

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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

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

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme
42, rue Washington
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels.

Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « b) Immobilisations corporelles » de la note « I – Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables lié aux nouvelles règles de comptabilisation des malis techniques prévues par le règlement de l'ANC n°2015-06.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les paragraphes « b) Immobilisations corporelles » et « c) Immobilisations financières » de la note « I – Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la dépréciation des immobilisations corporelles et des titres de participation. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre et à nous assurer que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

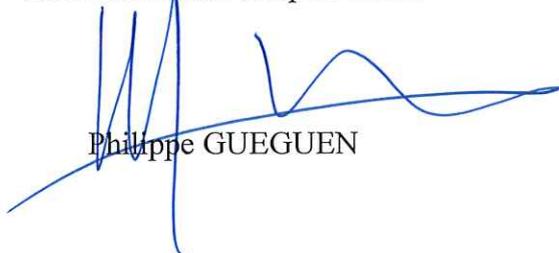
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les 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.

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 communiqués dans le rapport de gestion.

Neuilly-Sur-Seine, le 22 mars 2017

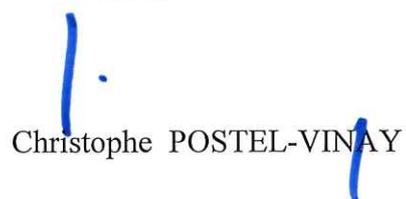
Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Philippe GUEGUEN

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2016

ÉTATS FINANCIERS

Sommaire

Bilan

Compte de résultat

- I. Principes, règles et méthodes comptables
- II. Faits caractéristiques
- III. Notes sur les états financiers

Bilan

| ACTIF | | 31/12/2016 | | 31/12/2015 | |
|--|---|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| (en euros) | Montant brut | Amortissements et Dépréciations | Montant net | Montant net | |
| ACTIF IMMOBILISE | Immobilisations incorporelles | | | | |
| | Frais d'établissement | | | | |
| | Concessions et droits similaires | 6 336 814 | 5 802 950 | 533 864 | 652 452 |
| | Fonds commercial ⁽¹⁾ | | | | 52 217 467 |
| | Autres | | | | |
| | Immobilisations incorporelles en cours | 884 274 | | 884 274 | 1 790 496 |
| | Immobilisations corporelles | | | | |
| | Terrains | 722 551 472 | 1 094 242 | 721 457 230 | 641 284 954 |
| | Constructions | 1 051 954 440 | 210 566 662 | 841 387 778 | 851 501 586 |
| | Autres | 4 885 202 | 2 129 154 | 2 756 048 | 2 302 022 |
| | Immobilisations corporelles en cours | 90 325 939 | | 90 325 939 | 74 744 556 |
| | Avances et acomptes | | | | |
| | Immobilisations financières ⁽²⁾ | | | | |
| | Participations | 393 871 913 | 2 286 948 | 391 584 965 | 391 584 964 |
| Créances rattachées à des participations | 22 433 196 | | 22 433 196 | 27 184 801 | |
| Autres titres immobilisés | | | | | |
| Prêts | | | | 992 128 | |
| Autres | 678 965 | | 678 965 | 702 952 | |
| TOTAL I | 2 293 922 215 | 221 879 956 | 2 072 042 259 | 2 044 958 378 | |
| ACTIF CIRCUANT | Stocks et en-cours | | | | |
| | Créances ⁽³⁾ | | | | |
| | Avances et acomptes versés sur commande | 40 993 | | 40 993 | 13 891 |
| | Créances locataires et comptes rattachés | 7 250 340 | 194 946 | 7 055 394 | 3 754 571 |
| | Autres | 496 683 119 | | 496 683 119 | 517 294 070 |
| | Valeurs mobilières de placements | | - | | |
| | Actions propres | 19 567 535 | 2 832 601 | 16 734 934 | 16 003 075 |
| | Autres titres | | | | 1 088 019 |
| | Instruments de trésorerie | | | | |
| Disponibilités | 45 329 | | 45 329 | 202 625 | |
| Charges constatées d'avance ⁽³⁾ | 185 552 | | 185 552 | 189 581 | |
| TOTAL II | 523 772 868 | 3 027 547 | 520 745 321 | 538 545 832 | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 6 762 400 | | 6 762 400 | 7 889 551 | |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | 1 301 883 | | 1 301 883 | 1 822 327 | |
| TOTAL GENERAL (I + II + III + IV) | 2 825 759 366 | 224 907 503 | 2 600 851 863 | 2 593 216 088 | |
| (1) Dont droit au bail | | | | | |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | 22 433 196 | 28 176 929 | |
| (3) Dont à plus d'un an (brut) | | | 491 754 607 | 513 135 241 | |

