effectués auprès de fournisseurs référencés avec lesquels les tarifs sont régulièrement négociés.

Une procédure spécifique a été mise en place en 2012 ; cette procédure sera révisée au cours de l'exercice 2018.

6.3. Bilan des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2017 et évaluation de ces travaux au regard des best practices

6.3.1. Le Comité d'audit : ses missions et les bonnes pratiques

Les principales pratiques sur lesquelles reposent les travaux du Comité d'audit sont les suivantes :

- anticipation des travaux à mener et validation des sujets à évoquer en séance ;
- approfondissement de la revue des informations financières et de la connaissance du dispositif de contrôle interne ;
- formulation de questions et remarques sur les problématiques spécifiques (demande d'explications sur les hypothèses retenues pour les calculs et la cohérence des informations) ;
- analyse détaillée des travaux des Commissaires aux comptes et suivi de l'application des recommandations formulées sur le dispositif de contrôle interne ;
- compte rendu régulier de l'avancement des travaux du Comité d'audit au Conseil d'administration, afin que ce dernier puisse les évaluer.

Ces principes doivent être maintenus et consolidés.

Le contrôle interne mis en place dans notre Société :

- veille à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- veille à ce que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de la Société, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- prévient et maîtrise les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

Le Comité d'audit a été spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et d'assurer une évaluation rigoureuse des procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques.

Le Président du Comité d'audit a régulièrement tenu informé le Conseil d'administration des travaux du Comité.

La réforme de l'audit, résultant de l'entrée en application le 17 juin 2016 (sauf dispositions transitoires) de la Directive européenne relative au contrôle légal des comptes et du Règlement européen relatif aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public a introduit d'importantes évolutions.

Le Comité d'audit est désormais chargé des nouvelles missions suivantes :

- formulation de recommandations au Conseil sur le processus d'élaboration de l'information financière pour en garantir l'intégrité ;
- suivi de l'efficacité de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;

- suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission. À cet égard, le Comité d'audit est destinataire, au plus tard à la date de remise du rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle des comptes, d'un rapport complémentaire des Commissaires aux comptes exposant les résultats du contrôle légal des comptes ;
- autorisation de la fourniture par les Commissaires aux comptes de services autres que la certification des comptes (les « SACC ») ;
- adoption des mesures nécessaires à l'application des règles garantissant l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- en cas de renouvellement des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit fait une recommandation au Conseil d'administration concernant la reconduction de la mission du Commissaire aux comptes ;
- les Commissaires aux comptes peuvent fournir toutes prestations autres que celles qui sont interdites, sous deux conditions :
 - autorisation préalable du Comité d'audit, qui doit s'assurer que la fourniture des services concernés ne met pas en cause l'indépendance du Commissaire aux comptes, et
 - respect d'un plafond d'honoraires égal à 70 % de la moyenne des honoraires facturés au cours des 3 derniers exercices pour le contrôle des comptes et des états financiers consolidés de l'EIP (*Entité d'Intérêt Public*) et, le cas échéant, de la personne qui la contrôle ou qui est contrôlée par elle ;
- les dispositions relatives aux plafonds de 70 % seront applicables pour la première fois aux SACC fournis au cours de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2020 pour les sociétés clôturant le 31 décembre.

En outre, les Commissaires aux comptes communiquent notamment au Comité d'audit, le plan d'audit, les faiblesses significatives du contrôle interne pour ce qui concerne l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière, les modifications devant être apportées aux comptes ainsi que les irrégularités et inexactitudes relevées.

Est également communiqué au Comité d'audit par les Commissaires aux comptes, un rapport d'audit, en application de l'article L. 813-16 du Code de commerce, ainsi que la déclaration annuelle d'indépendance, le détail de leurs honoraires et les informations sur les prestations fournies.

6.3.2. Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2017

Le Comité d'audit, dans sa séance du 12 janvier 2017, a défini et arrêté, le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

- Le Plan d'audit 2017 comporte les missions suivantes :
- i) cartographie des risques : remise à jour de la cartographie des risques élaborée en 2012, définition d'une quinzaine de familles et de sous-familles de risques ;
 - ii) appel d'offres : revue du processus interne d'appel d'offres et de sélection des fournisseurs - identification des risques, des contrôles mis en œuvre et évaluation de ces contrôles - revue des délégations de pouvoirs ;
 - iii) CAPEX : revue du processus de refacturation des CAPEX, sélection et identification de CAPEX non refacturés et vérification de la nature non refacturable de la dépense dans le bail, sélection et identification de CAPEX refacturés aux locataires et vérification de la nature refacturable avec les termes du bail ;
 - iv) proposition de mission par le Comité d'audit ou en fonction de l'actualité de SFL ;

v) suivi des Recommandations, afin de compléter le suivi déjà réalisé en 2015.

Il a été rendu compte de l'exécution de chacune de ces missions au Comité d'audit qui a pu auditionner les auditeurs en charge ainsi que le Secrétaire général, Directeur de l'audit interne. Il a également été rendu compte au Comité de l'avancement et de la mise en place des mesures correctrices préconisées.

i) Cartographie des risques

Enjeux

La cartographie en place sur laquelle repose l'ensemble des travaux d'audit a été élaborée en 2012. Si cette cartographie recense un certain nombre de risques dont la pertinence est incontestable au regard des activités de SFL, le Comité a néanmoins jugé nécessaire de conduire un travail de réévaluation et de révision du référentiel dans un double objectif :

- prioriser les principaux risques auxquels SFL peut être exposée ;
- identifier de nouveaux risques potentiels qui émergent en raison des évolutions de l'environnement, des technologies...

Il est apparu notamment que le risque fiscal et le risque « assurances », nécessitaient une réévaluation. Ces deux risques avaient été écartés du référentiel essentiellement parce qu'ils pouvaient apparaître comme assez minimes dans leur criticité (sinon dans leur occurrence). Néanmoins, il est apparu pertinent de les réintégrer puisqu'il s'agit de risques consubstantiels à l'activité de SFL.

À l'issue de ses réflexions, le Comité d'audit a décidé de compléter la cartographie en introduisant plusieurs sous-familles de risques financiers, trois risques ayant alors été ajoutés à cette cartographie, il s'agit du « Risque de dégradation de la notation de la société », du « Risque fiscal » et du « Risque lié aux assurances ».

SFL a souhaité moderniser la cartographie en la structurant sur un nombre plus restreint de familles de risques et en identifiant scrupuleusement les sous-familles pertinentes. En outre, SFL cherche à créer une véritable culture du Risque au sein de la société de telle sorte que les collaborateurs s'approprient les risques inhérents à leur domaine de responsabilité.

À cette fin, une démarche spécifique de formation à l'audit et d'appropriation des risques par chacun des responsables sera conduite en 2018 avec l'appui du contrôle interne de KPMG.

Enfin, la cartographie des risques s'inscrit dans une démarche dynamique et sera périodiquement revue par le Comité d'audit.

Conclusion

Le nouveau référentiel des risques permettra d'organiser les plans d'audit à compter de l'exercice 2018.

ii) Processus d'appel d'offres

Finalité

La finalité de cette mission d'audit était double :

- s'assurer de la fiabilité du processus relatif à la mise en place d'appels d'offres, en prenant connaissance des étapes clés du processus et des contrôles existants, afin d'en apprécier la

pertinence ainsi que l'efficacité opérationnelle et proposer des axes d'amélioration ;

- s'assurer sur une sélection de fournisseurs répartis au sein de quatre services (Commercial Investissements, Asset Management/Gestion Client, Développement Grands Projets et Technique et Développement) du respect des procédures en place. Ont été sélectionnés 24 fournisseurs répartis sur 10 immeubles. Le coût des travaux et prestations sélectionnés s'établit dans une fourchette de 56 k€ à 2 195 k€.

Enjeu

Lors de la mission CAPEX menée en 2015 il avait déjà été relevé l'inadaptation relative des règles d'appels d'offres que l'entreprise s'imposait (seuils de déclenchement trop faibles et domaines trop nombreux).

Conclusion

Le processus de sélection des fournisseurs repose sur les points forts suivants :

- l'existence du Comité de Revue d'Actifs et du Comité de Revue de Projet qui permettent un suivi régulier et approprié de l'exploitation d'un immeuble et de l'avancement des projets de restructuration et de rénovation ;
- une bonne connaissance des opérationnels et responsables de département du marché et des fournisseurs de prestations.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :

- la revalorisation des seuils à partir desquels le processus de mise en concurrence doit être discuté (les seuils sont relativement peu élevés au regard du montant des dépenses généralement engagées par SFL : celui pour les travaux se situe à 50 000 euros et celui pour les prestations de services à 15 000 euros.) ;
- la précision de certains corps de métiers pour lesquels un appel d'offres n'est ni justifié ni souhaitable (par exemple les bureaux d'architectes et les cabinets d'avocats, qui ne sont pas exclus dans la procédure actuelle et qui donc devraient faire l'objet d'une procédure d'appel d'offres) ;
- la mise en place systématique d'une fiche de dérogation formalisée et visée lorsqu'il y a une décision de ne pas recourir à un appel d'offres, notamment lorsque les décisions sont prises dans l'urgence.

iii) CAPEX

Finalité

La loi Pinel a mis fin à la libre refacturation des travaux au preneur.

Cette loi a introduit un certain nombre de règles impératives qui encadrent désormais la liberté contractuelle selon les principes suivants :

- une obligation renforcée d'information et de transparence mise à la charge du bailleur afin d'assurer une certaine prévisibilité pour le preneur concernant les charges financières résultant de son bail et la faculté de contrôler la réalité et le montant des dépenses qui lui sont refacturées ;
- une interprétation stricte par les juges, en cas de conflit, des stipulations contractuelles, le doute bénéficiant au preneur.

Les différents processus en place chez SFL sont à revoir, notamment le processus de régularisation des charges et des CAPEX. SFL souhaite faire de la loi Pinel une opportunité en révisant chaque année (ce qui est prévu dans nos baux) le budget triennal qui est communiqué afin de pouvoir refacturer au locataire, en même temps que les charges, la partie qui lui incombe au titre des travaux. Dans tous les cas, SFL doit pouvoir justifier au locataire les travaux effectués et la partie qui lui est refacturée.

Ces obligations nouvelles soulèvent de nombreuses difficultés qui doivent être parfaitement identifiées et maîtrisées dans les process internes.

Enjeux

- L'information des locataires sur les travaux réalisés durant les trois dernières années.
- La communication aux locataires des budgets travaux à trois ans (obligation légale).
- L'information des locataires sur les nouvelles modalités d'appel de fonds.
- L'intégration des budgets dans Estia en vue de l'automatisation de la refacturation.
- L'intégration des CAPEX budgétés dans les appels de fonds, déterminés d'après le budget.
- La prise de position, au cas par cas, sur la refacturation en période de *cut off* (locataires entrants, locataires sortants...).

Conclusion et perspectives

À la suite des recommandations de KPMG, un large processus de refonte des procédures relatives à la refacturation des CAPEX a été initié en 2017, avec un point d'étape en 2018 et une mission d'audit spécifique visant à évaluer la qualité et la correcte application de la procédure en place en 2019.

À ce stade, KPMG estime que les processus identifiés comme étant à revoir sont cohérents, les différentes Directions bien impliquées, les risques à couvrir bien identifiés et le calendrier de mise en œuvre réaliste au regard des travaux à réaliser.

iv) Suivi des recommandations

Depuis mars 2012 sur l'ensemble des missions qu'il a réalisées, KPMG a émis 93 recommandations dont :

- 67 recommandations ont été mises en œuvre, soit 72 % du total ;
- 22 recommandations sont en cours de mise en œuvre, soit 24 %, et font l'objet d'un plan d'action de la part de SFL. Ces recommandations concernent notamment les missions relatives à la gestion des CAPEX et à la refacturation des charges de fonctionnement des immeubles ;
- 4 recommandations, de criticité faible, sont à ce jour non traitées. Cela représente 4 % sur l'ensemble des points relevés par KPMG lors de ses missions d'audit interne.

7. SFL et ses actionnaires

7.1. Informations relatives à la répartition et à l'évolution du capital

7.1.1. Tableau de l'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices (2013-2017)

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Exercice 2013	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2014	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2015	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2016	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2017	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €

7.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2017

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	% de capital	% droits de vote réels ⁽¹⁾
IMMOBILIARIA COLONIAL SA	27 245 303	27 245 303	58,56 %	58,94 %
DIC HOLDING LLC ^(a)	3 984 999	3 984 999	8,56 %	8,62 %
QATAR HOLDING LLC ^(a)	6 345 428	6 345 428	13,64 %	13,73 %
Sous-total Concert DIC HOLDING et QATAR HOLDING	10 330 427	10 330 427	22,20 %	22,35 %
PREDICA ^(b)	5 992 878	5 992 878	12,88 %	12,97 %
Autres filiales (La Médicale / CA Life Greece / CAA / CACI / CALIE Lux / PACIFICA / SPIRICA)	141 304	141 304	0,30 %	0,31 %
Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE	6 134 182	6 134 182	13,18 %	13,29 %
Total principaux actionnaires	43 709 912	43 709 912	93,94 %	94,58 %
Flottant	2 511 927	2 511 927	5,40 %	5,42 %
Autodétention SFL	307 135	–	0,66 %	–
Total	46 528 974	46 221 839	100,00 %	100,00 %

(a) DIC HOLDING LLC et QATAR HOLDING LLC agissant de concert.

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

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

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

7.1.3. Évolution de la répartition du capital et des droits de votes

Principaux actionnaires	2014 ^(a)		2015 ^(a)		2016 ^(a)	
	% capital	% droits de vote réels ^(b)	% capital	% droits de vote réels ^(b)	% capital	% droits de vote réels ^(b)
INMOBILIARIA COLONIAL	53,14 %	53,63 %	53,14 %	53,58 %	58,55 %	59,01 %
Groupe Crédit Agricole, dont	13,15 %	13,27 %	13,15 %	13,26 %	13,18 %	13,29 %
• CACIB / CALYON	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
• PREDICA	12,85 %	12,97 %	12,85 %	12,96 %	12,88 %	12,98 %
• Autres filiales	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,31 %
DIC HOLDING LLC	8,55 %	8,63 %	8,56 %	8,63 %	8,56 %	8,63 %
QATAR HOLDING LLC	13,64 %	13,76 %	13,64 %	13,75 %	13,64 %	13,74 %
<i>Sous-total Concert DIC HOLDING et QATAR HOLDING</i>	22,19 %	22,39 %	22,20 %	22,37 %	22,20 %	22,37 %
REIG CAPITAL GROUP	4,38 %	4,42 %	4,38 %	4,42 %	0 %	0 %
Flottant	6,22 %	6,28 %	6,32 %	6,37 %	5,29 %	5,33 %
Actions autodétenues	0,92 %	-	0,81 %	-	0,78 %	-
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	-	-

(a) Au 31 décembre de chaque année.

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

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

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils depuis le 1^{er} janvier 2018

(néant)

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2017

(néant)

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2016

2016DD438591 – Par courrier en date du 4 juillet 2016 adressé à la Société, la Société Immobiliaria Colonial (Colonial) (Av. diagonal, 532 - 08008 Barcelone – Espagne) a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils statutaires de 54 % et 56 % du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE. Ces franchissements de seuils sont intervenus le 28 juin 2016, à la suite de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial ayant approuvé la cession et l'apport à Colonial par REIG Capital Group de 2 038 956 actions de SFL représentant environ 4,4 % du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE ⁽¹⁾.

À l'issue de ces opérations, Colonial détenait 26 765 356 actions de SFL, représentant environ 57,52 % du capital et des droits de vote.

(1) 1 019 478 actions ont été cédées en numéraire à Colonial, le solde ayant été concomitamment apporté à Colonial et donné lieu à l'émission de 90 805 920 actions Colonial au bénéfice de Reig Capital Group.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2015

(néant)

7.2. Titres donnant accès au capital

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

7.3. Actions détenues par les Administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2007	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs ⁽¹⁾ au 31 décembre 2017
Juan José BRUGERA CLAVERO	11 275
Angels ARDERIU IBARS	25
Ali BIN JASSIM AL-THANI	25
Anne-Marie de CHALAMBERT	25
Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD	50
Chantal du RIVAU	30
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GANYET I CIRERA	30
Carlos KROHMER	30
Luis MALUQUER TREPAT	400
Adnane MOUSANNIF	1 500
Nuria OFERIL COLL	25
Pere VIÑOLAS SERRA	5 325
Anthony WYAND	100
Total	18 915

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

7.4. Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées au cours de l'exercice 2017

Déclarant : Nicolas Reynaud, Directeur Général

Instrument financier : Actions

Nature de l'opération : Acquisition d'actions gratuites dans le cadre d'un plan mis en place par la Société

Date de la transaction : 12 avril 2017

Date de réception de la notification à l'AMF: 13 avril 2017

Lieu de la transaction : Euronext Paris

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 4 368

Déclarant : Dimitri Boulte, Directeur Général Délégué

Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition d'actions gratuites dans le cadre d'un plan mis en place par la Société
Date de la transaction : 12 avril 2017
Date de réception de la notification à l'AMF: 13 avril 2017
Lieu de la transaction : Euronext Paris
Prix unitaire : 0,00 €
Volume : 7 500

Déclarant : Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration

Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition d'actions gratuites dans le cadre d'un plan mis en place par la Société
Date de la transaction : 12 avril 2017
Date de réception de la notification à l'AMF: 13 avril 2017
Lieu de la transaction : Euronext Paris
Prix unitaire : 0,00 €
Volume : 3 750

Déclarant : François SEBILLOTTE, Secrétaire général

Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition d'actions gratuites dans le cadre d'un plan mis en place par la Société
Date de la transaction : 12 avril 2017
Date de réception de la notification à l'AMF : 13 avril 2017
Lieu de la transaction : Euronext Paris
Prix unitaire : 0,00 €
Volume : 2 913

Déclarant : Inmobiliaria Colonial, Personne morale liée à M. Pere Vinolas Serra, administrateur

Instrument financier : Actions
Nature de l'opération : Acquisition
Date de la transaction : 2 juin 2017
Date de réception de la notification à l'AMF : 6 juin 2017
Lieu de la transaction : Euronext Paris
Prix unitaire : 56,00 €
Volume : 4 700

Déclarant : François SEBILLOTTE, Secrétaire général

Instrument financier : Actions
Nature des opérations : Cession
Date des transactions : du 31 août au 7 septembre 2017
Date de réception des notifications à l'AMF : du 4 au 7 septembre 2017
Lieu des transactions : Euronext Paris
Prix unitaires : 55,99 € / 55,9165 € / 55,9944 € / 56,0291 € / 56,0188 € / 56,0485 €
Volume total : 500

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

Au 31 décembre 2017, les salariés détenaient directement 43 763 actions de la société et indirectement 5 838 actions de la Société dans le cadre du FCPE, soit au total 0,094 % du capital.

Sont incluses les actions détenues par M. Dimitri BOULTE, salarié (Directeur général délégué)

FCPE

Institué en application des dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance du Fonds Commun de Placement d'Entreprise « Actions SFL » est composé, conformément aux dispositions du règlement du fonds, de :
– trois membres salariés porteurs de parts représentant les porteurs de parts salariés et anciens salariés ;
– trois membres représentant l'Entreprise.

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de Surveillance du FCPE « Actions SFL » s'est réuni le 4 octobre 2017.

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

7.6. Opérations afférentes aux titres de la société**7.6.1. Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice**

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2017. Le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions en vigueur au cours de l'exercice 2015 a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années. (voir annexe 12.1 en page 80)

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

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 13 novembre 2015, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, dans sa séance du 3 mars 2017, suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 2 mars 2017, a décidé d'attribuer 50 064 actions au profit de certains salariés et de certains mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Cette attribution est soumise aux dispositions du règlement du Plan n° 4 d'attribution gratuite d'actions du 26 avril 2016, dont les caractéristiques sont détaillées en annexe 12.2 (page 80 et suivantes).

7.6.3. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 28 avril 2017, par sa dix-septième résolution ordinaire, avait autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

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

- d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
 - remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
 - annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par ladite Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans sa onzième résolution extraordinaire ci-après ;
 - et, plus généralement, réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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

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

Au 31 décembre 2017, la Société détenait 307 135 actions propres, représentant 0,66 % du capital social.

- La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :
1. allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 101 611 ;
 2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 1 000 ;
 3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 181 241 ;
 4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;
 5. annulation des titres rachetés : néant.

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale du 20 avril 2018 une résolution autorisant le rachat par la Société Foncière Lyonnaise de ses propres actions, la limite d'intervention y afférente étant fixée à 90 euros à l'achat (quatorzième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société existant au jour de la présente Assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 652 897, tel que calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2017, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale et des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la date de l'Assemblée.

Les objectifs visés par ce programme de rachat sont identiques à ceux fixés par l'Assemblée générale du 28 avril 2017 et concernent notamment les situations suivantes :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par l'Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la première résolution extraordinaire ;
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

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

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

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

7.6.4. Tableau de déclaration synthétique : Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017

Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,66 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	307 135
Valeur comptable du portefeuille	16 889 368,42 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2017)	16 772 642,35 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes / Transferts ⁽¹⁾	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	74 446	102 966	–	–	–	–
Échéance maximale moyenne	–	–	–	–	–	–
Cours moyen de la transaction	53,98 €	53,00 €	–	–	–	–
Prix d'exercice moyen	–	–	–	–	–	–
Montants	4 018 680,10 €	5 456 832,12 €	–	–	–	–

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2017.

(1) Ne sont pas incluses les 26 725 actions cédées à titre gratuit par décision du Conseil d'administration du 4 mars 2014 au titre du Plan n° 1.

7.7. Déclarations des franchissements de seuils

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

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

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

Les déclarations de franchissements de seuils sont détaillées dans le paragraphe 7.1.3 « Évolution de la répartition du capital et des droits de votes » en page 26 du présent rapport.

7.8. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

7.8.1. Politique de distribution de dividendes

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

En tout état de cause, SFL en sa qualité de SIIC, a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code Général des Impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées de l'impôt sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, de l'imposition des plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC, ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC. Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 95 % des profits exonérés résultant de la location d'im-

meubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 60 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100% des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de

l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le versement unique à titre de dividende de 2,30 euros par action au titre dudit exercice.

7.8.2. Montants des dividendes distribués

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

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué ⁽¹⁾
2014	0,70 € ⁽²⁾	–	–	0,70 €	32 570 281,80 €
	1,40 €	–	0,68 €	0,72 €	65 140 563,60 €
2015	1,05 € ⁽³⁾	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2016	1,05 € ⁽⁴⁾	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €

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

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

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

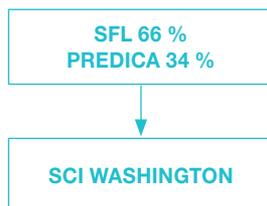
(4) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2016.

8. Partenariats

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

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

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



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses du pacte d'associés
Predica ⁽¹⁾	SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS ⁽²⁾	<p>En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'agréer le changement de contrôle ; - soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; - soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur établie sur la base des évaluations des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

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

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



9. Pactes d'actionnaires

Voir le paragraphe 4.15 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire » en page 15 du présent rapport.

Il n'existe plus de pacte d'actionnaires portant sur le capital de SFL conclu entre les actionnaires principaux de SFL ou conclu par SFL et portant sur ses participations dans d'autres sociétés.

10. Évolution du cours de Bourse

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

Période	Cours (€)		Volume de transactions		
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en (M€)	
2017	Janvier	48,90	47,21	27 565	1,329
	Février	49,99	47,64	66 911	3,244
	Mars	48,70	47,25	56 078	2,690
	Avril	48,80	47,58	42 830	2,074
	Mai	53,39	48,14	130 692	6,499
	Juin	57,90	52,50	51 972	2,907
	Juillet	56,50	53,75	27 024	1,504
	Août	56,70	54,00	24 641	1,373
	Septembre	56,30	55,08	46 733	2,609
	Octobre	56,09	54,42	50 781	2,810
	Novembre	56,00	54,42	36 712	2,023
	Décembre	55,50	53,50	88 668	4,816
2018	Janvier	61,80	54,40	60 143	3,490
	Février	63,40	57,40	112 000	6,725

11. Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) 2017

Introduction

Fondée en 1879 et plus ancienne foncière de France, SFL a également été aménageur et développeur pour construire, entretenir et transformer son patrimoine au cours de son histoire.

Acteur continuellement inscrit dans les grandes transformations de Paris, de son urbanisme comme de sa vie économique, SFL a toujours anticipé et épousé les évolutions majeures de la capitale.

Aujourd'hui leader de l'immobilier tertiaire prime parisien, SFL nourrit sa vision des référentiels mondiaux les plus récents du développement urbain durable ainsi que des attentes de ses clients, toujours plus exigeants et plus responsables, au sens des conventions internationales sur les enjeux climatiques et sociétaux.

Dans la mise en œuvre de notre stratégie de foncière prime, notre politique en matière de Responsabilité Sociale et Sociétale de l'Entreprise est au premier rang de nos préoccupations.

Cette politique se fonde sur les enjeux RSE matériels pour nos parties prenantes et déterminants pour notre rentabilité en tant que société foncière. Une vingtaine d'enjeux se répartissent en 3 composantes de la valeur immatérielle de notre patrimoine : la valeur d'usage, la valeur verte et la valeur sociale et sociétale s'organisent en niveau de matérialité et de maîtrise.

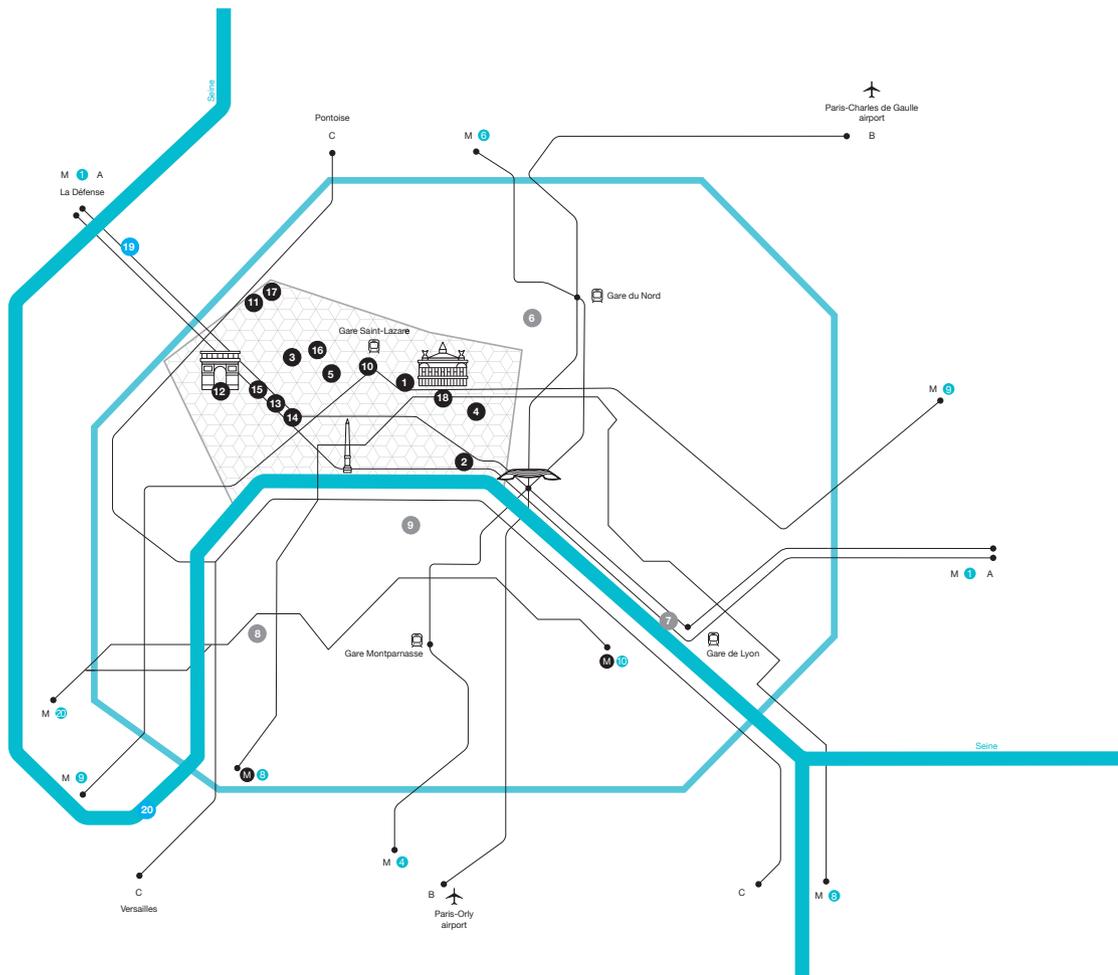
Après l'amélioration des outils de pilotage et de maîtrise des risques, le périmètre de collecte des données a de nouveau été augmenté cette année. Le processus de collecte a été automatisé sur une partie du périmètre – élément de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier.

Cette année a été marquée par l'acquisition de l'immeuble 112 Zola et la cession de l'ensemble immobilier In/Out à Boulogne.

Dans la dynamique lancée par la Loi de Transition Énergétique et pour la Croissance Verte (LTECV) et l'évolution du Grenelle 2, nous avons en 2017 poursuivi notre action pour améliorer la maîtrise des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), notamment par un meilleur contrôle des consommations énergétiques.

Présentation du patrimoine SFL

SFL est une foncière concentrée sur le segment de bureaux prime. Son patrimoine est constitué à 78 % de bureaux, 21 % de commerces et 1 % d'habitation, en valeur, pour un chiffre d'affaires 2017 de 195,8 millions d'euros. Le taux d'occupation physique du patrimoine est de 96,4 % au 31 décembre 2017.



- | | | | |
|------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 Édouard VII | 6 Condorcet | 11 131 Wagram | 16 9 Percier |
| 2 Louvre Saint-Honoré | 7 Rives de Seine | 12 96 Iéna | 17 112 Wagram |
| 3 Washington Plaza | 8 112 Zola | 13 90 Champs-Élysées | 18 6 Hanovre |
| 4 #cloud.paris | 9 103 Grenelle | 14 Galerie Champs-Élysées | 19 176 Charles de Gaulle |
| 5 Cézanne Saint-Honoré | 10 Haussmann Saint-Augustin | 15 92 Champs-Élysées | 20 Le Vaisseau |

PATRIMOINE SFL

Paris	Surface totale ⁽¹⁾
1 Édouard VII	54 100 m ²
2 Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
3 Washington Plaza	47 000 m ²
4 #cloud.paris	35 000 m ²
5 Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
6 Condorcet (Paris 9 ^e)	24 900 m ²
7 Rives de Seine (Paris 12 ^e)	22 700 m ²
8 112 Zola (Paris 15 ^e)	21 000 m ² *
9 103 Grenelle (Paris 7 ^e)	18 900 m ²
10 Haussmann Saint-Augustin	13 400 m ²
11 131 Wagram	9 200 m ²
12 96 Iéna	8 900 m ²
13 90 Champs-Élysées	8 900 m ²
14 Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
15 92 Champs-Élysées	7 700 m ²
16 9 Percier	6 700 m ²
17 112 Wagram	6 000 m ²
18 6 Hanovre	4 600 m ²
TOTAL	374 400 m²

Croissant Ouest	Surface totale ⁽¹⁾
19 176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m ²
20 Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
TOTAL	13 700 m²

● Paris Quartier Central des Affaires

● Paris autres

● Croissant Ouest

(1) Y compris infrastructure et hors parkings.

* Surface projet : 24 000 m²

Le siège

Dans le cadre du suivi de sa performance environnementale, SFL poursuit ses actions en vue de diminuer son impact dans ce domaine.

Pour la partie déchets, l'année 2017 voit une légère diminution de sa production par rapport à 2016. Celle-ci revient à un niveau légèrement inférieur à 2015, année d'activité plus normale (réaménagement d'une partie des bureaux en été 2016). Les efforts entrepris pour mieux suivre la consommation de papiers et par conséquent la production de déchets continuent à produire leurs effets.

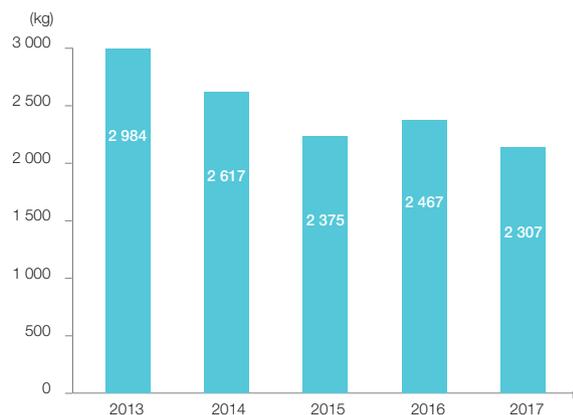
La consommation électrique privative diminue depuis 2014. La surveillance continue des consommations décomposées par usage a permis d'améliorer l'intensité énergétique des locaux de façon significative.

Dans le cadre de l'enquête déplacement Domicile-Travail réalisée en 2016, portant sur 72 collaborateurs de SFL nous avons pu observer que la moitié environ des collaborateurs SFL mettent moins de 40 minutes pour rejoindre leur lieu de travail.

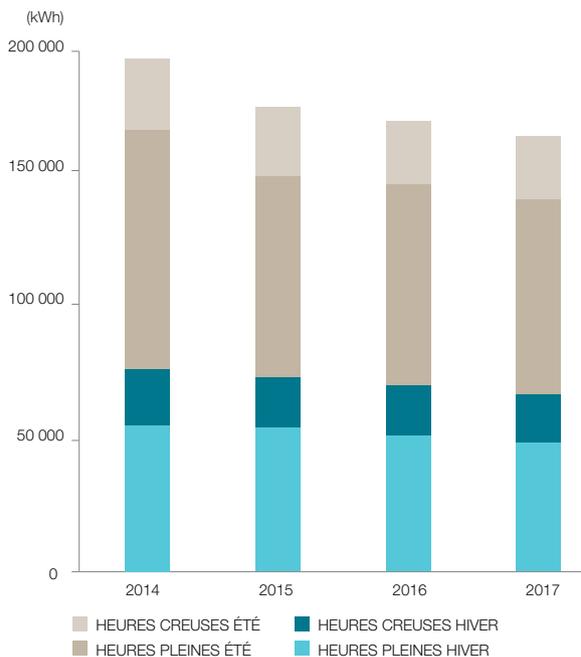
L'enquête ParisWorkPlace 2017 a révélé que les utilisateurs de bureaux franciliens de la FrenchTech mettent 37 minutes et la population générale 48 minutes par trajet.

La distance moyenne quotidienne par trajet est d'environ 19 km. La distance totale annuelle parcourue par chaque collaborateur est de près de 2 700 km.

PRODUCTION DE DÉCHETS DU SIÈGE (PAPIERS)



CONSOMMATION ÉLECTRIQUE DU SIÈGE

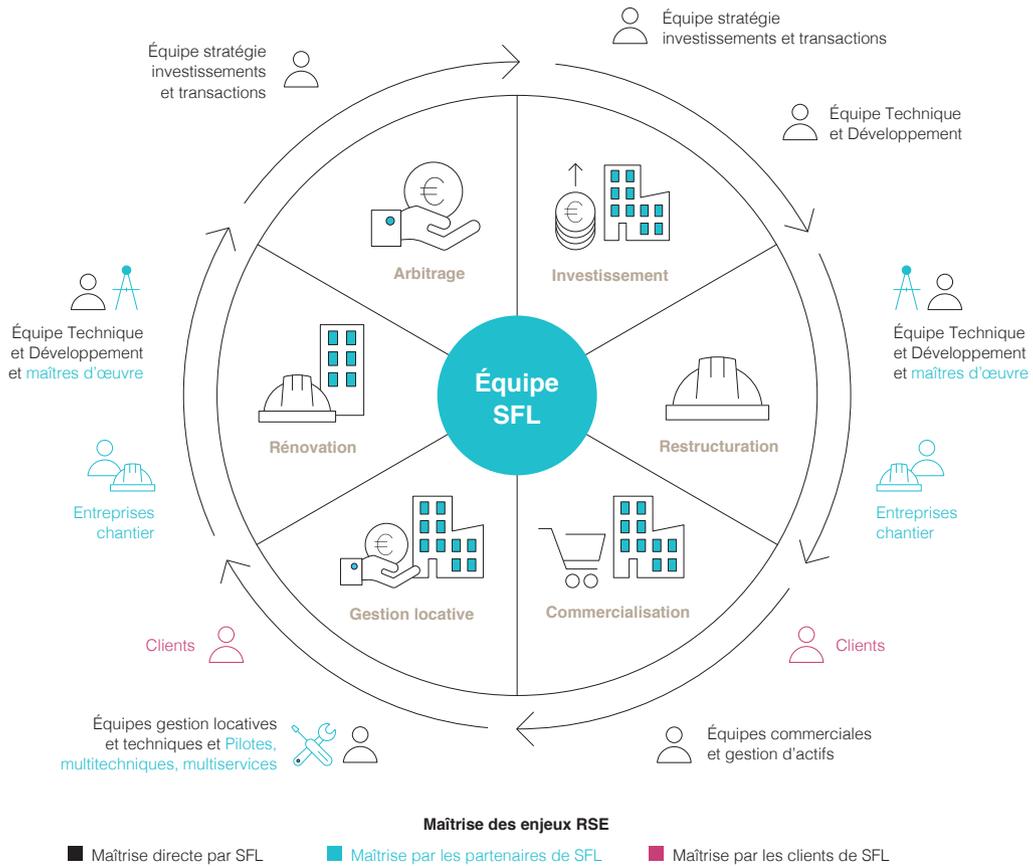


1. Politique RSE de SFL

1.1 La chaîne de valeur de SFL et ses parties prenantes

L'étude de la chaîne de valeur de SFL a permis de déterminer ses enjeux RSE et les différents acteurs pouvant les influencer.

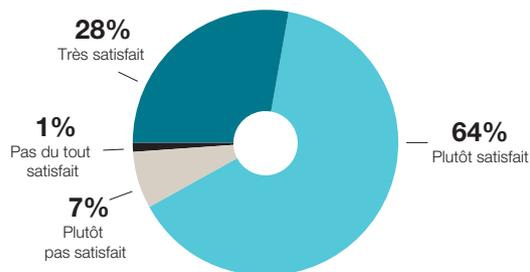
Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie de ses immeubles : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage le cas échéant.



Exemples d'indicateurs clés par étapes de la chaîne de valeur :

- Rénovation :
 - nombre d'autorisations administratives d'urbanisme obtenues en 2017 : 12 autorisations ;
 - nombre de chantiers de rénovations de parties privatives en 2017 : 15 chantiers livrés ;
 - nombre de chantiers de rénovations de parties communes en 2017 : 17 chantiers livrés.
- Gestion :
 - satisfaction clients : 92 % (enquête de satisfaction clients 2017).
- Investissement/Cession :
 - en 2017 : 1 acquisition (112 Zola) ;
 - en 2017: 1 cession (In/Out).
- Commercialisation :
 - 2017 : 21 000 m².
- Restructurations :
 - 2 nouvelles restructurations sont en études fin 2017 : Le Louvre Saint-Honoré, et la dernière acquisition, le 112 Zola.
 - 1 restructuration a obtenu son permis de construire (96 Iéna).

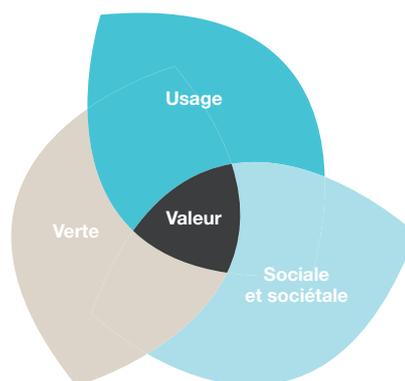
ÉVALUATION DE LA SATISFACTION GLOBALE



1.2 Enjeux RSE et objectifs

SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE (analyse de matérialité – voir annexe 5.2) conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (GRI version G4 – Global Reporting Initiative, EPRA). Réalisée en concertation avec des groupes de travail thématiques, le Comité de direction et le Directeur général, cette analyse a conduit à la formulation de la politique RSE de SFL, intégrant objectifs et plans d'actions. En 2017, ces enjeux et leur niveau de matérialité ont été mis à jour en Comité RSE, comme indiqué dans le tableau ci-après.

LES VALEURS RSE DE SFL



Valeur d'usage	Valeur verte	Valeur sociale et sociétale
Relation et satisfaction clients	Exploitation durable	Éthique des affaires et gouvernance
Localisation et accessibilité	Efficacité carbone	Attractivité et développement des compétences
Certification et labellisation	Investissements durables	Santé, sécurité et QVT* des collaborateurs
Confort et aménagement	Biodiversité	Diversité et égalité professionnelle
Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux	Achats durables et relations fournisseurs	Mécénat et philanthropie
Intégration à la ville		

■ 6 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business de SFL ■ 6 enjeux majeurs en termes de RSE ■ 4 enjeux RSE à suivre

* Qualité de Vie au Travail.