Bilan (suite)

| PASSIF | | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|---|----------------------|--------------------|
| (en euros) | | | |
| CAPITAUX PROPRES | Capital | 93 057 948 | 93 057 948 |
| | Primes d'émission, de fusion, d'apport | 634 898 957 | 758 450 719 |
| | Ecart de réévaluation | 21 438 656 | 21 438 656 |
| | Réserves: | | |
| | Réserve légale | 9 305 795 | 9 305 795 |
| | Réserve statutaire | | |
| | Réserves réglementées | | |
| | Autres | | |
| | Report à nouveau | 349 503 | 517 033 |
| | Acompte sur dividendes | | |
| | Résultat de l'exercice | -30 278 521 | -26 718 556 |
| | Situation nette | 728 772 337 | 856 051 595 |
| | Subventions d'investissement | | |
| | Provisions réglementées | 19 393 269 | 17 047 872 |
| TOTAL I | 748 165 606 | 873 099 467 | |
| Produits des émissions de titres participatifs | | | |
| TOTAL I bis | | | |
| Provisions pour risques | 4 486 723 | 2 382 603 | |
| TOTAL II | 4 486 723 | 2 382 603 | |
| DETTES ⁽¹⁾⁽²⁾ | Emprunts obligataires convertibles | | |
| | Autres emprunts obligataires | 1 304 022 830 | 1 464 164 764 |
| | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾ | 445 184 542 | 162 170 305 |
| | Emprunts et dettes financières divers | 52 305 204 | 53 837 111 |
| | Avances et acomptes reçus sur location | 4 113 989 | 7 207 586 |
| | Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 7 431 402 | 6 434 327 |
| | Dettes fiscales et sociales | 23 823 021 | 10 526 667 |
| | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 7 762 829 | 9 363 523 |
| | Autres dettes | 1 315 294 | 1 231 501 |
| | Instruments de trésorerie | | |
| | Produits constatés d'avance | 2 240 423 | 2 798 234 |
| TOTAL III | 1 848 199 534 | 1 717 734 018 | |
| TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III) | 2 600 851 863 | 2 593 216 088 | |
| (1) Dont à plus d'un an | 1 420 880 507 | 1 496 602 933 | |
| (2) Dont à moins d'un an | 427 319 026 | 221 131 085 | |
| (3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque | 84 860 295 | 22 051 305 | |

Compte de résultat

| (en euros) | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation | 86 106 667 | 67 884 717 |
| Prestations de services | 1 629 053 | 1 655 494 |
| Total chiffre d'affaires | 87 735 720 | 69 540 211 |
| Production immobilisée | 255 627 | 205 094 |
| Reprises sur provisions et amortissements | 6 249 442 | 9 225 329 |
| Autres produits | 2 263 852 | 1 273 962 |
| Transferts de charges | 24 829 242 | 21 947 934 |
| TOTAL I | 121 333 883 | 102 192 530 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Autres achats et charges externes | 32 419 652 | 43 297 602 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | |
| Sur rémunérations | 278 117 | 266 893 |
| Autres | 11 039 705 | 10 015 887 |
| Charges de personnel | | |
| Salaires et traitements | 8 226 252 | 9 018 126 |
| Charges sociales | 3 319 907 | 3 247 869 |
| Dotations aux amortissements et provisions | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | 48 453 212 | 39 180 110 |
| Sur actif circulant : dotations aux provisions | 57 723 | 47 824 |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions | 3 776 360 | 1 646 732 |
| Autres charges | 10 713 245 | 1 167 346 |
| TOTAL II | 118 284 173 | 107 888 389 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II) | 3 049 710 | -5 695 859 |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| De participations | 27 598 438 | 27 622 033 |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | 6 301 | 48 105 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 1 175 730 | 2 107 038 |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges | 1 399 923 | 8 545 847 |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 118 | 1 438 |
| TOTAL III | 30 180 510 | 38 324 461 |
| CHARGES FINANCIERES | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | 520 444 | 928 802 |
| Intérêts et charges assimilés | 45 855 794 | 54 663 706 |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | 115 | |
| TOTAL IV | 46 376 353 | 55 592 508 |
| RESULTAT FINANCIER (III - IV) | -16 195 843 | -17 268 047 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV) | -13 146 133 | -22 963 906 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Sur opérations de gestion | 205 152 | 136 519 |
| Sur opérations en capital | 720 389 | 10 500 |
| Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges | 1 576 769 | 1 481 881 |
| TOTAL V | 2 502 310 | 1 628 900 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Sur opérations de gestion | 1 616 295 | 1 911 738 |
| Sur opérations en capital | 0 | 1 029 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | 2 424 356 | 3 383 378 |
| TOTAL VI | 4 040 651 | 5 296 145 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI) | -1 538 341 | -3 667 245 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | 65 055 | 102 405 |
| Impôts sur les bénéfices (X) | 15 528 992 | -15 000 |
| Total des produits (I + III + V) | 154 016 703 | 142 145 891 |
| Total des charges (II + IV + VI + IX + X) | 184 295 224 | 168 864 447 |
| RESULTAT | -30 278 521 | -26 718 556 |