En 2017, les objectifs mesurables initialement, établis et suivis pour la période 2014-2017, ont été revus et complétés par 9 objectifs additionnels. L'ensemble des objectifs RSE pour la période 2017-2020 est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Objectif Jusqu'au 31/12/2017	2016	2017	Objectif 2020	Niveau d'atteinte
Valeur d'usage du patrimoine					
Relation et satisfaction clients					
% de satisfaction clients (satisfaits ou très satisfaits)	> 80 % permanent	96 %	92 %	> 80 % permanent	☺
% des nouveaux baux verts (en surface)	100 % permanent	100 %	100 %	100 % permanent	☺
% de communication de l'annexe environnementale (bureaux > 1 000 m ²)		71 %	79 %	100 %	
Localisation et accessibilité du patrimoine					
% des surfaces situées à moins de 10 min à pied d'une station de métro/tramway	100 % permanent	100 %	100 %	100 %	☺
Restructurations accessibles aux PMR ⁽¹⁾ (hors ERP ⁽²⁾)		100 %	100 %	100 % permanent	☺
Patrimoine accessible aux UFR ⁽³⁾		80 %	80 %	100 %	
Certification et labellisation du patrimoine					
% des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In Use (Part 1 et 2)	100 % permanent	100 %	100 %	100 % permanent	☺
% des certifications BREEAM In-Use Very Good ou plus (Part 1 et 2)	100 %	100 %	100 %	90 % permanent	☺
Restructurations visant une triple certification (remplacer une certification par Biodiversity ou label connectivité)	100 % permanent	100 %	100 %	100 % permanent	☺
Santé, Sécurité et Maîtrise des risques environnementaux et sanitaires					
% de satisfaction Maîtrise des Risques		NA	NA	90 %	
% des actifs (hors gestion déléguée) exploités avec le MEX (Module d'Exploitation) périmètre SFL		100 %	100 %	80 %	☺
Valeur verte du patrimoine					
Exploitation durable du patrimoine (énergie, eau et déchets)					
Consommations énergétiques au m ² des immeubles gérés par SFL (Scope 2011 – 8 immeubles, corrigées climat) en kWh/m ² /an	238 en 2017 (- 15 %)	234	234	224 (- 20 %)	☺
Consommations d'eau au m ² du patrimoine (Scope 2011 – 8 immeubles) en m ³ /m ² /an	0,54 en 2017	0,57	0,54	0,54	☺
Efficacité carbone du patrimoine					
Émissions de GES m ² des immeubles gérés par SFL (Scope 2011 – 8 immeubles, corrigées climat) en kg eq CO ₂ /m ² /an	21,8 en 2017	1,3	19,3	⁽⁵⁾	☺
Énergie consommée part renouvelable (électricité verte...) Périmètre courant 2017	NA	NA	NA	30 %	
Investissements durables					
% des nouvelles restructurations BIM ⁽⁶⁾ Projet		NA	NA	100 %	
Fixer un objectif de consommation maximum pour les restructurations de nouvelles acquisitions en lien avec les objectifs énergies, carbone et eau. RT 2012 - 20 %, Effinergie		NA	NA	100 %	
Biodiversité au sein du patrimoine					
Ratio m² vert/ m² emprise bâti sur sites concernés	1 %	NA	9 %	11 %	☺
Valeur sociale et sociétale du patrimoine					
Attractivité et développement des compétences des salariés					
% de la masse salariale dépensée en formation	permanent	NA	NA	2,5 %	
Enquête auprès des collaborateurs pour mesurer la qualité de vie au travail	NA	1	NA	tous les 2 ans	

(1) Personne à Mobilité Réduite.

(2) Établissement Recevant du Public.

(3) Utilisateur en Fauteuil Roulant.

(4) Démantèlement complet de l'installation effectif fin 04/18.

(5) La nouvelle méthodologie d'évaluation de l'impact carbone pour la période 2018-2020 des immeubles de SFL est en cours d'élaboration. Les objectifs pour cette période seront fixés dans le courant de l'année 2018 pour mieux prendre en compte les évolutions de facteurs d'émissions des fournisseurs d'énergie ainsi que des performances intrinsèques des immeubles et de leur exploitation (choix de l'énergie, actions de performance à venir).

(6) Building Image Modeling.

Les objectifs pour cette période seront fixés dans le courant de l'année 2018 pour mieux prendre en compte les évolutions des facteurs d'émissions des fournisseurs d'énergie ainsi que des performances intrinsèques des immeubles et de leur exploitation (choix de l'énergie, actions de performances à venir).

1.3 Reconnaissance de la performance de SFL

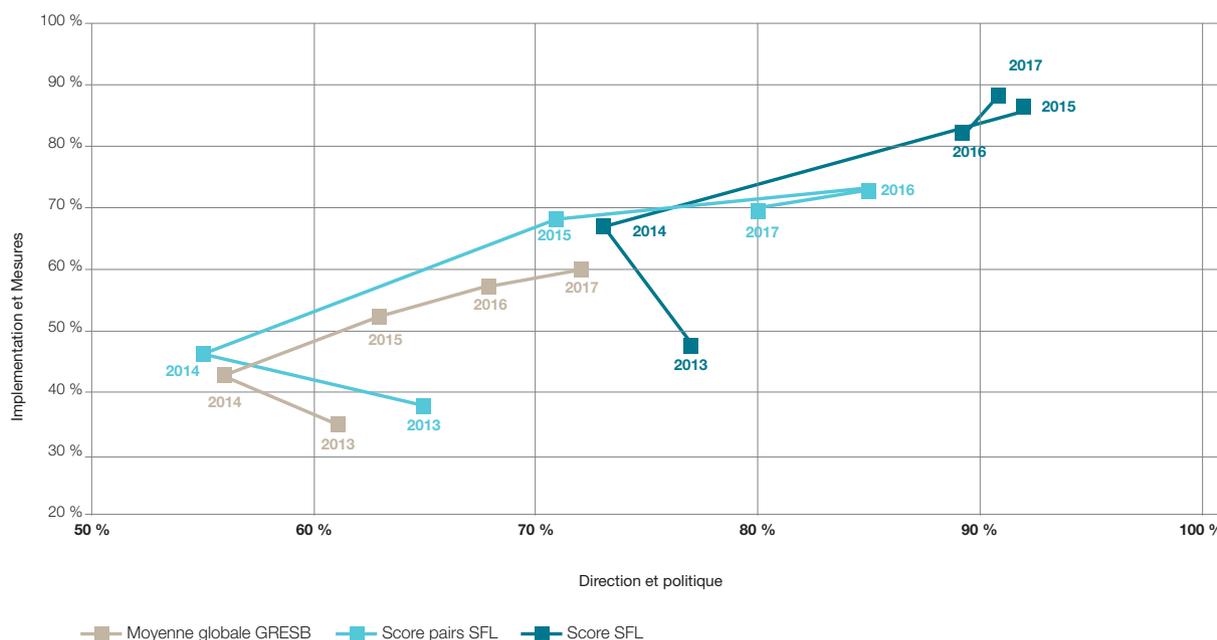
SFL s'assure que ses pratiques de reporting et sa performance RSE prennent en compte les pratiques sectorielles et qu'elles

sont reconnues par les évaluateurs. De plus, SFL répond ponctuellement aux agences de notation RSE qui la sollicitent le cas échéant ou de manière volontaire (GRESB).

Depuis 2013, sur l'ensemble des sociétés immobilières évaluées par le GRESB dans le monde, SFL est passée de la 132^e place sur 543 à la 33^e place sur 823 en 2017.

Pour sa 5^e année de participation au GRESB, SFL reste dans le peloton de tête « Green Star » et obtient la 3^e place en Europe.

ÉVOLUTION DU SCORE SFL VS PAIRS



C'est l'engagement global de la foncière dans la gestion responsable de son patrimoine qui est reconnu et récompensé par le BREEAM et le GRESB lors des cérémonies de leurs «Awards».

Global Reporting Initiative version 4 (GRI 4)

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

European Public Real Estate Association (EPRA)

SFL respecte les recommandations de l'EPRA pour sa communication RSE. Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés.

Grenelle II

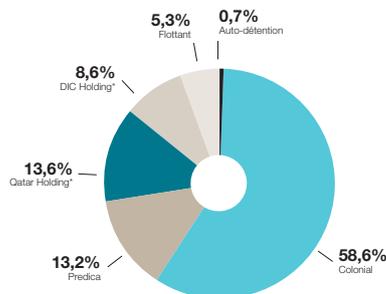
SFL se conforme à la législation française et applique le décret de l'article 225 de la loi dite « Grenelle II de l'environnement ». La LTECV (Loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte) est également prise en compte depuis le reporting de l'exercice 2016 dans les modalités de reporting carbone. Les tables de correspondance entre les lignes directrices et le présent rapport se trouvent dans les annexes (5.3).

2. Valeur d'usage du patrimoine

Depuis plusieurs années les clients de SFL reconnaissent une amélioration de leur performance grâce à la qualité d'usage de leurs locaux. L'adhésion au positionnement de SFL est la raison d'une relation durable entre SFL et ses actionnaires. L'actionnariat de SFL est un actionnariat exigeant et stable.

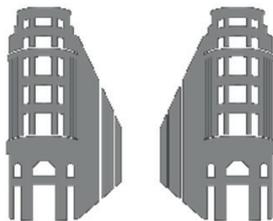
La valeur d'usage est au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL. Cette valeur immatérielle a été caractérisée et évaluée en 2013 dans une étude « SFL – Quartier Libre » (cf. www.fonciere-lyonnaise.com).

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL AU 31 DÉCEMBRE 2017 (46,5 MILLIONS D' ACTIONS)



Les exemples d'immeubles ci-dessous illustrent le niveau élevé de satisfaction de clients de SFL :

Cézanne Saint-Honoré



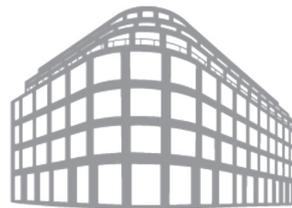
Certification BREEAM In-Use :
Part 1 ★ ★ ★ ★ ★ – Part 2 ★ ★ ★ ★ ★
Plateau : 800 à 1 500 m² d'un seul tenant et sur un même niveau filant
Jardin/patio/espace/Murs végétalisés extérieur privé : 190 m² et une rue privée arborée
Niveau de satisfaction client : 81 % des clients sont satisfaits
Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant
Vélib' : à 220 mètres
Autolib' : à 220 mètres

103 Grenelle



Certification BREEAM In-Use :
Part 1 ★ ★ ★ ★ ★ – Part 2 ★ ★ ★ ★ ★
Plateau : jusqu'à 1 600 m² filants
Jardin/patio/espace extérieur privé : Cour pavée et architecture patrimoniale protégée
Niveau de satisfaction client : 100 % des clients sont satisfaits
Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant
Vélib' : à 400 mètres
Autolib' : à 300 mètres

#cloud.paris



Certification BREEAM In-Use :

Part 1 ★ ★ ★ ★ ★

Plateau : 800 à 3 000 m² d'un seul tenant et filant

Jardin/patio/espace extérieur privé : 858 m² d'espaces végétalisés plus deux patios et terrasses accessibles totalisant environ 2 500 m²

Niveau de satisfaction client : 100 % des clients sont satisfaits

Parking : 100 vélos, 100 deux-roues et 99 voitures.

Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant

Vélib' : à 290 mètres

Autolib' : à 40 mètres

2.1 Relation et satisfaction clients

Satisfaction clients

Les études du ParisWorkPlace 2017 et l'enquête de satisfaction réalisée par SFL en 2017 auprès des utilisateurs de ses immeubles permettent de mieux connaître les attentes des clients ([http:// www.parisworkplace.fr/](http://www.parisworkplace.fr/) – <http://www.fonciere-lyonnaise.com>).

La plateforme web MEX (Maîtrise de L'Exploitation), tableau de bord développé par SFL et ses partenaires, permet de suivre des indicateurs de satisfaction clients et de performance des immeubles.

À terme, cet outil pourra être partagé avec les occupants de chaque immeuble. Il complétera ainsi l'outil de gestion des demandes d'intervention accessible aux occupants, déjà en place sur chaque immeuble.

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

Livrets d'accueil

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

2.2 Localisation et accessibilité du patrimoine

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

L'acquisition d'immeubles tels que celui situé avenue Émile Zola, au sud-ouest de Paris, s'inscrit dans une stratégie prospective d'extension des implantations de clients exigeants vers ces quartiers. L'ensemble du patrimoine SFL offre en tout point une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. 100 % des sites sont situés à moins de 10 minutes d'une station de métro, 80 % des sites (en valeur) se trouvent dans le prestigieux quartier central des affaires (QCA).

La prépondérance du trajet domicile/travail dans les critères d'implantation durable se traduit également par une adoption toujours plus grande de transports à faible impact environnemental (pour plus d'information sur l'efficacité carbone du patrimoine SFL voir chapitre 3.2).

Lors des restructurations de ses bâtiments, SFL prend des mesures conservatoires pour prévoir des emplacements de voitures électriques. Sur #cloud.paris, les places réservées aux vélos et aux deux-roues sont plus nombreuses que les places pour voitures. Dans le programme de restructuration du 96 léna, 112 places de vélos sont créées avec accès de plain-pied au rez-de-chaussée.

2.3 Certification et labellisation du patrimoine

	Résultats			Objectif		
	2015	2016	2017	2017	Niveau d'atteinte	2020
% des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use	100 %	100 %	100 %	100 % permanent	☺	100 % permanent
% des certifications BREEAM In-Use Very Good ou plus (Parts 1 et 2)	97 %	100 %	100 %	100 %	☺	> 90 % permanent
Restructurations visant une triple certification ou labellisation	100 %	100 %	100 %	100 % permanent	☺	100 % permanent

SFL est engagé depuis 2012 dans une campagne de certification ambitieuse de son patrimoine et de ses opérations de restructuration et de développement. Elle a sélectionné pour ce faire les référentiels leaders dans le secteur immobilier, à savoir :

- Pour les immeubles en exploitation :
 - BREEAM⁽¹⁾ In-Use International.
- Pour les immeubles en développement ou restructuration en site vacant :
 - BREEAM New Construction ;
 - LEED⁽²⁾ ;
 - HQE⁽³⁾ ;
 - Label BBC Efficacité Rénovation.

100 %

du patrimoine en exploitation est certifié BREEAM In-Use, niveau Very Good minimum

L'ensemble du patrimoine en exploitation est certifié BREEAM-In-Use depuis 2012, faisant de SFL une foncière leader en Europe pour l'adoption du référentiel BREEAM sur la totalité de ses actifs.

19 immeubles, représentant 367 100 m² de surface totale, sont ainsi certifiés en 2017.

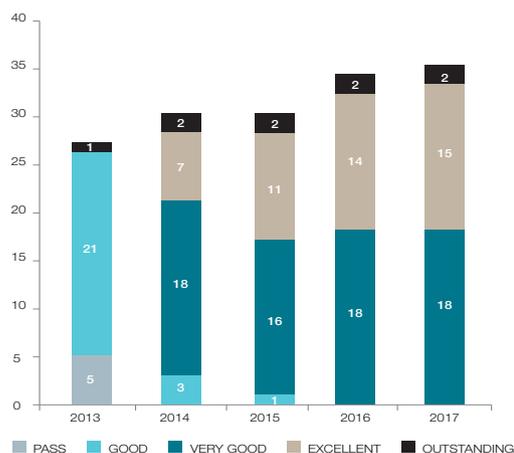
SFL s'efforce d'améliorer les niveaux à chaque nouvelle campagne de certification. L'ensemble des certificats (Part 1, 2 et/ou 3) ont à minima un niveau Very Good depuis 2016. En 2017, l'immeuble Cézanne Saint-Honoré a notamment vu sa certification progresser de Very Good à Excellent pour les Parts 1 & 2.

À fin 2017, sur l'ensemble des Parts 1, 2 et 3, les certifications des immeubles SFL atteignent :

- 51 % un niveau Very Good ;
- 43 % un niveau Excellent ; et
- 6 % un niveau Outstanding.

(1) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology.
 (2) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design.
 (3) HQE : Haute Qualité Environnementale.

Nombre de certificats BREEAM In-Use (Parts 1, 2 et/ou 3) par niveau de certification



Nota : pour les immeubles en cours d'audit de certification en fin d'exercice, les notes publiées sont les notes obtenues lors des dernières certifications.

Le caractère unique de cette campagne de certification, par son ampleur et par les niveaux atteints a été reconnu par le BREEAM et le GRESB en 2016 et 2017.

Pour l'année 2017, SFL a fait partie des 5 nominés aux GRESB-BREEAM Award for responsible investment for (Large portfolios > 1 Md€).

Les grands projets de développement et restructuration en site vacants de SFL sont tous triplement certifiés BREEAM New Construction, LEED et HQE.

Le dernier projet en date, #cloud.paris, en est le parfait exemple. Il est la transfiguration totale d'un ensemble hétéroclite d'immeubles en un centre d'affaires parfaitement adapté aux usages d'aujourd'hui et de demain.

L'opération, située dans le 2^e arrondissement de Paris a reçu les certifications et labellisations suivantes :

- BREEAM New Construction au niveau Excellent ;
- HQE Exceptionnel ;
- LEED Gold ;
- Label BBC-Effinergie Rénovation ;
- Respect du Plan Climat de la Ville de Paris < 80 kWh EP/m²/an.

Les niveaux de certifications visés sur les trois grands projets de développement en cours témoignent également de l'ambition de SFL à viser des bâtiments à très haute qualité environnementale.

Les objectifs sont les suivants :

- Iéna :
 - HQE Rénovation 2015 – Passeport niveau Exceptionnel ;
 - BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Excellent ;

- LEED V4 Core and Shell – Niveau Gold ;
- Label BBC-Effinergie Rénovation (RT existant - 40 %) ;
- RT2012 - 10 %.

- 112 Zola :
 - HQE Rénovation 2015 – Passeport niveau Exceptionnel ;
 - BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Excellent ;
 - LEED V4 Core and Shell – Niveau Gold ;
 - Label BBC-Effinergie Rénovation (RT existant - 40 %) ;
 - RT2012 - 10 %.

- Louvre Saint-Honoré
 - BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Excellent ;
 - LEED et HQE non applicables car dans le cadre d'un développement en milieu occupé.

NOMBRE D'ACTIFS ET PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ (EN SURFACE) PAR TYPE DE CERTIFICATION

Code EPRA : CERT-TOT

			2016		2017	
			Nb d'actifs	En % des m ²	Nb d'actifs	En % des m ²
Exploitation	BREEAM In Use	Total	19	100 %	19	100 %
		≥ Very Good	19	100 %	19	100 %
		≥ Excellent	6	47 %	7	53 %
Développement	BREEAM		3	21 %	2	12 %
	LEED		2	18 %	1	9 %
	HQE		5	27 %	5	21 %
	Au moins une certification		6	29 %	6	23 %
Scope	<i>Nombre d'actifs</i>		19/19		19/19	
	<i>Taux de couverture (en surface)</i>		100 %		100 %	

2.4 Confort, aménagement et efficacité organisationnelle du patrimoine

Engagement : assurer un standard élevé d'offres de services et d'espaces aux immeubles SFL selon les attentes clients.

a) Efficacité organisationnelle et aménagement

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

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

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

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

Les surfaces

Les plateaux de bureaux sont mis à disposition des preneurs en open space et doivent apporter une flexibilité totale à l'occupant. Les profondeurs idéales vont de 13 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes. Les salles de réunion, boxes, espaces de convivialité peuvent être installés en premier comme en second jour.

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

Pour mémoire, l'enquête ParisWorkPlace 2017 réalisée par SFL sur un échantillon représentatif de la population d'utilisateurs de bureaux en Île-de-France constate que le secteur de la « French Tech », composante croissante de la demande de bureaux dans le Grand Paris, aménage ses bureaux en open space à 86 %, versus 44 % seulement pour la population générale (75 % pour le siège SFL).

SFL dimensionne ses installations techniques de manière à ce que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. Le ratio habituel des surfaces de salles de réunion est de 10 à 15 % de la surface du plateau. Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 12 m² de SUBL/personne (surface utile brute locative).

La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose en général d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres.

b) Bien-être des occupants et efficacité opérationnelle

Services innovants et nouveaux usages

Les thématiques de valorisation des toitures-terrasses étudiées au sein de SFL_le_studio ont alimenté les programmes de travaux sur le patrimoine, notamment dans la programmation de la restructuration du 112 Zola :

- maintien de la biodiversité urbaine (végétalisation, culture potagère urbaine, etc.) ;
- réalisation de lieux de vie et d'événements ;
- mise en place d'énergies renouvelables : panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes urbaines, etc.

Les thématiques de valorisation des sous-sols du patrimoine étudiées au sein de SFL_le_studio ont nourri les programmations d'investissement sur immeubles existants :

- mise en place de lieux de travail collaboratifs : salles de réunion, espaces de coworking, Business Center, pouvant répondre à des demandes d'utilisateurs internes ou externes à l'immeuble ;
- mise en place de lieux de restauration avec offres produit diversifiées et innovantes ;
- mise en place de services aux utilisateurs du type Fitness et conciergerie, ou encore salles de soins et repos.

C'est le cas pour l'opération de création de services réalisée sur le 103 Grenelle avec tisanerie et salle de fitness, ainsi que dans celle initiée sur le Washington Plaza, avec zone de « Wellness » et « Lounge-café ».

Certains usages nécessitent un apport de lumière naturelle pouvant être réalisé par verrières zénithales ou par la création de patios ou cours anglaises, le nouveau PLU de Paris en vigueur depuis septembre 2016 encourageant l'affouillement de parcelles.

L'enquête ParisWorkPlace sur la FrenchTech nous apprend que cette part grandissante des utilisateurs de bureaux à Paris apprécie de se reposer pour 66 % et de se détendre pour 50 % au bureau, contre 41 et 30 % respectivement dans la population générale. Pour 82 % d'entre eux, le bureau est un lieu de vie, contre 43 % dans la population générale.

Des ateliers sont engagés pour mesurer la qualité d'usage d'un bâtiment, centrée dans un premier temps sur l'accessibilité.

100 %

des restructurations et rénovations majeures de SFL proposent une accessibilité aux usagers en fauteuil roulant (UFR) depuis 2010.

Services supports

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

Connectivité : 100 % des restructurations proposent une connectivité exceptionnelle. Les réseaux sans fil sont accessibles en tout point du bâtiment avec un niveau d'exposition électromagnétique maximum très inférieur à la Directive européenne 2013-35 du 26 juin 2013.

2.5 Santé, Sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires

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

Dans le cadre de l'exploitation :

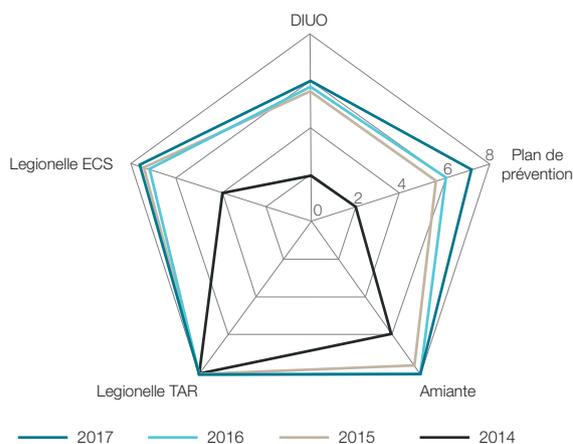
- DIUO (Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage) ;
- plan de prévention ;
- DTA (Dossier Technique Amiante) ;
- contrôle légionelle (équipements de rafraîchissement) ;
- contrôle légionelle d'eau chaude sanitaire.

Dans le cadre de restructuration :

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

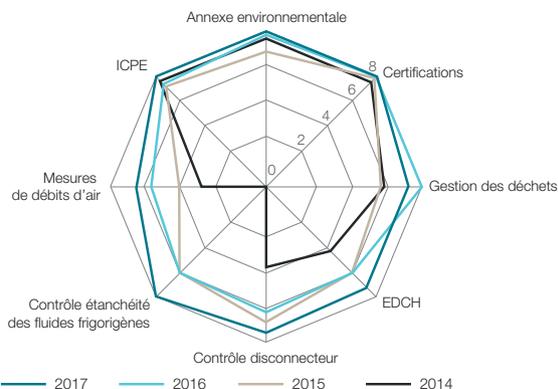
MAÎTRISE DOCUMENTAIRE DES RISQUES

2014 - 2015 - 2016 - 2017



Ce diagramme présente le niveau moyen sur l'ensemble du patrimoine.
 0 – Document à établir
 4 – Document à actualiser ou à transmettre
 8 – Document actualisé et transmis

**SUVIS ENVIRONNEMENTAUX & SANITAIRES -
MAP PATRIMOINE 2014 - 2015 - 2016 - 2017**



Ce diagramme présente le niveau moyen sur l'ensemble du patrimoine.
0 – Document à établir
4 – Document à actualiser ou à transmettre
8 – Document actualisé et transmis

Anticiper les risques

Les risques sont pilotés via :

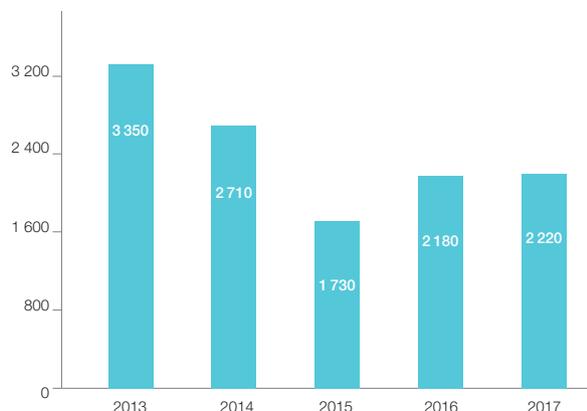
- le MEX (plateforme web de maîtrise de l'exploitation) : développé en 2015 sur 100 % des immeubles en gestion SFL, soit 12 immeubles sur 20,
- une charte environnementale et un guide de procédure de maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires.

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

Depuis la mise en place du contrat-cadre des contrôles réglementaires, on peut constater une réduction importante du nombre d'observations émises par le Bureau de Contrôle. En 2017, le nombre d'observations se maintient par rapport à l'exercice 2016.

Un report de tous les contrôles réglementaires apparaît dans le tableau de bord du MEX.

NOMBRE D'OBSERVATIONS (EN MILLIERS)



2.6 Intégration à la ville

Appréhender l'empreinte locale

Chaque opération menée par SFL fait l'objet d'un diagnostic précis et d'un dialogue amont avec l'ensemble des parties prenantes pour en définir précisément les objectifs programmatiques et les bénéfices associés.

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

À titre d'illustration, dans le cadre de l'opération d'envergure du 112 Zola (Paris 15^e), SFL a initié un travail de concertation (dans le cadre des conseils de quartier) en présence du Maire du 15^e arrondissement et met en place des outils d'information (site web) ; la collectivité locale y est représentée notamment par les élus d'arrondissement. Ce format permet notamment à chacun des riverains de s'exprimer et solliciter au cas par cas les intervenants de l'opération notamment en phase conception puis en phase réalisation/chantier. Chaque opération fait l'objet d'un soin particulier sur les impacts des éventuelles nuisances des chantiers sur les avoisinants. SFL s'efforce de communiquer très en amont sur les mesures qui seront prises aux fins de réduire les désagréments du chantier.

Dans le cadre des études techniques, l'empreinte environnementale de chaque opération est appréhendée (consommations, énergies, confort, luminosité, végétation, accès).

Bien s'intégrer dans la ville

Par son adhésion à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), SFL participe aux réunions du Plan bâtiment durable. Pour chaque projet, des interactions en amont permettent de définir les chantiers avec le moins d'impact sur l'environnement urbain.

En 2017, SFL a obtenu le permis de construire portant sur la végétalisation et la mise en valeur des cours du quartier Édouard VII et de la rue commerçante éponyme ; travaux qui devraient démarrer en 2018 ; SFL a déposé des demandes d'autorisations administratives parmi lesquelles l'une porte sur la réhabilitation de l'immeuble 96 Léna et la seconde sur la reconfiguration et le développement de l'ancien siège de la SMA, avenue Émile Zola (Paris 15^e).

Parallèlement à ces initiatives, SFL poursuit son travail de mise en valeur du tissu économique local de proximité en recensant par l'intermédiaire de sa plateforme web de services dédiés Services by SFL l'ensemble des commerces et services de proximité autour de ses actifs au bénéfice des clients utilisateurs ou la mise en place d'un journal de proximité réservé à ses utilisateurs (lancement du 42 sur le Washington Plaza tiré à 2 000 exemplaires).

SFL s'efforce également de rappeler son rôle majeur dans la fabrication de la ville et du territoire parisien. Cette année, avec l'aide d'un universitaire de renom, Simon Texier, SFL a ainsi publié un ouvrage sur l'histoire de la société depuis 1879 et de sa relation à la ville : « De Haussmann à la ville connectée », qui retrace la contribution de SFL depuis sa fondation à la fabrication de la cité.

Du meilleur usage des espaces

SFL apporte un soin particulier à la qualité d'usage de son patrimoine. Par une collaboration avec les architectes des bâtiments de France (ABF), SFL ambitionne de contribuer à l'atteinte d'un niveau d'exigence parmi les plus élevés en matière de préservation et valorisation patrimoniale. Les projets de restructuration bénéficient d'études historiques approfondies systématiques. Dans le cadre du développement du patrimoine, elles sont le gage du respect de la qualité urbaine des villes qui abritent les immeubles SFL : Paris, Neuilly et Issy-les-Moulineaux. SFL s'efforce continuellement d'entretenir et favoriser un dialogue permanent avec les parties prenantes qui participent à la création architecturale en ville (la Ville de Paris, les Architectes des Bâtiments de France, le Pavillon de l'Arsenal).

SFL, soucieuse d'inscrire ses projets avec une ambition architecturale renouvelée, multiplie les collaborations avec des architectes de renom (Dominique Perrault sur le 96 léna) ; des architectes de nouvelle génération (Yrieix Martineau sur 112 Zola), des designers (Jouin/Manku sur 112 Zola)... et cherche également à se réinterroger sur les espaces ; ainsi les dernières opérations de restructuration tendent à favoriser de nouveaux usages dans les

infrastructures et à réduire consécutivement la place de l'automobile et des parkings associés (création de business center à Cézanne, création d'équipements sportifs à 103 Grenelle, création d'espaces vélos dédiés sur #cloud.paris, Washington Plaza, création de jardins sur patio à 96 léna...). De même, chaque opération fait l'objet d'une analyse sur la « cinquième façade » (toiture) en vue de mieux les valoriser (végétalisation, terrasses accessibles, suppression des équipements techniques en toiture) ; à l'image des espaces sur le dernier étage de Cézanne Saint-Honoré.

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

3. Valeur verte du patrimoine

L'exploitation durable du patrimoine de SFL par la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, la lutte contre le changement climatique, la prise en compte de la biodiversité ou de la dimension RSE dans les investissements, tous ces éléments concourent à créer davantage de valeur sur les actifs du Groupe.

Cette valeur verte est un atout important dans les échanges avec nos parties prenantes, notamment pour les jeunes talents des clients de SFL. Et elle s'apprécie pleinement en relation avec l'intensité d'usage des immeubles, le niveau de gamme des services rendus, et la valeur ajoutée des occupants.

Pour maximiser cette valeur, SFL s'est fixé des objectifs ambitieux de réductions de consommation d'énergie, d'eau et d'émissions de gaz à effet de serre de 2011 à 2017. Ces objectifs ont été largement dépassés avec une réduction de plus de 16 % de l'intensité énergétique et de plus de 20 % de l'intensité carbone du patrimoine à périmètre constant en six ans. De nouvelles échéances ont donc été fixées à l'horizon 2020.

	Résultats			Objectif		
	2015	2016	2017	2017	Niveau d'atteinte	2020
Efficacité énergétique en kWh/m ² /an (périmètre constant, corrigé du climat, base 2011)	- 12,4 % soit 245 kWh/m ²	- 16,3 % soit 234 kWh/m ²	- 16,3 % soit 234 kWh/m ²	- 15 % soit 238 kWh/m ²	☺	- 20 % (soit 224 kWh/m ²)
Intensité hydrique en m ³ /m ² /an (périmètre constant, base 2011)	- 15 % soit 0,57 m ³ /m ²	- 15 % soit 0,57 m ³ /m ²	- 20 % soit 0,54 m ³ /m ²	- 20 % soit 0,54 m ³ /m ²	☺	- 20 % 0,54 m ³ /m ²
Intensité carbone en kgCO ₂ e/m ² /an (périmètre constant, corrigé du climat, base 2011)	22,7	21,3	19,3	21,8	☺	*

* La nouvelle méthodologie d'évaluation de l'impact carbone pour la période 2018-2020 des immeubles de SFL est en cours d'élaboration.

Les objectifs pour cette période seront fixés dans le courant de l'année 2018 pour mieux prendre en compte les évolutions des facteurs d'émissions des fournisseurs d'énergie ainsi que des performances intrinsèques des immeubles et de leur exploitation (choix de l'énergie, actions de performance à venir).

3.1 Exploitation durable du patrimoine

3.1.1 Efficacité énergétique

72 GWh d'énergie finale ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2017 dont 47 GWh dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

Plus des 2/3 de cette énergie est d'origine électrique, tandis que les énergies d'origine fossile représentent une part marginale de l'énergie consommée (moins de 0,8 % de l'énergie totale).

À périmètre constant entre 2015 et 2017, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 2,4 %, représentant une économie de plus de 1,4 GWh.

Les consommations des parties communes et des équipements de chauffage et de climatisation sont en baisse de 2,9 %, de façon continue à périmètre constant depuis 2015.

L'année 2017 a été marquée par un hiver froid et long en région parisienne. Les consommations issues des réseaux de chaud sont en hausse de 8,4 % à périmètre constant, quand les autres énergies enregistrent toutes des consommations en baisse.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE EN MWH D'ÉNERGIE FINALE ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M²

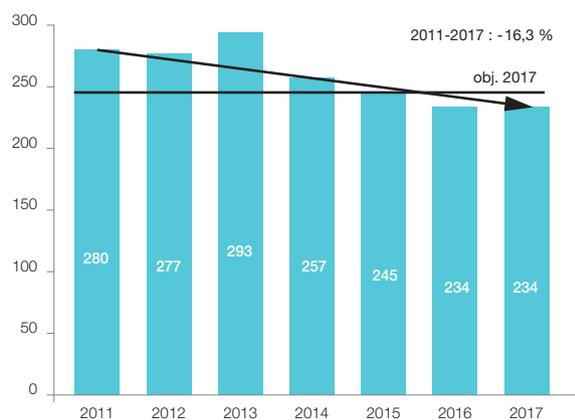
(sans correction climatique) à périmètres courant et constant

Code EPRA : Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total					Code EPRA	
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017	% 16/17	% 15/17		
Périmètre Courant	Électricité	19 778	20 751	23 943	18 596	17 916	24 896	38 374	38 667	48 840			Elec-Abs
	Réseau de Chaleur	9 327	10 162	12 659	0	0	0	9 327	10 162	12 659			DH&C-Abs
	Réseau de froid	10 401	10 555	10 197	0	0	0	10 401	10 555	10 197			
	Gaz Naturel	0	0	0	0	0	0	0	0	0			Fuels-Abs
	Combustibles	739	749	571	0	0	0	739	749	571			
	Consommation totale d'énergie en MWh	40 245	42 217	47 371	18 596	17 916	24 896	58 841	60 134	72 267			
	Intensité en kWh/m ²							267,6	260,5	256,1	- 1,7 %	- 4,3 %	Energy-Int
	Taux de couverture							11/11	12/12	15/15			
								100 %	100 %	100 %			
Périmètre Constant	Électricité	19 778	20 218	19 267	18 596	17 505	18 206	38 374	37 724	37 474	-0,7%	-2,3%	Elec-LfL
	Réseau de Chaleur	9 327	9 244	10 019	0	0	0	9 327	9 244	10 019	8,4%	7,4%	DH&C-LfL
	Réseau de froid	10 401	9 663	9 343	0	0	0	10 401	9 663	9 343	-3,3%	-10,2%	
	Gaz naturel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	Fuels-LfL
	Combustibles	739	749	571	0	0	0	739	749	571	-23,8%	-22,7%	
	Consommation totale d'énergie en MWh	40 245	39 875	39 201	18 596	17 505	18 206	58 841	57 380	57 407	0,0%	-2,4%	
	Intensité en kWh/m ²							267,6	258,0	256,3	-0,7%	-4,2%	Energy-Int
	Taux de couverture							11/11					
								100 %					

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DE 2011 À 2017 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(en kWh/m², corrigés de l'occupation et des conditions climatiques)



L'intensité énergétique en kWh/m² du patrimoine à périmètre constant est en forte baisse, à - 16,3 % de 2011 à 2017. L'objectif de - 15 % sur cette période est donc largement dépassé.

Les consommations corrigées des conditions climatiques sont en baisse sur l'ensemble des 8 immeubles détenus depuis 2011 et qui font partie du périmètre constant. Cette baisse sur chacun des actifs est la preuve de l'efficacité des actions entreprises par les équipes SFL pour optimiser les consommations énergétiques.

Améliorations de la performance énergétique menées sur le patrimoine SFL

SFL dispose de plusieurs leviers d'actions pour améliorer l'efficacité énergétique de son patrimoine. La mise en place de ces actions nécessite tout d'abord une appréhension plus fine des profils énergétiques de chacun des bâtiments et de leurs particularités propres. SFL a mis en place une démarche structurée pour atteindre cette connaissance, notamment au travers des éléments suivants :

- Automatisation de la remontée des données de facturation
Développement d'un outil de gestion permettant la remontée automatique des données de facturation. Cet outil a pour objectif de faciliter la consolidation et ménager ainsi plus de temps aux équipes pour l'analyse et la collecte des données à des niveaux de comptage inférieurs.
- Analyse des consommations par usage
Réflexion sur la pertinence et la quantité des données collectées au regard de leurs usages (consommations privatives différenciées entre commerces – non alimentaires, restaurants, showroom, bureaux, salles de marchés, auditoriums, centres de conférence privatifs ou communs, etc.).
- Mesure de la performance énergétique globale, incluant les consommations des parties privatives

SFL développe des relations suivies avec ses locataires, parallèlement à la généralisation des baux verts, afin d'appréhender la performance énergétique globale de son patrimoine. Le travail effectué ces dernières années a déjà permis de collecter une grande quantité de données énergétiques des consommations privatives sur les locaux dont SFL n'assure pas la gestion directe des contrats (parties privatives tertiaires des immeubles en multilocation, immeubles monocataires, RIE, etc.).

- Ainsi, à fin 2017 et sur les immeubles multilocataires gérés directement, SFL connaît les consommations réelles des parties privatives pour 52 % des surfaces louées. Ce pourcentage est en forte progression depuis 2 ans.
- SFL ambitionne également de connaître l'ensemble des consommations énergétiques des immeubles qui ne sont pas gérés directement (monocataires). SFL a noué des liens depuis 2015 avec ses clients et les gestionnaires tiers pour remonter ces informations. À fin 2017, les consommations énergétiques sont connues sur 71 % des surfaces de ces immeubles.

Si l'on inclut les immeubles qui ne sont pas gérés directement par SFL (consommations privatives sur les immeubles monocataires non gérés directement par SFL), la consommation annuelle totale sur l'ensemble du patrimoine est estimée à près de 90 GWh (hors In/Out et Le Vaisseau, vacant).

– Développement de Schémas Directeurs d'Amélioration de la Performance Énergétique :

Les consommations énergétiques en kWh/m² ont enregistré de forte baisse depuis 2011. Des Schémas Directeurs d'Amélioration de la Performance Énergétique (SDAPE) sont en cours d'étude pour poursuivre dans l'amélioration de l'efficacité énergétique. Un schéma pilote a notamment été développé sur le site de Washington Plaza. Ces schémas directeurs doivent permettre d'optimiser les plans d'investissements et de modernisation sur les actifs.

– Obligation de recherche de réduction de consommation par les partenaires d'exploitation de SFL :

Enfin, les partenaires d'exploitation de SFL (pilotes et multitechniques) respectent une obligation de recherche de réduction de consommation, à l'aide de rapports périodiques d'activité. Cette obligation est inscrite dans leurs contrats.

Fort de cette approche, d'une connaissance plus fine de son patrimoine et de l'implication de ses parties prenantes, SFL a les outils nécessaires pour aller plus loin dans l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses actifs.

Les actions suivantes ont notamment été mises en place :

Actions réalisées en 2017

Dans le cadre des projets de rénovation/restructuration, SFL continue d'engager des actions de réduction des consommations d'énergie.