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général.

I – PRINCIPES, REGLES ET METHODES 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).

Le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Le mali technique de fusion est comptabilisé, opération par opération, selon les actifs sous-jacents auxquels il est affecté. Cette affectation comptable est réalisée selon les informations disponibles à la date d'ouverture de l'exercice, et conduit à prendre en compte l'affectation extra-comptable réalisée à l'origine.

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. A 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 2016 par les experts indépendants CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

c) Immobilisations financières

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage 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-3.1).

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) Eléments 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 CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A – PRINCIPAUX EVENEMENTS

Opérations

Après la livraison de l'immeuble #cloud.paris en novembre 2015, et de l'immeuble Le Vaisseau en janvier 2016, les surfaces en développement ne représentent plus que 4% du patrimoine de la société au 31 décembre 2016, et concernent le projet de redéveloppement des surfaces commerciales de l'immeuble Louvre Saint-Honoré. Ce projet de redéveloppement a été approuvé le 30 septembre 2016 par le Conseil d'Administration.

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

Hormis cette levée de l'option d'achat, il n'y a eu ni acquisition ni cession au cours de l'exercice 2016.

Financements

En mai 2016, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé le montant résiduel de 156 millions d'euros de la souche obligataire à 4,625% émise en mai 2011, et voit ainsi le coût moyen de sa dette diminuer.

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

Par ailleurs, comme indiqué ci-dessus, SFL a procédé à la levée de l'option d'achat de l'immeuble du 131 Wagram, il n'y a donc plus de crédit-bail en cours.

B - NOTES SUR LES CONTROLES FISCAUX

En 2016, la Société Foncière Lyonnaise a mis fin au contentieux qui l'opposait à l'administration fiscale suite à la vérification de la comptabilité sur les exercices 2010 à 2012, portant sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux en réduisant les déficits fiscaux du montant d'assiette redressé de 2 millions d'euros. Elle a par ailleurs enregistré le remboursement d'impôt relatif à l'exercice 2012 pour 77 milliers d'euros dans les comptes.

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

C - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

A - NOTES SUR LE BILAN

A-1) Actif immobilisé

A-1.1) Immobilisations incorporelles

| Valeurs brutes des immobilisations incorporelles | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | Reclassements | 31/12/2016 |
|--|-------------------|----------------|-------------|--------------------|------------------|
| Concessions et droits similaires | 5 030 895 | | | 1 305 919 | 6 336 814 |
| Fonds commercial | 52 217 467 | | | -52 217 467 | 0 |
| Avances et acomptes versés | 1 790 496 | 464 960 | | -1 371 182 | 884 274 |
| Total | 59 038 858 | 464 960 | 0 | -52 282 730 | 7 221 088 |

Le poste « Concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

Les « Fonds commercial » relatifs aux malis de fusion technique dérogés :

- lors de la transmission universelle du patrimoine de la SA Dandy Nuances au 20 novembre 2006 (immeuble Ozone) ;

- lors de la fusion absorption de la SAS IENA au 30 juin 2008 (immeuble Léna)

ont fait l'objet d'un reclassement vers les immobilisations corporelles suite au règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015.

| Amortissements des immobilisations incorporelles | 31/12/2015 | Dotations | Reprises | 31/12/2016 |
|--|------------------|------------------|----------|------------------|
| Concessions et droits similaires | 4 378 443 | 1 424 507 | | 5 802 950 |
| Total | 4 378 443 | 1 424 507 | 0 | 5 802 950 |

A-1.2) Immobilisations corporelles

| Valeurs brutes des immobilisations corporelles | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | Reclassements | 31/12/2016 |
|--|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Terrains | 644 334 005 | 26 000 000 | | 52 217 467 | 722 551 472 |
| Constructions | 521 466 549 | | 1 199 040 | 7 451 663 | 527 719 172 |
| Agencements, aménagements des constructions | 504 547 145 | | 1 578 123 | 21 266 246 | 524 235 268 |
| Mobiliers, matériels | 4 102 304 | | 47 331 | 830 229 | 4 885 202 |
| Immobilisations corporelles en cours | 74 744 556 | 50 987 311 | | -35 405 928 | 90 325 939 |
| Total | 1 749 194 559 | 76 987 311 | 2 824 494 | 46 359 677 | 1 869 717 053 |

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.

A noter en 2016,

- l'entrée de l'immeuble 131 Wagram pour 26 000 milliers d'euros suite à la levée d'option d'achat ;

- le reclassement des malis techniques de fusion des immeubles Léna et Ozone pour un montant de 52 217 milliers d'euros.

Comme le prévoit le règlement n° 2015-06, SFL a procédé à l'affectation des malis techniques de fusion dans les éléments non amortissables selon les informations disponibles à compter du 1er janvier 2016, qui a conduit à reprendre l'affectation extra-comptable existante, et n'a ainsi généré aucun impact sur le résultat de l'exercice.

| Amortissements des immobilisations corporelles | 31/12/2015 | Dotations | Reprises | Reclassements | 31/12/2016 |
|--|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Terrains | | | | | |
| Constructions | 37 218 484 | 10 989 929 | 1 199 040 | -623 457 | 46 385 916 |
| Agencements, aménagements des constructions | 137 293 624 | 33 764 841 | 1 578 123 | -5 299 596 | 164 180 746 |
| Mobilier, matériel | 1 800 282 | 376 202 | 47 330 | | 2 129 154 |
| Total | 176 312 390 | 45 130 972 | 2 824 493 | -5 923 053 | 212 695 816 |

| Dépréciations des immobilisations corporelles | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2016 |
|---|------------------|---------------|------------------|------------------|
| Terrains | 3 049 051 | | 1 954 809 | 1 094 242 |
| Constructions | 0 | | | 0 |
| Total | 3 049 051 | 0 | 1 954 809 | 1 094 242 |

Suite à l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2016, 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 | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2016 |
|---------------------------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| Le Vaisseau | 3 030 300 | | 1 943 923 | 1 086 377 |
| Saint Denis | 18 751 | | 10 886 | 7 865 |
| Total | 3 049 051 | 0 | 1 954 809 | 1 094 242 |

A-1.3) Immobilisations financières

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations) :

| Valeurs brutes des immobilisations financières | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2016 |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Participations | 393 871 913 | | | 393 871 913 |
| Créances rattachées à des participations | 27 184 801 | 22 433 196 | 27 184 801 | 22 433 196 |
| Prêts | 992 128 | | 992 128 | 0 |
| Dépôts et cautionnements versés | 702 952 | | 23 987 | 678 965 |
| Total | 422 751 794 | 22 433 196 | 28 200 916 | 416 984 074 |

| Dépréciations des immobilisations financières | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2016 |
|---|------------------|---------------|-------------|------------------|
| Participations | 2 286 948 | | | 2 286 948 |
| Total | 2 286 948 | 0 | 0 | 2 286 948 |

La dépréciation correspond pour l'essentiel à 100 % de la participation de SFL dans la société Vendôme-Rome.

| Echéancier au 31 décembre 2016 | Montant brut | Dont produits à recevoir | < 1 an | > 1 an et < 5 ans | > 5 ans |
|--|--------------|--------------------------|------------|-------------------|---------|
| Actif immobilisé | | | | | |
| Créances rattachées à des participations | 22 433 196 | 22 433 196 | 22 433 196 | | |
| Dépôts et cautionnements | 678 965 | | | | 678 965 |