- 176 Charles de Gaulle – Neuilly-sur-Seine : remplacement des chaudières fioul par des chaudières au gaz à condensation – réalisation en 2017/2018.
- #cloud.paris : mise au point d'une stratégie optimisée de sollicitation de la double source de froid disponible (CLIMESPACE et groupes frigorifiques sur site) engagée fin 2016.
- Washington Plaza : plan de lutte contre les pointes de puissance.

Ces actions sont autant d'occasions de sensibiliser, former, améliorer les collaborateurs de SFL et les partenaires pilotes et multitechniques (building managers et facility managers).

Actions à venir en 2018

Après une forte réduction des ratios de consommation de 2011 à 2016, les Schémas Directeurs d'Amélioration de la Performance Énergétique (SDAPE) sont en cours d'étude. Leur objectif est d'améliorer encore ces ratios dans les années à venir, au-delà de l'objectif 2017, atteint en 2016 et notamment sur les axes suivants :

- refonte des analyses fonctionnelles des Systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB),
- optimisation des débits d'air des Centrales de Traitement d'Air (CTA),
- pilotage des éclairages parking et des parties communes,
- décomposition de la consommation par usage,
- sensibilisation des occupants,
- mise en place d'une convention multisites avec le concessionnaire de froid urbain.

3.1.2 Maîtrise des consommations d'eau

Environ 150 000 m³ d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2017, ce qui représente moins de 20 litres d'eau par utilisateur et par jour.

À périmètre constant, la consommation est en baisse de 1,6 %. Elle atteint 5,7 % sur 2 ans. Cette réduction s'explique notamment par une meilleure maîtrise des événements exceptionnels (travaux, fuites, etc.)

CONSOMMATION D'EAU ET INTENSITÉ HYDRIQUE (PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES CUMULÉES)

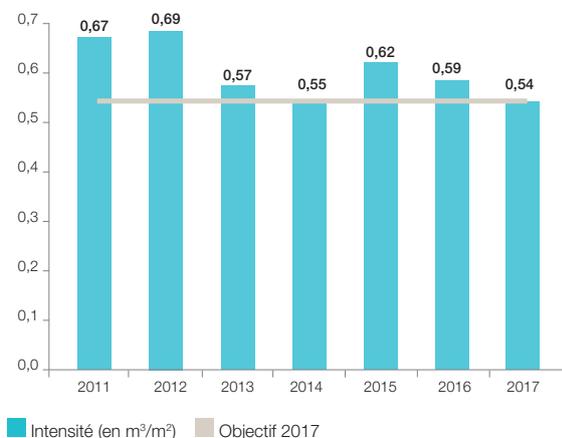
en m³, en m³/m² et en l/utilisateur/jour à périmètres courant et périmètre constant

Code EPRA : Water-Abs, Water-LfL, Water-Int

		2015	2016	2017	% 16/17	% 15/17	Code EPRA	
Périmètre Courant	Consommation totale d'eau en m³	135 496	135 404	152 770			Water-Abs	
	Intensité	en m ³ /m ²	0,616	0,586	0,541	-7,7%	-12,2%	Water-Int
		in l/utilisateur/jour	19,7	19,3	19,2	-0,5%	-2,7%	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs	11/11	12/12	15/15			
		Couverture en % des surfaces (m ²)	100%	100%	100%			
Périmètre Constant	Consommation totale d'eau en m³	135 496	131 036	129 002	-1,6%	-4,8%	Water-LfL	
	Intensité	en m ³ /m ²	0,616	0,589	0,576	-2,2%	-6,5%	Water-Int
		in l/utilisateur/jour	19,7	19,1	18,9	-1,2%	-4,4%	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs		11/11				
		Couverture en % des surfaces (m ²)		100%				

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE DE 2011 À 2017 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(en m³/m², corrigés de l'occupation)



SFL s'est fixé un objectif ambitieux de réduction de l'intensité de consommation d'eau de 20 % de 2011 à 2017 à périmètre constant (Scope 2011 – 8 immeubles).

À fin 2017, l'objectif est atteint.

Plusieurs solutions de tri sont offertes aux utilisateurs sur l'ensemble du patrimoine SFL, notamment le tri des cartons et papiers. SFL s'assure ensuite auprès de ses prestataires que ces catégories de déchets soient traitées de la façon la plus adéquate : recyclage ou autres formes de valorisation. En 2017, 42 % des déchets ont ainsi été recyclés.

GESTION DES DÉCHETS EN TONNES ET EN % PAR MODE DE TRAITEMENT À PÉRIMÈTRE COURANT ET CONSTANT

Code EPRA : Waste-Abs et Waste-LfL

		2016				2017				Code EPRA	
		DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets recyclés & valorisation énergétique	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets recyclés & valorisation énergétique		
Patrimoine courant	Déchets	en tonnes	508	270	778	493	673	278	951	404	Waste-Abs
		en %	65 %	35 %	100 %	63 %	71 %	29 %	100 %	42 %	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs	8/12				9/15				
		Couverture en % des surfaces (en m ²)	87 %				82 %				
Périmètre constant	Déchets	en tonnes	508	270	778	493	593	228	821	354	Waste-LfL
		en %	65 %	35 %	100 %	63 %	72 %	28 %	100 %	43 %	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs	8/12				8/12				
		Couverture en % des surfaces (en m ²)	87 %				81 %				

Le taux de couverture des données relatif à la production totale de déchets a fortement augmenté ces 2 dernières années grâce à la collaboration avec les prestataires en charge de la collecte et du tri. En effet, tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets (hors enlèvement par les services publics) sont désormais inclus dans le périmètre de reporting.

Les immeubles SFL sont exclusivement alimentés par les réseaux d'eau de ville. Cette eau provient des eaux souterraines et d'eaux de rivières. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation en eau des immeubles.

SFL s'efforce aussi de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand celle-ci s'avère techniquement possible et économiquement rentable. À ce jour trois sites disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales : 92 Champs-Élysées, Washington Plaza et #cloud.paris depuis sa rénovation en 2015. Le site de Washington Plaza a ainsi collecté et recyclé près de 1 340 m³ d'eau de pluie en 2017 contre 800 en 2016 et 190 m³ en 2015 (sur 3 mois de fonctionnement).

Enfin, les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en région parisienne. Ils ne sont donc pas soumis à ce titre au risque de stress hydrique tel que défini par le World Resources Institute.

3.1.3 Tri et recyclage de déchets

951 tonnes de déchets ont été générées par l'activité des locataires sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2017.

La production de déchets par personne et par an a légèrement diminué entre 2016 et 2017 : 32 kilos en 2017 contre 34 kilos l'année précédente.

En savoir plus sur nos engagements : [www.sfl.com](#)

Gaspillage alimentaire

La Société Foncière Lyonnaise n'assure pas la gestion, au sein de ses services, de restaurant d'entreprise. Elle ne peut, de ce fait, mesurer et analyser les causes du gaspillage qui se situent à plusieurs niveaux (menu, production, gestion des surplus...).

Néanmoins, une démarche sera entreprise, en tant qu'utilisateur de restaurant interentreprises, sur les immeubles pourvus de RIE afin de s'assurer, d'une part, que l'article 102 de la loi de transition énergétique est appliqué et, d'autre part, de lutter contre le gaspillage alimentaire.

3.2 Efficacité carbone du patrimoine

SFL participe à l'effort global de maîtrise et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), institué à l'issue de la COP21, au travers notamment de l'adoption d'objectifs ambitieux. Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans le cadre des engagements internationaux et notamment dans la trajectoire 2 °C issue de l'Accord de Paris.

À périmètre constant, l'intensité carbone du patrimoine due aux consommations énergétiques est en forte baisse depuis plusieurs années. SFL souhaite approfondir sa stratégie Carbone en

élargissant la mesure de son empreinte carbone aux émissions issues des déplacements des visiteurs et de ses opérations de développement notamment.

SFL a également procédé à une analyse en profondeur de la résilience et des capacités d'adaptation de son patrimoine au changement climatique, afin de pouvoir notamment anticiper la possible multiplication des événements climatiques exceptionnels.

Réduire les émissions du GES liées aux Scopes 1 & 2

6 449 tonnes CO₂e ont été émises en 2017 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques. L'augmentation à périmètre courant est principalement due à l'intégration de trois nouveaux actifs suite à leurs rénovations. À périmètre constant, les émissions de CO₂ sont en très légère hausse, cela s'explique notamment par l'augmentation des consommations sur les réseaux de chaleur (et d'un facteur d'émissions plus carboné pour cette énergie).

Concernant l'objectif pour 2017 du ratio d'émission de CO₂ du scope initial (8 immeubles avec 2011 pour année d'origine), le ratio d'émission de CO₂ a baissé de 21,3 kg CO₂e/m²/an à 19.3 kg CO₂e/m²/an.

ÉMISSIONS GES ISSUES DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

en tCO₂e et intensité d'émission GES en kg/CO₂e/m² (sans correction climatique) à périmètres courant et constant
Code EPRA : GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total			Code EPRA			
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017		% 16/17	% 15/17	
Périmètre Courant	Scope 1	201	204	155	0	0	0	201	204	155			GHG-Dir-Abs
	Scope 2	2 911	3 024	3 929	0	0	0	2 911	3 024	3 929			GHG-Indir-Abs
	Scope 3	609	628	753	1 309	1 159	1 611	1 918	1 787	2 364			
	Émission totale GES en tCO₂e	3 721	3 855	4 838	1 309	1 159	1 611	5 030	5 015	6 449			GHG-Int
	Intensité en kgCO ₂ e/m ²							22,9	21,7	22,9	5,2 %	- 0,1 %	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs						11/11	12/12	15/15			
		Couverture en % des surfaces (m ²)						100 %	100 %	100 %			
Périmètre Constant	Scope 1	201	204	155	0	0	0	201	204	155	- 23,8 %	- 22,7 %	GHG-Dir-Lfl
	Scope 2	2 911	2 813	3 132	0	0	0	2 911	2 813	3 132	11,3 %	7,6 %	GHG-Indir-Lfl
	Scope 3	609	599	609	1 309	1 133	1 178	1 918	1 732	1 787	3,2 %	- 6,8 %	
	Émission totale GES en tCO₂e	3 721	3 616	3 897	1 309	1 133	1 178	5 030	4 749	5 075	6,9 %	0,9 %	
	Intensité en kgCO ₂ e/m ²							22,9	21,4	22,7	6,1 %	- 1,0 %	GHG-Int
	Taux de couverture	Nombre d'actifs						11/11					
		Couverture en % des surfaces (m ²)						100 %					

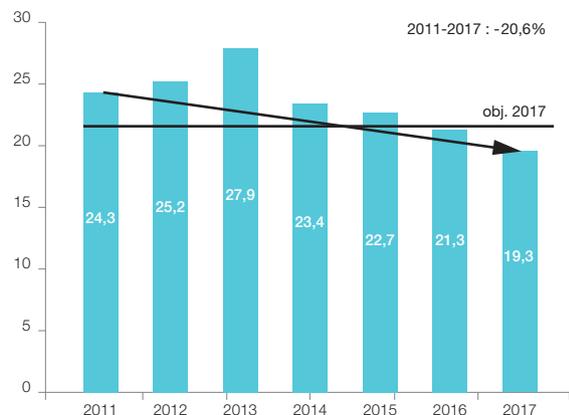
Une intensité carbone en baisse de 22 % depuis 2011

L'intensité carbone en kgCO₂e/m² (corrigée de l'occupation) est en baisse de 22 % de 2011 à 2017 à périmètre constant.

Cette forte réduction s'explique par la conjugaison de plusieurs facteurs : maîtrise des consommations énergétiques, transition vers des énergies moins carbonées et amélioration des facteurs d'émissions des fournisseurs.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ CARBONE DE 2011 À 2017 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(en kgCO₂e/m², corrigés de l'occupation et des conditions climatiques)



La diminution plus forte des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques passera par l'utilisation d'énergies moins carbonées. La suppression de l'ultime chaudière au fioul du parc sera finalisée en mars 2018. Il n'y aura donc plus de combustion directe d'énergie sur le patrimoine géré par SFL. Les raccordements aux réseaux urbains de chaud et de froid sont systématiquement étudiés dans les analyses préalables aux investissements. Enfin, SFL s'efforce également d'augmenter la proportion d'électricité d'origine renouvelable dans ses contrats d'électricité. Cette proportion est de 30 % depuis le 1^{er} janvier 2018.

Mesurer et maîtriser l'empreinte carbone élargie

Depuis 2012, SFL assure le suivi de l'empreinte carbone de ses immeubles. Ce suivi intègre l'impact carbone des consommations énergétiques et des déplacements des occupants des immeubles en gestion, évalués grâce à l'enquête de satisfaction client de SFL en 2015.

Dans le cadre de l'article 75 sur les éléments significatifs des postes d'émission des gaz à effet de serre, SFL a identifié, pour le scope 3, deux points qui sont les déplacements des utilisateurs et les émissions dues aux chantiers de rénovation. Pour ces dernières, SFL a fait réaliser une Analyse du Cycle de Vie par une opération récente de rénovation de plateaux de bureaux réalisée en 2016 (9 Percier) afin de mieux apprécier l'importance des émissions dues à ce type d'opération. Les résultats sont en cours d'analyse. L'ensemble du parc est très inférieur à la moyenne France tertiaire.

Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

Le patrimoine est exposé au risque climat. De fait une analyse des risques liés au changement climatique selon les recommandations de l'ADEME a été initiée afin de répondre aux exigences réglementaires, d'anticiper l'obsolescence technique de son patrimoine et pouvoir ainsi garantir les conditions de confort de ses clients.

3.3 Investissements durables

Comme investisseur immobilier long terme et acteur de la Ville, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement d'améliorer la qualité de ses actifs mais aussi d'assurer leur pérennité. Cette pérennité permet de garantir une durée de vie prolongée des immeubles, leur adéquation avec les besoins des clients mais aussi la cohérence avec le tissu urbain, et les perspectives long terme relatives à l'accessibilité, aux consommations énergétiques, etc.

Investir de façon durable, c'est orienter nos choix d'acquisition vers des immeubles présentant d'excellents fondamentaux immobiliers, qui pourront s'adapter à différents types d'utilisateurs, et à différents modes de travail, qu'on imagine évoluer dans le temps. C'est en faisant travailler des équipes de maîtrise d'œuvre, des bureaux d'études, des designers, chaque fois renouvelés, que nous imaginons les immeubles qui pourront traverser le temps.

Acquisitions

Les choix d'acquisition de SFL sont analysés à travers différents prismes, qui ont tous pour objectif de s'assurer de leur viabilité dans le temps : qualités intrinsèques du bâtiment, intégration dans le tissu urbain, capacité à évoluer au fil des besoins des clients (réversibilité des espaces, peu de contraintes structurelles...), distance aux moyens de transport. Chaque acquisition envisagée fait par ailleurs l'objet d'une projection en termes d'amélioration des performances environnementales : les objectifs financiers liés à l'opération d'investissement se doublent d'objectifs à court, moyen ou long termes d'objectifs en termes de certifications et labels (construction, rénovation ou exploitation, le cas échéant).

Piloter la dimension RSE des investissements

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

25 %

du montant total des dépenses d'investissements (CAPEX) liées aux études et travaux ont une dimension durable et participent ainsi à la réduction de l'impact environnemental.

37 %

du montant des dépenses dans le cadre de l'exploitation et de la maintenance des sites (OPEX) contribuent directement à l'amélioration de notre performance RSE.

Une veille technique et innovation est organisée par les ateliers SFL_le_lab et SFL_le_studio afin d'intégrer le plus en amont possible les pratiques les plus novatrices. Les réflexions et études ont notamment porté en 2017 sur l'utilisation des cinquièmes façades, la valorisation des sous-sols et un prototype de maquette numérique d'exploitation.

Favoriser l'économie circulaire sur les chantiers

SFL applique les principes de récupération et de recyclage des matériaux sur les chantiers dont elle a la responsabilité. La valorisation des déchets et la réutilisation des matières sont fortement stimulées auprès des entreprises et peuvent dépasser 80 %.

SFL déploie également sur toutes ses opérations de restructuration, de modernisation et de rénovation, une charte chantier autour de la gestion des déchets, du choix des matériaux, du suivi des nuisances et de la limitation des pollutions.

3.4 Biodiversité dans le patrimoine

SFL vise la protection et le renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. La présence d'une dimension végétale, aquatique, voire animale contribue à créer de la valeur sur les immeubles, notamment quand elle permet d'apporter aux clients de SFL une reconnexion possible avec l'extérieur dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.

La végétalisation des bâtiments fait partie des pistes privilégiées pour développer cette approche. Le paysage est une composante essentielle de nos projets de restructuration en études actuellement (112 Zola, Léna).

En 2016, un paysage végétal et aquatique a ainsi été recréé autour de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux, avec de larges terrasses et pontons près de la Seine permettant d'apporter la présence apaisante de l'eau. Dans les patios de l'immeuble 9 Percier, les décors originaux de mosaïques art déco ont été remis en beauté et la fontaine du grand patio a été restaurée. Ces patios ont été rendus à l'usage de nos clients, avec de nouveaux aménagements végétalisés et arborés.

Des études sont également en cours pour accroître la végétalisation de cours intérieures sur les actifs en exploitation, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Édouard VII.

À fin 2017, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8 500 m², soit plus de 9 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL. Ces surfaces atteignent près de 1 700 m² sur le site de Washington Plaza et 1 300 m² sur l'immeuble 176 Charles de Gaulle.

SFL souhaite développer la végétalisation de son patrimoine et s'est fixé comme objectif de faire progresser globalement cette proportion à 11 % d'ici fin 2020.

SFL souhaite également profiter de ces zones végétales pour apporter protection et habitats aux espèces animales habituées à la vie intra-urbaine.

SFL s'engage aussi à systématiser les préconisations de la ville de Paris concernant la biodiversité (nichoirs, hôtels à insecte...) et prévoit de faire réaliser un audit de son patrimoine avec la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux).

Enfin, les contrats d'exploitation des espaces verts intègrent une approche « zéro phyto » afin de s'assurer d'offrir des espaces sains à l'ensemble des acteurs.

Achats durables et relations fournisseurs

SFL attache une importance particulière au caractère responsable et durable de ses achats et aux relations avec ses prestataires et fournisseurs.

Sa stratégie est pilotée par le Responsable Environnement et Achats durables. Elle intègre la notion de coût global et vise à une maîtrise des impacts environnementaux sur l'ensemble de la chaîne de valeurs.

Elle passe notamment par les actions suivantes :

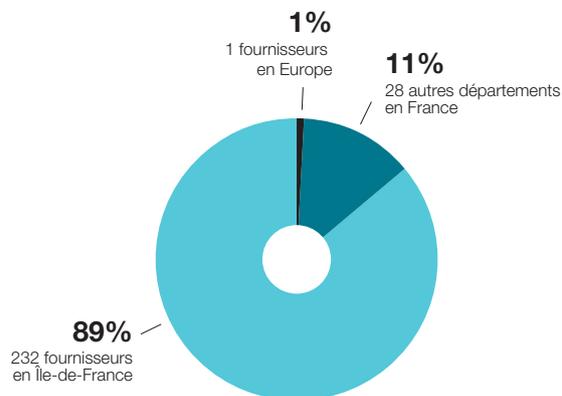
- intégration de critères RSE dans la sélection des fournisseurs,
- mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers avec des notions de performance RSE,
- exemplarité dans la gestion des fournisseurs,
- analyse des leviers d'amélioration,
- suivi de la performance RSE globale,
- veille et R&D technique et environnementale.

Sélection et suivi exemplaires des fournisseurs

Des règles strictes s'appliquent à la sélection et au référencement des fournisseurs. SFL lutte notamment contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.

Une attention particulière est également portée à l'origine des fournisseurs. Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales. Ainsi en 2017, 86 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France.

LOCALISATION DES FOURNISSEURS - EXERCICE 2017



Impliquer prestataires et fournisseurs dans une démarche de progrès

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

- optimisation des consommations d'énergie et de fluide ;
- utilisation de produits écologiques dans le nettoyage ;

- diminution des emballages et du volume des déchets ;
- amélioration du confort des occupants ;
- progression du niveau des certifications d'exploitation du site (BREEAM In-Use).

Sur les opérations de développement et de restructuration, des moyens de communication renforcés ont été déployés avec un double objectif : garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous. La procédure de santé sécurité mise en place inclut notamment les éléments suivants :

- formation/information à l'environnement ;
- identification du personnel au moyen de badges ;
- prévention contre les risques ;
- présence de secouristes sur site et d'équipements de premiers soins ;
- archivage des incidents.

Des livrets d'accueils spécifiques sont également distribués aux entreprises. Ils contiennent :

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

Ces documents sont également traduits dans la seconde langue la plus parlée sur le chantier afin de s'assurer d'un haut niveau de compréhension. De la même manière, les panneaux d'indication et de signalisation sur le site sont eux aussi traduits en plusieurs langues.

4. Valeur sociale et sociétale

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

Le groupe SFL compte 73 collaborateurs dont plus de 70 % de cadres, au 31 décembre 2017.

4.1 Éthique des affaires et gouvernance

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

En cas de question de déontologie, un salarié peut contacter le contrôle interne. De plus, le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2017 et que la législation française interdit toute contribution politique.

L'éthique dans la chaîne de valeur de SFL

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

- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective ;

- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession ;
- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- à l'abolition effective du travail des enfants.

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

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

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

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

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

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

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

- d'externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs ;
- de rédiger une clause contractuelle type à insérer dans tous les contrats d'un montant supérieur à 3 000 euros hors taxes.

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

En 2017, SFL a poursuivi le travail de sélection de ses fournisseurs toujours selon leur code APE (Activité Principale Exercée, caractérisant le métier de l'entreprise), suivant le critère d'exposition au risque au regard du travail dissimulé.

Intégrer la RSE dans la gouvernance d'entreprise

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

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

- Ci-dessous les opportunités les plus notables liées à ces enjeux :
- opportunité d'attraction et satisfaction client (localisation, services, bonne planification des rénovations...);
 - opportunité sur la valeur locative et la valeur patrimoniale ;
 - opportunité d'innovation dans la relation client (bail vert) ;
 - opportunité de renforcer la confiance des actionnaires, des clients, des pouvoirs publics et des investisseurs.

Gouvernance

- Voir l'annexe 12.4 (Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise) en page 83 et suivantes du Rapport de Gestion ainsi que le § 6.3 du rapport de Gestion (page 22 et suiv.) dans lesquels les sujets suivants sont développés :
- rôle, composition et indépendance du Conseil d'administration et des conseils rattachés au Conseil d'administration ;
 - correspondance et analyse d'écart avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF ;
 - rémunération des dirigeants et des Administrateurs, notamment vote de la rémunération ;
 - processus de contrôle interne et rapport de vérification de la sincérité des comptes par les Commissaires aux comptes.

4.2 Attraction et développement des compétences des salariés

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

À ce titre, SFL poursuit l'objectif de consacrer chaque année plus de 2 % de sa masse salariale à sa politique de formation.

- Conventions collectives
CCN de l'Immobilier : 71 salariés au 31/12/2017 (97 %) ;
CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles : 2 salariés au 31/12/2017 (3 %).

71 collaborateurs travaillent au sein du siège sis 42, rue Washington à Paris, 2 collaborateurs sont employés au sein de l'immeuble sis 176, avenue Charles de Gaulle à Neuilly.

Rémunération et avantages

Soucieuse de favoriser le développement professionnel et l'engagement de ses collaborateurs, SFL a mis en œuvre une politique de rémunération équitable, attractive et motivante.

Rémunération directe

Celle-ci se compose, pour chacun des collaborateurs de l'entreprise, d'une part fixe et d'une part variable sur objectifs dont le montant cible en 2017 a représenté en moyenne 15,3 % du salaire de base (hors comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31/12/2017, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 62 610 euros (hors comité de direction).

En effectif constant, le salaire de base (hors variable) a progressé de 2,77 % entre 2016 et 2017 (1,91 % pour les hommes et 3,24 % pour les femmes).

Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2017 au versement d'une somme globale de 840 720 euros (contre 826 680 en 2016) au bénéfice des salariés de l'entreprise soit plus de 12 % de la masse salariale de l'exercice.

En outre, la négociation collective engagée en 2017 en matière d'épargne salariale a abouti à la conclusion de deux accords d'entreprise :

- le premier conduisant à renouveler le contrat d'intéressement au cours des exercices 2017, 2018 et 2019 ;
- le second ayant pour objet de prévoir un transfert des droits acquis au sein du Compte Épargne Temps (CET) vers le PEE (Plan Épargne Entreprise).

Au cours de la même année, 58 collaborateurs ont souscrit au plan d'épargne retraite collectif (PERCO) et ont pu ainsi bénéficier d'un abondement moyen de 3 170 euros.

Soucieuse de favoriser la constitution d'une épargne retraite pour ses collaborateurs, SFL a par ailleurs renouvelé en 2017 le dispositif d'abondement supplémentaire uniforme sans contribution initiale du salarié mis en œuvre en 2016.

Au titre de cette seconde mesure, 76 salariés ont ainsi bénéficié d'un abondement individuel d'un montant uniforme de 400 euros.

En définitive, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2017 à un montant global de 214 252 euros.

Par ailleurs, aux termes d'un accord d'entreprise conclu en décembre 2017, le montant maximal de l'abondement résultant de versements volontaires au PERCO a été porté de 3 900 euros à 4 500 euros.

En 2017, un 6^e plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 56 attributaires (cadres et mandataires), soit les 3/4 de l'effectif inscrit au 31 décembre 2017.

En outre, la politique salariale de SFL inclut un certain nombre d'avantages qui complètent son dispositif de rémunération : compte épargne-temps prévoyant une monétisation des congés non pris et leur transfert au sein du PERCO, chèques emploi-service universel financés intégralement par l'entreprise et son comité d'entreprise, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques déjeuner et/ou restaurant interentreprises).

Ces différents avantages ont fait l'objet d'une consolidation et d'une communication auprès de chaque collaborateur dans le cadre du Bilan Social Individualisé (BSI).

Le renouvellement de ce dispositif pour la seconde année consécutive au sein de SFL répond à plusieurs objectifs : il s'agit notamment de communiquer le plus clairement possible sur les différents dispositifs de rémunération mais également de valoriser le niveau du package global proposé (fixe, variable, compléments de rémunération, avantages sociaux...).

Enfin, SFL a poursuivi en 2017 la digitalisation de ses processus RH avec le déploiement d'un module numérique de révision salariale, la dématérialisation des bulletins de paie et la mise à disposition à titre gratuit d'un coffre-fort numérique au profit de ses collaborateurs.

Attractivité et rétention des talents

SFL a accueilli six nouveaux collaborateurs : quatre CDI et deux CDD et a su ainsi conserver un effectif relativement stable en 2017 : 73 collaborateurs sont inscrits à l'effectif au 31/12/2017 contre 75 au 31/12/2016.

Concomitamment, en 2017, SFL a enregistré neuf départs qui se décomposent en six ruptures conventionnelles, deux fins de CDD (dont l'une effective au 31/12/2017) et une démission.

Sur la base d'un effectif moyen de 74,5 collaborateurs en 2017 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 7,38 % (formule de calcul : nombre de départs dans la période + nombre d'entrées dans la période) / 2 / effectif moyen de la période).

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne s'établit à 11 ans.

Formation et développement des compétences

En 2017, SFL a consacré 3,60 % de sa masse salariale à la formation professionnelle dans le cadre d'actions destinées à promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Ainsi, près de 1 870 heures de formation ont été dispensées au profit de 69 collaborateurs pour une durée moyenne de 27 heures par stagiaire. Les sessions se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique, des langues et de la sécurité.

Les formations mises en œuvre en matière de management et de développement personnel ont, quant à elles, représenté une durée globale de 115 heures au cours de l'année écoulée.

1 870 heures

de formation dispensées en 2017.

96 %

de collaborateurs formés en 2017 (rapport entre le nombre total de salariés formés et l'effectif moyen de l'année).

4.3 Santé, sécurité et qualité de vie au travail des salariés

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

100 %

des salariés sont représentés dans un CHSCT.

Santé et sécurité

Aucun accident de travail n'ayant été constaté au cours de l'année 2017, les taux de fréquence et de gravité se révèlent ainsi nuls comme en 2015 et en 2016. Comme en 2016, un seul accident de trajet a été enregistré en 2017 et aucune maladie professionnelle n'a été constatée au cours de la période considérée.

Par ailleurs, SFL a poursuivi en 2017 une politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs qui s'est notamment traduite par :

- la poursuite du programme de formation Sauveteur Secouriste au Travail (SST) au bénéfice de 7 collaborateurs ;
- le renouvellement des formations dédiées à la lutte contre l'incendie en coordination avec l'APAVE ;
- le recyclage des habilitations électriques pour les collaborateurs concernés.

Qualité de vie au travail

Initiée en 2015, la démarche de prévention des risques psychosociaux (RPS) et d'amélioration de la qualité de vie au travail (QVT) avait donné lieu, en 2016, à la définition et à la mise en œuvre d'un plan d'actions ayant abouti à :

- la réalisation d'une formation spécifique au management sans RPS au bénéfice des cadres exerçant des responsabilités d'encadrement ;
- l'organisation d'un séminaire regroupant la totalité des collaborateurs autour des thématiques de la communication et de la collaboration ;
- la constitution d'un groupe de travail chargé d'engager une réflexion globale sur l'optimisation de la qualité de vie au travail.

Celui-ci, composé de plusieurs collaborateurs représentant les différentes directions de l'entreprise, s'est réuni à trois reprises au cours de l'année 2017 en poursuivant plusieurs objectifs :

- définir la notion de qualité de vie au travail au sein de SFL et identifier les axes et orientations à privilégier en vue de favoriser son développement ;
- formuler des propositions en la matière et sélectionner les plus pertinentes en fonction de leur faisabilité et des avis exprimés pour chacune d'elles ;
- rédiger une synthèse des propositions destinées à être formalisées dans le cadre d'un accord collectif sur la qualité de vie au travail.

Ces réflexions et ces propositions ont abouti à la conclusion, en décembre 2017, d'un accord d'entreprise sur la qualité de vie au travail dont les principales mesures portent sur :

- l'intégration des nouveaux collaborateurs au moyen d'une procédure dédiée ;
- la communication interne dans le cadre de réunions périodiques avec l'ensemble des collaborateurs en fonction de l'actualité de la société ;
- le confort et le bien-être des salariés : création de nouveaux services et équipements au sein du siège social, régulation de l'utilisation des outils numériques, mesure de l'ambiance de travail...

Le choix de ces thématiques caractérise l'objectif poursuivi par SFL : se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels mais également poser les bases d'une amélioration de la qualité de vie au travail. À cet effet et dans le cadre du présent rapport, SFL a choisi de suivre notamment l'absentéisme de courte durée comme indicateur permettant de mesurer le bien-être et donc l'engagement de ses collaborateurs.

En 2017, l'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) a représenté 182 jours.

0,98 %

d'absentéisme de courte durée (de 1 à 3 jours).

4.4 Diversité et égalité des chances des collaborateurs

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

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

En 2017, elle a ainsi engagé un certain nombre d'actions aux fins :

- de respecter les engagements souscrits dans le cadre de l'accord en matière d'égalité professionnelle ;
- de pérenniser son soutien financier en faveur des personnes en situation de handicap (subvention ADAPT et recours aux ESAT).

Égalité homme/femme

L'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2017, un nouvel accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes qui comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les trois domaines suivants :

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

Ainsi, en 2017, 4 des 6 embauches réalisées au cours de l'année ont concerné des femmes, et le taux d'accès à la formation professionnelle s'est établi à 97 % pour les femmes et à 91 % pour les hommes (en proportion de l'effectif moyen de l'année 2017).

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire de l'année 2017, il a été établi un procès-verbal d'ouverture des négociations portant sur les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes. Au terme de celui-ci, les parties ont constaté l'absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et ont appelé la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations individuelles.

Seniors/jeunes

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l'âge. L'âge moyen au sein de la société s'est établi à 43 ans : au 31 décembre 2017, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent la moitié de l'effectif inscrit contre moins d'un quart pour les moins de 35 ans (22 %).

Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a apporté en 2017 son concours financier au fonctionnement des activités de l'ADAPT dans le cadre d'une subvention d'un montant de 15 000 euros HT et d'une affectation d'une part de sa taxe d'apprentissage pour un montant de 3 240 euros.

Par ailleurs, SFL a sollicité au cours de l'exercice écoulé, les services de l'agence de communication Les Papillons de jour, entreprise qui relève de la catégorie des établissements et services d'aide par le travail (ESAT), pour un montant de 4 740 euros HT.

Compte tenu de ces éléments, de la stabilité de ses effectifs et de son faible volume de recrutements, la contribution versée par SFL en 2017 à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (AGEFIPH) aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 10 444 euros.

Articulation vie professionnelle/vie personnelle

Afin de garantir un juste équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, deux accords d'entreprise ont été conclus en décembre 2017 :

- l'un ayant pour objet d'assouplir les conditions d'alimentation et d'utilisation du Compte Épargne Temps afin de permettre aux collaborateurs de capitaliser des jours de repos dans le cadre de prise de congés différés pour des motifs personnels et familiaux ;
- l'autre destiné à réguler l'utilisation des outils numériques professionnels et limiter ainsi les risques auxquels s'exposent les collaborateurs : surcharge informationnelle, hyper-connectivité, confusion entre vie professionnelle et vie personnelle.

Organisation du temps de travail

Au 31 décembre 2017, SFL compte 71 salariés à temps complet et 2 salariés à temps partiel, ces 2 postes étant occupés par des femmes.

Bilan des accords d'entreprise conclus au cours de l'année 2017

- Contrat d'intéressement du 14 juin 2017
- Accord sur le Compte Épargne Temps du 28 juin 2017
- Avenant n° 7 du 28 juin 2017 au règlement du Plan d'Épargne Entreprise (PEE)
- Accord sur la rémunération, le temps de travail et le partage de la valeur ajoutée du 7 décembre 2017
- Accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail du 7 décembre 2017
- Avenant n° 7 du 7 décembre 2017 au règlement du Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO)
- Accord sur le droit à la déconnexion du 7 décembre 2017
- Avenant n° 1 du 7 décembre 2017 à l'accord sur le périmètre de l'UES SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

4.5 Mécénat et philanthropie

Fondation Palladio : agir pour la construction de la Ville de demain

SFL est, depuis plusieurs années, partenaire et mécène de la Fondation Palladio, qui réunit des entreprises de l'industrie immobilière engagées dans une réflexion sur la construction des villes de demain et de leurs lieux de vie.

Deux actions, parmi d'autres, soutenues par SFL en 2017 :

- la réalisation du 6^e cycle annuel de l'Institut Palladio des Hautes Études sur le thème « l'Immobilier et la Cité » ;
- le développement des outils du pôle Avenir Palladio à destination des étudiants.

L'ADAPT : favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées

Dans le cadre de sa politique en matière d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL est un partenaire fidèle de l'ADAPT.

À ce titre, SFL contribue notamment à la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), mise en place par l'ADAPT depuis 1997, qui s'est tenue du 13 au 19 novembre 2017. Cet événement annuel vise à sensibiliser les entreprises et le grand public à la problématique de l'emploi des personnes handicapées.

Pavillon de l'Arsenal : architecture et urbanisme de Paris

SFL soutient régulièrement le Pavillon de l'Arsenal qui est le centre d'information, de documentation et d'exposition d'architecture et d'urbanisme de Paris et de la métropole parisienne.

L'association du Pavillon de l'Arsenal a pour objet de contribuer au rayonnement et à la diffusion vers tous les publics de la connaissance de l'urbanisme et du patrimoine architectural de Paris et de sa métropole et de développer et renforcer la promotion de la création architecturale de Paris.

SFL est évidemment motivée à contribuer à ces objectifs, très cohérents avec son histoire profondément ancrée dans le développement urbanistique de Paris à la fin du XIX^e siècle, et avec son positionnement actuel de pure foncière parisienne.

Ville de Paris : Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche.

Cette manifestation, qui a célébré sa 16^e édition en 2017, vise à permettre à un public nombreux d'accéder gratuitement à une offre artistique pluridisciplinaire, présentée dans la capitale.

SFL contribue ainsi au rayonnement de Paris, parfois au sein même de ses propres actifs, tout en soutenant la création artistique et son ouverture au plus grand nombre.

5. Annexes

5.1 Périmètre et méthodologie de reporting

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

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

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

Le périmètre de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 20 immeubles totalisant 388 100 m².

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

Les immeubles du périmètre pour 2017 sont :

Année de référence 2011 :

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

Année de référence 2015 : les immeubles ci-dessus plus

9. 112 Wagram (Paris 75017)
10. Galerie des Champs-Élysées (Paris 75008)
11. 92 Champs-Élysées (Paris 75008)

Année de référence 2016 : les immeubles ci-dessus plus

12. 90 Champs-Élysées (Paris 75008)

Année de référence 2017 : les immeubles ci-dessus plus

13. 9 Percier (Paris 75008)
14. #cloud.paris (Paris 75002)
15. 131 Wagram (Paris 75017)

Évolution du périmètre

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

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

Surface de référence des immeubles et taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles des immeubles en m². Le taux d'occupation utilisé pour la correction des indicateurs est un taux d'occupation moyen sur les mois de l'année écoulée.

Énergies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble est issue :

- des relevés des compteurs ;
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires hors abonnement ;
- et des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

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

Ces ratios diffèrent d'un immeuble à un autre, ils permettent d'être au plus près de la réalité. Ils ont été élaborés en partenariat avec un bureau d'études énergéticien et à partir de la consommation des parties privatives de SFL et d'autres occupants selon les immeubles.

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

L'analyse du patrimoine sur ces problématiques de maîtrise des consommations se réfère à des années de référence qui varient en fonction de l'année d'entrée de l'actif dans le périmètre.

Consommation d'eau

La collecte des données se fait :

- soit par relevé des compteurs ;
- soit par consolidation de la facturation ;
- soit par des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

Les déchets

Les pesées des déchets sont communiquées par des rapports envoyés par les prestataires. Une pesée quotidienne est faite pour les déchets du siège SFL.

5.2 Identification, hiérarchisation et pilotage des enjeux RSE

L'identification des enjeux et l'analyse de leur matérialité ont été

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

Ces différentes étapes sont détaillées dans les paragraphes suivants.

a. Description des enjeux RSE de SFL en quatre piliers

« Valeur d'usage du patrimoine pour les clients »

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

« Pérennité du patrimoine »

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

– Sécurité et maîtrise des risques environnementaux : gestion des risques réglementaires et physiques pouvant toucher à la sécurité des occupants.

« Attractivité, motivation et fidélisation des salariés SFL »

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

« Gouvernance, éthique et société »

- Gouvernance et éthique : respect des principes de gouvernance et éthique des affaires. Il s'agit de démontrer la capacité du Groupe à mettre en place des moyens de prévention et de contrôle renforcés afin de prévenir les pratiques non conformes

à l'intégrité et à l'équilibre des affaires. Cet enjeu est très fortement lié aux risques de gouvernance et d'éthique.

- Achats durables et relations fournisseurs : intégration de critères RSE aux pratiques d'achat afin de s'assurer que les fournisseurs significatifs ont des pratiques cohérentes avec la politique RSE du Groupe. La stabilité des relations avec les fournisseurs et les délais de paiement sont également concernés par cet enjeu.
- Empreinte urbaine locale : cet enjeu recouvre la capacité de SFL à concevoir et exploiter des actifs répondant aux besoins sociétaux de la ville, comme la modernité architecturale ou l'intégration des sites dans l'environnement urbain. Il traite des relations de voisinage afin de limiter les nuisances engendrées par les chantiers de restructuration.

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

Les parties prenantes de SFL et leurs attentes RSE

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



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

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

b. Cartographie des enjeux RSE

La cartographie des enjeux RSE de SFL est issue de l'analyse de matérialité. La cartographie classe les enjeux en trois niveaux de matérialité :

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

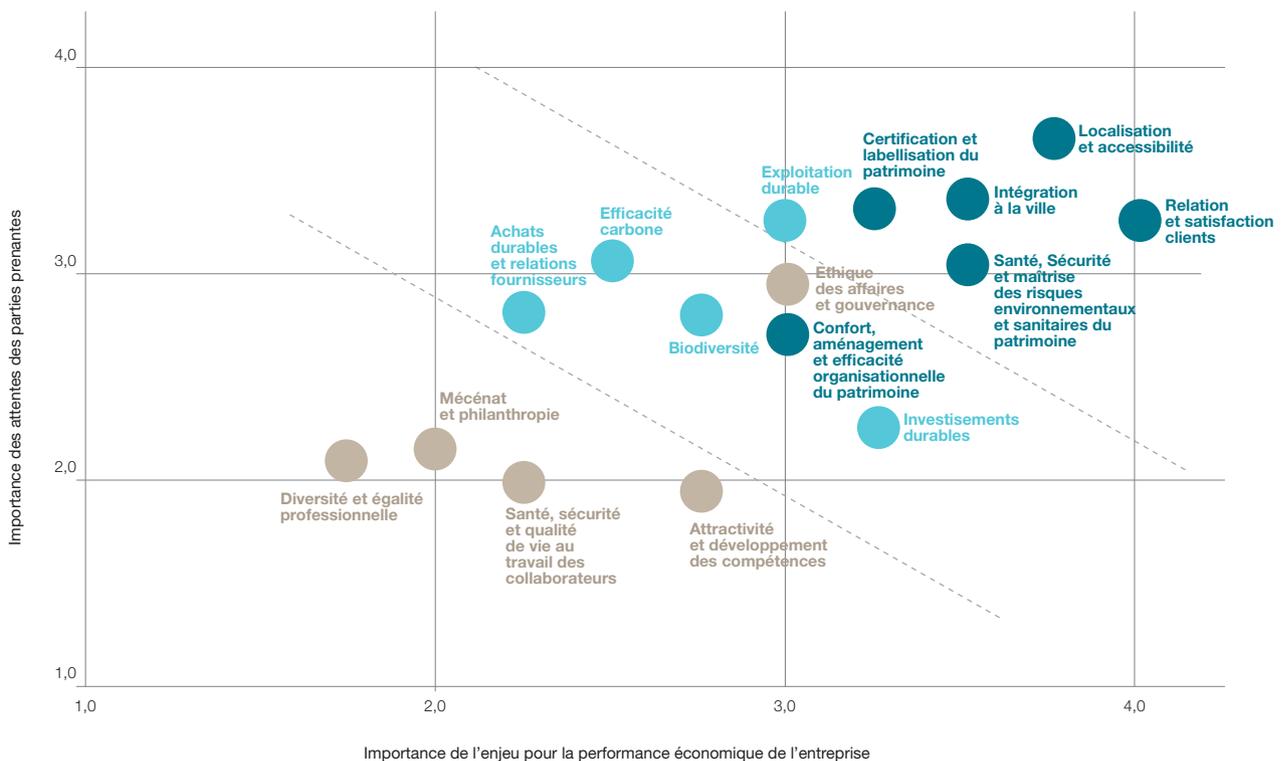
Localisation et accessibilité ; relation et satisfaction clients ; certification et labellisation ; sécurité et maîtrise des risques environnementaux ; gouvernance et éthique. Ces enjeux sont intégrés à la stratégie du Groupe.

2. Au niveau intermédiaire : « 5 enjeux majeurs en termes de RSE » Confort, aménagement et efficacité organisationnelle ; exploitation durable ; pertinence RSE des investissements ; empreinte urbaine locale et attractivité ; développement des compétences.

Ces enjeux participent à la valeur immatérielle du Groupe et renvoient à de nouvelles attentes des parties prenantes et à des impacts nouveaux sur l'activité de SFL.

3. Sous le second seuil de matérialité : « 5 enjeux RSE à suivre » Efficacité carbone ; biodiversité ; santé, sécurité et qualité de vie au travail ; diversité et égalité des chances ; achats durables et relations fournisseurs. Ces enjeux sont faiblement impactants sur la stratégie du Groupe à court terme, mais doivent cependant être suivis car leur matérialité peut être amenée à évoluer au fil du temps.

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



- Valeur d'usage
- Valeur verte
- Valeur sociale et sociétale

Les enjeux RSE de SFL peuvent être regroupés de plusieurs manières différentes :
 – selon 3 niveaux de matérialité (cf. graphe) ;
 – par pilier (cf. 5.3 a).

Afin de structurer le présent rapport en harmonie avec la stratégie de progrès de SFL, foncière « prime », les enjeux RSE sont présentés sous 3 thèmes :
 – valeur d'usage ;
 – valeur verte ;
 – valeur sociale et sociétale.

c. Pilotage de la RSE chez SFL

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

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



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

5.3 Table de correspondance Grenelle 2

Grenelle II, Article 225 - Intitulé décret d'application (du 24 avril 2012)		Pages du rapport de gestion 2017
SOCIAL		
1° Informations sociales		
a) Emploi		
1	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	p 55
2	Les embauches et les licenciements	p 56
3	Les rémunérations et leur évolution	p 55
b) Organisation du travail		
4	L'organisation du temps de travail	p 57
5	L'absentéisme	p 57
c) Relations sociales		
6	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	p 61
7	Le bilan des accords collectifs	p 58
d) Santé et sécurité		
8	Les conditions de santé et de sécurité au travail	p 56
9	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	p 58
10	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	p 67
e) Formation		
11	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	p 56
12	Le nombre total d'heures de formation	p 56
f) Égalité de traitement		
13	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	p 57
14	Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	p 57
15	La politique de lutte contre les discriminations	p 57
g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :		
16	au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	p 54
17	à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	p 54
18	à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	p 54
19	à l'abolition effective du travail des enfants	p 54

ENVIRONNEMENT

2° Informations environnementales

a) Politique générale en matière environnementale		
20	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	p 42
21	Les actions de formation et l'information des salariés en matière de protection de l'environnement	p 49
22	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	p 45
23	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	p 45
b) Pollution et gestion des déchets		
24	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	p 51
25	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	p 50
26	La prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de tout autre forme de pollution spécifique à une activité	p 53
c) Utilisation durable des ressources		
27	La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	p 49
28	La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	p 45
29	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	p 47, 48
30	L'utilisation des sols	p 50
d) Contribution à l'adaptation et à la lutte contre le réchauffement climatique		
31	Les rejets de gaz à effet de serre	p 51
32	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	p 52
e) Protection de la biodiversité		
33	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	p 53

SOCIÉTAL

3° Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable

a) Impact territorial, économique et social de l'activité		
34	En matière d'emploi et de développement régional	p 53
35	Sur les populations riveraines ou locales	p 45
b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines		
36	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	p 58
37	Les actions de partenariat ou de mécénat	p 58
c) Sous-traitance et fournisseurs		
38	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	p 53
39	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	p 53
d) Loyauté des pratiques		
40	Les actions engagées pour prévenir la corruption	p 54
41	Les mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	p 44, 45
e) Droits de l'Homme		
42	Les autres actions engagées, <i>au titre du présent 3</i> , en faveur des droits de l'homme	p 54

5.4 Indicateurs GRI* G4 et tables de correspondance GRI* G4

Intitulé	GRI G4	Source/Unité	Périmètre	2015	2016	2017
ENVIRONNEMENT						
Énergie						
Consommation énergétique au sein de l'organisation	EN3	Électricité en MWh	siège SFL	167	165	162
Consommation énergétique en dehors de l'organisation	EN4	Fioul en MWh	constant	739	749	571
		Électricité en MWh		39 912	37 723	37 473
		Réseau urbain (froid & chaud) en MWh		19 728	18 605	19 362
Intensité énergétique	EN5	kWh/m ² /an	constant	267	257	256
	CRE1	kWh/utilisateur/an		1 934	1 835	1 846
Eau						
Consommation d'eau de ville	EN8	m ³	constant	135 496	131 036	129 022
Volume total d'eau recyclé et réutilisé	EN10	m ³	WP (uniquement)	190**	800	1 340
Intensité de la consommation d'eau de ville des immeubles	CRE2	m ³ /m ² /an	constant	0,62	0,59	0,58
		litres/occupant/jour		19,7	19,1	18,9
Émissions						
Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1) (issues des consommations énergétiques)	EN15	t eq CO ₂	constant	201	204	155
Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2) (issues des consommations énergétiques)	EN16	t eq CO ₂		2 912	2 813	3 132
Emissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3) (hors déplacements utilisateurs)	EN17	t eq CO ₂		1 918	1 732	1 787
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	EN18	kgeqCO ₂ /m ² /an		22,9	21,4	22,7
	CRE3	kgeqCO ₂ /occupant/an		180	167	182
Déchets						
Masse totale de déchets, par type	EN23	DIB (tonnes) ***	constant	470	508	673
		papier / Carton (tonnes)***		301	270	278

Périmètre constant = 11 immeubles année de référence 2011 / 2012 / 2013 - liste détaillée annexe 5.1

* GRI - Global Reporting Initiative

** Donnée WP seul - 3 mois de récupération en 2015

*** Valeurs pour 5 actifs en 2015
 Valeurs pour 8 actifs en 2016
 Valeurs pour 9 actifs en 2017

Intitulé	2014	2015	2016	2017	
Profil de l'organisation					
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	100 %	100 %	100 %	100 %	
Emploi					
Effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	Effectif total	74	71	75	73
	CDI	73	69	72	69
	CDD	1	2	3	4
	Hommes	29	25	29	27
	Femmes	45	46	46	46
	Cadres	53	52	58	56
	Maîtrise	11	12	10	11
	Employés	10	7	7	6
	< 45 ans	33	32	37	37
	> ou = 45 ans	41	39	38	36
	Paris	74	71	72	73
	Autre	0	0	3	0
	Embauches	CDI	4	7	10
CDD		2	2	4	2
Hommes		2	3	6	2
Femmes		4	6	8	4
Cadres		5	9	12	5
Maîtrise		0	0	1	
Employés		1	0	1	1
< 45 ans		5	9	12	6
> ou = 45 ans		1	0	2	0
Licenciements	Motif personnel	2	1	2	0
	Motif économique	0	0	0	0
Rémunérations et leur évolution	Masse salariale brute	7 097 161	6 111 982	6 299 296	6 661 171
Organisation du travail					
Organisation du temps de travail					
Horaire collectif de référence	151,67	151,67	151,67	151,67	
Effectif soumis à l'horaire collectif	72	71	75	73	
Effectif temps complet	64	64	71	71	
Effectif temps partiel	8	7	4	2	
dont Hommes	0	1	0	0	
dont Femmes	8	6	4	2	
Absentéisme (jours ouvrés)					
Maladie	978	982	716	452	
Maternité	216	90	209	52	
Accident travail/trajet	0	8	7	0	
Enfant malade	33	28	24	20	
Évènements familiaux	51	14	35	20	
Relations sociales					
Bilan des accords collectifs	5	9	12	6	

Intitulé	2014	2015	2016	2017
Santé et sécurité				
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail				
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles				
Accidents de travail déclarés	1	1	0	0
Accidents de trajet déclarés	0	1	1	1
Accidents de travail/trajet reconnus	1	2	1	1
Taux de fréquence	0	0	0	0
Taux de gravité	0	0	0	0
Maladies professionnelles	0	0	0	0
Nombre total d'heures de formation	1 280	1 370	1 676	1 870

Table de correspondance GRI* G4

		Pages
Éléments généraux		
Stratégie et analyse		
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	p 33
Profil de l'organisation		
G4-3	Indiquer le nom de l'organisation	p 33
G4-4	Indiquer les principales marques et principaux produits et services	p 7
G4-5	Indiquer le lieu où se trouve le siège de l'organisation	p 11
G4-6	Indiquer le nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités, ou qui sont particulièrement concernés par les thèmes de développement durable abordés dans le rapport.	p 34
G4-7	Indiquer le mode de propriété et la forme juridique	p 11
G4-8	Indiquer les marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires)	p 34, 35
G4-9	Indiquer la taille de l'organisation, notamment : le nombre total de salariés / le nombre total de sites ; le chiffre d'affaires net (pour les organisations du secteur privé) ou les recettes nettes (pour les organisations du secteur public) / le capital total, en séparant les dettes et les capitaux propres (pour les organisations du secteur privé) / la quantité de produits ou de services fournis	p 34, 83
G4-10	a. Indiquer le nombre total de salariés par type de contrat de travail et par sexe. b. Indiquer le nombre total de salariés permanents par type de contrat de travail et par sexe c. Indiquer l'effectif total réparti par salariés, intérimaires et par sexe d. Indiquer la répartition de l'effectif total par région et par sexe e. Indiquer si une part importante du travail de l'organisation est assurée par des personnes ayant le statut juridique de travailleurs indépendants ou par des personnes autres que des salariés ou intérimaires, y compris les salariés ou intérimaires des prestataires f. Indiquer toute variation importante du nombre de personnes employées (telle que les variations saisonnières de l'emploi dans le tourisme ou l'industrie agricole).	p 67
G4-11	Indiquer le pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	p 67
G4-12	Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	p 37
G4-13	Indiquer tous les changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de reporting, y compris : les changements d'implantation ou les changements d'activités, incluant l'ouverture, la fermeture ou l'extension de sites / les modifications dans la structure du capital actif et autre sources de capital, la préservation du patrimoine et autres opérations (pour les organisations du secteur privé) / les changements de localisation des fournisseurs, les modifications de la structure de la chaîne d'approvisionnement, ou des relations avec les fournisseurs, y compris la sélection et la résiliation.	p 7, 8, 14
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris (e) en compte par l'organisation, et comment	p 12 à 17
G4-15	Répertorier les chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval	p 58
G4-16	Répertorier les affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation : occupe une fonction au sein de l'instance de gouvernance / participe à des projets ou à des comités / apporte des financements importants dépassant la simple cotisation / considère son adhésion comme stratégique Cela s'applique principalement aux affiliations de l'organisation elle-même	p 58

*GRI : Global Reporting Initiative

Aspects et périmètres pertinents identifiés

G4-17	a. Répertoire toutes les entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents b. Indiquer si une entité incluse dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents n'est pas prise en compte dans le rapport	p 11
G4-18	a. Expliquer le processus de contenu et du Périmètre des Aspects b. Expliquer comment l'organisation a mis en œuvre les Principes de reporting de contenu	p 38
G4-19	Répertoire tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	p 38
G4-20	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect au sein de l'organisation, comme suit : indiquer si l'Aspect est pertinent au sein de l'organisation / si l'Aspect n'est pas pertinent pour toutes les entités au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17), choisir l'une des deux approches suivantes et préciser : soit la liste des entités ou groupes d'entités inclus dans le point G4-17 pour lesquels l'Aspect n'est pas pertinent, soit la liste des entités ou groupes d'entités inclus dans le point G4-17 pour lesquels l'Aspect est pertinent / indiquer toute restriction spécifique concernant le Périmètre de l'Aspect au sein de l'organisation	p 38
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation, comme suit : indiquer si l'Aspect est pertinent en dehors de l'organisation / si l'Aspect est pertinent en dehors de l'organisation, identifier les entités, groupes d'entités ou éléments concernés. En outre, décrire l'emplacement géographique où l'Aspect s'avère pertinent pour les entités identifiées / indiquer toute restriction spécifique concernant le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation	p 38
G4-22	Indiquer les raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	p 38
G4-23	Indiquer les changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre de l'Aspect, par rapport aux précédentes périodes de reporting	p 38

Implication des parties prenantes

G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	p 38, 41, 45, 53, 60
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue	p 38
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport	p 38
G4-27	Indiquer les thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting. Indiquer les groupes de parties prenantes qui ont soulevé chacun des thèmes et questions clés	p 38

Profil du rapport

G4-28	Période de reporting (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies	p 7
G4-29	Date du dernier rapport publié, le cas échéant	p 33
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple)	p 33
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	p 63
G4-32	a. Indiquer l'option de « conformité » choisie par l'organisation b. Indiquer l'Index du contenu GRI pour l'option choisie c. Indiquer la référence au rapport de vérification externe, si le rapport a été vérifié en externe. GRI recommande d'avoir recours à une vérification externe, mais cela ne constitue pas une exigence pour être « en conformité » avec les lignes directrices	p 76
G4-33	a. Indiquer la politique et pratique courante de l'organisation visant à solliciter une vérification externe du rapport b. Si cela ne figure pas dans le rapport de vérification accompagnant celui sur le développement durable, préciser le champ d'étude et la base de toute vérification externe c. Indiquer la relation existant entre l'organisation et les vérificateurs. d. Préciser si l'instance supérieure de gouvernance ou des cadres dirigeants participent à la démarche pour solliciter une vérification du rapport de développement durable de l'organisation	p 76

Gouvernance

G4-34	Indiquer la structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance. Identifier les comités responsables des décisions relatives aux impacts économiques, environnementaux et sociaux	p 63
-------	--	------

Éthique et intégrité

G4-56	Décrire les valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les Codes de conduite et Codes d'éthique	p 54, 60
-------	--	----------

Éléments spécifiques

Économie

Performance économique

G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée	p 82
G4-EC2	Implications financières et autres risques et opportunités pour les activités de l'organisation liés au changement climatique	p 51

Environnement

Énergie

G4-EN3	Consommation énergétique	p 66
G4-EN5	Intensité énergétique	p 66
G4-EN6	Réduction de la consommation énergétique	p 48
CRE1	BUILDING ENERGY INTENSITY	p 47, 48, 66, 73

Eau

G4-EN8	Volume total d'eau prélevé par source	p 50, 73
G4-EN10	Pourcentage et volume total d'eau recyclée et réutilisée	p 50
CRE2	BUILDING WATER INTENSITY	p 50, 73

Émissions

G4-EN15	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	p 51, 66
G4-EN16	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 2) liées à l'énergie	p 51, 66
G4-EN17	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 3)	p 51, 66
G4-EN18	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	p 51, 66
G4-EN19	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	p 51, 52
G4-EN20	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone	p 51, 52
CRE 3	GREENHOUSE GAS EMISSIONS INTENSITY FROM BUILDINGS	p 45

Effluents et déchets

G4-EN23	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	p 50, 66
G4-EN26	Identification, taille, statut de protection et valeur de biodiversité des plans d'eau et de leur écosystème très touchés par le rejet et le ruissellement des eaux de l'organisation	p 53

Social - Pratiques en matière d'emploi et travail décent

Emploi

G4-LA1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	p 67
--------	--	------

Santé et sécurité au travail

G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis	p 56
G4-LA6	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe	p 68
G4-LA8	Thèmes de santé et de sécurité couverts par des accords formels avec les syndicats	p 56, 57

Formation et éducation

G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	p 56, 68
G4-LA10	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	p 56
G4-LA11	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	p 56

Diversité et égalité des chances

G4-LA12	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	p 56
---------	---	------

Évaluation des pratiques en matière d'emploi chez les fournisseurs

G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi	p 53
G4-LA15	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels, sur les pratiques en matière d'emploi dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	p 37

Social - Droits de l'homme

	Liberté syndicale et droit de négociation collective	
G4-HR4	Sites et fournisseurs identifiés au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté ou est fortement menacé, et mesures prises pour le respect de ce droit	p 54
	Travail des enfants	
G4-HR5	Sites et fournisseurs identifiés comme présentant un risque substantiel d'incidents liés au travail des enfants et mesures prises pour contribuer à abolir efficacement ce type de travail	p 54
	Travail forcé ou obligatoire	
G4-HR6	Sites et fournisseurs identifiés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire et mesures prises pour contribuer à l'abolir sous toutes ses formes	p 54
	Évaluation	
G4-HR9	Nombre total et pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examens relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts	p 54

Social - société

	Lutte contre la corruption	
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	p 54
G4-SO5	Cas avérés de corruption et mesures prises	p 54
	Evaluation des impacts des fournisseurs sur la Société	
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la Société	p 53

Social - Responsabilité liée aux produits

	Santé et sécurité des consommateurs	
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués aux fins d'amélioration	p 44
	Étiquetage des produits et services	
G4-PR3	Type d'information sur les produits et services et leur étiquetage par les procédures de l'organisation et pourcentage des catégories importantes de produits et de services soumises à ces exigences en matière d'information	p 42, 60
G4-PR5	Résultats des enquêtes de satisfaction client	p 38
CRE 8	TYPE AND NUMBER OF SUSTAINABILITY CERTIFICATION, RATING AND LABELING SCHEMES FOR NEW CONSTRUCTION, MANAGEMENT, OCCUPATION AND REDEVELOPMENT	p 42

5.5 Indicateurs EPRA

Patrimoine en exploitation

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2015	2016	2017	Évolution 15/17	Taux de couverture
Certifications								
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use	Cert-Tot	Nombre d'actifs	19	19	19		100 %
	% du patrimoine certifié en valeur		% du patrimoine	100 %	100 %	100 %		100 %
Énergie								
	Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	MWh	19 778	20 751	23 943		100 %
	Consommation totale d'électricité à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	19 778	20 218	19 267	- 2,6 %	100 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	19 728	20 717	22 856		100 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	19 728	18 907	19 362	- 1,9 %	100 %
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	739	749	571		100 %
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	739	749	571	- 22,7 %	100 %
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	268	260	256	- 4,3 %	100 %
	Intensité énergétique à périmètre constant		kWh/m ²	268	258	256	- 4,2 %	100 %
Émissions de gaz à effet de serre								
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	201	204	155	- 22,9 %	100 %
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	2 912	3 025	3 929	29,9 %	100 %
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	22,9	21,7	22,9	- 0,1 %	100 %
	Intensité carbone à périmètre constant		kgCO ₂ e/m ²	22,9	21,4	22,7	- 1,0 %	100 %
Eau								
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m ³	135 496	135 404	152 770		100 %
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m ³	135 496	131 036	129 022	- 5,7 %	100 %
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²	0,62	0,59	0,54	- 12,2 %	100 %
	Intensité hydrique à périmètre constant		m ³ /m ²	0,62	0,59	0,58	- 6,5 %	100 %
Déchets								
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	tonnes	771	778	951	23,3 %	82 %
			% recyclé	-	35 %	29 %		
			% réutilisé	-	0 %	0 %		-
			% composté	-	0 %	0 %		-
			% incinéré	-	16 %	16 %		0 %
			% valorisation énergétique	0	0 %	13 %		
			% enfouï		49 %	42 %		
			tonnes	771	778	821	6,5 %	81 %
			% recyclé		35 %	28 %		
			% réutilisé		0 %	0 %		
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	% composté		0 %	0 %		
			% incinéré		16 %	9 %		
			% valorisation énergétique	0	0 %	15 %	0 %	
			% enfouï		49 %	48 %		

Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2015	2016	2017	Évolution 15/17
Certifications							
	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100 %	100 %	100 %	0,0 %
Énergie							
	Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	MWh	173	168	162	- 6,1 %
	Consommation totale d'électricité à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	173	168	162	- 6,1 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	0	0	0	NA
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	0	0	0	NA
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	0	0	0	NA
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	0	0	0	NA
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	86,5	84	81	- 6,3 %
	Intensité énergétique à périmètre constant		kWh/m ²	86,5	84	81	- 6,3 %
Émissions de gaz à effet de serre							
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e				
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	12,18	10,87	10,48	- 13,9 %
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	6,09	5,43	5,24	- 13,9 %
Eau							
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m ³	NA	429,2	414,9	NA
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m ³	NA	429,2	414,9	NA
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²		0,214	0,202	NA
	Intensité hydrique à périmètre constant		m ³ /m ²		0,214	0,202	NA
Déchets							
			tonnes	2 375	2,54	2,31	- 2,74 %
			% recyclé	100 %	100 %	100 %	
			% réutilisé	0 %	0 %	0 %	
			% composté	0 %	0 %	0 %	
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	% incinéré	0 %	0 %	0 %	
			% autre mode de traitement	0 %	0 %	0 %	
			% enfouï	0 %	0 %	0 %	

Taux de couverture : 100 %

Précisions méthodologiques

- Périmètre : Les données renseignées dans les tableaux ci-dessus respectent la logique de contrôle opérationnel. Les consommations d'énergie incluent uniquement les consommations des parties communes et des équipements communs de chauffage et de climatisation gérés par SFL. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées sur la base de ces consommations, et les données sur l'eau incluent les consommations directement gérées et obtenues par SFL.
- Analyse segmentaire : Le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas applicable dans ce cas.
- Normalisation : les m² utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble du bâtiment en chauffage et en climatisation.
- Estimation : les données des tableaux EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles, et facturées.
- Taux de couverture : Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
- Vérification : Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée. Vous pouvez aussi retrouver cet avis complet en pages 76 et 77.
- Siège : Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
- Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en pages 46 à 52.

5.6 Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048 ⁽¹⁾, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société, (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant.

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre février et mars 2018 pour une durée d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 ⁽²⁾.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

- Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.
- Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.
- En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.
- Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « Périmètre et méthodologie de reporting » de la partie 6 du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

(1) Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

- Nous avons mené des entretiens avec six personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :
 - d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
 - de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes ⁽³⁾ :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées ⁽⁴⁾ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente l'ensemble des effectifs et 33 % des surfaces des immeubles contribuant aux informations quantitatives environnementales présentées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnage ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 16 mars 2018
L'un des Commissaires aux comptes,
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ
Associée



Julien RIVALS
Associé, Développement Durable



(3) Se référer à l'Annexe 1.

(4) Se référer à l'Annexe 2.

Annexe 1 : Informations RSE sélectionnées

Informations quantitatives sociales importantes

- Effectif salarié et répartition par sexe et par type de contrat (CDD/CDI)
- Moyenne d'âge
- Nombre d'embauches durant l'année et répartition par sexe et par type de contrat (CDD/CDI)
- Nombre de départs durant l'année et répartition par motif
- Nombre total d'heures de formation
- Nombre d'accidents de trajet
- Taux de fréquence
- Taux de gravité

Informations quantitatives environnementales importantes

- Certifications BREEAM et BREEAM In-Use
- Montant des CAPEX et OPEX destinés à la réduction de l'impact environnemental
- Production totale de déchets (en tonnes)
- Consommation d'eau et intensité pour les actifs dans leur ensemble (en m³, en m³/m² occupé et en litre / utilisateur / jour)

- Consommation d'énergie par type d'énergie en MWh d'énergie finale et intensité énergétique en kWh/m² (sans correction climatique)
- Émissions GES issues de la consommation énergétique en tCO₂e et intensité d'émission GES en kg/CO₂e/m² (sans correction climatique)
- Surface totale végétalisée (en m²)
- Proportion d'espaces verts horizontaux et verticaux par rapport à l'emprise foncière des bâtis

Informations qualitatives revues au niveau Groupe

- Automatisation de la remontée des données de facturation et analyse des consommations d'énergie par usage
- Accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes
- Démarche de prévention des risques psychosociaux et d'amélioration de la qualité de vie au travail
- Empreinte locale et dialogue avec les parties prenantes lors du montage des projets
- Stratégie achats durables – Actions de sélection et de gestion des fournisseurs
- Sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires sur le patrimoine

Annexe 2 : Entités sélectionnées

Actifs ayant fait l'objet de tests de détails sur les informations quantitatives environnementales importantes

- Édouard VII (Paris 75009)
- 131 Wagram (Paris 75017)
- #cloud.paris (Paris 75002)
- 112 Wagram (Paris 75017) (déchets uniquement)

Entités sélectionnées pour la vérification des informations sociales importantes

SFL SA et Locaparis SAS

12. Annexes

Annexe 12.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2018 sur les options de souscription et d'achat d'actions

(article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, étant rappelé que le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années.

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2017 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :

néant

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2017, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent :

néant

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2017 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :

néant

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2017, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :

néant

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2017 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :

néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 12.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2018 concernant l'attribution gratuite d'actions

(article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Nous portons à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions gratuites d'actions effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10 % du capital social de notre Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Le Conseil d'administration du 26 avril 2016 a adopté le Règlement du plan d'attribution gratuite d'actions de performance n° 4, cette décision s'inscrivant dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 par sa première résolution extraordinaire. Les termes dudit plan sont applicables à toutes les attributions d'actions qui pourront être décidées par le Conseil dans le cadre de cette délégation.

Suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 2 mars 2017, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 par sa première résolution extraordinaire, le Conseil d'administration du 3 mars 2017 a décidé l'attribution gratuite d'actions (plan n° 4) et déterminé le nombre d'actions attribuées ainsi que la liste des bénéficiaires.

1. Cadre des attributions gratuites d'actions

1.1 Autorisation de l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 (première résolution extraordinaire)

L'Assemblée générale du 13 novembre 2015 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux, un plan d'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée (étant précisé qu'un sous-plafond de 0,2 % s'applique aux attributions effectuées au bénéfice des mandataires sociaux).

1.2 Adoption du règlement du plan par le Conseil d'administration du 26 avril 2016

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 novembre 2015, le Conseil d'administration du 26 avril 2016 a adopté les dispositions du règlement du plan d'attribution d'actions de performance (le « Plan n° 4 »).

1.3 Décision d'attribution par le Conseil d'administration du 3 mars 2017

Le Conseil d'administration du 3 mars 2017 a décidé d'attribuer au titre du Plan n° 4, 50 064 actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre d'un intéressement de long terme, d'une part, et de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, d'autre part.

• Attributions consenties aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'année 2017

Sur les 50 064 actions attribuées, 31 500 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, dont 15 000 au Directeur général Monsieur Nicolas Reynaud, 12 000 au Directeur général délégué Monsieur Dimitri Boulte et 4 500 au Président du Conseil d'administration Monsieur Juan José Brugera Clavero.

	Nicolas Reynaud	Dimitri Boulte	Juan José Brugera Clavero
Attributions consenties par la Société aux mandataires sociaux durant l'exercice 2017	Nombre : 15 000 actions Valeur* : 301 821 €	Nombre : 12 000 actions Valeur* : 241 457 €	Nombre : 4 500 actions Valeur* : 90 546 €

* Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du calcul suivant : nombre d'actions espéré x juste valeur unitaire de ces actions. Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution, lequel s'établit à 70,83 %. La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, cette valeur unitaire s'établit à 42,82 € pour les actions attribuées le 3 mars 2017.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP/MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de SFL.

• Attributions consenties durant l'année 2017 par la Société à l'ensemble des salariés bénéficiaires

Catégorie de bénéficiaires	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites	Valeur des actions gratuites
Cadres supérieurs	7	14 550	292 766
Autres cadres	46	4 014	80 767

2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites de 2016

2.1 Motifs de l'attribution

L'attribution au titre du Plan n° 4 a pour objectif premier de permettre la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs de SFL qu'elle souhaite motiver particulièrement. Le Plan n° 4 a été étendu au profit de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de SFL.

2.2 Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

Période d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-après), les actions attribuées par le Conseil d'administration du 26 avril 2016 seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, d'un communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2018).

Condition de présence

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

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

Objectifs de performance

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

2.3 Période de conservation

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, telles qu'en vigueur à la date d'adoption du Plan n° 4, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

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

3. Nature des actions et droits attachés aux dites actions

Les actions seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter du jour où elles auront été effectivement acquises par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n° 4 feront l'objet

d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de Euronext Paris.

Le Conseil d'administration

Annexe 12.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (en euros)

(article R. 225 -102 du Code de commerce)

Nature des indications	2013	2014	2015	2016	2017
Situation financière en fin d'exercice					
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
– par conversion d'obligations	–	–	–	–	–
– par exercice des bons de souscription d'actions	–	–	–	–	–
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	79 595 681	70 878 041	69 540 212	87 735 720	101 421 937
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	84 937 737	72 162 520	6 448 213	32 971 796	317 127 680
Impôts sur les bénéfices	14 110 955	- 55 730	- 15 000	15 528 992	- 48 294
Résultat après impôts, amortissements et provisions	44 843 906	31 476 110	- 26 718 556	- 30 278 521	272 390 385
Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾	97 710 845	65 140 564	48 855 423	48 855 423	107 016 640
Montant de la distribution exceptionnelle ⁽¹⁾	–	32 570 282	48 855 423	48 855 423	–
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	1,52	1,55	0,14	0,37	6,82
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,96	0,68	- 0,57	- 0,65	5,85
Dividende versé à chaque action	2,10	1,40	1,05	1,05	2,30
Distribution exceptionnelle	–	0,70	1,05	1,05	–
IV. Personnel					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	66	65	64	65	65
<i>Dont employés d'immeubles</i>	2	2	2	2	2
Masse salariale de l'exercice	7 728 387	7 665 940	9 018 126	8 226 252	8 812 127
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	3 213 249	3 239 556	3 247 869	3 319 907	3 874 699

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

Annexe 12.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L. 225-37 al 6 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 al 6 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, notamment de la composition et du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités, des mouvements intervenus au cours de l'exercice 2017, de la situation au regard du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil. Ce rapport indique en outre les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs de la Direction générale. Il détaille également (i) la rémunération totale et les avantages de toute nature versés à chacun des mandataires sociaux durant l'exercice écoulé et (ii) les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur général.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 2 mars 2018.

1. Référence au Code AFEP-MEDEF

Il est précisé que la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en novembre 2016 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP (www.afep.com).

Il est également précisé que le 30 octobre 2017 l'agence de notation Standard & Poor's a annoncé dans un communiqué, l'amélioration de la note long terme de SFL à BBB+ (contre BBB auparavant), perspective Stable.

Le tableau ci-après synthétise les dispositions du Code AFEP-MEDEF avec lesquelles la Société n'est pas en parfaite conformité.

Problématiques concernées	Recommandations du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2017	Justifications
Part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration	Le Conseil doit compter au moins un tiers d'Administrateurs indépendants dans les sociétés contrôlées (Art. 8.3)	3 Administrateurs indépendants sur un total de 15 Administrateurs (soit 20 %)	La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et des actionnaires minoritaires dans ses travaux. Sur les 15 Administrateurs, 8 ont été nommés sur proposition de Colonial, l'actionnaire majoritaire, et 4 ont été nommés sur proposition des 2 principaux actionnaires minoritaires. L'Assemblée générale du 28 avril 2017 a nommé un troisième Administrateur indépendant, portant ainsi le pourcentage d'Administrateurs indépendants au sein du Conseil de 14 % à 20 %.
Critères d'indépendance des Administrateurs Critère de l'ancienneté	Pour être qualifié d'indépendant, un Administrateur ne doit pas avoir été Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (Art. 8.5.6)	Le Conseil considère comme indépendant 1 membre Administrateur depuis plus de 12 ans (Monsieur Wyand)	Dans l'examen de la situation de Monsieur Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'il soit Administrateur depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de son autorité morale personnelle. L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel pour apprécier l'indépendance d'un Administrateur.
Part des Administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit	Le Comité d'audit doit compter deux tiers au moins d'Administrateurs indépendants (Art. 15.1)	1 Administrateur indépendant sur un total de 4 Administrateurs au sein du Comité d'audit	La composition du Comité d'audit est liée à celle du Conseil qui ne comprend que 3 Administrateurs indépendants et à celle du Comité de rémunérations et de sélection qui comprend 2 Administrateurs indépendants. Nommer un Administrateur indépendant supplémentaire au Comité d'audit contraindrait à nommer au moins un Administrateur indépendant dans les deux comités, ce qui ne semble pas souhaitable compte tenu de la charge de travail importante que représente la préparation de chaque réunion de Comité. Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions sur la composition des Comités, en tenant compte des spécificités de la Société.
Détention d'un nombre relativement significatif d'actions par les Administrateurs au regard des jetons de présence	L'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et posséder un nombre significatif d'actions au regard des jetons de présence alloués : à défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il doit utiliser ses jetons de présence à leur acquisition (Art 19)	Certains Administrateurs ne détiennent que 25 actions, conformément aux dispositions statutaires de la Société	Hormis les Administrateurs indépendants, l'ensemble des Administrateurs ont été nommés sur proposition d'actionnaires détenant une participation significative dans la Société. Pour cette raison, le Conseil d'administration n'a pas estimé opportun d'imposer à ces derniers la détention d'un nombre significatif d'actions.

2. Direction Générale et Comité de Direction au 31 décembre 2017

2.1 Modalités d'exercice de la Direction générale - dissociation des fonctions de Président et de Directeur général

Depuis la décision du Conseil d'administration du 27 janvier 2015, prise sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection, les fonctions de Président et de Directeur général sont dissociées, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO ayant été nommé Président du Conseil d'administration, Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général et Monsieur Dimitri BOULTE Directeur général délégué.

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO ayant été renouvelé pour une durée de trois années par l'Assemblée générale du 26 avril 2016, le Conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue de cette assemblée a confirmé à Monsieur BRUGERA CLAVERO son mandat de Président pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur.

Le Conseil n'a attribué aucune mission spécifique au Président en dehors des attributions prévues par la loi pour le Président du Conseil d'administration.

2.2 Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2017

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2017 par Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général, et par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2017 par le Président du Conseil d'administration et les Administrateurs sont détaillés dans le point 3.6 ci-après.

- **Monsieur Nicolas Reynaud**
Directeur général
1^{er} mandat : Directeur général délégué en 2008
2^e mandat : Directeur général en 2015
Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)
Mandats exercés durant l'exercice 2017 :
En France - Groupe SFL :
 - Directeur général SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
 - Président-Directeur général SEGPIM (SA)
 - Directeur général PARHOLDING (SAS)*Mandats et fonctions échus au cours des cinq derniers exercices (SFL) :*
 - Directeur général délégué (jusqu'au 27 janvier 2015)
 - Directeur financier (jusqu'au 27 janvier 2015)
- **Monsieur Dimitri Boulte**
Directeur général délégué
Directeur des opérations
Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)
Mandats exercés durant l'exercice 2017 :
En France - Groupe SFL :
 - Directeur général LOCAPARIS (SAS)
 - Administrateur SEGPIM (SA)*Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :*
 - néant

2.3 Limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué

Le Directeur général et le Directeur général délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil d'administration.

En outre, à titre de mesure d'ordre interne et conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général délégué doivent obtenir l'autorisation du Conseil d'administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

2.4 Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2017, le Comité de Direction comprenait les membres suivants :

- Nicolas Reynaud : Directeur général
- Dimitri Boulte : Directeur général délégué, Directeur des opérations
- François Sebillotte : Secrétaire général, Secrétaire du Conseil
- Fabienne Boileau : Directeur financier
- Pierre-Yves Bonnaud : Directeur asset management et gestion clients
- Pierre-François Chiapponi : Directeur commercial et investissements
- François Derrian : Directeur des ressources humaines
- Aude Grant : Directeur général adjoint, asset management et investissements
- Éric Oudard : Directeur technique et développement

Nicolas Reynaud (56 ans), Directeur général
Il a rejoint SFL en 2006 en tant que membre du Comité de direction, Directeur financier et Directeur général adjoint. Il a été nommé Directeur général délégué en 2008. Il a commencé sa carrière à la CAMCA (1984-88) puis chez SOPHIA (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur général adjoint et Directeur financier. Il a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015, date à laquelle ont pris fin ses fonctions de Directeur financier.

François Sebillotte (62 ans) Secrétaire général et Secrétaire du Conseil
Il a commencé sa carrière en cabinet d'avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint le groupe de presse et d'édition professionnelle Liaisons comme Directeur juridique (1987-92) puis la société de capital-investissement Unigrains comme Directeur juridique et membre du comité de direction. Il est titulaire d'un DEA de droit privé et d'un EXECUTIVE MBA HEC (CPA). Il a été nommé Secrétaire général de SFL en 2001 et Secrétaire du Conseil en 2011.

Dimitri Boulte (40 ans), Directeur général délégué, Directeur des Opérations

Il a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a occupé différents postes de responsabilité en qualité de directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-2006), Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné. Il a été nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015.

Fabienne Boileau (50 ans), Directeur financier

Diplômée de l'ESC Reims et d'expertise comptable, elle a rejoint le Groupe en 2005, après avoir exercé trois années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filiale Contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA. Avant le 27 janvier 2015, date à laquelle elle a été nommée Directeur financier de SFL, elle occupait le poste de Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités.

François Derrian (48 ans), Directeur des ressources humaines Il est titulaire d'une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l'Institut de Gestion Sociale. Après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC), il a rejoint le groupe SFL en 2002.

Aude Grant (36 ans), Directeur général adjoint, Asset management et investissements

Diplômée de HEC, elle a débuté sa carrière dans le département Transaction Services du cabinet Deloitte, avant de rejoindre en 2006 le groupe Foncières des Régions où elle a successivement occupé des postes d'analyste, de responsable portfolio et acquisitions et, en dernier lieu, de directrice de l'asset management et des investissements bureaux. Elle est entrée dans le Groupe SFL en tant que Directeur de la stratégie immobilière et des transactions en 2014 et a été nommée Directeur général adjoint en 2016.

Pierre-Yves Bonnaud (40 ans), Directeur asset management et gestion clients

Diplômé de l'ESTP Cachan et titulaire d'un master à l'ESSEC Business School, il a débuté sa carrière chez CBRE Investors en tant qu'analyste financier et asset manager, puis il a rejoint Mercialis en 2006. Passé en 2011 chez Immobilière Casino, il y a exercé les fonctions de Directeur des grands projets puis de Directeur des arbitrages, avant de revenir chez Mercialis en 2014 en tant que Directeur de l'asset management valorisation. Il a rejoint SFL en tant que Directeur de l'asset management et de la gestion clients en 2016.

Eric Oudard (49 ans), Directeur technique et développement Il est Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées et membre affilié du CIBSE (Chartered Institute of Building Services Engineers) et a travaillé chez Accor, Casino Immobilier, Pierre et Vacances et Luminatis. Il a rejoint le Comité de Direction de SFL comme Directeur technique et développement en 2014.

Pierre-François Chiapponi (41 ans), Directeur commercial et investissements

Diplômé de l'École Supérieure des Professions Immobilières, il a rejoint SFL en 2006 en qualité de Responsable commercial après avoir exercé différents postes de chargé d'affaires et de consultant chez Jones Lang Lasalle et DTZ. Il a été nommé Directeur commercial et investissement de SFL en 2016.