Tableau des filiales et participations

| Sociétés | Capital | Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats | Quote-part du capital détenu en pourcentage | Valeur comptable des titres détenus | | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice |
|----------|---------|--|---|-------------------------------------|-------|--|---|--|---|--|--|
| | | | | 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 CEZANNE | 56 934 400 | 114 057 173 | 100,00% | 291 846 722 | 291 846 722 | - | - | 16 067 004 | 10 813 455 | - | - |
| SCI 103 GRENELLE | 150 | 7 284 345 | 100,00% | 1 168 570 | 1 168 570 | 163 757 036 | - | 9 873 986 | 4 440 028 | - | - |
| SCI WASHINGTON | 94 872 000 | 15 814 280 | 66,00% | 79 788 878 | 79 788 878 | 111 396 172 | - | 21 377 460 | 10 885 097 | - | - |

2. Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)

| | | | | | | | | | | | |
|----------------|------------|-----------|--------|------------|------------|-----------|---|---|-----------|-----------|---|
| SAS PARHOLDING | 15 000 000 | 6 496 835 | 50,00% | 18 400 300 | 18 400 300 | 6 025 129 | - | - | 3 638 331 | 3 063 778 | - |
|----------------|------------|-----------|--------|------------|------------|-----------|---|---|-----------|-----------|---|

B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A :

| | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|-----------|---------|-------------|---|---|----------|---------|---|
| 1. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société) | | | | 380 493 | 380 493 | 209 284 056 | - | - | -233 708 | 959 740 | - |
| 2. Participations (moins de 50% du capital détenu par la société) | | | | 2 286 735 | - | - | - | - | - | - | - |

A-2) Créances

| Echéancier au 31 décembre 2016 | Montant brut | Dont produits à recevoir | < 1 an | > 1 an et < 5 ans | > 5 ans |
|---|--------------|--------------------------|-----------|-------------------|-------------|
| Avances et acomptes versés sur commande | 40 993 | | 40 993 | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 7 250 340 | 1 983 152 | 7 250 340 | | |
| Autres | | | | | |
| . Personnel et comptes rattachés | 39 366 | | 39 366 | | |
| . Etat, impôts et taxes | 3 353 606 | | 3 353 606 | | |
| . Groupe et associés | 491 867 008 | 112 401 | 112 401 | | 491 754 607 |
| . Débiteurs divers | 1 423 138 | | 1 423 138 | | |
| Charges constatées d'avance | 185 552 | | 185 552 | | |

| Dépréciations des créances : | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2016 |
|------------------------------|------------------|---------------|------------------|----------------|
| Créances locataires | 2 898 316 | 57 724 | 2 761 094 | 194 946 |
| Total | 2 898 316 | 57 724 | 2 761 094 | 194 946 |

La provision pour dépréciation des créances clients a principalement fait l'objet d'une reprise de 2 702 milliers d'euros suite à un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 18 novembre 2016 favorable à la société SFL, dans un litige qui l'oppose à un ancien locataire, cette décision étant exécutoire.

A-3) Valeurs mobilières de placement

A-3.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2016 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 19 568 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 17 397 milliers d'euros, le cours moyen de décembre 2016 des actions SFL étant de 48 € contre 43,82 € en décembre 2015 :

| Variation des actions propres | 31/12/2015 | Augmentations (*) | Diminutions | 31/12/2016 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Nombre d'actions propres | 377 465 | 158 845 | 173 930 | 362 380 |
| Prix moyen en euros | 53,45 € | 48,17 € | 47,49 € | 54,00 € |
| Total | 20 175 435 | 7 651 262 | 8 259 162 | 19 567 535 |

* dont 40 952 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 2 833 milliers d'euros au 31 décembre 2016, calculée comme suit :

| Actions propres | Nombre d'actions | Valeurs brutes | Provisions | Valeurs nettes | Valeurs de marché | + ou - valeur brute |
|---|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Actions affectées à des plans * | | | | | | |
| Plan d'attribution gratuite en 2014 | 26 722 | 1 155 707 | Na (*) | 1 155 707 | | |
| Plan d'attribution gratuite en 2015 | 25 598 | 1 090 613 | Na (*) | 1 090 613 | | |
| Plan d'attribution gratuite en 2016 | 31 908 | 1 547 538 | Na (*) | 1 547 538 | | |
| Sous-total | 84 228 | 3 793 858 | 0 | 3 793 858 | | |
| Actions propres disponibles | | | | | | |
| Actions propres en vue d'acquisitions futures | 225 349 | 13 605 249 | 2 786 289 | 10 818 960 | 10 818 960 | |
| Actions propres : opération de croissance | 23 283 | 704 866 | 0 | 704 866 | 1 117 812 | 412 946 |
| Actions propres : contrats de liquidité | 29 520 | 1 463 562 | 46 312 | 1 417 250 | 1 417 249 | |
| Sous-total | 278 152 | 15 773 677 | 2 832 601 | 12 941 076 | | |
| Total | 362 380 | 19 567 535 | 2 832 601 | 16 734 934 | | |