3. Le Conseil d'administration

3.1 Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2017

L'article 15 des statuts de SFL prévoit que le Conseil d'administration de la Société est composé de trois membres au moins à seize membres au plus.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration de SFL est composé de 15 membres, (contre 14 membres au 31 décembre 2016), Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD ayant été nommée Administrateur par l'Assemblée générale du 28 avril 2017.

La répartition des membres du Conseil d'administration est la suivante :

- 8 Administrateurs élus sur proposition de l'actionnaire majoritaire Colonial :
 - Monsieur Juan Jose BRUGERA CLAVERO
 - Madame Angels ARDERIU IBARS
 - Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
 - Madame Carmina GANYET I CIRERA
 - Monsieur Carlos KROHMER
 - Monsieur Luis MALUQUER TREPAT
 - Madame Nuria OFERIL COLL
 - Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA
- 2 Administrateurs élus sur proposition de Predica :
 - Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP
 - Madame Chantal du RIVAU
- 2 Administrateurs élus sur proposition de Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC (agissant de concert) :
 - Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI
 - Monsieur Adnane MOUSANNIF
- 3 Administrateurs indépendants :
 - Madame Anne-Marie de CHALAMBERT
 - Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD
 - Monsieur Anthony WYAND.

Le Conseil comprend 6 femmes sur un total de 15 membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration au 31 décembre 2017 est ainsi de 40 %, en conformité avec la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 75 ans.

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés, le nombre de salariés de la Société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'article L. 225-27-1 du Code de commerce.

Il est précisé que conformément aux dispositions du code du travail, deux membres du comité d'entreprise assistent aux séances du Conseil d'administration, avec voix consultative.

3.2 Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017

Nom de l'Administrateur	Nomination	Renouvellement	Départ	Commentaires
Mme Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD	Nommée par l'AGO du 28/04/2017	–	–	Nomination pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT	–	Renouvelée par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 1 année, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017
Mme Carmina GANYET I CIRERA	–	Renouvelée par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019
M. Carlos KROHMER	–	Renouvelé par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019
M. Luis MALJUQUER TREPAT	–	Renouvelé par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019
M. Anthony WYAND	–	Renouvelé par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 1 année, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017

3.3 Proposition de renouvellements des membres du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 20 avril 2018

Arriveront à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2017, les mandats d'Administrateurs de Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll, et de Messieurs Ali Bin Jassim Al Thani, Adnane Mousannif et Anthony Wyand.

Nous vous proposons de renouveler les mandats d'Administrateur de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Anthony Wyand pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, et de renouveler les mandats d'Administrateur de Mesdames Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll et de Messieurs Ali Bin Jassim Al Thani et Adnane Mousannif pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Conformément aux statuts de la Société, la durée des renouvellements des mandats proposés est d'une année pour les mandats de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Anthony Wyand, tous deux ayant plus de 70 ans, et de trois années pour les autres Administrateurs.

Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll ainsi que Messieurs Ali Bin Jassim Al Thani, Adnane Mousannif et Anthony Wyand ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'Administrateur et qu'ils n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

Ces renouvellements de mandats d'Administrateurs seront soumis aux votes des actionnaires lors de l'Assemblée générale qui sera réunie le 20 avril 2018.

3.4 Les Administrateurs indépendants

Le Code AFEP-MEDEF précise qu'un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, tout mandataire social non exécutif de la Société ou de son groupe dépourvu de liens d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code AFEP-MEDEF définit les critères que doivent examiner le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil afin de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'Administrateur et la direction, la société ou son groupe, notamment :

- Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :
 - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide ;
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur ;
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
 - significatif de la société ou de son groupe ;
 - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel ;

- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères ci-dessus, à l'exception du critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de 12 ans) pour Monsieur Wyand.

L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel. En particulier, concernant Monsieur Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'il soit Administrateur depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de son autorité morale personnelle.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration, sur avis du Comité de rémunérations et de sélection, a conclu que les trois Administrateurs ci-après peuvent être qualifiés d'indépendants :

- Madame Anne-Marie de CHALAMBERT
- Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD *
- Monsieur Anthony WYAND.

* Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD a été nommée Administrateur par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2017.

Le Comité de rémunérations et de sélection réuni le 2 mars 2017 ayant proposé la nomination de Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD en qualité d'Administrateur a estimé qu'elle répondait à l'ensemble des critères d'indépendance tels que définis par le Code AFEP-MEDEF.

Après examen du rapport du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d'administration réuni le 3 mars 2017 a également considéré que Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD remplit l'ensemble des conditions lui permettant d'être qualifiée d'Administrateur Indépendant.

Aucun de ces Administrateurs n'entretient de relation d'affaires avec la Société.

Tableau de synthèse précisant la conformité ou non des Administrateurs indépendants au regard des critères d'indépendance précités (Code AFEP-MEDEF art. 8.5)

Critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant	Respect des critères		
	Anne-Marie de Chalambert	Sylvia Desazars de Montgailhard	Anthony Wyand
Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des 5 années précédentes :			
– salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société	X	X	X
– dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une Société que la Société consolide	X	X	X
– salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la Société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette Société mère	X	X	X
Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une Société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur	X	X	X
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :			
- significatif de la Société ou de son Groupe	X	X	X
- pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.	X	X	X
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	X	X	X
Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes	X	X	X
Ne pas être Administrateur de la Société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.	X	X	(1)

(1) Voir également le tableau en page 84 et le paragraphe ci-dessus sur la justification de la non-application du critère d'ancienneté pour l'un des Administrateurs indépendants.

3.5 Compétence et expertise des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2017

Monsieur Juan José Brugera Clavero, titulaire d'un diplôme d'ingénieur en technique industrielle de l'EUITI de Terrassa et d'un MBA de l'ESADE, il a débuté sa carrière comme professeur à l'Ecole Industrielle de Terrassa et l'Ecole des Télécommunications de La Salle (1967-1968). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-1970) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-1975). En 1972, il a collaboré avec l'Ecole Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-1975) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-1988). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-1999), puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur général (CEO) (1987-1994) puis a exercé les fonctions de Directeur général de Colonial (CEO) (1994-2006), Administrateur de SFL (2004-2006), Directeur général du groupe Mutua Madrileña (2006-2007) et Président de Panrico (2007-2010). Il occupe actuellement la fonction de Président de la société Inmobiliaria Colonial depuis 2008. Il est également Président de l'Université Ramon Llull (Barcelone) et Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (USA).

Cheikh Ali Bin Jassim Al Thani a été nommé Administrateur de SFL par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015. Il exerce son activité professionnelle depuis plus de 30 ans auprès du Gouvernement du Qatar, essentiellement dans les secteurs du commerce, de la finance et de l'immobilier. Il est également notamment Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial (Espagne) et de Qatar General Insurance & Reinsurance Co (Qatar), Membre du Conseil de surveillance de Hapag-Lloyd AG et Président de Qatar Navigation QSP.

Madame Angels Arderiu Ibars est licenciée en Sciences de l'entreprise à l'Université de Barcelone. Elle a poursuivi des études de troisième cycle en Audit comptable et Master de finances à l'ESADE. Elle a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine des audits comptables où elle a exercé pendant neuf ans. En mars 1999 elle a rejoint Inmobiliaria Colonial en tant que Responsable de la comptabilité. Elle y a obtenu le poste de Directeur financier en janvier 2009, date à laquelle elle a rejoint le Comité de Direction.

Madame Anne-Marie de Chalambert est Administrateur indépendant de SFL. Elle a été Directeur commercial de VALOIS (1970-1980), Président Directeur général et fondateur de VLGI (filiale de la banque Lazard) (1980-1996), Président Directeur général de Generali Immobilier (1996-2004) où elle a transformé le patrimoine de Generali France, à dominante d'habitation, en un patrimoine principalement de bureaux situé majoritairement à Paris et en région parisienne, Président de Generali Real Estate Europe (2004-2008) où elle a fédéré les différentes équipes immobilières européennes de Generali et investi dans des opérations communes, Président de Generali Immobiliare (2009-2010). Elle a été Administrateur de Nexity de 2010 à 2016. Depuis 2010, elle assure des missions de Conseil pour l'Institut Pasteur. Elle est également Administrateur de Mercialis.

Madame Sylvia Desazars de Montgailhard a travaillé dans l'enseignement supérieur et la recherche en France, en Espagne, aux États-Unis et en Asie. Diplômée de SciencesPo Paris, titulaire d'une Agrégation d'Espagnol et d'un Doctorat de La Sor-

bonne-Paris IV, elle a enseigné à l'Université de Toulouse, à Sciences Po, et à l'ESSEC dont elle a dirigé la Fondation. C'est à Singapour qu'elle a été appelée à participer étroitement à trois projets mêlant enseignement et immobilier : la construction du Lycée Français comme Conseiller Culturel et Scientifique de l'Ambassade de France (1996-1997) ; du campus de l'INSEAD, comme Directrice Régionale (1998-1999) ; puis de l'ESSEC (inauguré en 2015). Elle est administratrice de la société espagnole d'entrepreneuriat social Koiki et de la société espagnole de conseil Sociedad de Estudios Hispano Franceses.

Monsieur Jean-Jacques Duchamp a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque Mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985 il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'Inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur Financier de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Predica depuis 2004.

Madame Chantal du Rivau, de formation juridique, elle a commencé sa carrière au sein du Groupe des Populaires d'Assurances (GPA) en charge de la gestion du patrimoine immobilier, puis a exercé cette mission pour la Compagnie d'Assurances « La France » et le Groupe Mornay (Kléssia). En 1990, elle rejoint la Compagnie d'Assurances Predica pour mettre en place la gestion du portefeuille immobilier en développement. À partir de 1998, elle prend en charge également l'immobilier d'exploitation de Predica. En 2009, elle rejoint la holding « Crédit Agricole Assurances » pour gérer le portefeuille immobilier de l'ensemble des filiales. Elle est Président de plusieurs OPCI et Administrateur dans différentes structures immobilières.

Monsieur Carlos Fernandez-Lerga Garralda est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a débuté sa carrière comme Conseiller du Ministre et du Secrétaire d'Etat espagnols en charge des relations avec l'Union Européenne (1978-1983), puis il a rejoint Grupo Banco Hispano Americano à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général. Il est Administrateur de Colonial et de plusieurs autres sociétés. Il a été Professeur à l'Université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle.

Madame Carmina Ganyet I Cirera est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière à la Caixa de Catalunya, puis a intégré Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle a ensuite rejoint la holding industrielle de la Caixa (actuelle Critería) en tant que directrice du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, position grâce à laquelle elle participe à l'introduction en Bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle est ensuite entrée chez Inmobiliaria Colonial en 2000 en tant que Directrice financière, puis a été nommée Directeur général corporate de cette société en janvier 2009. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economía) et professeur à l'Université Ramon Llull.

Monsieur Carlos Krohmer est diplômé en Administration et Gestion des entreprises de la Mannheim Business School (Allemagne), il a suivi le MIBP (Multiregional International Business Programme) à l'université de Barcelone et à l'université de Swansea (Pays de Galles) puis il a poursuivi des études de troisième cycle à l'IESE et à la Harvard Business School. Il est membre du Comité de Direction de Colonial depuis janvier 2009 en tant que Directeur du développement corporate, du contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs. Il a débuté sa carrière professionnelle dans le Groupe Unilever à Hambourg où il a occupé

plusieurs postes à responsabilité dans les domaines du contrôle de gestion et des Finances. En 1999, il a été nommé Head of Management Control chez Unilever Bestfoods, en Allemagne. En 2001, il a rejoint CaixaHolding (actuellement Criteria CaixaHolding), filiale du « Grupo La Caixa », dans le secteur du développement corporate ; il y a occupé le poste de Responsable des participations Real Estate puis celui de Senior Project Manager dans le cadre de l'entrée en Bourse de Criteria. Pendant le premier semestre 2008 il a été Conseiller de Holret S.A., filiale immobilière française de CaixaHolding. Il a rejoint Colonial en janvier 2009. Il a également été professeur de Corporate Finance (financement des entreprises) à la Business Engineering School La Salle. Il est également membre de l'Investor Relations Committee de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

Monsieur Luis Maluquer Trepas est diplômé en droit (Université de Barcelone) et en Institutions Internationales (Université de Genève). Il est Avocat associé au sein du cabinet MALUQUER ADVOCATS SCP depuis 1995 et y a été Directeur jusqu'en novembre 2016. À Barcelone il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP PARIBAS (1980-1992) et de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992-1998). Il est Administrateur représentant l'Espagne dans l'Association Européenne de droit bancaire et financier depuis 2000. Il est actuellement Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial.

Monsieur Adnane Mousannif exerce actuellement ses fonctions au sein du Qatar Investment Authority – QIA – le Fonds d'investissement souverain du Qatar. Au cours des dernières années il a participé, pour le compte du QIA, à la plupart des transactions immobilières en Europe et en Amérique et notamment à l'acquisition du groupe Canary Wharf à Londres et à l'acquisition de l'immeuble Virgin Megastore sur les Champs-Élysées à Paris. Il a également participé pour le compte du QIA à l'entrée de celui-ci dans le capital de la Société Foncière Lyonnaise et de Inmobiliaria Colonial en Espagne. Avant cette période, il a tra-

vailé pendant plusieurs années pour Morgan Stanley Real Estate Investing en Europe pour leurs fonds Opportunistes et Core. Il a un Master en Entrepreneurat et Finances de l'ESCP Europe Business School et un diplôme en génie civil. Il est actuellement Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial.

Madame Nuria Oferil Coll a débuté sa carrière en 1998 en tant qu'avocate associée chez Roca Junyent (Espagne) au sein du département de droit privé, droit civil, commercial et financier. Puis en 2004 elle a rejoint le service Juridique de Inmobiliaria Colonial. Depuis 2010 elle y occupe la fonction de Directrice Conseiller Juridique, Responsable de l'application des normes. Elle est également vice-secrétaire (non Administrateur) du Conseil d'administration. Elle est licenciée en droit de l'Université de Barcelone et Avocate en exercice inscrite à l'ICAB depuis 1999, spécialisée en droit immobilier et de l'urbanisme.

Monsieur Pere Viñolas Serra est diplômé et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone. Il a été Directeur général adjoint à la Bourse de Barcelone (1990-1996), Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) et Associé et Directeur Délégué du Groupe financier Riva y Garcia (2001-2008). Il est actuellement, depuis 2008, Administrateur Délégué de la Société Inmobiliaria Colonial. Il a été (1994-2000) Président de l'Institut d'Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'URBAN LAND Institute en Espagne. Il est membre de plusieurs Conseils d'administration. Il est Professeur titulaire du Département Finances à l'ESADE.

Monsieur Anthony Wyand est Président d'Honneur et Administrateur indépendant de SFL. Il a occupé les fonctions d'Administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-1998), Directeur général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-2003). Il est actuellement Administrateur d'UNICREDITO (Italie) et Président du Conseil d'administration de CYBELE Asset Management.

3.6 Liste des membres du Conseil d'administration et des mandats exercés au 31 décembre 2017, nombre d'actions détenues

Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Président du Conseil d'administration		– Président du Comité exécutif et stratégique	
Âge	71 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532,	
Nationalité	Espagnole	08006 Barcelone	
1 ^{er} mandat	2004	Espagne	
2 ^e mandat	2008		
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016		
– durée	3 ans		
– échéance	2019		
Nombre d'actions SFL détenues	11 275		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2017		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		Membre du Comité de rémunérations et de sélection (SFL)	
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)			
– Administrateur et Président du Conseil d'administration			
– Président du Comité Exécutif			

Cheikh Ali BIN JASSIM AL THANI

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	58 ans	Adresse professionnelle : Ooredoo Tower,	
Nationalité	Qatarie	Diplomatic Dist. St.	
Première nomination	2015	West Bay	
Mandat en cours :			
– nomination par l'Assemblée générale du	13/11/2015	Doha (Qatar)	
– durée	3 ans		
– échéance	2018		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	86 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		Vice-Président de Housing Bank of Trade and Finance (HBTF)	
– Président du Conseil d'administration - Administrateur		(Société cotée) - Jordanie	
• EAGLE SPPICAV (SAS)			
• 52 Capital (SA)			
– Président du Conseil d'administration – Directeur général			
• ELYPONT (SA)			
– Président du Conseil d'administration			
• DIAMOND SPPICAV (SAS)			
À l'étranger			
– Président du Conseil d'administration			
• QATAR NAVIGATION QPSC (Qatar)			
– Membre du Conseil de surveillance			
• HAPAG-LLOYD AG			
– Administrateur			
• INMOBILIARIA COLONIAL SA (Société cotée) Espagne			
• QATAR GENERAL INSURANCE & REINSURANCE CO (Qatar)			

Madame Angels ARDERIU IBARS

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	51 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532,	
Nationalité	Espagnole	08006 Barcelone	
Première nomination	2014	Espagne	
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	22/04/2015		
– durée	3 ans		
– échéance	2018		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	86 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		–	
– Directeur financier :			
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)			

Madame Anne-Marie de CHALAMBERT

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité des Administrateurs indépendants	
		– Membre du Comité de rémunérations et de sélection	
		– Membre du Comité d'audit et des comptes	
Âge	74 ans	Adresse professionnelle : 42 rue Washington,	
Nationalité	Française	75008 Paris	
Première nomination	2010	France	
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	1 an		
– échéance	2018		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	86 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %		
Taux de présence au Comité d'audit et des Comptes	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		En France	
– Administrateur :		– Administrateur :	
• MERCIALYS (SA) (Société cotée)		• NEXITY (SA) (Société cotée) – Administrateur indépendant	
– Président :			
• AMCH (SASU)			
– Membre du Comité de placement :			
• INSTITUT PASTEUR			

Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Membre du Comité des Administrateurs indépendants (depuis le 28/04/2017)
Âge	59 ans	Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris France
Nationalités	Française et Espagnole	
Première nomination	2017	
Mandat en cours :		
– nomination par l'Assemblée générale du	28/04/2017	
– durée	3 ans	
– échéance	2020	
Nombre d'actions SFL détenues	50	
Taux de présence au Conseil	100 %	
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne – Administrateur : • KOIKI (SL) • SOCIEDAD de ESTUDIOS HISPANO FRANCESES (SL)		–

Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Membre du Comité exécutif et stratégique – Membre du Comité d'audit et des comptes
Âge	63 ans	Adresse professionnelle : 16 boulevard de Vaugirard 75015 Paris France
Nationalité	Française	
Première nomination	2004	
Mandat en cours :		
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016	
– durée	3 ans	
– échéance	2019	
Nombre d'actions SFL détenues	25	
Taux de présence au Conseil	100 %	
Taux de présence au Comité d'audit et des comptes	86 %	
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2017	
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France – Président du Conseil d'administration : • SPIRICA (SA) – Administrateur : • CPR – ASSET MANAGEMENT (SA) • PACIFICA (SA) • RAMSAY GÉNÉRALE DE SANTÉ (SA) (Société cotée) – Représentant permanent de Predica, Administrateur : • GECINA (SA) (Société cotée) – Directeur général adjoint : • CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA)		Au Portugal – Administrateur : • BES VIDA En France – Administrateur : • CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER – Membre du Conseil de surveillance / Administrateur : • KORIAN-MEDICA – Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, Administrateur : • DOLCEA VIE – Représentant permanent de Predica, Administrateur (fin du mandat de Predica le 12/06/2017) : • SANEF
En Italie – Administrateur : • CA VITA (SA)		

Madame Chantal du RIVAU			
Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	62 ans	Adresse professionnelle : 16 boulevard de Vaugirard	
Nationalité	Française	75015 Paris	
Première nomination	2014	France	
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016		
– durée	3 ans		
– échéance	2019		
Nombre d'actions SFL détenues	30		
Taux de présence au Conseil	86 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		–	
– Directeur général :			
• B IMMOBILIER (SA)			
• IRIS HOLDING France (SAS)			
– Président du Conseil d'administration et Administrateur :			
• OPCI PREDICA BUREAUX *			
• OPCI RIVER OUEST *			
– Président du Conseil d'administration :			
• OPCI PREDICA HABITATION *			
– Administrateur :			
• ALTA BLUE (SAS)			
• B2 HOTEL INVEST *			
• CAMP INVEST *			
• IRIS INVEST 2010 *			
• OPCI CAA KART *			
• URBIS PARK (SASU)			
• OPCI MASSY BUREAUX (SAS) *			
• OPCI ECO CAMPUS *			
• OPCI GHD *			
• GHD Opco Hôtel (SASU)			
– Représentant permanent de IMEFA QUATRE, Administrateur :			
• OPCI CAA COMMERCES 2 *			
• OPCI MESSIDOR *			
– Président :			
• CAA KART 1 (SASU)			
• CAA KART 2 (SASU)			
– Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de surveillance :			
• PATRIMOINE & COMMERCE (SCA) (Société cotée)			
– Membre du Conseil de surveillance :			
• UNIPIERRE ASSURANCE **			
– Gérant :			
• DIAPRE UN (SARL)			
* Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable.			
** Société civile de placement immobilier à capital variable.			

Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Président du Comité d'audit et des comptes
Âge	68 ans	Adresse professionnelle : Monte Esquinza, 14-7°D
Nationalité	Espagnole	28010 Madrid
Première nomination	2008	Espagne
Mandat en cours :		
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016	
– durée	3 ans	
– échéance	2019	
Nombre d'actions SFL détenues	50	
Taux de présence au Conseil	100 %	
Taux de présence au Comité d'audit et des comptes	100 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne		En Espagne
– Administrateur, Membre du Comité exécutif, Membre du Comité d'audit, Président du Comité de rémunérations et de sélection :		– Administrateur :
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)		• GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA SA
– Administrateur,		
• EUR – CONSULTORES SL		
– Administrateur, Président du Conseil d'administration, Président du Comité d'audit :		
• IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION (SA)		

Madame Carmina GANYET I CIRERA

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Membre du Comité exécutif et stratégique – Membre du Comité d'audit (depuis le 3 mars 2017)
Âge	49 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532
Nationalité	Espagnole	08006 Barcelone
Première nomination	2009	Espagne
Mandat en cours :		
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017	
– durée	3 ans	
– échéance	2020	
Nombre d'actions SFL détenues	30	
Taux de présence au Conseil	100 %	
Taux de présence au Comité d'audit	100 %	
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2017	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne		En France
– Directeur général Corporate :		– Administrateur
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)		• SIIC DE PARIS (SA)
– Membre du Conseil d'administration, Président du Comité de Rémunération et de Nomination, Membre du Comité Exécutif :		
• ICF (Institut Catalan de Finances)		
– Membre du Conseil d'administration, Membre du Comité d'audit :		
• SEGUR CAIXA - Adeslas		

Monsieur Carlos KROHMER

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –	
Âge	46 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532
Nationalité	Allemande		08006 Barcelone
Première nomination	2014		Espagne
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	3 ans		
– échéance	2020		
Nombre d'actions SFL détenues	30		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		–	
– Directeur du Développement Corporate, du Contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs :			
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)			

Monsieur Luis MALUQUER TREPAT

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –	
Âge	62 ans	Adresse professionnelle :	Rambla de Catalunya 123,
Nationalité	Espagnole		6 ^a Planta
Première nomination	2010		08036 Barcelone
Mandat en cours :			Espagne
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	3 ans		
– échéance	2020		
Nombre d'actions SFL	400		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		En Espagne	
– Administrateur, Membre du Comité de rémunérations et de sélection, Membre du Comité d'audit :		– Président du Conseil d'administration :	
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)		• BALAGUER 98 DE INVERSIONES, SICAV	
– Administrateur :		• INVER 99 SICAV	
• FILUX (SA)		– Administrateur :	
• VITEK (SA)		• ALDESAGO	
• M&M ENTERTAINMENT (SL)		• FORTUNELLA	
• PINEAPPLE TREE (SL)		• MALUQUER ADVOCATS (SCP)	
– Président :		• PRAEVERTO (SLP)	
• CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA			

Monsieur Adnane MOUSANNIF

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –
Âge	37 ans	Adresse professionnelle : Qtel Tower, 5 th Floor 23224 Doha (Qatar)
Nationalités	Française et Marocaine	
Première nomination	2015	
Mandat en cours :		
– nomination par l'Assemblée générale du	13/11/2015	
– durée	3 ans	
– échéance	2018	
Nombre d'actions SFL détenues	1 500	
Taux de présence au Conseil	100 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2017

Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

En France
– Administrateur :
• ELYPONT (SA)
• EAGLE SPPICAV
• 52 Capital (SA)
• Diamond SPPICAV

En Espagne
– Administrateur, Membre du Comité d'audit et du Comité de rémunérations et de sélection :
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)

Au Qatar
• Qatar Investment Authority

Madame Nuria OFERIL COLL

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –
Âge	43 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole	
Première nomination	2015	
Mandat en cours :		
– nomination par l'Assemblée générale du	13/11/2015	
– durée	3 ans	
– échéance	2018	
Nombre d'actions SFL détenues	25	
Taux de présence au Conseil	100 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2017

Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

En Espagne
– Directrice, Conseiller juridique responsable de l'application des normes :
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)

Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité de rémunérations et de sélection	
– Vice-Président		– Membre du Comité exécutif et stratégique	
Âge	55 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532
Nationalité	Espagnole		08006 Barcelone
Première nomination	2008		Espagne
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016		
– durée	3 ans		
– échéance	2019		
Nombre d'actions SFL détenues	5 325		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %		
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2017		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		En France	
– Administrateur Délégué, Membre du Comité exécutif :		– Administrateur :	
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)		• SIIC DE PARIS	
– Administrateur :			
• ELECTRO-STOCKS S.L.			
• BLUESPACE			

Monsieur Anthony WYAND

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité des Administrateurs indépendants	
		– Président du Comité de rémunérations et de sélection	
Âge	74 ans	Adresse professionnelle :	42 rue Washington,
Nationalité	Britannique		75008 Paris
Première nomination	1995		France
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	1 an		
– échéance	2018		
Nombre d'actions SFL	100		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		En France	
– Président du Conseil d'administration :		– Administrateur :	
• CYBÈLE ASSET MANAGEMENT (SA)		• AVIVA France	
		• AVIVA Participations	
En Italie		• SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	
– Administrateur			
• UNICREDITO			

3.7 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

3.7.1 Rôle du Conseil d'administration

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis 1995, des règles de gouvernement d'entreprise destinées à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société.

Le Conseil donne son autorisation préalable à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros conformément au Règlement intérieur du Conseil.

Au moins deux fois par an (février et juillet de chaque exercice) le Conseil d'administration est informé par le Directeur général de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements de la Société. Cette information est précédée d'une présentation, avec la participation des Commissaires aux comptes, au Comité d'audit qui, lui-même, rend compte de ses travaux au Conseil.

Une fois par an, le Conseil d'administration approuve, sur la base des travaux de la Direction, le budget de l'exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

3.7.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les statuts de la Société ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'administration qui inclut une charte de l'Administrateur.

Des extraits du Règlement Intérieur du Conseil d'administration et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise se trouvent aux paragraphes 3.7.3 et 3.7.4 ci-après.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

3.7.3 Droits et devoirs des Administrateurs et gestion des conflits d'intérêts

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur, incluse dans le Règlement intérieur du Conseil, précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, chaque Administrateur ou censeur, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit (conformément à l'article 17 des statuts) détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Il doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière.

Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, être présent aux Assemblées Générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'Administrateur doit faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel et s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante.

3.7.4 Fonctionnement du Conseil d'administration au cours de l'exercice

Conformément à l'article 19 des Statuts de SFL, le Conseil d'administration se réunit sur convocation du Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige mais au minimum quatre fois dans l'année civile.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités du Conseil, lorsqu'il y a lieu.

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2017, le taux de présence atteignant 96,19 % en moyenne.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 10 février 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2016
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2016 – Expertise du patri-moine – ANR – Rapport du Comité d'audit – Rapport des Commissaires aux comptes
3. Dividende
4. Questions diverses
 - Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
 - Point sur le calendrier des réunions 2017

Réunion du 3 mars 2017

1. Approbation des procès-verbaux des séances des 15 novembre 2016 et 10 février 2017
2. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017
 - Convocation et fixation de l'ordre du jour
 - Arrêté des résolutions
 - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
 - Approbation du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
3. Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
4. Questions diverses

Réunion du 28 avril 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 mars 2017
2. Projet de cession d'un actif
3. Financement bancaire
4. Point activité premier trimestre 2017
5. Questions diverses
 - Documents de gestion prévisionnelle (formalité prévue par l'article L.232-2 du Code de commerce)
 - Répartition des jetons de présence.

Réunion du 27 juillet 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 avril 2017

2. Comptes au 30 juin 2017 et activité du semestre, Expertise du patrimoine, ANR, Rapport du Comité d'audit, Rapport des Commissaires aux comptes
3. Questions diverses
 - Autorisation de cautionner les engagements de Locaparis
 - Évaluation du Conseil (questionnaire)

Réunion du 6 octobre 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 juillet 2017
2. Financement bancaire
3. Questions diverses
 - Documents de gestion prévisionnelle
 - Comité d'Audit (cartographie des risques)

Réunion du 17 novembre 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 6 octobre 2017
2. Actualisation budgétaire 2017 – Business plan 2018-2022
3. Autorisation d'émettre un emprunt obligataire
4. Questions diverses
 - Comité de rémunérations
 - Comité d'audit (Revue du fonctionnement du Conseil d'administration)
 - Projet de calendrier des réunions 2018

Réunion du 19 décembre 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 novembre 2017
2. Point marché bureaux et investissement SFL
3. Approbation du business plan 2018-2022
4. Questions diverses
 - Présentation de la revue du fonctionnement du Conseil d'administration
 - Décision sur la proposition du Comité de rémunérations : plan ILT, modification de l'attribution maximum
 - Projet de calendrier des réunions 2018 à valider

3.7.5 Évaluation des travaux du Conseil et des Comités

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF (article 9) une mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration et des Comités a été confiée à un cabinet extérieur.

La méthodologie utilisée a été la suivante : un questionnaire anonyme avec une partie quantitative et une partie qualitative a été remis aux Administrateurs. Le questionnaire comportait cinq parties communes à tous les membres du Conseil d'administration et deux parties spécifiques réservées respectivement aux membres du Comité d'audit et à ceux du Comité de rémunérations et de sélection. Les questions étaient de type « fermé » afin d'en faciliter la restitution, mais les Administrateurs ont eu l'opportunité de commenter et d'apporter toutes suggestions et observations requises à la fin de chaque thématique.

Les résultats de cette étude ont été présentés par le Comité d'audit et ont fait l'objet d'un débat lors du Conseil d'administration du 19 décembre 2017.

De manière générale, l'analyse des réponses fait ressortir au travers de cette évaluation la satisfaction des Administrateurs concernant leur rôle, le respect du travail accompli au sein du Conseil et la qualité des discussions qui y sont tenues.

Ils mettent l'accent sur la qualité de l'information qui leur est transmise, la bonne compréhension des missions relevant du Conseil d'administration et de ses Comités et la bonne proportion d'Administrateurs indépendants au sein du Comité de rémunérations et de sélection.

Les membres du Conseil d'administration ont clairement indiqué que la composition, l'organisation et le fonctionnement actuels du Conseil lui permettent de mener ses missions de manière efficace dans un environnement adéquat et au travers de discussions de qualité.

Toutefois, quelques axes d'amélioration ont été relevés : la taille du Conseil pourrait être adaptée afin d'en faciliter le fonctionnement ; une communication renforcée au niveau des risques via la mise en place d'un rapport synthétique et le renforcement de la communication via une meilleure interaction avec le management opérationnel sont des pistes également suggérées.

Cette réflexion sera poursuivie et approfondie.

3.8 Adoption du code de déontologie des SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré à la demande de l'AMF un code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.

Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du code de déontologie des SIIC.

3.9 Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;

- conformément aux statuts, chaque Administrateur (qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale) ou Censeur doit détenir directement au moins 25 actions de la Société sous la forme nominative ; il n'existe pas d'autre restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

3.10 Les Comités spécialisés du Conseil

3.10.1 Règles de composition et de fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d'administration peut décider la création de Comités. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des Comités du Conseil d'administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque Comité (généralement 3 ou 4 membres).

Le Conseil d'administration fixe les attributions des Comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les Comités ne sauraient s'immiscer dans la direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les Comités exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des Comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du Comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des Comités.

Chaque Comité rend compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

3.10.2 Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2017 de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
 Membres : Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (indépendant)
 M. Jean-Jacques DUCHAMP
 Mme Carmina GANYET I CIRERA *

* Mme Ganyet i Cirera a été nommée membre du Comité d'audit et des comptes par le Conseil d'administration du 3 mars 2017.

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 89, 92, 93 et 95 du présent rapport.

Les attributions du Comité d'audit et des comptes sont notamment les suivantes conformément à l'ordonnance n° 2016-315 du 17 mars 2016 relative au commissariat aux comptes et au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité,
- formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes,
- examiner les projets de comptes qui doivent être soumis au Conseil,
- examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique,
- suivre l'efficacité de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière,
- examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes,
- veiller à l'indépendance des Commissaires aux comptes,
- approuver la fourniture par les Commissaires aux comptes de services autres que la certification des comptes ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit également l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Les travaux du Comité font l'objet d'un compte rendu formalisé par écrit dans le procès-verbal du Conseil.

Les travaux du Comité sont évoqués chaque année, à l'occasion de l'évaluation des travaux du Conseil.

Les travaux du Comité comprennent :

- une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats de l'audit légal et des options comptables retenues ;
- une présentation du Directeur financier portant notamment sur les risques et engagements hors bilan significatifs de la société ; et
- le suivi d'une procédure de sélection pour le renouvellement des Commissaires aux comptes.

Méthodes de travail :

- le Comité se tient la veille de l'examen des comptes par le Conseil ;
- les dossiers préparatoires du Comité sont transmis 7 jours avant la réunion du Comité ;
- le Comité procède à une audition des Commissaires aux comptes, des directeurs financier, comptable et de la trésorerie ;
- il procède également à l'audition des responsables de l'audit interne et du contrôle des risques ; et
- le Comité peut avoir recours à des experts extérieurs.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2017, avec un taux de présence moyen de 95,24 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 12 janvier 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 15 novembre 2016
2. Plan d'audit 2017

Réunion du 9 février 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 12 janvier 2017

2. Arrêté des comptes 2016
3. Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes du cabinet DELOITTE
4. Questions diverses

Réunion du 2 mars 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 9 février 2017
2. Rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et l'audit interne
3. Prestations et services des Commissaires aux comptes – Délégations du Comité d'audit (ordonnance du 17 mars 2016)

Réunion du 27 juin 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 2 mars 2017
2. Point sur les missions d'audit proposées et validées par le Comité d'audit du 12 janvier 2017
3. Revue du fonctionnement du Conseil d'administration
4. Point sur le renforcement du contrôle interne
5. Questions diverses
 - Point RSE

Réunion du 26 juillet 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 27 juin 2017
2. Examen des comptes du 1^{er} semestre 2017
3. Questions diverses
 - Tableau de bord Indicateurs au 30 juin 2017 (suivi des risques)
 - Évolution réglementaire de l'audit : point « Compliance SFL »

Réunion du 27 septembre 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 26 juillet 2017
2. Missions d'audit interne 2017
 - Mission 21 : Cartographie des risques (présentation des « risques modifiés » à la suite de la réunion du Comité d'audit du 27 juin) – Approbation définitive
 - Mission 23 : Process de refacturation des CAPEX
3. Renforcement du rôle des Commissaires aux comptes – Rôles respectifs des CAC et du Comité
 - Présentation par les cabinets Deloitte et Price du rapport complémentaire « type » et de l'évolution de leurs missions

Réunion du 17 novembre 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 27 septembre 2017
2. Missions d'audit interne 2017
 - Mission 22 : Appel d'offres
 - Mission 24 : Suivi des recommandations
3. Compte rendu de l'évaluation du Conseil menée par le cabinet KPMG

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2017 figure en page 22 et suivantes du Rapport de gestion (partie « contrôle interne »).

3.10.3 Le Comité de rémunérations et de sélection

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 31 décembre 2017 de :

Président : M. Anthony WYAND (indépendant)

Membres : Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (indépendant)
M. Pere VIÑOLAS SERRA

Conformément aux recommandations du Code Afep/Medef, le Comité de rémunérations et de sélection comporte une majorité de membres indépendants.

Les attributions du Comité de rémunérations et de sélection sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- proposer au Conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ou les plans d'attribution d'actions gratuites, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers ;
- faire des propositions au Conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2017 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 30 janvier 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du Comité de rémunérations et de sélection du 3 novembre 2016
2. Rémunération variable des dirigeants pour l'exercice 2016 mise en règlement
3. Rémunération des dirigeants pour l'exercice 2017

Réunion du 2 mars 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du Comité de rémunérations et de sélection du 30 janvier 2017
2. ILT – Attribution d'actions gratuites
3. Jetons de Présence du Conseil d'administration (Administrateurs, membres et président du Conseil et des Comités du Conseil)
4. Examen de candidatures pour le mandat d'Administratrice
5. Proposition de nomination au Comité d'audit

Réunion du 27 juillet 2017

1. Plan d'actions gratuites

Réunion du 17 novembre 2017

1. Information sur l'ILT à présenter au Conseil d'administration
2. Substitution d'Eurosic dans les plans ILT
3. Formule de rémunération variable 2018 des dirigeants

3.10.4 Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2017 de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO

Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP

Mme Carmina GANYET I CIRERA

M. Pere VIÑOLAS SERRA

Les attributions du Comité exécutif et stratégique sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- apporter son concours au Conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires ;
- assurer une interface entre le Conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives ;

- examiner les plans et prévisions de la Société afin d’analyser les perspectives à moyen et long termes ;
- étudier les projets d’opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil ;
- rendre compte au Conseil de l’accomplissement de sa mission.

Ce Comité ne s’est pas réuni en 2017.

3.10.5 Le Comité des Administrateurs indépendants

Le Comité des Administrateurs indépendants est composé au 31 décembre 2017 de :

- Mme Anne-Marie de CHALAMBERT
- Mme Sylvia DESAZARS de MONGAILHARD
- M. Anthony WYAND

Ce Comité a pour mission de donner son avis au Conseil d’administration sur les opérations susceptibles d’intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de la Société.

Ce Comité ne s’est pas réuni en 2017.

4. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux en raison de leur mandat

Conformément à l’article L. 225-37-2 du Code de commerce tel que modifié par l’ordonnance du n° 2017-1162 du 12 juillet 2017, nous vous présentons ci-après les principes et critères de détermination, de répartition et d’attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d’administration et au Directeur général en raison de leur mandat.

Le Conseil d’administration soumet à l’approbation de l’Assemblée générale les principes et les critères de détermination, de répartition et d’attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d’administration et au Directeur général en raison de leur mandat, pour l’exercice 2018, tels que décrits ci-après.

Conformément à l’article L. 225-37-2 du Code de commerce, nous vous précisons que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels présentés dans le présent rapport sera conditionné à l’approbation de la rémunération des personnes concernées par l’Assemblée générale qui sera tenue en 2019 afin de statuer sur les comptes de l’exercice 2018.

4.1 Principe et critères de détermination de la rémunération du Président du Conseil d’administration

Les principes et critères de détermination des éléments composant la rémunération du Président du Conseil d’administration au titre de l’exercice 2018 sont décrits ci-après. Ces principes et critères sont arrêtés par le Conseil d’administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

4.1.1 Rémunération fixe

Le Président du Conseil d’administration perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d’administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

4.1.2 Jetons de présence

Le Président du Conseil d’administration perçoit des jetons de présence alloués par le Conseil d’administration dans le cadre de l’enveloppe globale de jetons de présence allouée par l’Assemblée générale des actionnaires.

4.1.3 Actions de performance

Sur le fondement de l’autorisation conférée par l’Assemblée générale extraordinaire en date du 13 novembre 2015, le Conseil d’administration de la Société a adopté le 26 avril 2016 un plan d’attribution gratuite d’actions de performance (le « Plan n°4 »).

Dans ce cadre, le Président du Conseil d’administration peut bénéficier d’attributions d’actions de performance décidées par le Conseil d’administration.

En application du Plan n°4, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d’une condition de présence et de l’atteinte d’objectifs de performance détaillés ci-dessous.

L’acquisition définitive interviendrait à l’expiration d’un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l’attribution des actions gratuites

Condition de présence

Les actions ne sont définitivement acquises que sous réserve qu’à l’issue de la période d’acquisition, le bénéficiaire soit toujours mandataire social au sein de SFL ou de l’une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de mandataire social n’entraîne pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

Objectifs de performance

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

Période de conservation

En application des dispositions du Plan n°4, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l’expiration d’un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d’actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) doivent être conservées jusqu’à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d’une société du Groupe.

En outre, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale du 20 avril 2018 de renouveler l’autorisation donnée au Conseil d’administration en vue d’attribuer gratuitement des actions aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales.

Cette nouvelle autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015.