(*) 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.

| Dépréciations valeurs mobilières de placement | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | Reclassements | 31/12/2016 |
|---|------------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|
| Actions propres | 4 172 360 | | 1 108 737 | -231 022 | 2 832 601 |
| Total | 4 172 360 | 0 | 1 108 737 | -231 022 | 2 832 601 |

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 1 109 milliers d'euros, et un reclassement de 231 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 S.F.L, les plans d'attribution d'actions gratuites se détaillent comme suit :

| Détail des plans d'attribution d'actions gratuites | Plan n° 1 | Plan n° 3 | Plan n° 4 |
|--|------------|------------|------------|
| Date d'Assemblée | 09/05/2011 | 22/04/2015 | 13/11/2015 |
| Date du Conseil d'Administration | 04/03/2014 | 17/06/2015 | 26/04/2016 |
| Acquisition après clôture du : | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
| % d'espérance initial | 70,83% | 70,83% | 70,83% |
| Nombre espéré initial | 23 083 | 18 255 | 22 561 |
| Valeur unitaire de l'action attribuée (*) | 37,50 € | 42,10 € | 48,50 € |

(*) cours à la date d'attribution

| Nombre d'actions gratuites espérées de la société S.F.L | Plan n° 1 | Plan n° 3 | Plan n° 4 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Nombre espéré à l'ouverture | 17 731 | 25 572 | |
| Nombre espéré au cours de l'exercice | 8 838 | 0 | 31 852 |
| Refus d'attribution/ départs au cours de l'exercice | -56 | -28 | -28 |
| % d'espérance retenu à la clôture | 150,00% | 100,00% | 100,00% |
| Nombre espéré à la clôture | 26 513 | 25 544 | 31 824 |

A-4) 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 2011 | 5 ans | 2 876 717 | 2 802 018 | 74 699 | 2 876 717 | 0 |
| Emprunt obligataire 2012 | 5 ans | 2 893 365 | 2 226 445 | 347 964 | 2 574 409 | 318 956 |
| Emprunt obligataire 2014 | 7 ans | 2 465 480 | 381 464 | 352 212 | 733 676 | 1 731 804 |
| Emprunt obligataire 2015 | 7 ans | 2 407 120 | 42 993 | 343 872 | 386 865 | 2 020 255 |
| Emprunt BECM 2014 | 5 ans | 1 050 000 | 367 500 | 210 000 | 577 500 | 472 500 |
| Emprunt Natixis 2014 | 5 ans | 900 000 | 210 000 | 180 000 | 390 000 | 510 000 |
| Renégociation Emprunt Natixis 2014 | 4 ans | 100 000 | 6 123 | 24 492 | 30 615 | 69 385 |
| Emprunt Banco Sabadell 2015 | 5 ans | 150 600 | 17 570 | 30 120 | 47 690 | 102 910 |
| Emprunt BNPP 2015 | 5 ans | 1 222 088 | 122 208 | 244 416 | 366 624 | 855 464 |
| Emprunt BNPP 2016 | 5 ans | 771 084 | | 89 958 | 89 958 | 681 126 |
| Total | | 14 836 454 | 6 176 321 | 1 897 733 | 8 074 054 | 6 762 400 |

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

A-5) Primes de remboursement des emprunts

| Primes de remboursement | Durée | Montant brut | Dotations de l'exercice | Dotations cumulées | Montant net |
|--------------------------|-------|------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| Emprunt obligataire 2011 | 5 ans | 1 985 000 | 51 544 | 1 985 000 | 0 |
| Emprunt obligataire 2012 | 5 ans | 2 295 000 | 276 048 | 2 041 967 | 253 033 |
| Emprunt obligataire 2014 | 7 ans | 615 000 | 87 852 | 183 025 | 431 975 |
| Emprunt obligataire 2015 | 7 ans | 735 000 | 105 000 | 118 125 | 616 875 |
| Total | | 5 630 000 | 520 444 | 4 328 117 | 1 301 883 |

Les primes sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

A-6) Capitaux propres

A-6.1) Variation des capitaux propres

| | |
|---|---------------------|
| A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation | 873 099 467 |
| B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes | |
| Dotation de la réserve légale | |
| C. Distribution au cours de l'exercice | |
| Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale mixte du 26/04/2016 | -48 505 920 |
| Distribution exceptionnelle de prime décidée par l'assemblée générale mixte du 15/11/2016 | -48 494 816 |
| D. Autres variations en cours d'exercice : | |
| Augmentation de capital | |
| Diminution de la prime d'émission | |
| Variation des provisions réglementées | 2 345 396 |
| Résultat de l'exercice | -30 278 521 |
| E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N | 748 165 606 |
| F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice | -124 933 861 |

Au 31 décembre 2016, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 166 594 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 58,55% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2016.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles.

| Provisions réglementées | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2016 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Amortissements dérogatoires | 17 047 872 | 2 424 357 | 78 960 | 19 393 269 |
| Total | 17 047 872 | 2 424 357 | 78 960 | 19 393 269 |

A-6.2) Distributions

| Distributions | 31/12/2016 | | 31/12/2015 | |
|---|-------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | Versé | Par action | Versé | Par action |
| Dividende versé l'année N sur le résultat N-1 | 48 505 920 | 1,05 € | 64 623 531 | 1,40 € |
| Distribution exceptionnelle versée l'année N | 48 494 816 | 1,05 € | 48 467 648 | 1,05 € |
| Total | 97 000 736 | 2,10 € | 113 091 179 | 2,45 € |

A-6.3) Provisions pour risques et charges

| Provisions pour risques et charges | 31/12/2015 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2016 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Provisions pour risques immeubles et locataires | 283 570 | 2 260 000 | 117 570 | 2 426 000 |
| Provisions relatives au personnel | 2 099 032 | 1 516 360 | 1 554 669 | 2 060 723 |
| Total | 2 382 602 | 3 776 360 | 1 672 239 | 4 486 723 |

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 » couvre principalement les litiges avec deux locataires sortis.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, dont la livraison du plan 1 de 2013 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 1 416 milliers d'euros.

A-7) Dettes

| Echéancier des dettes au 31 décembre 2016 | Montant brut | Dont charges à payer | < 1 an | > 1 an et < 5 ans | > 5 ans |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Emprunts obligataires | 1 304 022 830 | 3 322 830 | 304 022 830 | 500 000 000 | 500 000 000 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 445 184 542 | 377 189 | 85 184 542 | 360 000 000 | |
| Emprunts et dettes financières diverses : | | | | | |
| . Dépôts de garantie des locataires | 11 338 148 | | 1 042 695 | 3 484 273 | 6 811 180 |
| . Groupe et associés | 40 967 056 | 141 284 | 141 284 | | 40 825 772 |
| Avances et acomptes reçus sur locations | 4 113 989 | | 4 113 989 | | |
| Dettes fournisseurs | 7 431 402 | 7 066 536 | 7 431 402 | | |
| Dettes sociales | 4 834 113 | 4 381 001 | 4 834 113 | | |
| Dettes fiscales | 18 988 908 | 0 | 9 229 625 | 9 759 283 | |
| Dettes sur immobilisations | 7 762 829 | 6 501 807 | 7 762 829 | | |
| Autres dettes | 1 315 294 | 533 788 | 1 315 294 | | |
| Produits constatés d'avance | 2 240 423 | | 2 240 423 | | |
| Total | 1 848 199 534 | 22 324 436 | 427 319 026 | 873 443 268 | 547 636 952 |

Les avances et acomptes reçus correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1^{er} trimestre 2017.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles « d'exit tax » générées par les immeubles Rives de Seine et 131 Wagram pour un montant total de 15 964 milliers d'euros.