Dans le cadre de cette nouvelle autorisation, le Président du Conseil d'administration pourrait bénéficier d'attributions d'actions de performance qui seraient décidées par le Conseil d'administration.

4.2 Principes et critères de détermination de la rémunération du Directeur général

Les principes et critères de détermination des éléments composant la rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2018 sont décrits ci-après. Ces principes et critères sont arrêtés par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

4.2.1 Rémunération fixe

Le Directeur général perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

Cette rémunération fixe est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration. Une modification de cette rémunération peut intervenir, en tenant compte des résultats économiques et financiers de la Société au titre de l'exercice précédent.

4.2.2 Rémunération variable

Le Directeur général perçoit une rémunération variable au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

La formule de calcul de cette rémunération variable est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est appuyé, pour émettre sa recommandation au Conseil d'administration en ce qui concerne la formule de calcul de la rémunération variable au titre de l'exercice 2018, sur ses travaux antérieurs, notamment une étude comparative des rémunérations de mandataires sociaux de sociétés comparables du même secteur, réalisée par un cabinet extérieur au cours de l'exercice 2015.

La rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2018 a été fixée à un montant équivalent à 100 % de la rémunération fixe à objectifs atteints et hors effet des coefficients résultant du mode de calcul de la part quantitative du bonus.

La rémunération variable comprend :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ; et
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Part quantitative

Pour la détermination du montant de la part quantitative au titre d'un exercice, la moyenne arithmétique du taux de réalisation des deux critères sur l'exercice considéré constitue le taux de réalisation de l'objectif de cet exercice, à partir duquel la part quantitative de la rémunération variable est alors déterminée par application de la table de correspondance ci-après :

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe*
	Directeur général
A. 122 % et plus	145 %
B. 100 %	100 %
C. 70 % et plus	60 %
D. < 70 %	0

* Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global (50 %) et hors prise en compte éventuelle de la réduction du potentiel variable à raison de l'attribution gratuite d'actions au cours de l'exercice.

Le montant global de la rémunération variable (part qualitative + part quantitative) est lui-même affecté d'un coefficient fonction du ratio : **RNR de l'année n / RNR de l'année n-1**

Ce coefficient est déterminé selon la table suivante :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100 % à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Le calcul de la rémunération variable sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte d'éventuels changements structurels au cours de l'année.

Part qualitative

Les critères qualitatifs sont préétablis et définis de manière précise par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle. Le Comité de rémunérations apprécie chaque année le taux de réalisation des objectifs.

4.2.3 Actions de performance

Sur le fondement de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire en date du 13 novembre 2015, le Conseil d'administration de la Société a adopté le 26 avril 2016 un plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n°4 »).

En application du Plan n°4, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d'une condition de présence et de l'atteinte d'objectifs de performance.

L'acquisition définitive interviendrait à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessus page 103) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites.

Le règlement du plan n° 4 est décrit au paragraphe 4.1.3 ci-avant.

En outre, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale du 20 avril 2018 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales.

Cette nouvelle autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015.

Dans le cadre de cette nouvelle autorisation, le Directeur général pourrait bénéficier d'attributions d'actions de performance qui seraient décidées par le Conseil d'administration.

4.2.4 Avantages en nature

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule et du régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

4.2.5 Autres avantages de toute nature

Le Directeur général bénéficie d'un abondement en cas de versements volontaires au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) et des droits à intéressement collectif.

4.2.6 Indemnités de départ

En cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde), la Société verserait au Directeur général une indemnité de cessation de mandat correspondant à deux ans de rémunération fixe et variable, en prenant en compte :

- la rémunération annuelle fixe en vigueur ; et
- Jusqu'au 31 décembre 2017, la dernière rémunération variable effectivement perçue et à partir du 1^{er} janvier 2018, la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Seraient exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

L'indemnité serait versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

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

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

Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.

5. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux et aux organes de direction (hors mandataires sociaux) au titre de l'exercice 2017

5.1 Rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux

La présente section décrit les rémunérations et avantages versés au titre de l'exercice 2017 aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Messieurs Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du conseil d'administration, Nicolas REYNAUD, Directeur général et Dimitri BOULTE, Directeur général délégué.

Les tableaux de synthèse établis conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées figurent au paragraphe 5.1.4 ci-après.

Les éléments de la rémunération et les avantages de toute nature versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Messieurs Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration et Nicolas REYNAUD, Directeur général, en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 28 avril 2017 (quinzième résolution ordinaire), seront soumis au vote de l'Assemblée générale du 20 avril 2018 conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce. Ils sont détaillés ci-après.

5.1.1 Rémunérations et avantages du Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Il est préalablement précisé que le Conseil d'administration du 3 mars 2017 avait, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 2 mars 2017, décidé à l'unanimité d'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2017, les parts fixe et variable de la répartition des jetons de présence alloués aux Administrateurs telles qu'indiquées ci-dessous, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale du 28 avril 2017 de la seizième résolution ordinaire portant le nouveau montant global annuel des jetons de présence de 400 000 € à 800 000 € à compter de l'exercice 2017.

La seizième résolution ordinaire ayant été approuvée par l'Assemblée générale, le Conseil d'administration tenu à l'issue de cette Assemblée a confirmé sa décision prise en séance du 3 mars 2017. En conséquence, à compter du 1^{er} janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision, les jetons de présence sont répartis comme suit :

Part fixe annuelle :	Administrateur :	20 000 €
	Membres de Comité :	30 000 €
	Président (Conseil et Comité) :	40 000 €
Part variable :	Par séance du Conseil :	3 000 €
	Par séance de Comité du Conseil :	2 000 €

Rémunération fixe

Monsieur José Juan BRUGERA CLAVERO a perçu une rémunération fixe de 150 000 euros au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

Jetons de présence

Monsieur José Juan BRUGERA CLAVERO a perçu en outre des jetons de présence annuels à hauteur de 61 000 euros dont 40 000 euros au titre de la part fixe et 21 000 euros au titre de la part variable.

Actions de performance

Enfin, le Conseil d'administration a décidé, le 3 mars 2017, d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO 4 500 actions de performance dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 4, selon les modalités suivantes :

- L'acquisition définitive interviendrait à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-après) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2019).
- Les actions ne sont définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de mandataire social n'entraîne pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

- Le nombre d’actions définitivement acquises dépend du classement de SFL au sein d’un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de référence ». Ce classement est établi en fonction de l’évolution, sur la période d’acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l’ANR est calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.
- En application des dispositions du Plan n° 4, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l’expiration d’un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d’actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) doivent être conservées jusqu’à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d’une société du Groupe.

Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Président du Conseil d’administration au titre de l’exercice 2017 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2017	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	150 000 €	La rémunération fixe due au titre de l’exercice 2017 est identique à celle due au titre de l’exercice 2016
Rémunération variable annuelle	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune rémunération variable annuelle
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune rémunération exceptionnelle
Options d’actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	90 546 €	Le Conseil d’administration du 3 mars 2017 a décidé d’attribuer 4 500 actions de performance à M. BRUGERA CLAVERO
Jetons de présence	61 000 €	M. BRUGERA CLAVERO perçoit des jetons de présence
Valorisation des avantages de toute nature	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucun avantage en nature

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2017 qui font ou ont fait l’objet d’un vote par l’Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant	Présentation
Indemnité de départ	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

5.1.2 Rémunérations et avantages du Directeur général, Monsieur Nicolas REYNAUD versés ou attribués au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2017

Rémunération fixe

Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d’une rémunération fixe annuelle brute qui s’est établie, pour l’année 2017, à 350 000 euros.

Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l’exercice 2017, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d’administration du 10 février 2017 s’établit à un montant de 355 322 euros, ventilé comme suit :

- Un montant de 180 322 euros au titre de la part quantitative déterminée en fonction de l’atteinte d’un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d’une part et les Revenus locatifs, d’autre part.

Le taux de réalisation de l’objectif est le suivant : 101,49 %

- Un montant de 175 000 euros au titre de la part qualitative en fonction de l’atteinte d’objectifs annuels (non rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle).

Le versement de la rémunération variable sera subordonné à l’approbation de l’Assemblée générale qui se tiendra le 20 avril 2018.

Actions de performance

Le Conseil d’administration a décidé, le 3 mars 2017, d’attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD 15 000 actions de performance, dans le cadre du plan d’attribution gratuite d’actions n°4, selon les modalités précisées au paragraphe 5.1.1 (« Actions de performance »).

Indemnité de rupture de mandat social

Néant.

Avantages en nature

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

Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Directeur général au titre de l'exercice 2017 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	350 000 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2017 a été augmentée de 10 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2016.
Rémunération variable annuelle	355 322 € (Le versement de cette rémunération variable est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 20 avril 2018)	La rémunération variable de M. Nicolas REYNAUD est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	301 821 €	Le Conseil d'administration du 3 mars 2017 a décidé d'attribuer 15 000 actions de performance à M. Nicolas REYNAUD
Jetons de présence	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne perçoit aucun jeton de présence
Valorisation des avantages de toute nature	17 386 €	Voiture de fonction et Régime de garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise (GSC)
Autres	23 608 €	Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2017 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à intéressement collectif au titre de 2016 versés en 2017 (les droits acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport)

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui font ou ont fait l'objet d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant	Présentation
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Nicolas REYNAUD bénéficie d'une indemnité de départ équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur, qui ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle et de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde) et dont le versement serait subordonné au respect de conditions de performance. Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

5.1.3 Rémunérations et avantages du Directeur général délégué, Monsieur Dimitri BOULTE dus ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Monsieur Dimitri BOULTE, nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, a conservé son contrat de travail et ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat social. Les montants reproduits ci-après correspondent en conséquence aux rémunérations qui lui sont dues au titre de ses seules fonctions salariées.

Rémunération fixe

Monsieur Dimitri BOULTE bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute, qui s'est établie, pour l'année 2017, à 250 377 euros.

Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Dimitri BOULTE au titre de l'exercice 2017 dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 10 février 2017, s'établit à un montant de 203 041 euros.

Actions de performance

Le Conseil d'administration a décidé, le 3 mars 2017, d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE 12 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n°4, selon les modalités précisées au paragraphe 5.1.1 (« Actions de performance »).

Avantages en nature

Monsieur Dimitri BOULTE bénéficie d'un véhicule de fonction.

Indemnités de rupture

néant

Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice 2017 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	250 377 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2017 a été augmentée de 20 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2016
Rémunération variable annuelle	203 041 €	La rémunération variable cible de M. Dimitri BOULTE est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	241 457 €	Le Conseil d'administration du 3 mars 2017 a décidé d'attribuer 12 000 actions de performance à Monsieur Dimitri BOULTE
Jetons de présence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne perçoit aucun jeton de présence
Valorisation des avantages de toute nature	6 595 €	Voiture de fonction
Autres	26 271 €	Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2017 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à participation et intéressement collectifs au titre de 2016 versés en 2017 (les droits acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport)

	Montant	Présentation
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

5.1.4 Tableaux de synthèse

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation

n° 2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en novembre 2016.

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

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

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	186 000	211 000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillée au tableau 6)	88 159	90 546
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
TOTAL	274 159	301 546

(1) Le Conseil d'administration réuni le 26 avril 2016 et le 3 mars 2017 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, respectivement 4 500 actions de performance au titre de l'année 2016 et 4 500 actions de performance au titre de l'année 2017. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 12.2 (pages 80-81).

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	785 599	746 316
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillée au tableau 6)	293 865	301 821
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
TOTAL	1 079 464	1 048 137

(1) Le Conseil d'administration réuni le 26 avril 2016 et le 3 mars 2017 a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD respectivement 15 000 actions de performance au titre de l'année 2016 et 15 000 actions de performance au titre de l'année 2017. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 12.2 (pages 80-81).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillées au tableau 2)	482 012	486 284
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6)	235 092	241 457
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
TOTAL	717 104	727 741

(1) Le mandat exercé par Monsieur Dimitri BOULTE à compter du 27 janvier 2015 en qualité de Directeur général délégué n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 26 avril 2016 et le 3 mars 2017 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE respectivement 9 000 actions de performance au titre de l'année 2016 et 9 000 actions de performance au titre de l'année 2017. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 12.2 (pages 80-81).

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

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	150 000	150 000	150 000	150 000
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence ⁽²⁾	36 000	36 000	61 000	61 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
Total	186 000	186 000	211 000	211 000

(1) La rémunération ci-dessus mentionnée a été versée à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

(2) Jetons de présence versés sur une base annuelle telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 pour l'exercice 2016 et du 3 mars 2017 pour l'exercice 2017.

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	340 000	340 000	350 000	350 000
Rémunération variable annuelle ⁽²⁾	405 089	405 089	355 322	355 322
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature ⁽³⁾	17 077	17 077	17 386	17 386
Autres ⁽⁴⁾	23 433	23 433	23 608	23 608
Total	785 599	785 599	746 316	746 316

(1) Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des mandataires sociaux sont soumises à une périodicité annuelle et tiennent notamment compte des résultats économiques et financiers de la société au titre de l'exercice précédent.

Le Conseil d'administration du 10 février 2017, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection qui s'est réuni le 30 janvier 2017 a, en considération des éléments des benchmarks d'une part, de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société d'autre part, décidé de porter la rémunération fixe de Monsieur Nicolas Reynaud de 340 000 € en 2016 à 350 000 € en 2017.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 12 février 2016 pour la part variable due au titre de l'exercice 2016 et par le Conseil d'administration du 10 février 2017 pour la part variable due au titre de l'exercice 2017.

Lors de sa réunion du 12 février 2016, le Conseil d'administration de la Société a arrêté, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'année 2016.

Celle-ci se compose de deux parts distinctes :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la part quantitative due au titre de l'année 2016, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2016 :

- un objectif d'un montant de 89,7 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 190,9 millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2016 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-après.

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

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

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

Cette rémunération variable ainsi calculée sera enfin affectée d'un coefficient qui sera fonction du ratio : RNR de l'année n / RNR de l'année n-1

Ce coefficient étant déterminé selon la table suivante :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100% à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Pour l'année 2017, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 10 février 2017 sur proposition du Comité de Rémunérations et de Sélection.

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

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la part quantitative due au titre de l'année 2017, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2017 :

- un objectif d'un montant de 101,7 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 197,9 millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2017 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-dessus, qui demeure inchangée.

Cette rémunération variable ainsi calculée sera enfin affectée d'un coefficient qui sera fonction du ratio : RNR de l'année n / RNR de l'année n-1

Ce coefficient étant déterminé selon la table suivante qui demeure inchangée :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100% à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Les critères qualitatifs retenus au titre des exercices 2016 et 2017 ont quant à eux été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle.

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

(4) Abonnement résultant des versements volontaires effectués en 2016 et 2017 au Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO), droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2015 et 2016 versés respectivement en 2016 et 2017 (les droits à intéressement acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	230 377	230 377	250 377	250 377
Rémunération variable annuelle ⁽²⁾	219 225	219 225	203 041	203 041
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature ⁽³⁾	6 317	6 317	6 595	6 595
Autres ⁽⁴⁾	26 093	26 093	26 271	26 271
Total	482 012	482 012	486 284	486 284

(1) Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des mandataires sociaux sont soumises à une périodicité annuelle et tiennent notamment compte des résultats économiques et financiers de la société au titre de l'exercice précédent.

Le Conseil d'administration du 10 février 2017, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection qui s'est réuni le 30 janvier 2017 a, en considération des éléments des benchmarks d'une part, de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société d'autre part, décidé de porter la rémunération fixe de Monsieur Dimitri Boulte de 230 377 € en 2016 à 250 377 € en 2017.

(2) Le salaire variable de Monsieur Dimitri BOULTE qui lui a été versé en rémunération de ses fonctions techniques a été déterminé selon les modalités applicables aux membres salariés du comité de direction de SFL telles qu'arrêtées par le Conseil d'administration du 12 février 2016 pour la part variable due au titre de l'exercice 2016 et par le Conseil d'administration du 10 février 2017 pour la part variable due au titre de l'exercice 2017.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable sont détaillés à la note (2) reproduite ci-dessus sous le tableau relatif aux rémunérations de Monsieur Nicolas REYNAUD.

(3) Avantage en nature véhicule.

(4) Abonnement résultant des versements volontaires effectués en 2016 et 2017 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2015 et 2016 versés respectivement en 2016 et 2017 (les droits acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

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

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

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

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

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

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice ⁽¹⁾	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽²⁾	Date d'acquisition ⁽³⁾	Date de disponibilité ⁽⁴⁾	Conditions de performance ⁽⁵⁾
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 4 03/03/2017	4 500	90 546	03/03/2020	03/03/2022	⁽⁵⁾
Nicolas REYNAUD	Plan 4 03/03/2017	15 000	301 821	03/03/2020	03/03/2022	⁽⁵⁾
Dimitri BOULTE	Plan 4 03/03/2017	12 000	241 457	03/03/2020	03/03/2022	⁽⁵⁾
Administrateurs		Aucune action de performance attribuée durant l'exercice				

(1) Il s'agit des 31 500 actions attribuées aux mandataires sociaux dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites telle qu'approuvée par le Conseil d'administration de la Société du 3 mars 2017 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 novembre 2015. Le nombre indiqué pour chaque bénéficiaire correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par ledit bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par le Conseil d'administration du 3 mars 2017, lesquelles sont précisées en annexe 12.2.

(2) Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du calcul suivant : nombre d'actions espéré x juste valeur unitaire de ces actions. Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution, lequel s'établit à 70,83 %. La juste valeur des actions attribuées, déterminée à partir du cours à la date d'attribution et corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, s'établit à 42,82 € pour les actions attribuées le 3 mars 2017.

(3) Il s'agit de la date à laquelle les actions sont effectivement acquises par le bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan. Cette date intervient à l'expiration d'une période de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des sociétés de référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la date d'attribution (soit au plus tôt le 3 mars 2020).

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

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées dites « sociétés de référence » (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué augmenté des dividendes versés sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en annexe 12.2.

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

Nom du mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 1 04/03/2014	3 750	N/A
Nicolas REYNAUD	Plan 1 04/03/2014	4 368	N/A
Dimitri BOULTE	Plan 1 04/03/2014	7 500	N/A

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

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

(1) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité due à Monsieur Nicolas REYNAUD en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées au paragraphe 4.2.6 ci-dessus) ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015.

(2) Monsieur Dimitri BOULTE a bénéficié, au cours de l'année 2017, d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu'il exerce depuis le 21 février 2011 en qualité de Directeur des Opérations.

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

(3) Il n'était prévu, en 2017, aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Dimitri BOULTE. Néanmoins, Monsieur Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

5.2 Rémunération des Administrateurs

En ce qui concerne la rémunération des Administrateurs, par l'adoption de sa seizième résolution ordinaire, l'Assemblée générale du 28 avril 2017 a porté le montant global annuel des jetons de présence de 400 000 € à 800 000 € à compter de l'exercice 2017.

Le Conseil d'administration du même jour qui s'est tenu à l'issue de cette Assemblée générale, a confirmé sa décision prise en séance du 3 mars 2017, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 2 mars 2017, selon laquelle, à compter du 1^{er} janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision, les jetons de présence seront répartis comme suit :

Part fixe annuelle :	Administrateur :	20 000 €
	Membres de Comité :	30 000 €
	Président (Conseil et Comité) :	40 000 €
Part variable :	Par séance du Conseil :	3 000 €
	Par séance de Comité du Conseil	2 000 €

En conséquence, depuis le 1^{er} janvier 2017, la Société applique la recommandation du Code AFEP-MEDEF (article 20.1) selon laquelle la rémunération des Administrateurs doit tenir compte de leur participation effective au Conseil et dans les Comités et comporter une partie variable prépondérante.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit.

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2016	Montants versés au cours de l'exercice 2017
Ali BIN JASSIM AL THANI		
Jetons de présence	18 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
Angels ARDERIU IBARS		
Jetons de présence	18 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
Jacques CALVET ⁽¹⁾		
Jetons de présence	7 693	0
Autres rémunérations	0	0
Anne-Marie de CHALAMBERT ⁽²⁾		
Jetons de présence	24 000	70 000
Autres rémunérations	0	0
Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD ⁽³⁾		
Jeton de présence	0	28 536
Autres rémunérations	0	0
Chantal du RIVAU		
Jetons de présence	18 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	24 000	63 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA		
Jetons de présence	36 000	75 000
Autres rémunérations	0	0
Carmina GANYET I CIRERA ⁽⁴⁾		
Jetons de présence	24 000	59 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos KROHMER		
Jetons de présence	18 000	41 000
Autres rémunérations	0	0
Luis MALUQUER TREPAT		
Jetons de présence	18 000	41 000
Autres rémunérations	0	0
Adnane MOUSANNIF		
Jetons de présence	18 000	41 000
Autres rémunérations	0	0
Nuria OFERIL COLL		
Jetons de présence	18 000	41 000
Autres rémunérations	0	0
Pere VIÑOLAS		
Jetons de présence	24 000	59 000
Autres rémunérations	0	0
Anthony WYAND		
Jetons de présence	36 000	69 000
Autres rémunérations	0	0
REIG Capital Group Luxembourg ⁽⁵⁾ représenté par Mme Maria Reig Moles		
Jetons de présence	9 000	0
Autres rémunérations	0	0
Total	310 693	701 536

(1) Fin de mandat d'administrateur le 26 avril 2016.

(2) Membre du Comité d'audit depuis le 26 juillet 2016.

(3) Début de mandat d'Administrateur et membre du comité des Administrateurs indépendants le 28 avril 2017.

(4) Membre du Comité d'audit depuis le 3 mars 2017.

(5) Fin de mandat d'administrateur le 30 juin 2016.

5.3 Rémunérations et avantages des organes de direction hors mandataires sociaux

Les membres du Comité de Direction (dans sa composition effective au 31 décembre 2017 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2017 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2017
Rémunérations fixes au titre de 2017	955 749 €
Rémunérations variables au titre de 2017 ⁽¹⁾	361 515 €
Avantages en nature	27 706 €
Rémunérations exceptionnelles	0 €
Participation/intéressement ⁽²⁾	124 993 €
Abondement versements volontaires au PERCO	22 000 €

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 10 février 2017 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectifs au titre de 2016 versés en 2017 (les droits acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

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

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

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

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

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

NB : compte tenu de la cessation de ses fonctions salariées consécutive à sa nomination en qualité de Directeur général le 27 janvier 2015, il est à signaler que Monsieur Nicolas REYNAUD ne bénéficie plus de cette clause depuis cette même date. Au 31 décembre 2017 deux salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient de cette protection.

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

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

Néant

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

Néant

TABLEAU 10 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D’ACTIONS DE PERFORMANCE

	Plan n° 1			Plan n° 2		Plan n° 3		Plan n° 4	
Date d’Assemblée	09/05/2011			22/04/2015		13/11/2015			
Date du Conseil d’administration	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014	16/02/2012	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017		
Nombre total d’actions attribuées dont le nombre attribué à :	49 481	52 716	50 972	20 516	40 992	48 054	50 064		
Les mandataires sociaux :	34 331	37 462	37 462	20 516	24 750	31 500	31 500		
• Juan José BRUGERA CLAVERO	3 750	3 750	3 750	-	4 500	4 500	4 500		
• Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	21 843	21 843	21 843	20 516	-	-	-		
• Nicolas REYNAUD	4 369	4 369	4 369	-	11 250	15 000	15 000		
• Dimitri BOULTE	4 369	7 500	7 500	-	9 000	12 000	12 000		
Date d’acquisition des actions	19/03/2015	07/04/2016	04/03/2017	04/04/2014	17/06/2018	26/04/2019	03/03/2020		
Date de fin de période de conservation	18/03/2017	06/04/2018	03/03/2019	03/04/2016	16/06/2020	25/04/2021	02/03/2022		
Conditions de performance	(1)			(2)		(3)		(4)	
Nombre d’actions acquises au 31/12/2017	44 375	36 424	26 275	20 516	-	-	-		
Nombre cumulé d’actions annulées ou caduques	-	-	-	-	3 096	1 368	1 176		
Nombre d’actions restantes au 31/12/2017	-	-	-	-	37 896	46 686	48 888		

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

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

(3) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 3 détaillé ci-après.

(4) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 4 détaillé à l’Annexe 12.2 au présent document.

Règlement du Plan n° 1

Date d’acquisition

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

Condition de présence

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

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

Objectifs de performance

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

Période de conservation

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

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

Règlement du Plan n° 2

Date d’acquisition

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

Condition de présence

L’acquisition des actions sera définitive sous réserve que le bénéficiaire ait conservé, sans interruption durant une période de deux ans à compter de l’attribution des actions gratuites, la qualité de dirigeant mandataire social de la Société, sauf si la perte de ces fonctions est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

Objectifs de performance

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

Période de conservation

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

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

Règlement du Plan n° 3

Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour l'attribution du 17 juin 2015, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2017).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

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

Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 3, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Règlement du Plan n° 4

Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour l'attribution du 26 avril 2016, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2018).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

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

Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 4, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif de SFL et l'une de ses filiales

Conformément à l'article L. 225-37-4 2°, nous vous informons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée entre, d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de SFL et, d'autre part une filiale de SFL, autres que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

7. Tableau récapitulatif des délégations

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2017	Durée de la délégation
28/04/2017	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	NON	26 mois
28/04/2017	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public.	NON	26 mois
28/04/2017	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	NON	26 mois
28/04/2017	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale.	NON	26 mois
28/04/2017	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.	NON	26 mois
28/04/2017	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
28/04/2017	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
28/04/2017	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.	NON	26 mois
28/04/2017	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise sans droit préférentiel de souscription.	NON	26 mois
28/04/2017	Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL.	NON	38 mois
13/11/2015 ⁽¹⁾	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires.	OUI	38 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 3 mars 2017 (voir Annexe 12.2).

8. Assemblées Générales (extraits des articles 24, 25 et 29 des statuts)

Article 24

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration est tenu de répondre au cours de l'assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

Article 25

I - Les Assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité,
- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

L'accès à l'Assemblée générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justification de leurs qualités et identité. Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, en vue d'être représenté à une Assemblée générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée générale.

En cas de représentation d'un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l'actionnaire de tout risque de conflit d'intérêts, c'est-à-dire de tout fait permettant à l'actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu'un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l'actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. À défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.

Toute personne autre qu'un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d'actionnaires par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée ; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.

En cas de manquement par le mandataire à l'une des obligations ci-dessus, l'actionnaire représenté pourra demander au tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d'interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée ; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La société pourra présenter la même demande mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée générale.

Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'administration.

Article 29

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l'Assemblée.

Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action.

Les actions de la Société (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas d'un droit de vote double, conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce.

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

En application de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange :

1. la structure du capital est décrite au paragraphe 7.1.2 du rapport de gestion ;
2. il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, hormis la privation des droits de vote des actions n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuil statutaire pouvant être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital (article 10 IV des statuts). Il n'existe pas de restriction statutaire au transfert des actions ;
3. les participations directes ou indirectes dont la société a connaissance sont décrites au paragraphe 7.1.2 du rapport de gestion ;
4. il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
5. les droits de vote attachés aux actions SFL détenues par le personnel au travers du FCPE « Actions SFL » sont exercés par un représentant mandaté par le conseil de surveillance du FCPE à l'effet de le représenter à l'Assemblée générale (cf. paragraphe 7.5 du rapport de gestion) ;
6. à la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires (cf. paragraphe 9 du rapport de gestion) ;
7. les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires.
La modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
8. en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe relatif au programme de rachat d'actions (paragraphe 7.6.3 en page 27 du rapport de gestion) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en page 119 du présent rapport ;
9. les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont décrits au paragraphe 8 en pages 30 et 31 du rapport de gestion ;
10. les indemnités susceptibles d'être dues à certains salariés en cas de cessation de leur contrat de travail sont décrites au paragraphe 5.3 du présent rapport ;
11. les indemnités susceptibles d'être dues en cas de cessation de fonction du Directeur général ou du Directeur général délégué sont décrites aux paragraphes 4.2.6, 5.1.2 et 5.1.3 du présent rapport.

Le Conseil d'administration

Annexe 12.5

Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2018

À caractère ordinaire

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et fixation du dividende.
- Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Madame Nuria OFERIL COLL, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Madame Angels ARDERIU IBARS, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Adnane MOUSANNIF, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur.
- Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration.
- Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général.
- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration, au titre de son mandat.
- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général, au titre de son mandat.
- Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.
- Pouvoirs en vue des formalités.

À caractère extraordinaire

- Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.
- Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.
- Pouvoir en vue des formalités.

Projet de résolutions

Partie ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels que ces comptes lui ont été présentés ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice de 272 390 385,35 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice (part du Groupe) de 685 284 milliers d'euros.

TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et fixation du dividende)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels :

1. constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2017, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 272 390 385,35 euros ;
2. constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017	272 390 385,35 euros
Report à nouveau antérieur	343 032,90 euros
Soit le bénéfice distribuable	272 733 418,25 euros

3. décide sur proposition du Conseil d'administration de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,30 euros, soit un montant global du dividende de 107 016 640,20 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2017 ;
4. décide sur proposition du Conseil d'administration de prélever le montant global du dividende comme suit :
 - sur le compte Report à nouveau la somme de 343 032,90 euros, pour ramener ce compte à zéro
 - le solde, sur le bénéfice distribuable soit la somme de 106 673 607,30 euros.

Les actions détenues par la Société n'ouvrant pas droit au dividende, les sommes correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celles correspondant aux dividendes auxquels des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectées au compte « Report à nouveau » lors de la mise en paiement du dividende. Le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

Le détachement du coupon interviendra le 30 avril 2018.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 3 mai 2018.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général, ou, en accord avec ce dernier, au Directeur général délégué, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente décision et notamment de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués et le montant affecté au « Report à nouveau ».

L'Assemblée générale prend acte que le dividende de 2,30 euros par action est payé à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées et présente le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts pour l'intégralité de son montant (sur la base de 46 528 974 actions). En conséquence il ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 1° du Code général des impôts (article 158-3-3° bis du Code général des impôts).

La distribution sera soumise au prélèvement forfaitaire non libératoire prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts et à la retenue à la source de l'article 119 bis du même Code.

Le dividende est soumis lors de son versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % lorsqu'il est perçu par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France qui ne détiennent pas les titres dans le cadre d'un plan d'épargne en actions, conformément à l'article 117 quater du Code général des impôts.

Lorsqu'il est distribué à des actionnaires non domiciliés en France, le dividende est soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 15 % s'ils sont versés à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables, au taux de 75 % lorsqu'ils sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238 A du Code général des impôts, ou au taux de 30 % dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société doit verser au Trésor Public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

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

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué ⁽¹⁾
2014	0,70 € ⁽²⁾	–	–	0,70 €	32 570 281,80 €
	1,40 €	–	0,68 €	0,72 €	65 140 563,60 €
2015	1,05 € ⁽³⁾	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2016	1,05 € ⁽⁴⁾	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €

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

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

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

(4) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2016.

QUATRIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

CINQUIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Nuria OFEFIL COLL, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Nuria OFEFIL COLL vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

SIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Angels ARDERIU IBARS, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Angels ARDERIU IBARS vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Adnane MOUSANNIF, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Adnane MOUSANNIF vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Anthony WYAND vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

DIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, tels que décrits au paragraphe 5.1.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

ONZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Nicolas REYNAUD, au titre de son mandat de Directeur général, tels que décrits au paragraphe 5.1.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

DOUZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration, au titre de son mandat)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration, au titre de son mandat, tels que décrits au paragraphe 4.1 de ce rapport.

TREIZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général, au titre de son mandat)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Nicolas REYNAUD Directeur général, au titre de son mandat, tels que décrits au paragraphe 4.2 de ce rapport.

QUATORZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa dix-septième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société.
2. Autorise, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration à acheter, conserver ou transférer, en une ou plusieurs fois, des actions de la Société, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente Assemblée le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée dans les conditions suivantes :
 - le prix unitaire maximum d'achat ne devra pas excéder, hors frais, 90 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;
 - en conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève, à titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2017, à 418 760 730 euros correspondant à 4 652 897 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente Assemblée ou d'opérations ultérieures.
3. Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectuée à tout moment, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant notamment :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la première résolution extraordinaire ci-après,
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

QUINZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Partie extraordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération, étant précisé que cette limite de 10 % s'applique à un nombre d'actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.
2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.
3. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélatrice des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.
4. Fixe à dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

DEUXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015, dans sa première résolution extraordinaire ;

- et autorise, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée générale décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire adoptée par la présente Assemblée générale au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions

ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporée.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

TROISIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, donne tous pouvoirs au Conseil afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

QUATRIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Annexe 12.6

Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les résolutions détaillées ci-après.

I. Autorisation d'annulation d'actions Société Foncière Lyonnaise rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions (première résolution extraordinaire)

En relation avec la quatorzième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation (autorisation relative au programme de rachat d'actions) et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la quatorzième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre Assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

II. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires (deuxième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Cette nouvelle autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015, dans sa première résolution extraordinaire.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de l'Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée générale déciderait qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire adopté par la présente Assemblée générale au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

Il vous est proposé de décider, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporée.

Il vous est proposé de donner tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de cette résolution dans un rapport spécial, conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées générales extraordinaires des 28 avril 2017 et 13 novembre 2015

L'approbation par votre Assemblée des résolutions qui lui sont soumises mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations données précédemment au Conseil d'administration par les Assemblées générales extraordinaires des 28 avril 2017 et 13 novembre 2015.

III. Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale extraordinaire (troisième résolution extraordinaire)

Le deuxième alinéa de l'article L. 225-36 du commerce tel que modifié par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dispose que : « *Sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire, le Conseil d'administration apporte les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire* ».

En application de l'article précité, nous vous proposons, par le vote de la troisième résolution extraordinaire, de donner tous pouvoirs à votre Conseil d'administration afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

Le Conseil d'administration

Marche des affaires sociales depuis le 1^{er} janvier 2018

Votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance du rapport établi par les Commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Annexe 12.7

Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2017

Immeubles en portefeuille		Surfaces totales	Bureaux	Commerces	Hôtels
1 ^{er}	Louvre Saint-Honoré	47 674 m ²	28 521 m ²	6 662 m ²	
2 ^e	#cloud.paris	35 004 m ²	27 482 m ²		
2 ^e	6 Hanovre	4 607 m ²	3 325 m ²		
7 ^e	103 Grenelle	18 865 m ²	15 585 m ²	258 m ²	
8 ^e	Washington Plaza	46 992 m ²	39 663 m ²	417 m ²	
8 ^e	Hausmann Saint-Augustin	13 435 m ²	11 683 m ²	791 m ²	
8 ^e	Galerie des Champs-Élysées	8 662 m ²		4 599 m ²	
8 ^e	90 Champs-Élysées	8 861 m ²	7 912 m ²	932 m ²	
8 ^e	92 Champs-Élysées	7 691 m ²	4 110 m ²	3 088 m ²	
8 ^e	Cézanne Saint-Honoré	29 047 m ²	24 437 m ²	1 849 m ²	
8 ^e	9 Percier	6 689 m ²	5 945 m ²		
9 ^e	Condorcet	24 883 m ²	20 376 m ²		
9 ^e	Édouard VII	54 120 m ²	28 413 m ²	7 331 m ²	3 125 m ²
12 ^e	Rives de Seine	22 671 m ²	20 270 m ²		
15 ^e	112 Zola*	20 977 m ²	20 977 m ²		
16 ^e	96 Léna	8 856 m ²	7 505 m ²		
17 ^e	112 Wagram	5 999 m ²	4 470 m ²	892 m ²	
17 ^e	131 Wagram	9 186 m ²	7 100 m ²		
Neuilly-sur-Seine	176 Charles de Gaulle	7 381 m ²	5 749 m ²	389 m ²	
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m ²	6 026 m ²		
Total		387 932 m²	289 549 m²	27 208 m²	3 125 m²

* Est entré dans le patrimoine de SFL (via sa filiale Société Immobilière Victoria), l'immeuble de près de 21 000 m² édifié sur une parcelle de 6 300 m² situé 112/122 avenue Émile Zola dans le 15^e arrondissement de Paris. Le transfert définitif est intervenu le 30 novembre 2017. L'immeuble sera entièrement restructuré.

Le 29 septembre 2017 SFL a vendu son immeuble « In/Out » situé 46 quai le Gallo à Boulogne-Billancourt.

Cinéma / théâtres	Habitation	RIE/Fitness	Surfaces infra (archives, réserves)	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
		2 134 m ²	1 895 m ²	8 462 m ²	236
		2 569 m ²	1 556 m ²	3 397 m ²	99
			1 246 m ²	36 m ²	
		1 052 m ²	266 m ²	1 704 m ²	100
		2 214 m ²	2 522 m ²	2 176 m ²	662
			961 m ²		104
			1 819 m ²	2 244 m ²	125
				17 m ²	
				493 m ²	
			1 257 m ²	1 504 m ²	128
			191 m ²	553 m ²	8
	1 562 m ²	1 301 m ²	1 644 m ²		50
8 019 m ²	4 509 m ²	1 077 m ²	1 646 m ²		523
		1 760 m ²	641 m ²		366
					201
			421 m ²	930 m ²	264
			75 m ²	562 m ²	29
		449 m ²	1 104 m ²	532 m ²	124
			382 m ²	861 m ²	145
			306 m ²		124
8 019 m²	6 071 m²	12 556 m²	17 932 m²	23 471 m²	3 288

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

___ 134

**A. État consolidé
de la situation financière**

___ 137

**D. Tableau de flux
de trésorerie consolidés**

___ 135

**B. État consolidé
du résultat global**

___ 138

E. Notes annexes

___ 136

**C. État de variation
des capitaux propres consolidés**

I	-Principes comptables généraux.....	p. 138
II	-Faits marquants	p. 139
III	-Information sectorielle.....	p. 140
IV	-Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement	p. 141
V	-Données liées à l'activité	p. 145
VI	-Financement	p. 148
VII	-Capitaux propres et résultat par action	p. 153
VIII	-Provisions	p. 154
IX	-Rémunération et avantages consentis au personnel	p. 155
X	-Impôts et taxes	p. 157
XI	-Engagements hors bilan.....	p. 159
XII	-Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie	p. 160
XIII	-Informations relatives au périmètre de consolidation	p. 160

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 9 février 2018.

A. État consolidé de la situation financière

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles	IV -1	1 209	1 487
Immobilisations corporelles	IV -2	21 606	22 286
Immeubles de placement	IV -4	6 119 148	5 604 526
Actifs financiers	VI -5	2 181	699
Autres actifs	V -4	69	108
Total Actifs non-courants		6 144 213	5 629 106
Clients et autres débiteurs	V -3	88 382	113 937
Autres actifs	V -4	290	917
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	15 710	19 766
Total Actifs courants		104 382	134 620
Total Actif		6 248 595	5 763 726

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2017	31/12/2016
Capital		93 058	93 058
Réserves		2 984 611	2 526 008
Résultat de l'exercice		685 284	504 079
Total Capitaux propres, part du Groupe		3 762 953	3 123 145
Intérêts minoritaires		476 019	370 631
Total Intérêts minoritaires		476 019	370 631
Total des Capitaux propres	VII -1	4 238 972	3 493 776
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 661 231	1 619 506
Provisions non courantes	VIII -1	1 161	3 002
Impôts différés passifs	X -3	197 976	161 860
Dettes fiscales	X -1	21 390	9 314
Autres passifs	V -6	22 136	19 677
Total Passifs non-courants		1 903 894	1 813 359
Fournisseurs et autres crédateurs	V -5	16 798	22 487
Emprunts et concours bancaires	VI -1	36 485	389 304
Provisions courantes	VIII -1	369	421
Autres passifs	V -6	52 077	44 379
Total Passifs courants		105 729	456 591
Total Passif		6 248 595	5 763 726

B. État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs		195 780	198 137
Charges immobilières nettes de récupération		- 10 873	- 10 542
Loyers nets	V -1	184 907	187 595
Autres produits d'exploitation	V -2	2 160	2 852
Dotations aux amortissements	IV -3	- 1 345	- 2 290
Variation nette des provisions	VIII -2	1 667	737
Frais de personnel	IX -1	- 15 409	- 12 057
Autres frais généraux	V -7	- 7 916	- 7 170
Résultat de cession des immeubles de placement	IV -5	80 290	-
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	635 131	438 040
Résultat opérationnel		879 485	607 707
Charges financières	VI -2	- 42 861	- 46 303
Produits financiers	VI -2	1 522	307
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	43	- 2 477
Actualisation des dettes et créances		606	370
Variation nette des provisions financières		-	-
Résultat net avant impôts		838 795	559 604
Impôts	X -2-3	- 42 523	3 304
Résultat net		796 272	562 908
Part du Groupe		685 284	504 079
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	110 988	58 829
Résultat net par action	VII -4	14,83 €	10,92 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	53	217
Autres éléments		-	-
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		53	217
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -3	-	2 477
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie		-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-	2 477
Total des autres éléments du résultat global		53	2 694
Résultat net et autres éléments du résultat global		796 325	565 602
Part du Groupe		685 337	506 773
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		110 988	58 829

C. État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2015	93 058	758 452	22 621	-18 367	3 387	1 361 341	492 861	2 713 352	317 735
<i>Variations de la période</i>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	504 079	504 079	58 829
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	2 477	217	-	2 694	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	2 477	217	504 079	506 773	58 829
Affectation du résultat	-	- 26 202	-	-	-	519 063	- 492 861	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	377	-	-	-	377	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	- 1 470	-	-	-	- 1 470	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 114	-	1 114	-
Distributions versées par SFL	-	- 97 350	-	-	-	349	-	- 97 001	- 5 933
Autres retraitements	-	-	-	-	- 5 864	5 864	-	-	-
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2016	93 058	634 900	22 621	- 19 460	-	1 887 948	504 079	3 123 145	370 631
<i>Variations de la période</i>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	685 284	685 284	110 988
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	53	-	53	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	53	685 284	685 337	110 988
Affectation du résultat	-	- 29 929	-	-	-	534 008	- 504 079	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 565	-	-	-	2 565	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	- 1 127	-	-	-	- 1 127	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 546	-	1 546	-
Distributions versées par SFL	-	- 48 855	-	-	-	343	-	- 48 512	- 5 517
Autres retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-	- 83
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

D. Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice – part du Groupe		685 284	504 079
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	- 635 131	- 438 040
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	1 345	2 290
Dotations nettes aux provisions du passif		- 1 791	2 059
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV -5	- 80 230	-
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		- 649	2 107
Étalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	- 12 458	- 36 011
Avantages consentis au personnel	IX -3	1 546	1 114
Part des intérêts minoritaires	VII -5	110 988	58 829
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		68 844	96 427
Coût de l'endettement financier	VI -2	41 339	45 996
Charge d'impôt	X -2-3	42 523	- 3 304
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		152 706	139 119
Variation du besoin en fonds de roulement		28 610	- 190
Intérêts versés		- 41 245	- 47 782
Intérêts reçus		12	16
Impôt versé		- 16 766	- 7 390
Flux net de trésorerie généré par l'activité		123 317	83 773
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	- 207 399	- 64 968
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 369	- 1 304
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	XII	441 785	-
Autres encaissements et décaissements		-	- 4
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		234 017	- 66 276
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		1 438	- 1 093
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	- 48 512	- 97 001
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		- 5 517	- 5 933
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		689 610	487 014
Remboursements d'emprunts		- 945 552	- 456 015
Autres variations financières		- 1 390	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		- 309 923	- 73 028
Variation de trésorerie		47 411	- 55 531
Trésorerie nette à l'ouverture		- 65 101	- 9 570
Trésorerie nette à la clôture	XII	- 17 690	- 65 101
Variation de trésorerie		47 411	- 55 531

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

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

I - 1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du groupe SFL ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2017, sont les suivants :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : la norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Le Groupe a effectué une évaluation de l'impact de l'application d'IFRS 15 dans les comptes. Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, et leur comptabilisation s'effectue conformément à IFRS 15. Par conséquent l'application de la nouvelle norme n'aura pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.
- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. IFRS 9 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. L'analyse des incidences pour le Groupe est en cours. Aucun impact significatif n'a été identifié pour le moment.
- IFRS 16 « Leases ». La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 décembre 2017 sont les suivants :

- Amendement à la norme IAS 7 « État des flux de trésorerie - Initiative concernant les informations à fournir » : l'amendement est destiné à clarifier la présentation et les informations dans les états financiers. Il est posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers de faire le lien entre les flux de trésorerie provenant des activités de financement et les variations de dette au bilan.

I - 2) Principes de préparation des états financiers consolidés

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

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

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

Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. note IV-4).

I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants

Le groupe SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. note IV-4).

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

II - Faits marquants

II - 1) Opérations

Le 13 janvier 2017, la Société Foncière Lyonnaise a signé l'acquisition, pour 165 millions d'euros, du siège historique du groupe SMA, immeuble de près de 21 000 m² situé 112-122 avenue Émile Zola dans le 15^e arrondissement de Paris. L'opération a pris effet le 30 novembre 2017, à l'issue du départ de la SMA. Cet immeuble, bâti en 1966 sur une parcelle arborée de 6 300 m², va être entièrement restructuré.

La Société Foncière Lyonnaise a signé le 29 septembre 2017 la cession à Primonial REIM de l'actif In/Out, situé au 46 quai Alphonse le Gallo à Boulogne-Billancourt (92). Cet immeuble d'environ 35 000 m² a fait l'objet d'une lourde restructuration de 2011 à 2013, avant d'être loué en totalité en 2015 à l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économique) dans le cadre d'un bail se terminant en 2027. La transaction s'est conclue à un prix net vendeur de 445 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, les surfaces en développement représentent environ 13 % du patrimoine du Groupe, et sont constituées principalement, outre l'immeuble nouvellement acquis de l'avenue Émile Zola, des surfaces commerciales de l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

Au cours de l'exercice, le groupe SFL a commercialisé environ 21 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, avec notamment 8 signatures portant sur des surfaces supérieures à 1 000 m².

II - 2) Financements

En novembre 2017, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé le montant résiduel (300,7 millions d'euros) de la souche obligataire à 3,5 % émise en 2012, arrivée à échéance.

En 2017, la Société Foncière Lyonnaise a mis en place deux nouvelles lignes bilatérales de crédit revolving, l'une de 175 millions d'euros sur 6 ans avec le Crédit Agricole d'Ile de France, et l'autre de 75 millions d'euros sur 7 ans avec La Banque Postale. Par ailleurs, la ligne de crédit signée en 2015 pour 5 ans avec Banco Sabadell a été portée de 50 à 70 millions d'euros.

Tout en réduisant le coût de sa dette, ces opérations permettent au Groupe d'en allonger la maturité moyenne, et de disposer d'un montant significatif de lignes de crédit confirmées non utilisées afin de faire face à ses échéances à court et moyen terme et d'être à même de saisir des opportunités d'investissements.

II - 3) Événements post-clôture

Néant.

III - Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés par répartition géographique, conformément à IFRS 8.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	154 135	12 712	28 933	–	195 780
Charges immobilières nettes de récupération	- 8 762	- 762	- 1 349	–	- 10 873
Loyers nets	145 373	11 950	27 584	–	184 907
Autres produits d'exploitation	1 542	134	470	14	2 160
Dotations aux amortissements	–	–	–	- 1 345	- 1 345
Variation nette de provisions	- 125	–	2 070	- 278	1 667
Frais de personnel	–	–	–	- 15 409	- 15 409
Autres frais généraux	–	–	–	- 7 916	- 7 916
Résultat de cession des immeubles de placement	–	80 290	–	–	80 290
Variation de valeur des immeubles de placement	576 835	4 046	54 250	–	635 131
Résultat opérationnel	723 625	96 420	84 374	- 24 934	879 485
Charges financières	–	–	–	- 42 861	- 42 861
Produits financiers	–	–	–	1 522	1 522
Ajustement de valeur des instruments financiers	–	–	–	43	43
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	606	606
Variation nette des provisions financières	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôts	723 625	96 420	84 374	- 65 624	838 795
Impôts	- 33 148	–	–	- 9 375	- 42 523
Résultat net	690 477	96 420	84 374	- 74 999	796 272
Part du Groupe	572 583	96 420	84 374	- 68 093	685 284
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	117 894	–	–	- 6 906	110 988
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	–	–	–	53	53
Autre élément du résultat global	–	–	–	–	–
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	–	–	–	53	53
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	–	–	–	–	–
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	–	–	–	–	–
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	–	–	–	–	–
Total des autres éléments du résultat global	–	–	–	53	53
Résultat net et autres éléments du résultat global	690 477	96 420	84 374	- 74 946	796 325
Part du Groupe	572 583	96 420	84 374	- 68 040	685 337
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	117 894	–	–	- 6 906	110 988

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	5 048 688	97 673	972 787	40 588	6 159 736
Actifs non affectés	–	–	–	88 859	88 859
Total des actifs	5 048 688	97 673	972 787	129 447	6 248 595

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

*** Paris Quartier Central d'Affaires :** marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1^{er}, 2^e, 9^e, 8^e, 16^e et 17^e arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l'avenue de Villiers

et la gare Saint-Lazare, à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre, et au sud par la rue de Rivoli.

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

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

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

IV - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

IV - 1) Immobilisations incorporelles

Principes comptables

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2017
Valeur Brute					
Applications informatiques	6 382	-	-	251	6 633
Autres immobilisations incorporelles	908	183	-	- 270	821
Amortissements					
Applications informatiques	- 5 803	- 443	-	-	- 6 245
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 487	- 260	-	- 19	1 209

IV - 2) Immobilisations corporelles

Principes comptables

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :	
Bâti	105 à 118 ans
Clos et couvert	8 à 24 ans
Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans
Autres immobilisations corporelles :	
Installations et aménagements	2 à 20 ans
Agencements et équipements	5 à 10 ans
Matériel divers et informatique	2 à 5 ans

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2017
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 706	203	- 18	19	5 910
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	- 2 380	- 390	-	-	- 2 770
Autres immobilisations corporelles	- 2 278	- 512	18	-	- 2 772
Valeur nette	22 286	- 699	-	19	21 606

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 40 970 milliers d'euros contre 38 800 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	- 443	- 1 425
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	- 902	- 865
Total	- 1 345	- 2 290

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

IV - 4) Immeubles de placement

Principes comptables

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, et/ou pour valoriser son capital.

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

Le groupe SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs, afin d'éviter une double comptabilisation.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2017 par Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGoVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

Le groupe SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel :

« quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des

équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes ».

Aussi, l'expertise du patrimoine du groupe SFL est réalisée semestriellement par un ensemble de deux cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD 100 %) est défini ci-dessous :

- Cushman & Wakefield : 55 %
- Jones Lang LaSalle : 45 %

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par le groupe SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble. Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13 sont prises en compte. Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de vente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,5 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement à partir du 1^{er} janvier 2016 et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

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 meil-

leurs informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Au vu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Variation de périmètre	31/12/2017
Immeubles de placement	5 604 526	96 442	647 109	- 324 672	- 11 978	107 721	6 119 148
Total	5 604 526	96 442	647 109	- 324 672	- 11 978	107 721	6 119 148

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Valeur HD du patrimoine	6 229 075	5 736 416
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	- 40 970	- 38 800
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	- 68 957	- 93 090
Juste valeur des immeubles de placement	6 119 148	5 604 526

L'acquisition de l'immeuble Émile Zola s'est traduite par :

- l'acquisition de l'intégralité du capital social de la Société Immobilière Victoria, propriétaire du terrain d'assiette de l'immeuble et d'une partie des constructions, soit une variation de périmètre au 31 décembre 2017 de 107 721 milliers d'euros ;
- et par l'acquisition en direct des constructions n'appartenant pas à la Société Immobilière Victoria pour 52 941 milliers d'euros, hors frais d'acquisition.

La diminution de 324 672 milliers d'euros est liée à la cession de l'immeuble In/Out (cf. note IV-5).

Dans le cas du groupe SFL, le tableau ci-dessous présente par classe d'actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2017 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5 156	VLM	580 - 814 €	692 €
		Taux de fin de cash-flow	3,15 - 3,60 %	3,28 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 6,10 %	4,26 %
Paris hors QCA	975	VLM	538 - 668 €	585 €
		Taux de fin de cash-flow	3,40 - 3,80 %	3,55 %
		Taux d'actualisation	4,00 - 6,50 %	4,82 %
Croissant Ouest	98	VLM	313 - 427 €	386 €
		Taux de fin de cash-flow	4,03 - 4,95 %	4,36 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,85 %	4,98 %
Total	6 229			

(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 479 113 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 561 018 milliers d'euros.

IV - 5) Résultat de cession des immeubles de placement

Le Groupe a procédé à la cession de l'immeuble In/Out situé à Boulogne-Billancourt (92) au cours de l'exercice 2017.

(en milliers d'euros)	Prix de vente HT/HD	VNC de cession ⁽¹⁾	Plus-value de cession	Date de cession
In/Out	445 000	- 364 710	80 290	Septembre 2017
Total	445 000	- 364 710	80 290	

(1) VNC y compris frais de cession.

V - Données liées à l'activité

V - 1) Loyers nets

Principes comptables

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition.

Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, droits d'entrée, et indemnités de résiliation anticipée. Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire, lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme, sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin, soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 98,1 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 12 458 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	195 780	198 137
Charges d'exploitation immobilières	- 44 605	- 45 849
Charges immobilières récupérées	33 732	35 307
Charges immobilières nettes de récupération	- 10 873	- 10 542
Loyers nets	184 907	187 595

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	≥ 1 an et < 5 ans	≥ 5 ans
Loyers	747 298	184 493	438 179	124 626

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Production immobilisée	4	155
Autres produits	2 156	2 697
Total	2 160	2 852

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

V -3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017			31/12/2016
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	79 606	19 494	60 112	103 140
Provisions clients et comptes rattachés	- 892	-	- 892	- 571
Clients	78 714	19 494	59 220	102 569
Fournisseurs - avances et acomptes versés	52	52	-	41
Personnel et comptes rattachés	8	8	-	51
Créances fiscales - hors IS - part courante	6 506	6 506	-	8 369
Autres créances d'exploitation	2 398	2 398	-	2 738
Autres créances	704	704	-	169
Autres débiteurs	9 668	9 668	-	11 368
Total	88 382	29 162	59 220	113 937

Les créances clients proviennent pour 68 957 milliers d'euros (dont 14 313 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)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux provisions	- 131	- 129
Reprises de l'exercice	6	2 731
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	- 30	- 33
Total	- 155	2 569
Loyers	195 780	198 137
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,08 %	- 1,30 %

V -4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts différés actifs	69	108
Total autres actifs non-courants	69	108
État - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	71	141
Paievements d'avance	219	776
Total autres actifs courants	290	917

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

V -5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	6 325	7 266
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	10 473	15 221
Total	16 798	22 487

Au 31 décembre 2017, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts et cautionnements reçus	22 136	19 677
Total autres passifs non-courants	22 136	19 677
Dépôts et cautionnements reçus	4 625	1 733
Clients - avances et acomptes reçus	17 046	17 996
Dettes sociales	7 957	5 127
Dettes fiscales	13 344	13 971
Autres dettes	4 483	3 309
Comptes de régularisations passif	4 622	2 243
Total autres passifs courants	52 077	44 379

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

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance 2018 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et Émile Zola pour un total de 8 437 milliers d'euros, ainsi qu'une dette d'IS s'élevant à 617 milliers d'euros.

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

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Honoraires	- 1 708	- 1 700
Impôts et taxes	- 1 851	- 1 498
Autres	- 4 357	- 3 972
Total	- 7 916	- 7 170

Au 31 décembre 2017, les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2017		31/12/2016	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	321	297	242	219
Autres diligences et prestations	53	20	20	20
Total	374	317	262	239

VI - Financement

VI - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

Tous les prêts et emprunts sont initialement comptabilisés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est

calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

(en milliers d'euros)			31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	TIE %	Échéance	Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Émission 500 M€ 3,50 % 2012-2017	3,50 %	28-nov-17	-	301 680	-	-
Émission 500 M€ 1,875 % 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	925	925	500 000	500 000
Émission 500 M€ 2,25 % 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	1 418	1 418	500 000	500 000
Emprunts bancaires						
BANCO SABADELL	Euribor +marge (fin de tirage)	5-juin-20	1	3	10 000	50 000
BNP-PARIBAS 2015	Euribor +marge (fin de tirage)	7-juil-20	-	3	-	20 000
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge (fin de tirage)	24-mai-21	42	222	75 000	150 000
BECM	Euribor +marge (fin de tirage)	23-avr-19	91	96	150 000	140 000
CADIF	Euribor +marge (fin de tirage)	16-juin-23	16	-	175 000	-
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 630	2 636	201 240	203 320
Swaps de taux						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	28-nov-22	53	-	51	-
Découverts bancaires						
	Divers		33 400	84 867	-	-
Comptes courants passifs						
	Divers		55	70	55 646	63 346
Impact étalement des commissions sur emprunts						
			- 2 146	- 2 616	- 5 706	- 7 160
Total			36 485	389 304	1 661 231	1 619 506

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2016
Emprunts obligataires	1 002 343	2 343	1 000 000	-	1 304 023
BECM	150 091	91	150 000	-	140 096
BANCO SABADELL	10 001	1	10 000	-	50 003
BNP-PARIBAS 2015	-	-	-	-	20 003
BNP-PARIBAS 2016	75 042	42	75 000	-	150 222
CADIF	175 016	16	-	175 000	-
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	203 870	2 630	201 240	-	205 956
Swap CA-CIB 5 ans	104	53	51	-	-
Comptes courants passifs	55 701	55	55 646	-	63 416
Étalement frais emprunts	- 7 852	- 2 146	- 5 605	- 101	- 9 776
Découverts bancaires	33 400	33 400	-	-	84 867
Total	1 697 716	36 485	1 486 332	174 899	2 008 810

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

Au 31 décembre 2017, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : BPCE, BECM, BNP Paribas, CADIF, Banco Sabadell, et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2017	Valeur au 31/12/2016	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	24,6 %	31,7 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	4,0	3,7	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	3,1 %	3,4 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	5,6 Md€	5,3 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2017.

VI -2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	- 39 841	- 43 016
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-	- 231
Intérêts des comptes courants hors Groupe	- 228	- 322
Instruments de couverture	- 53	-
Autres charges financières	- 2 739	- 2 734
Charges financières	- 42 861	- 46 303
Produits d'intérêts	9	3
Transferts de charges financières	1 509	291
Autres produits financiers	4	13
Produits financiers	1 522	307
Coût de l'endettement net	- 41 339	- 45 996

Le poste des transferts de charges financières capitalisées au taux de 1,90 % correspond aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Émile Zola.

VI - 3) Instruments financiers

Principes comptables

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

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

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

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur

l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

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

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

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

Au 31 décembre 2017, 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 %. Cette opération a, au 31 décembre 2017, une valeur de marché de 51 milliers d'euros en défaveur de SFL.
- 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 %. Cette opération a, au 31 décembre 2017, une valeur de marché de 1 484 milliers d'euros en faveur de SFL.

Valeur de marché des instruments de couverture

Au 31 décembre 2017, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à 1 433 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2017	31/12/2016
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov-22	- 51	-
Cap CADIF 0,25 %	100 000	nov-22	1 484	-
Total	200 000		1 433	-

Ajustement de valeur des instruments financiers

La variation sur l'exercice de la valorisation des instruments de couverture est de 43 milliers d'euros, en faveur du Groupe SFL, comptabilisés en résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Instruments de couverture de taux	43	- 2 477
Total	43	- 2 477

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

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2017, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 760 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 540 millions d'euros au 31 décembre 2016. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2020.

Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, le Groupe gère son risque de liquidité avec efficacité.

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées note VI-1.

2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3/ Le risque de marché

Au 31 décembre 2017, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

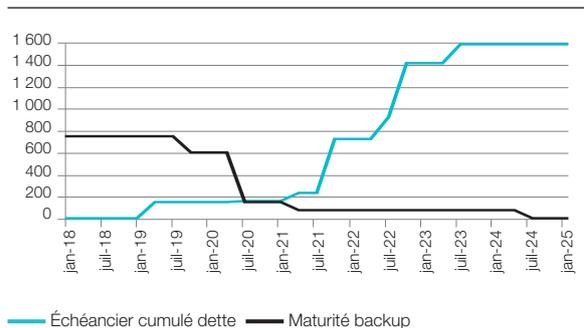
c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 2017 :

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BECM	-	150 000	-	-	-	-	150 000
Emprunt BANCO SABADELL	-	-	10 000	-	-	-	10 000
Emprunt CADIF	-	-	-	-	-	175 000	175 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	-	-	-	75 000	-	-	75 000
Comptes courants	-	55 646	-	-	-	-	55 646
Total dette taux variable	-	205 646	10 000	75 000	-	175 000	465 646

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

RISQUE DE LIQUIDITÉ SFL



a/ Objectifs et stratégie

Le groupe SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,69 % au 31 décembre 2017 (contre 1,95 % au 31 décembre 2016).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,78 %, soit un impact négatif de 1 552 milliers d'euros sur l'année représentant 3,62 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,59 %, soit un impact positif de 1 576 milliers d'euros sur l'année représentant 3,68 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2017, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 3 581 milliers d'euros. À l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 3 170 milliers d'euros.

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

Position nette non couverte

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2021 :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Emprunt BECM	150 000	150 000	–	–	–
Emprunt BANCO SABADELL	10 000	10 000	10 000	–	–
Emprunt CADIF	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	75 000	75 000	75 000	75 000	–
Comptes courants	55 646	55 646	–	–	–
Total dette taux variable	465 646	465 646	260 000	250 000	175 000
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Cap CADIF 0,25 %	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Total exposition nette du Groupe	265 646	265 646	60 000	50 000	- 25 000

Au 31 décembre 2017, le taux de couverture de la dette est de 87 %.

TAUX DE COUVERTURE DETTE SFL 2018-2024



Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2017, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 062 635 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2017	31/12/2016
Emission nov-2012	300 700	nov-17	–	310 295
Emission nov-2014	500 000	nov-21	526 900	526 305
Emission nov-2015	500 000	nov-22	535 735	535 385
Total	1 300 700		1 062 635	1 371 985

VI - 5) Actifs financiers

Principes comptables

Les actifs financiers non courants comprennent les participations non consolidées, 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. La comptabilisation des instruments dérivés est rappelée note VI-3.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2017
Participations non consolidées	1 071	–	–	- 1 071	–	–
Provisions sur participations	- 1 071	–	–	–	1 071	–
Participations non consolidées nettes	–	–	–	- 1 071	1 071	–
Dépôts et cautionnements versés	699	–	–	- 2	–	697
Instruments de couverture de taux	–	1 484	–	–	–	1 484
Total	699	1 484	–	- 1 073	1 071	2 181

Au 31 décembre 2017, le groupe Vendôme-Rome, dont les titres de participation étaient totalement provisionnés depuis le 31 décembre 2010, a été liquidé.

La valorisation positive des opérations de couverture comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 1 484 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (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)	31/12/2017	31/12/2016
Disponibilités	15 710	19 766
Total	15 710	19 766

VII - Capitaux propres et résultat par action

VII - 1) Capitaux propres

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

VII - 2) Titres auto-détenus

Principes comptables

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Nombre de titres auto-détenus	362 380	74 446	- 129 691	307 135
Prix moyen en euros	61,54 €	53,98 €	50,76 €	64,26 €
Total	22 301	4 019	- 6 584	19 736

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	31/12/2017		31/12/2016	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	48 512	1,05 €	48 506	1,05 €
Distribution exceptionnelle versée l'année N	-	-	48 495	1,05 €
Total	48 512	1,05 €	97 001	2,10 €

VII - 4) Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des titres auto-détenus à la clôture.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net pour le résultat de base par action	685 284	504 079
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	- 307 135	- 362 380
Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture	46 221 839	46 166 594
Résultat net par action	14,83 €	10,92 €
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	- 307 135	- 362 380
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 221 839	46 166 594
Résultat net pondéré par action	14,83 €	10,92 €

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.

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
SCI Washington	29 427	26 154
<i>dont revenus locatifs</i>	6 940	6 902
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	22 498	19 318
<i>dont résultat financier</i>	- 157	- 215
<i>dont divers</i>	146	149
Sous-groupe Parholding	81 561	32 675
<i>dont revenus locatifs</i>	14 519	14 333
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	90 979	19 674
<i>dont résultat financier</i>	- 1 852	- 1 909
<i>dont impôts différés</i>	- 18 016	4 306
<i>dont impôt exigible</i>	- 3 096	- 2 995
<i>dont divers</i>	- 973	- 734
Total	110 988	58 829

VIII - Provisions

VIII - 1) Provisions courantes et non-courantes

Principes comptables

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, et requiert l'exercice de son jugement.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Écarts actuariels	31/12/2017
Provisions sur immeubles et locataires	2 070	-	- 2 070	-	-	-
Provisions relatives au personnel	932	303	- 21	- 21	- 53	1 161
Provisions non-courantes	3 002	303	- 2 091	- 21	- 53	1 161
Provisions sur immeubles et locataires	356	-	-	-	-	356
Provisions relatives au personnel	65	14	- 66	- 29	-	13
Provisions courantes	421	14	- 66	- 29	-	369
Total	3 423	317	- 2 157	- 50	- 53	1 530

Au 31 décembre 2017, le litige opposant SFL et un locataire s'est dénoué favorablement pour SFL, entraînant une reprise de provision de 2 070 milliers d'euros.

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 872 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 31 décembre 2017 à 16 milliers d'euros, contre 12 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

VIII -2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	- 131	- 129
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- 218	- 1 895
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	- 97	- 113
Dotations	- 446	- 2 137
Reprises de provisions sur actif circulant	6	2 731
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	2 070	-
Reprises de provisions pour autres risques et charges	37	143
Reprises	2 113	2 874
Total	1 667	737

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

IX - Rémunération et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Rémunérations du personnel	- 6 755	- 6 572
Charges sociales sur rémunérations	- 4 102	- 3 581
Avantages accordés au personnel	- 1 546	- 1 114
Participation et intéressement	- 3 006	- 790
Total	- 15 409	- 12 057

L'augmentation des frais de personnel provient principalement du poste Participation des salariés, qui est fortement impacté par la cession de l'immeuble In/Out (cf. notes II-1 et IV-5).

L'effectif administratif moyen se répartit de la façon suivante :

	31/12/2017	31/12/2016
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	57	56
Agents de maîtrise	12	10
Employés / Techniciens	4	5
Total	75	73

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2016.

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)	31/12/2017	31/12/2016
Dette actuarielle en début d'exercice	862	1 011
Prestations servies	- 21	- 45
Coût des services rendus	75	66
Coût financier	9	47
Variation actuarielle	- 53	- 217
Dette actuarielle en fin d'exercice	872	862

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 1,30 % (versus 1,31 % au 31 décembre 2016) et d'un taux de revalorisation de 1,50 %, sans changement par rapport à 2016. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2017 entraîne une hausse de 17 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'Équilibre des Actifs Financiers). Le nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible attribué par le pourcentage d'espérance d'acquisition des actions, compte tenu des conditions d'acquisition propres à chaque plan.

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2017

	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 4
Date d'assemblée	22/04/2015	13/11/2015	13/11/2015
Date d'attribution (Conseil d'administration)	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017
Nombre cible initial	27 328	32 036	33 376
% d'espérance initial	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre espéré initial	19 356	22 691	23 640
Juste valeur unitaire	36,08 €	41,49 €	42,61 €
Refus d'attribution / départs (nb cible initial)	- 2 064	- 912	- 784
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	37 895	31 124	32 592

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de cinq sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
- Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions.
- Période de conservation : les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant

l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2017, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2015 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2016 et 2017 (hypothèse de classement en rang 3).

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

Au 31 décembre 2017, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 546 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

IX - 4) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'administration et du Comité de Direction du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 973	3 175
Avantages court terme charges patronales	1 216	1 150
Rémunération en actions ⁽²⁾	1 012	701
Jetons de présence	763	347
Total	5 964	5 373

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

X - Impôts et taxes

X - 1) Dette fiscale

Principes comptables

Les passifs non-courants à échéance certaine sont actualisés.

Méthode d'évaluation

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non-courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non-courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

Date d'échéance	2019	2020	2021	Total
Montant à payer	8 294	8 153	4 943	21 390

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus au titre de l'« exit tax », générée par :

- La levée d'option d'achat en juin 2016 du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du 131 Wagram, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 13 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2017 à 2020 et faisant l'objet d'une actualisation.
- L'entrée dans le régime SIIC en décembre 2017 de l'immeuble Émile Zola, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 21 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2018 à 2021 et faisant l'objet d'une actualisation.

X - 2) Impôt sur les sociétés

Principes comptables

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

Au 31 décembre 2017, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 6 451 milliers d'euros, contre 21 790 milliers d'euros au 31 décembre 2016. L'écart s'explique par la comptabilisation au 31 décembre 2016 d'une charge d'impôt de 15 529 milliers d'euros suite à la levée d'option d'achat de l'immeuble 131 Wagram. La charge d'impôt du sous-groupe fiscal intégré Parholding s'établit à 6 192 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

X -3) Impôt différé

Principes comptables

La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre le résultat comptable et fiscal apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés.

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, notamment certaines sociétés en partenariat n'ayant pu opter à ce régime.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 31 % et 25 %, la loi de finance pour 2018 prévoyant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés de 33,33 % à 25 %. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué, soit 33,33 %.

L'évolution progressive du taux d'imposition est prise en compte dans le calcul des impôts différés au 31 décembre 2017 et génère un impact favorable de 19 449 milliers d'euros, dont 13 779 milliers d'euros liés au stock d'impôts différés d'ouverture.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2016	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan 31/12/2017
Variation de valeur des immeubles de placement	- 139 383	779	-	- 33 306	- 171 910
Retraitement des amortissements	- 19 322	- 779	- 83	- 2 855	- 23 039
Retraitement des loyers	- 1 759	-	-	158	- 1 601
Activations des frais financiers et d'acquisition	- 521	-	-	-	- 521
Autres	- 767	-	-	- 69	- 836
Total net	- 161 752	-	- 83	- 36 072	- 197 907
Dont impôts différés - Actif	108	-	-	- 39	69
Dont impôts différés - Passif	- 161 860	-	- 83	- 36 033	- 197 976

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	59 413	1 024	18 755	39 634
Cautions fournisseurs	145	101	44	-
Total engagements reçus	59 558	1 125	18 799	39 634

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2017, les engagements sur travaux s'élèvent à 26 747 milliers d'euros (contre 10 548 milliers d'euros au 31 décembre 2016), dont 21 769 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Émile Zola et Iéna.

XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Hypothèques conventionnelles

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

Lignes de crédit confirmées non-utilisées

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt BPCE	150 000	-	150 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	400 000	-	400 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	75 000	-	75 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	-	75 000
Emprunt SABADELL	60 000	-	60 000	-
Total	760 000	-	685 000	75 000

XI - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

Deux salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle.

Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 31 décembre 2017, le montant global de ces protections s'établit à 3 017 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006, du 4 avril 2008 et du 27 janvier 2015.

Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Acquisition et travaux sur les immeubles de placement		
Prix d'acquisition	- 160 662	-
Frais décaissés sur acquisition	- 5 938	-
Travaux	- 40 799	- 64 968
Total	- 207 399	- 64 968
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Prix de cession	445 000	-
Frais décaissés sur cessions	- 3 215	-
Total	441 785	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	15 710	19 766
Découverts bancaires	- 33 400	- 84 867
Total	- 17 690	- 65 101

Au 31 décembre 2017, les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 1 576 milliers d'euros provenant essentiellement de l'étalement des commissions sur emprunt.

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

XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SAS Société Immobilière Victoria ⁽¹⁾	602 039 364	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50

(1) Entrée de périmètre en 2017 (cf. note II-1 et IV-4).

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

Ainsi, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 58,6 % de son capital au 31 décembre 2017.

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

Comptes sociaux au 31 décembre 2017

— 164

Bilan

— 166

Compte de résultat

— 167

**I. Principes, règles et méthodes
comptables**

— 168

II. Faits caractéristiques de l'exercice

— 169

III. Notes sur les états financiers

Bilan

ACTIF

(en euros)	Montant brut	Amortissements et Dépréciations	31/12/2017 Montant net	31/12/2016 Montant net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits similaires	6 587 904	6 245 693	342 211	533 864
Fonds commercial ⁽¹⁾	–	–	–	–
Autres immobilisations incorporelles	797 926	–	797 926	884 274
Avances sur immobilisations incorporelles	–	–	–	–
Immobilisations corporelles				
Terrains	677 197 889	5 649	677 192 240	721 457 230
Constructions	960 976 064	225 932 904	735 043 160	841 387 778
Installations techniques, matériel	–	–	–	–
Autres immobilisations corporelles	5 095 612	2 546 084	2 549 528	2 756 048
Immobilisations en cours	89 650 242	–	89 650 242	90 325 939
Avances et acomptes	–	–	–	–
Immobilisations financières				
Participations	478 346 284	–	478 346 284	391 584 965
Créances rattachées à des participations ⁽²⁾	27 484 333	–	27 484 333	22 433 196
Autres titres immobilisés	–	–	–	–
Prêts	–	–	–	–
Autres immobilisations financières	685 394	–	685 394	678 965
Total I	2 246 821 648	234 730 330	2 012 091 318	2 072 042 259
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Créances ⁽³⁾				
Avances et acomptes versés sur commandes	51 587	–	51 587	40 993
Clients et comptes rattachés	7 844 367	218 312	7 626 055	7 055 394
Autres créances	476 874 751	–	476 874 751	496 683 119
Valeurs mobilières de placements				
dont actions propres :	16 889 368	1 371 306	15 518 062	16 734 934
Instruments de trésorerie	1 343 666	–	1 343 666	–
Disponibilités	2 235 618	–	2 235 618	45 329
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	188 055	–	188 055	185 552
Total II	505 427 412	1 589 618	503 837 794	520 745 321
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	5 596 536	–	5 596 536	6 762 400
Prime de remboursement des obligations (IV)	855 998	–	855 998	1 301 883
Écarts de conversion actif (V)	–	–	–	–
Total général (I à V)	2 758 701 594	236 319 948	2 522 381 646	2 600 851 863
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			27 484 333	22 433 196
(3) Dont à plus d'un an (brut)			473 491 116	491 754 607

PASSIF

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 93 057 948)	93 057 948	93 057 948
Primes d'émission, de fusion, d'apport	556 114 516	634 898 957
Écarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
Réserves		
Réserve légale	9 305 795	9 305 795
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	343 033	349 503
Acompte sur dividendes		
Résultat de l'exercice	272 390 385	- 30 278 521
Situation nette	952 650 333	728 772 337
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	20 796 171	19 393 269
Total I	973 446 505	748 165 606
Produits des émissions de titres participatifs		
Total I bis		
Provisions pour risques	3 419 494	4 486 723
Total II	3 419 494	4 486 723
DETTES ⁽¹⁾⁽²⁾		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 002 342 466	1 304 022 830
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾	443 486 581	445 184 542
Emprunts et dettes financières divers	51 535 178	52 305 204
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 730 262	4 113 989
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 268 388	7 431 402
Dettes fiscales et sociales	18 867 360	23 823 021
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 072 725	7 762 829
Autres dettes	1 593 089	1 315 294
Produits constatés d'avance	4 619 599	2 240 423
Total III	1 545 515 648	1 848 199 534
Écarts de conversion Passif (IV)		
Total général (I à IV)	2 522 381 646	2 600 851 863
(1) Dont à plus d'un an	1 464 565 556	1 420 880 507
(2) Dont à moins d'un an	80 950 092	427 319 026
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	33 337 214	84 860 295

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	99 591 492	86 106 667
Prestations de services	1 830 445	1 629 053
Total chiffre d'affaires	101 421 937	87 735 720
Production immobilisée	439 083	255 627
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	29 163 139	31 078 684
Autres produits	1 845 927	2 263 852
Total I	132 870 086	121 333 883
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	34 796 161	32 419 652
Impôts, taxes et versements assimilés	11 787 227	11 317 822
Salaires et traitements	8 812 127	8 226 252
Charges sociales	3 874 700	3 319 907
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	46 201 193	48 453 212
Sur actif circulant : dotations aux provisions	76 990	57 723
Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 136 051	3 776 360
Autres charges	827 853	10 713 245
Total II	108 512 302	118 284 173
Résultat d'exploitation (I - II)	24 357 784	3 049 710
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	29 992 024	27 598 438
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		6 301
Autres intérêts et produits assimilés	937 564	1 175 730
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 806 501	1 399 923
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		118
Total III	35 736 089	30 180 510
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	445 885	520 444
Intérêts et charges assimilées	36 922 641	45 855 794
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		115
Total IV	37 368 526	46 376 353
Résultat financier (III - IV)	- 1 632 437	- 16 195 843
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV)	22 725 347	- 13 146 133
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	90 544	205 152
Produits exceptionnels sur opérations en capital	445 231 288	720 389
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 178 596	1 576 769
Total V	446 500 428	2 502 310
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	135 466	1 616 295
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	191 921 153	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	2 499 777	2 424 356
Total VI	194 556 396	4 040 652
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	251 944 032	- 1 538 342
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	2 327 288	65 055
Impôts sur les bénéfices (X)	- 48 294	15 528 992
Total des produits (I + III + V)	615 106 603	154 016 703
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)	342 716 218	184 295 225
Résultat	272 390 385	- 30 278 521

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général.

I – Principes, règles et méthodes comptables

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées essentiellement des logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).

b) Immobilisations corporelles

1 – Valeur d'entrée

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

2 – Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. À partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1^{er} janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :
– de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie

différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
– du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2017 par les experts indépendants Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield.

c) Immobilisations financières

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est constatée.

Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

d) Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

Conformément au règlement CNC n° 2008-17 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon la probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, font l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés.

Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché à la date de clôture.

L'augmentation du cours de Bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice de certaines actions entraîne le cas échéant, la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

Conformément à l'Avis n° 2002-D du 18 décembre 2002 du Comité d'urgence relatif au traitement comptable des reclassements d'actions propres initialement comptabilisées dans la catégorie « valeurs mobilières de placement », et affectées à des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL retient la valeur nette comptable du jour de la décision qui constitue la nouvelle valeur brute, la dépréciation constatée antérieurement n'étant donc pas reprise lors du reclassement. Plus aucune dépréciation n'est comptabilisée pour ces actions à compter de la date du reclassement.

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, le nombre probable d'actions espéré correspond au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de droits.

La sortie probable de ressources est ensuite comptabilisée linéairement sur la période d'acquisition.

Ces plans sont détaillés dans la note A-3.

e) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

Sauf cas particuliers, le service contentieux applique la règle suivante selon le type de bail :

- les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

f) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

g) Transferts de charges

Ils représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les frais d'emprunt qui sont transférés en charges à étaler d'autre part.

h) Éléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

II - Faits caractéristiques de l'exercice

A - Principaux événements

Opérations

Le 13 janvier 2017, la Société Foncière Lyonnaise a signé l'acquisition du siège historique de la SMA, immeuble de près de 21 000 m² situé 112-122 avenue Émile Zola dans le 15^e arrondissement de Paris, pour un montant total de 165 millions d'euros. Cette opération, qui a pris effet le 30 novembre 2017 à l'issue du départ de la SMA, s'est traduite par :

- d'une part, l'acquisition de l'intégralité du capital social de la Société Immobilière Victoria, propriétaire du terrain et d'une partie des constructions,
- et d'autre part, l'acquisition en direct des constructions n'appartenant pas à la Société Immobilière Victoria.

Cet immeuble, bâti en 1966 sur une parcelle arborée de 6 300 m², va être entièrement restructuré.

Le 29 septembre 2017 la Société Foncière Lyonnaise a signé la cession à Primonial REIM de l'actif In/Out, situé au 46 quai Alphonse le Gallo à Boulogne-Billancourt (92). Cet immeuble d'environ 35 000 m² a fait l'objet d'une lourde restructuration de 2011 à 2013, avant d'être loué en totalité en 2015 à l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économique) dans le cadre d'un bail se terminant en 2027. La transaction s'est conclue au prix net vendeur de 445 millions d'euros.

Financements et couvertures

En novembre 2017, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé le montant résiduel (300,7 millions d'euros) de la souche obligataire à 3,5 % émise en 2012, arrivée à échéance.

En 2017, la Société Foncière Lyonnaise a mis en place deux nouvelles lignes bilatérales de crédit revolving, l'une de 175 millions d'euros sur 6 ans avec le Crédit Agricole d'Île-de-France, et l'autre de 75 millions d'euros sur 7 ans avec La Banque Postale.

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

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

B - Notes sur les contrôles fiscaux

Le 19 décembre 2017, l'Administration fiscale a notifié à la Société Foncière Lyonnaise un avis de vérification de comptabilité pour les exercices 2015 à 2016.

C - Événements postérieurs à la clôture

Néant.

III - Notes sur les états financiers

A - Notes sur le bilan

A-1) Actif immobilisé

A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2017
Concessions et droits similaires	6 336 814	-	-	251 090	6 587 904
Avances et acomptes versés	884 274	184 013	-	- 270 361	797 926
Total	7 221 088	184 013	0	- 19 272	7 385 830

Le poste « Concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

Amortissements des immobilisations incorporelles	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Concessions et droits similaires	5 802 950	442 743	-	6 245 693
Total	5 802 950	442 743	0	6 245 693

A-1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2017
Terrains	722 551 472	-	45 353 583	-	677 197 889
Constructions	527 719 172	-	73 675 004	629 788	454 673 955
Constructions sur sol d'autrui	-	52 940 893	-	-	52 940 893
Agencements, aménagements des constructions	524 235 268	-	88 836 433	17 962 380	453 361 216
Mobiliers, matériels	4 885 202	-	-	210 410	5 095 612
Immobilisations corporelles en cours	90 325 939	25 168 188	7 060 579	- 18 783 306	89 650 242
Total	1 869 717 053	78 109 081	214 925 599	19 272	1 732 919 807

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

À noter en 2017 :

- l'entrée des constructions de l'immeuble situé au 112-114 Émile Zola – 75015 Paris, pour 52 941 milliers d'euros ;
- la sortie de l'immeuble In/Out pour un montant de 208 000 milliers d'euros.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2016	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2017
Terrains					
Constructions	46 385 916	9 352 664	6 646 754	- 27 954	49 063 872
Agencements, aménagements des constructions	164 180 746	34 010 132	21 349 800	27 954	176 869 032
Mobilier, matériel	2 129 154	416 930	-	-	2 546 084
Total	212 695 816	43 779 726	27 996 554	0	228 478 988

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Terrains	1 094 242	-	1 088 593	5 649
Total	1 094 242	0	1 088 593	5 649

Suite à l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2017, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts.

Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

Détail des dépréciations par immeuble	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Le Vaisseau	1 086 377	-	1 086 377	0
Saint-Denis	7 865	-	2 216	5 649
Total	1 094 242	0	1 088 593	5 649

Comptes sociaux au 31 décembre 2017

A-1.3) Immobilisations financières

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations) :

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Participations	393 871 912	86 761 320	2 286 948	478 346 284
Créances rattachées à des participations	22 433 196	27 484 333	22 433 196	27 484 333
Dépôts et cautionnements versés	678 965	6 429	–	685 394
Total	416 984 073	114 252 082	24 720 144	506 516 011

En 2017, la Société Foncière Lyonnaise a acquis l'intégralité du capital social de la Société Immobilière Victoria pour 86 761 milliers d'euros.

Dépréciations des immobilisations financières	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Participations	2 286 948	–	2 286 948	0
Total	2 286 948	0	2 286 948	0

La dépréciation des titres a fait l'objet d'une reprise suite à la liquidation de la société Vendôme-Rome.

Échéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir			
			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Actif immobilisé					
Créances rattachées à des participations	27 484 333	27 484 333	27 484 333	–	–
Dépôts et cautionnements	685 394	–	–	–	685 394

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société :											
1. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
SCI PAUL CÉZANNE	56 934 400	110 473 677	100 %	291 846 722	291 846 722	–	–	13 403 858	7 062 319	–	–
SCI 103 GRENELLE	150	6 567 050	100 %	1 168 570	1 168 570	162 318 630	–	7 952 171	3 359 735	–	–
SCI WASHINGTON	94 872 000	14 658 474	66 %	79 788 878	79 788 878	108 085 714	–	20 006 445	9 318 524	–	–
SAS STÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA	243 856	90 972 957	100 %	86 761 320	86 761 320	–	–	–	–	–	–
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	10 372 730	50 %	18 400 300	18 400 300	15 809	–	–	7 505 293	1 814 699	–
B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A :											
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)	–	–	–	380 493	380 493	201 320 214	–	–	12 270 199	692 992	–
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

A-2) Créances

Échéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	51 587	-	51 587	-	-
Créances clients et comptes rattachés	7 844 367	2 253 605	6 972 406	871 961	-
Autres					
• Personnel et comptes rattachés	6 250	-	6 250	-	-
• État, impôts et taxes	2 567 237	-	2 567 237	-	-
• Groupe et associés	472 619 155	92 623	-	-	472 619 155
• Débiteurs divers	1 682 109	-	1 682 109	-	-
Charges constatées d'avance	188 055	-	188 055	-	-
Dépréciations des créances					
		31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Créances locataires		194 946	76 990	53 624	218 312
Total		194 946	76 990	53 624	218 312

A-3) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont constituées uniquement d'actions propres.

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2017 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 16 889 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 16 707 milliers d'euros, le cours moyen de décembre 2017 des actions SFL étant de 54,40 € contre 48 € en décembre 2016 :

Variation des actions propres	31/12/2016	Augmentations ⁽¹⁾	Diminutions	31/12/2017
Nombre d'actions propres	362 380	122 452	177 697	307 135
Prix moyen en euros	54,00 €	52,90 €	51,52 €	54,99 €
Total	19 567 535	6 477 287	9 155 454	16 889 368

(1) Dont 46 057 actions affectées au titre des plans d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 1 371 milliers d'euros au 31 décembre 2017, calculée comme suit :

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
Actions affectées à des plans ⁽¹⁾						
Plan d'attribution gratuite en 2015	37 895	1 766 219	Na ⁽¹⁾	1 766 219	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2016	31 124	1 509 514	Na ⁽¹⁾	1 509 514	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2017	32 592	1 624 227	Na ⁽¹⁾	1 624 227	-	-
Sous-total	101 611	4 899 960	0	4 899 960	-	-
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	181 241	11 229 990	1 371 150	9 858 840	9 858 840	-
Actions propres : opération de croissance	23 283	704 866	-	704 866	1 266 509	561 643
Actions propres : contrats de liquidité	1 000	54 552	156	54 396	54 396	-
Sous-total	205 524	11 989 408	1 371 306	10 618 102	-	-
Total	307 135	16 889 368	1 371 306	15 518 062	-	-

(1) Les actions propres affectées à un plan d'attribution d'actions gratuites concernent les sociétés du groupe SFL et elles sont maintenues à leur valeur brute.

Comptes sociaux au 31 décembre 2017

Dépréciations valeurs mobilières de placement	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2017
Actions propres	2 832 601	-	1 172 276	- 289 019	1 371 306
Total	2 832 601	0	1 172 276	- 289 019	1 371 306

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 1 172 milliers d'euros, et un reclassement de 289 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres aux plans d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

Pour les salariés de la société SFL, les plans d'attribution d'actions gratuites se détaillent comme suit :

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 4
Date d'Assemblée	22/04/2015	13/11/2015	13/11/2015
Date du Conseil d'administration	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017
Acquisition après clôture du :	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
% d'espérance initial	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre espéré initial	18 255	22 561	22 691
Valeur unitaire de l'action attribuée ⁽¹⁾	42,10 €	48,50 €	48,70 €

(1) Cours à la date d'attribution.

Nombre d'actions gratuites espérées de la société SFL	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 4
Nombre espéré à l'ouverture	25 544	31 824	-
Nombre espéré au cours de l'exercice	12 649	-	32 036
Refus d'attribution/ départs au cours de l'exercice	- 381	- 784	- 784
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	37 812	31 040	31 252

A-4) Instruments de trésorerie

Primes de CAP	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
CAP CADIF 0,25 % - valeur 16/11/2017	5 ans	1 390 000	46 334	46 334	1 343 666
Total		1 390 000	46 334	46 334	1 343 666

La prime est étalée sur à la durée du contrat.

A-5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 893 365	2 574 409	318 956	2 893 365	0
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 465 480	733 676	352 212	1 085 888	1 379 592
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407 120	386 865	343 872	730 737	1 676 383
Emprunt BECM 2014	5 ans	1 050 000	577 500	210 000	787 500	262 500
Emprunt Natixis 2014	5 ans	900 000	390 000	180 000	570 000	330 000
Renégociation Emprunt Natixis 2014	4 ans	100 000	30 615	24 492	55 107	44 893
Emprunt Banco Sabadell 2015	5 ans	150 600	47 690	102 910	150 600	0
Emprunt BNPP 2015	5 ans	1 222 088	366 624	244 416	611 040	611 048
Emprunt BNPP 2016	5 ans	771 084	89 958	154 212	244 170	526 914
Emprunt Crédit Agricole 2017	6 ans	550 360	–	28 905	28 905	521 455
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	262 500	–	18 749	18 749	243 751
Total		12 772 597	5 197 337	1 978 726	7 176 063	5 596 536

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

A-6) Primes de remboursement des emprunts

Primes de remboursement	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 295 000	253 033	2 295 000	0
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615 000	87 852	270 877	344 123
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735 000	105 000	223 125	511 875
Total		3 645 000	445 885	2 789 002	855 998

Les primes sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

A-7) Capitaux propres

A-7.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	748 165 606
B. Affectation du résultat suite à l'Assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	0
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale mixte du 28/04/2017	- 48 512 390
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	–
Diminution de la prime d'émission	–
Variation des provisions réglementées	1 402 903
Résultat de l'exercice	272 390 385
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	973 446 505
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	225 280 899

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 221 839 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 58,56 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2017.

Comptes sociaux au 31 décembre 2017

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles.

Provisions réglementées	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Amortissements dérogatoires	19 393 269	2 486 577	1 083 674	20 796 172
Total	19 393 269	2 486 577	1 083 674	20 796 172

A-7.2) Distributions

Distributions	31/12/2017		31/12/2016	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	48 512 390	1,05 €	48 505 920	1,05 €
Distribution exceptionnelle versée	-	-	48 494 816	1,05 €
Total	48 512 390	1,05 €	97 007 736	2,10 €

A-7.3) Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Provisions pour risques immeubles et locataires	2 426 000	-	2 070 000	356 000
Provisions relatives au personnel	2 060 723	2 149 251	1 146 480	3 063 494
Total	4 486 723	2 149 251	3 216 480	3 419 494

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, ainsi que l'exercice de son jugement.

Le poste « provision pour risques », qui concerne des locataires sortis, diminue suite à la fin d'un litige.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, dont la livraison du plan 1 de 2014 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 1 146 milliers d'euros.

A-8) Dettes

Échéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont charges à payer			
			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 002 342 466	2 342 466	2 342 466	1 000 000 000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	443 486 581	165 400	33 486 581	235 000 000	175 000 000
Emprunts et dettes financières diverses :					
• Dépôts de garantie des locataires	14 574 900	-	3 878 374	3 159 403	7 537 123
• Groupe et associés	36 960 278	96 986	96 986	-	36 863 292
Avances et acomptes reçus sur locations	7 730 262	-	7 730 262	-	-
Dettes fournisseurs	7 268 388	6 219 964	7 268 388	-	-
Dettes sociales	7 407 879	6 958 270	7 407 879	-	-
Dettes fiscales	11 459 481	-	4 953 293	6 506 188	-
Dettes sur immobilisations	8 072 725	6 863 432	8 072 725	-	-
Autres dettes	1 593 089	716 697	1 593 089	-	-
Produits constatés d'avance	4 619 599	-	4 120 049	311 408	188 142
Total	1 545 515 648	23 363 215	80 950 092	1 244 976 999	219 588 557

Les avances et acomptes reçus correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1^{er} trimestre 2018.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles « d'exit tax » générées par l'immeuble 131 Wagram pour un montant total de 9 759 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires	31/12/2017	31/12/2016	Variation 2017-2016
Emprunt obligataire 2012	-	301 680 364	- 301 680 364
Emprunt obligataire 2014	500 924 658	500 924 658	-
Emprunt obligataire 2015	501 417 808	501 417 808	-
Emprunt BECM 2014	150 090 667	140 095 679	9 994 988
Emprunt BNPP 2015	-	20 003 003	- 20 003 003
Emprunt BNPP 2016	75 042 298	150 222 231	- 75 179 933
Emprunt Banco SABADELL	10 000 667	50 003 333	- 40 002 666
Emprunt CRÉDIT AGRICOLE 2017	175 015 735	-	175 015 735
Découverts bancaires	33 337 214	84 860 296	- 51 523 082
Total	1 445 829 047	1 749 207 372	- 303 378 325

B - Notes sur le compte de résultat

B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Loyers & indemnités locataires	91 933 050	79 651 579
Honoraires de gestion locative	2 066 430	2 037 231
Droits d'entrée	766 668	766 668
Redevances diverses	1 725 418	1 325 920
Revenus mandats de gestion externe	3 099 926	2 325 269
Sous-total	99 591 492	86 106 667
Honoraires de gestion administrative et comptable	141 200	141 200
Mise à disposition du personnel	1 689 245	1 487 853
Sous-total	1 830 445	1 629 053
Total	101 421 937	87 735 720

Les loyers et indemnités locataires augmentent notamment du fait de la fin des franchises de certains preneurs des immeubles #cloud paris, Édouard VII, 131 avenue Wagram.

B-2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2017	Total au 31/12/2016
Salaires et traitements				
Rémunérations	8 735 566	76 561	8 812 127	8 226 252
Sous-total	8 735 566	76 561	8 812 127	8 226 252
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 309 470	39 571	3 349 040	2 842 236
Autres charges de personnel	524 343	1 316	525 659	477 671
Sous-total	3 833 813	40 887	3 874 700	3 319 907
Total	12 569 379	117 448	12 686 827	11 546 159

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 2 973 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 763 milliers d'euros en 2017.

Comptes sociaux au 31 décembre 2017

B-3) Effectif

L'effectif pour le personnel administratif est de 63 personnes au 31 décembre 2017, contre 61 personnes au 31 décembre 2016, et le personnel d'immeubles est composé de 2 personnes, sans changement par rapport au 31 décembre 2016.

L'effectif moyen de l'exercice 2017 se répartit de la façon suivante :

(en nombre)	2017	2016
Gardiens	2	2
Employés	3	4
Agents de maîtrise	9	7
Cadres	51	50
Total	65	63

B-4) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dividendes de la SAS Parholding	1 814 699	3 063 778
Dividendes de la SA Segpim	692 992	959 740
Revenus de la SCI Paul Cézanne	7 062 306	10 813 435
Revenus de la SNC Condorcet	10 915 426	–
Revenus de la SCI Washington	6 150 226	7 184 164
Revenus de la SCI 103 Grenelle	3 356 375	5 577 321
Sous-total	29 992 024	27 598 438
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	–	6 301
Sous-total	0	6 301
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	931 174	1 173 583
Autres produits financiers	6 390	2 147
Sous-total	937 564	1 175 730
Charges financières activées	1 347 277	291 200
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	1 172 276	1 108 723
Reprise sur dépréciations des titres de participation	2 286 948	–
Sous-total	4 806 501	1 399 923
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	–	118
Sous-total	0	118
Produits financiers	35 736 089	30 180 510
Provision prime de remboursement des obligations	445 885	520 444
Sous-total	445 885	520 444
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	33 324 843	36 484 599
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	235 365	312 795
Intérêts des comptes bancaires	186 219	194 320
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 077 086	3 041 045
Charges sur instruments financiers	99 128	–
Annulation Résultat 2015 de la SNC Condorcet ⁽¹⁾	–	5 823 035
Sous-total	36 922 641	45 855 794
Charges nettes sur cessions des valeurs mobilières de placement	–	115
Sous-total	0	115
Charges financières	37 368 526	46 376 353
Résultat financier	- 1 632 437	- 16 195 843

(1) Correction de la comptabilisation en 2015 des revenus financiers relatifs au résultat de la SNC Condorcet, le bénéfice comptable 2015 ayant été affecté en report à nouveau par décision d'associé en date du 29 juin 2016.

B-5) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net sur cession d'immobilisations	256 538 804	-
Pénalités et amendes	-	- 124 268
Résultat net des cessions d'actions propres	- 941 720	- 1 395 371
Valeur des titres de participations Vendôme-Rome	- 2 286 948	-
Dégrèvement d'impôts et de taxes	85 847	-
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	-130 769	108 496
Indemnité litige locataire	-	720 389
Provisions réglementées	- 1 402 903	- 2 345 396
Provisions risques exceptionnels	- 13 200	138 700
Remboursement d'assurances	94 921	1 359 109
Total	251 944 032	- 1 538 341

Le résultat net sur cession d'immobilisations provient de la cession de l'immeuble In/Out.

B-6) Détail de l'impôt sur les bénéfices

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts sur les sociétés	- 48 294	2 516 614
Exit tax	-	13 012 378
Total	- 48 294	15 528 992

Le montant créditeur du poste « impôts sur les sociétés » correspond essentiellement à des crédits d'impôts.

C - Montants concernant les entreprises liées

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Bilan		
Immobilisations financières	478 346 284	391 584 964
Créances rattachées à des participations	27 484 333	22 433 187
Autres prêts	368 649	361 108
Créances clients rattachés	590 220	447 511
Autres créances	472 619 155	491 867 008
Emprunts et dettes financières divers	148 627	147 179
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 987 525	2 716 613
Autres dettes	36 960 278	40 967 057
Résultat		
Chiffre d'affaires	3 329 200	3 129 744
Autres produits	645 356	635 769
Transferts de charges	293 476	288 860
Autres achats et charges externes	1 767 709	1 694 526
Honoraires de gérance et de gestion locative	2 468 102	2 163 910
Produits financiers des créances rattachées à des participations	29 992 024	27 598 438
Charges financières des créances rattachées à des participations	-	5 823 035
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	792 795	1 002 072
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	96 986	141 284

D - Engagements hors bilan

Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés	-	-	-	-
Cautions immobilières / Locaparis	110 000	110 000	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires	36 626 528	915 467	8 388 099	27 322 962
Cautions fournisseurs	121 811	78 025	43 786	-
Lignes de crédit confirmées non utilisées				
Emprunt BPCE	150 000 000	-	150 000 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	400 000 000	-	400 000 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000 000	-	-	75 000 000
Emprunt SABADELL	60 000 000	-	60 000 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	75 000 000	-	75 000 000	-

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de couverture de SFL comprend les deux éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB payeur du taux variable de nature Trading, réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans à 0,23 %. Cette opération a, au 31 décembre 2017, une valeur de marché de 51 milliers d'euros en défaveur de SFL (coût du crédit inclus) ;
- un cap, contrepartie CADIF vendeur du CAP de nature Trading, réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à 0,25 % et pour une durée de 5 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2017, une valeur de marché de 1 484 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

Détail du portefeuille de couvertures

Instruments de couverture	Nominal	Maturité	Valorisation à la clôture
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000 000	nov.-22	- 51 312
CAP CADIF 0,25 %	100 000 000	nov.-22	1 484 401
	200 000 000		1 433 089

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2017, les engagements sur travaux s'élèvent à 25 475 milliers d'euros (contre 8 675 milliers d'euros en 2016), dont 21 769 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Émile Zola, et Iéna.

Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2017 s'élève à 768 milliers d'euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 1,3 % et d'un taux de revalorisation de 1,5 %.

Les différents régimes applicables au groupe SFL sont détaillés ci-dessous :

– Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite, les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.

– Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

- Gratification d'ancienneté :

Les accords conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire :

- aux salariés relevant de la convention collective de l'immobilier dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises sont retenus pour justifier des 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail ;
- aux salariés relevant de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles atteignant 25 ans de service.

Aucun autre avantage post emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, SFL n'ayant pas d'engagement de ce type, elle n'y présente aucune sensibilité.

E - Consolidation

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Inmobiliara Colonial SA, société de droit espagnol cotée à la Bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).

Rapports des Commissaires aux comptes, exercice clos le 31 décembre 2017

— 182

**Rapport des Commissaires
aux comptes sur les comptes
consolidés**

— 188

**Rapport spécial des Commissaires
aux comptes sur les conventions et
engagements réglementés**

— 185

**Rapport des Commissaires
aux comptes sur les comptes
annuels**

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Risque identifié

La Société Foncière Lyonnaise détient des immeubles de placement et a opté pour la valorisation de ses immeubles à leur juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net.

Ainsi, les immeubles de placement représentent une valeur de 6 119 148 milliers d'euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de valeur de 635 131 milliers d'euros au compte de résultat de l'exercice, chiffres à rapporter à un total de bilan de 6 248 595 milliers d'euros et à un résultat net consolidé avant impôts de 838 795 milliers d'euros.

Les notes 1-3) et IV-4) de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation ou de capitalisation, les valeurs locatives de marché et les avantages particuliers accordés aux locataires. L'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison de l'impact significatif dans les comptes consolidés de la société de l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur combiné à une part importante de jugement de la direction pour la détermination de cette juste valeur.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons apprécié la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers retenus par la Société Foncière Lyonnaise au regard de leurs qualifications professionnelles notamment.

Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations par la direction et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations.

Sur la base de sondages, nous avons réconcilié les données utilisées dans le processus d'évaluation avec la documentation appropriée, comme les contrats de location pour vérifier l'exactitude des informations fournies par la direction aux experts indépendants.

Nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées. Nos travaux ont porté sur les immeubles pour lesquels les hypothèses utilisées ou la variation de valeur d'un exercice à l'autre présentaient une divergence par rapport aux données de marché publiées, des données externes et des facteurs spécifiques aux immeubles.

Nous avons enfin vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues.

Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Comptabilisation des revenus locatifs pour les baux présentant des conditions spécifiques

Risque identifié

Les revenus locatifs s'élèvent à 195 780 milliers d'euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2017 et sont comptabilisés linéairement à partir des contrats de location, y compris pour les baux comportant des conditions spécifiques comme des franchises, paliers, droits d'entrée, et indemnités de résiliation anticipée.

Ces conditions spécifiques font l'objet d'un traitement comptable particulier tel que décrit dans les notes V-1) et V-3) de l'annexe. En particulier les franchises et aménagements des loyers donnent lieu à comptabilisation de créances clients qui s'élèvent à 68 957 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Ce traitement comptable a un impact direct sur la performance locative telle qu'appréhendée par les comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise. L'identification, le calcul et l'évaluation du caractère recouvrable des créances clients qui en résultent conduisent à considérer le traitement comptable des conditions spécifiques des baux dans les revenus locatifs comme un point clé de l'audit.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons pris connaissance des nouveaux baux signés, des éventuels avenants et avons fait le suivi, sur la base d'un échantillon, des baux existants pour identifier les mesures incitatives de toute nature nécessitant un traitement comptable spécifique. Nous avons évalué la pertinence des procédures et des contrôles de la direction concernant l'évaluation des créances issues du traitement comptable des conditions spécifiques des baux. Nous avons examiné la documentation justifiant l'évaluation du caractère recouvrable de ces mêmes créances locatives. Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérification des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par les Assemblées générales du 15 avril 2003 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 15e année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 13e année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

– il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci pro-

viennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine, le 16 mars 2018
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN



Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 1 504 435 169 euros dans le bilan de la Société Foncière Lyonnaise par rapport à un total bilan de 2 522 381 646 euros. Elles sont constituées essentiellement par les immeubles détenus par la société.

Les immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant leur valeur nette comptable avec leur valeur de marché. Comme indiqué dans la note I - b) de l'annexe, la société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer cette valeur de marché.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation ou de capitalisation, les valeurs locatives de marché et les avantages particuliers accordés aux locataires. Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de la valeur des immobilisations corporelles dans les comptes de la société combinée à une part importante de jugement de la direction pour la détermination de la valeur de marché.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons apprécié la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers retenus par la Société Foncière Lyonnaise au regard de leurs qualifications professionnelles notamment.

Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations par la direction et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations.

Sur la base de sondages, nous avons réconcilié les données utilisées dans le processus d'évaluation avec la documentation appropriée, comme les contrats de location pour vérifier l'exactitude des informations fournies par la direction aux experts indépendants.

Nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées. Nos travaux ont porté sur les immeubles pour lesquels les hypothèses utilisées ou la variation de valeur d'un exercice à l'autre présentaient une divergence par rapport aux données de marché publiées, des données externes et des facteurs spécifiques aux immeubles.

Nous avons vérifié que les valeurs de marché étaient au moins égales aux valeurs nettes comptables des immeubles ou dans le cas contraire de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles.

Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans la note de l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation et risque de perte de valeur des titres de participation

Risque identifié

Les titres de participation figurent pour 478 346 284 euros dans le bilan de la société par rapport à un total de bilan de 2 522 381 646 euros. Certains immeubles sont détenus par des filiales de la Société Foncière Lyonnaise.

Comme indiqué dans la note I - c) de l'annexe, les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et sont dépréciés si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à son coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

La valeur de marché des immeubles repose sur des rapports d'experts immobiliers indépendants. L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation ou de capitalisation, les valeurs locatives de marché et les avantages particuliers accordés aux locataires.

L'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison du jugement associé à la détermination de la valeur de marché.

Réponses apportées lors de notre audit

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Nos travaux ont consisté à :

- vérifier, dans les filiales concernées, la prise en compte de la valeur de marché des immeubles dans l'évaluation ;
- vérifier que les valeurs d'inventaire des titres sont au moins égales au coût de revient ou dans le cas contraire s'assurer de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres de participation.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par les assemblées générales du 15 avril 2003 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 15e année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 13e année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des sys-

tèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

• **Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine, le 16 mars 2018
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN



Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

• **Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale**

– **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

• **Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale**

– **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs**

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

• **Convention conclue avec PREDICA**

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 15 novembre 2012.
- Convention approuvée par l'Assemblée générale du 18 avril 2013.
- Personnes concernées : Madame Chantal du Rivau et Monsieur Jean-Jacques Duchamp.
- Nature de la convention : pacte d'associés de PARHOLDING en date du 26 décembre 2012.
- Ce pacte d'associés conclu avec PREDICA le 26 décembre 2012 a modifié la prise des décisions opérationnelles au sein de la société PARHOLDING, afin que la Société Foncière Lyonnaise et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de PARHOLDING.
- Du fait de la qualité d'administrateur de Madame Chantal du Rivau et de Monsieur Jean-Jacques Duchamp, ainsi qu'en raison du fait que le Groupe Crédit Agricole, dont la société PREDICA est une filiale, détient plus de 10 % des droits de vote de la Société, le pacte d'associés avec PREDICA entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

• **Convention conclue avec Monsieur Dimitri BOULTE**

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 27 janvier 2015.
- Mandataire concerné : Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué depuis le 27 janvier 2015.
- Nature et objet de la convention : maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Monsieur Dimitri BOULTE, qui continue, à ce titre, à percevoir sa rémunération en qualité de salarié et à bénéficier des mécanismes d'intéressement à long terme et des avantages en nature dont il bénéficie en sa qualité de cadre supérieur de la Société.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

• **Convention conclue avec Monsieur Nicolas REYNAUD**

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 27 janvier 2015.
- Convention approuvée par l'Assemblée générale du 22 avril 2015.
- Mandataire concerné : Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général depuis le 27 janvier 2015.
- Nature et objet de la convention : attribution d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur général :
- Attribution à Monsieur Nicolas REYNAUD d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde).

Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur.

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

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

Seront exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous les éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable définies dans la convention.

L'indemnité sera versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 16 mars 2018
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN



Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



Autres informations à caractère général

— 192

**Responsables du document
et du contrôle des comptes**

— 194

**Autres informations sur le capital
et l'actionariat**

— 194

**Autres informations à caractère
juridique**

— 196

**Autres informations sur l'activité
et l'organisation du Groupe**

1. Responsables du document et du contrôle des comptes

1.1 Déclaration du responsable du document

Responsable du document de référence

Nicolas REYNAUD, Directeur général.

Attestation du responsable du document de référence

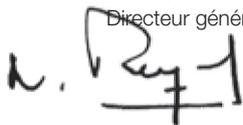
J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport de gestion figurant en page 4 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris, le 28 mars 2018

Nicolas REYNAUD
Directeur général



1.2 Responsables du contrôle des comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLÉANT

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
Titulaires			
DELOITTE & ASSOCIÉS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Laure Silvestre-Siaz	21/04/2005	28/04/2017	2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Philippe Guéguen	25/04/2003	18/04/2013	2018
Suppléant			
Anik CHAUMARTIN Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	09/05/2007	18/04/2013	2018

* Lors de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

(en euros)	PricewaterhouseCoopers Audit						Deloitte & Associés					
	Montant HT			%			Montant HT			%		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Audit												
Émetteurs	230 000	210 000	197 500	52 %	66 %	68 %	230 000	210 000	197 500	88 %	88 %	84 %
Filiales intégrées globalement	87 560	86 590	85 560	20 %	27 %	27 %	8 700	8 600	8 500	3 %	4 %	-
Autres diligences et prestations liées à la mission du Commissaire aux comptes												
Émetteurs	124 881	19 753	40 502	28 %	6 %	5 %	22 600	19 600	35 500	9 %	8 %	16 %
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	442 441	316 343	323 562	100 %	100 %	100 %	261 300	238 200	241 500	100 %	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux												
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	442 441	316 343	323 562	100 %	100 %	100 %	261 300	238 200	241 500	100 %	100 %	100 %

Les Services Autres que la Certification des Comptes (SACC) confiés aux Commissaires aux comptes par SFL et exécutés au cours de l'exercice 2017 ont été les suivants :

– Deloitte & Associés :

- Mission de vérification des informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévue par l'article L. 255-102-1 du Code de commerce ;
- Attestation à la demande de SFL relative au nombre d'actions gratuites à attribuer d'un plan d'actions de performance.

– PricewaterhouseCoopers Audit :

- Revue Traduction ;
- Revue Cyber-Sécurité.

2. Autres informations à caractère juridique

Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise
- Siège social : 42 rue Washington 75008 Paris
- Téléphone : 01 42 97 27 00

Forme juridique

Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

Législation

Législation française

Constitution et durée

- Date de constitution de la Société : 9 octobre 1879
- Date d'expiration de la Société : 8 octobre 2064

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;
- leur réalisation par voie de vente, échange ou apport ;
- la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;
- et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés

552 040 982 RCS Paris - Code NAF : 6820 B

Exercice social

Du 1^{er} janvier au 31 décembre

Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché Euronext Paris, Compartiment A.

Code Isin : FR 0000033409

Reuters : FLYP PA

Bloomberg : FLY FP

3. Autres informations sur le capital et l'actionariat

3.1 Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat

Modifications du capital (articles 6, 7 et 8 des statuts)

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du mon-

tant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions définies par la loi.

L'Assemblée générale peut aussi décider la réduction du capital social, soit par réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des actions.

L'Assemblée générale, qui a décidé une réduction de capital non motivée par des pertes, peut autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre déterminé d'actions pour les annuler, dans les conditions légales.

Les actions souscrites en numéraire au titre d'une augmentation de capital sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime ; le surplus doit être versé en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Conseil d'administration.

Modifications des droits des actionnaires (article 9 des statuts)

Dans le cas d'émission d'actions libérées partiellement, et à défaut de libération aux époques et dans les conditions fixées par le Conseil d'administration, les sommes exigibles sont, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, productives, jour par jour, d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal.

La Société dispose, en outre, pour obtenir le versement de la fraction non libérée et appelée de ces actions, du droit de procéder à la vente des titres, ainsi que d'un recours en garantie dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

À l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée par la Société à l'actionnaire défaillant, les actions non libérées cessent de donner droit à l'admission et aux votes dans les Assemblées générales d'actionnaires, et perdent tout droit, tant aux dividendes qu'au droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital attachés à ces actions. Toutefois, après paiement des sommes dues à la Société en principal, intérêts et frais, l'actionnaire peut demander le versement des dividendes non prescrits et recouvre ses droits d'admission et de vote dans les Assemblées générales d'actionnaires.

Identification des actionnaires (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.

La Société peut faire usage à tout moment, notamment par une demande au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, de toutes dispositions légales et réglementaires permettant l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées générales d'actionnaires, ainsi que la connaissance de la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, des restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Franchissements de seuils statutaires

Les obligations y afférentes sont décrites en page 29 du Rapport de gestion.

Droits attachés aux actions (articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 33 ci-après, et dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

Répartition statutaire des bénéfices (article 33 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :

- les sommes que l'Assemblée générale juge utile d'affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
- la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

Les statuts peuvent être consultés sur le site internet de la société.

3.2 Capital social

Capital social au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élevait à 93 057 948 euros divisé en 46 528 974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

3.3 Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 25 du Rapport de gestion.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

3.4 Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 31 du Rapport de gestion.

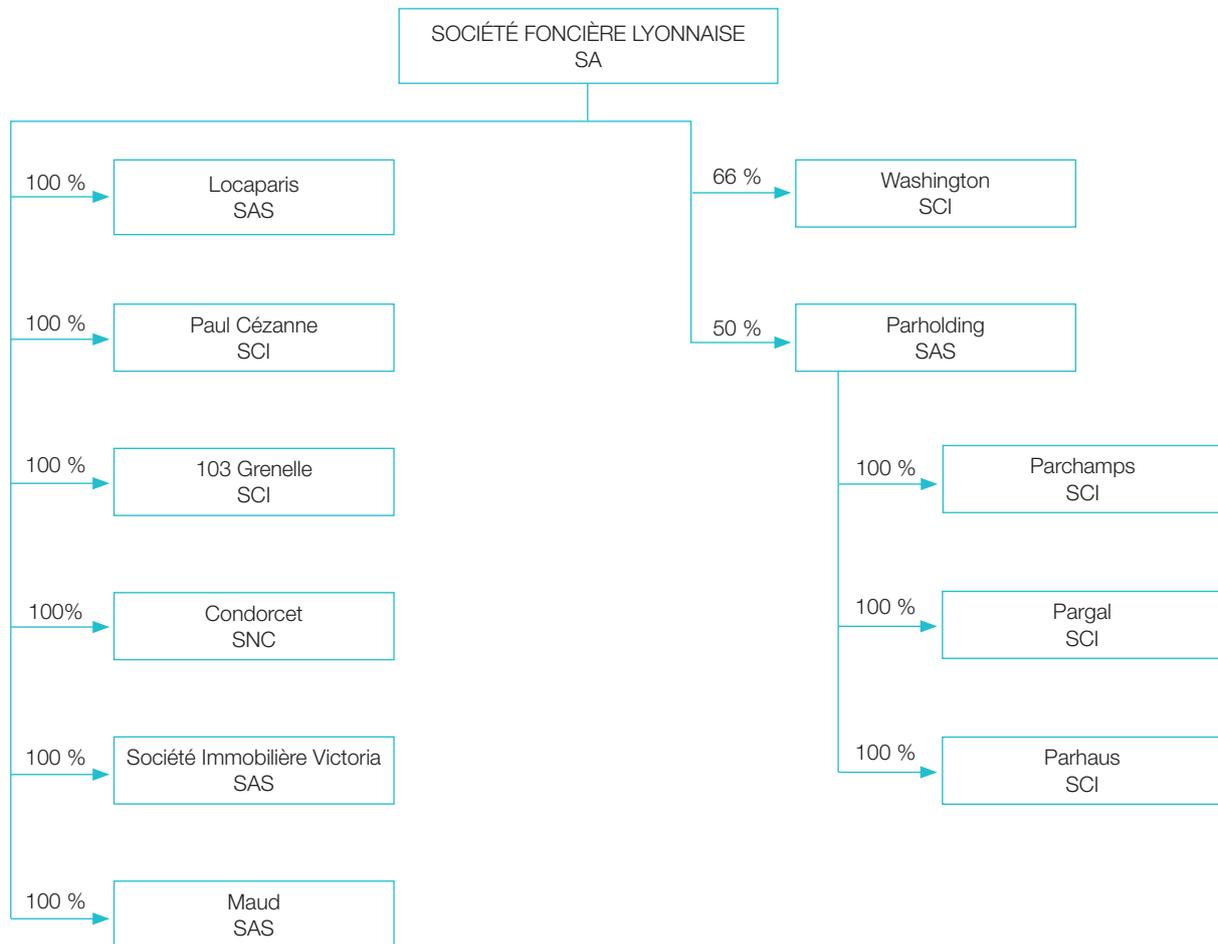
3.5 Gouvernement d'entreprise

En application de l'article 21 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées le 27 janvier 2015.

Le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise se trouve en page 83 et suivantes du Rapport de gestion.

4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

4.1 Organigramme simplifié



4.2 Contrats importants

Il n'existe pas de contrats importants – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

4.3 Dépendances à l'égard de brevets ou licences

Dépendances du Groupe

Sans objet.

4.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Les cabinets d'expertise cités ci-après ont déclaré être indépendants.

L'ensemble des 20 immeubles constituant le patrimoine de SFL a été évalué. Tous ces immeubles ont été visités par les experts au cours des trois dernières années.

Attestation des experts

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2017 par deux cabinets d'expertise : Jones Lang LaSalle Expertise et Cushman and Wakefield Expertise.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE, du rapport COB de février 2000 (la COB est devenue l'AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA et aux pratiques de THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS).

Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des « cash flows actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée.

Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au 2^e semestre 2017, les Experts ont mis en évidence les écarts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le 2^e semestre 2017 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation, et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes.

Les plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cash-flow.

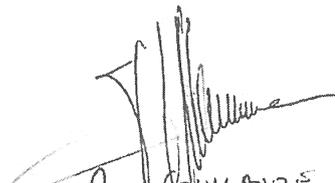
À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au m² relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en mains », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 7,5 % ou 6,9 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des Droits d'Enregistrements) et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

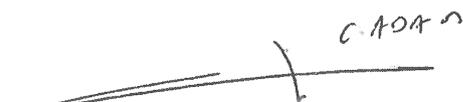
À la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour la campagne de décembre 2017 est la méthode des cash flows actualisés.

Chacun des deux experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi la valeur du patrimoine au 31 décembre 2017 s'élève à 5 487 679 433 euros hors droits ou 5 822 198 684 euros droits inclus en part de Groupe et à 6 229 075 933 euros hors droits ou 6 619 201 196 euros droits inclus en part totale.



Marc BILLARD
Cushman & Wakefield Valuation France SA
Tour Coeus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex
Tél +33 (0)1 53 76 92 92
Société Anonyme au capital de 160 000 €
RC Siret 332 111 574 00049
N.° SIRET : 332 111 574 00049



**JONES LANG
LASALLE EXPERTISES**
S.A.S. au capital de 37 000 Euros
Siège social : 40/42 rue La Boétie
Tél : 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS
444 628 150 R.C.S. PARIS

Tables de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		192
1.2 Attestation des personnes responsables		192
2. Contrôleurs légaux des comptes		
		193
3. Informations financières sélectionnées		
	54 à 71	
4. Facteurs de risque		
4.1 Risque de liquidité		12
4.2 Risque de contrepartie		12
4.3 Risque de change		13
4.4 Risque de taux d'intérêt		13
4.5 Risque lié aux conditions macroéconomiques et au marché de l'immobilier		13
4.6 Risque lié à l'environnement concurrentiel		13
4.7 Risques liés aux locataires		14
4.8 Risques liés à la disponibilité et au coût du financement		14
4.9 Risques liés à la perte de personnes clés		14
4.10 Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services		14
4.11 Risques relatifs à l'environnement réglementaire		14, 15
4.12 Risques administratifs		15
4.13 Risques de voisinage		15
4.14 Risques liés à l'actionnaire majoritaire		15
4.15 Risques fiscaux liés au statut des SIIC		15 à 17
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	5, 9	
5.2 Investissements	56	7
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	12, 13	7
6.2 Principaux marchés	58	7
6.3 Événements exceptionnels	NA	NA
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		196
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		13
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du Groupe		196
7.2 Liste des filiales importantes		11
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	40 à 53	134, 142, 164, 167, 169
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles		33 à 79
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière		7 à 10, 134, 164, 165
9.2 Résultat d'exploitation		8 à 10, 135, 166

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	62 à 67	12, 134, 136, 153, 165, 173
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		137, 160
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	67	13, 148, 149, 151, 152, 159
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		12, 148 à 152
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1	NA	NA
11. Recherche et développement, brevets et licences		
	NA	NA
12. Information sur les tendances		
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		12
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		12
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		
	NA	NA
14. Organes d'administration, de direction et direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	10, 11	85 à 98
14.2 Conflits d'intérêts		87, 88, 99
15. Rémunération et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		81, 103 à 118, 155
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages		105 à 113
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		87, 91 à 98
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages		103 à 105
16.3 Informations sur les comités	11	22 à 24, 101 à 103
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		83
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés		55, 57, 67, 82
17.2 Participations et stock-options		27, 80
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		80, 81, 172
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	71	25, 40
18.2 Existence de droits de vote différents		25
18.3 Contrôle de l'émetteur		15, 25, 26
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en oeuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		NA
19. Opérations avec des apparentés		
		188 et 189

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques		82, 201
20.2 Informations financières proforma	NA	NA
20.3 États financiers		132 à 179
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		182 à 187
20.5 Informations financières au 31 décembre 2017		201
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA	NA
20.7 Politique de distribution des dividendes		29
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		17
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale		12
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social		195
21.2 Acte constitutif et statuts		194, 195
22. Contrats importants		196
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		196,197
24. Informations sur les participations		11

Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Thèmes (En conformité avec l'art. 222-3 du Règlement général AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	162 à 179
2. Comptes consolidés	132 à 160
3. Rapport de gestion	4 à 131
4. Déclaration du responsable	192
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	182 à 187
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	193

Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2017 : voir la table ci-dessus.

En application du règlement général de l'AMF, les éléments suivants sont incorporés par référence :

Les comptes consolidés de l'exercice 2015 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 122 à 151 et 172 du document de référence (cahier juridique et financier) 2015 déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2016 sous le numéro D.16-0282.

Les comptes consolidés de l'exercice 2016 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 150 à 177 et 198 du document de référence (cahier juridique et financier) 2016 déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2017 sous le numéro D.17-0329.



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 93 057 948 euros
Siège social : 42, rue Washington - 75008 Paris
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 RCS Paris

Conception et réalisation | W