| Variation des emprunts obligataires et bancaires | 31/12/2016 | 31/12/2015 | Variation 2016-2015 |
|--|------------|------------|---------------------|
|--|------------|------------|---------------------|

| | | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Emprunt obligataire 2011 | | 160 151 013 | -160 151 013 |
| Emprunt obligataire 2012 | 301 680 364 | 301 677 686 | 2 678 |
| Emprunt obligataire 2014 | 500 924 658 | 500 922 131 | 2 527 |
| Emprunt obligataire 2015 | 501 417 808 | 501 413 934 | 3 874 |
| Emprunt BECM 2014 | 140 095 679 | 140 119 000 | -23 321 |
| Emprunt BNPP 2015 | 20 003 003 | | 20 003 003 |
| Emprunt BNPP 2016 | 150 222 231 | | 150 222 231 |
| Emprunt Banco SABADELL | 50 003 333 | | 50 003 333 |
| Découverts bancaires | 84 860 296 | 22 051 305 | 62 808 990 |
| Total | 1 749 207 372 | 1 626 335 069 | 122 872 303 |

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

| (en euros) | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| Loyers & indemnités locataires | 79 651 579 | 63 610 825 |
| Honoraires de gestion locative | 2 037 231 | 1 511 025 |
| Droits d'entrée | 766 668 | 766 668 |
| Redevances diverses | 1 325 920 | 1 048 227 |
| Revenus mandats de gestion externe | 2 325 269 | 947 972 |
| Sous-total | 86 106 667 | 67 884 717 |
| Honoraires de gestion administrative et comptable | 141 200 | 140 000 |
| Mise à disposition du personnel | 1 487 853 | 1 515 494 |
| Sous-total | 1 629 053 | 1 655 494 |
| Total | 87 735 720 | 69 540 211 |

Les loyers et indemnités locataires augmentent notamment du fait de la fin des franchises de certains preneurs des immeubles Louvre Saint Honoré, Edouard VII, 131 avenue Wagram, et #cloud.paris.

B-2) Ventilation des charges de personnel

| (en euros) | Personnel administratif | Personnel d'immeubles | Total au 31/12/2016 | Total au 31/12/2015 |
|--|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Salaires et traitements | | | | |
| Rémunérations | 8 128 963 | 97 289 | 8 226 252 | 9 018 126 |
| Sous-total | 8 128 963 | 97 289 | 8 226 252 | 9 018 126 |
| Charges sociales | | | | |
| Charges de sécurité sociale et de prévoyance | 2 800 625 | 41 611 | 2 842 236 | 2 724 671 |
| Autres charges de personnel | 480 844 | -3 173 | 477 671 | 523 198 |
| Sous-total | 3 281 469 | 38 438 | 3 319 907 | 3 247 869 |
| Total | 11 410 432 | 135 727 | 11 546 159 | 12 265 995 |

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 2 820 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 346 milliers d'euros en 2016.

B-3) Effectif au 31 décembre 2016

L'effectif pour le personnel administratif est de 65 personnes au 31 décembre 2016, contre 62 personnes au 31 décembre 2015, et le personnel d'immeubles est composé de 2 personnes, sans changement par rapport au 31 décembre 2015.

L'effectif moyen de l'exercice 2016 se répartit de la façon suivante :

| (en nombre) | 2016 | 2015 |
|--------------------|-----------|-----------|
| Concierges | 2 | 2 |
| Employés | 4 | 4 |
| Agents de maîtrise | 7 | 9 |
| Cadres | 50 | 45 |
| Mandataires | 2 | 2 |
| Total | 65 | 62 |

B-4) Détail des honoraires des commissaires aux comptes

| (en euros) | Deloitte & Associés | | PricewaterhouseCoopers Audit | |
|----------------------------------|---------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Audit légal | 210 000 | 197 500 | 210 000 | 197 500 |
| Autres diligences et prestations | 19 600 | 35 500 | 19 753 | 40 502 |
| Total | 229 600 | 233 000 | 229 753 | 238 002 |

B-5) Détail du résultat financier

| (en euros) | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| Dividendes de la SAS Parholding | 3 063 778 | 0 |
| Dividendes de la SA Segpim | 959 740 | 437 240 |
| Revenus de la SCI Paul Cézanne | 10 813 435 | 10 891 001 |
| Revenus de la SNC Condorcet | 0 | 5 823 035 |
| Revenus de la SCI Washington | 7 184 164 | 5 572 505 |
| Revenus de la SCI 103 Grenelle | 5 577 321 | 4 898 252 |
| Sous-total | 27 598 438 | 27 622 033 |
| Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier | 6 301 | 48 105 |
| Sous-total | 6 301 | 48 105 |
| Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales | 1 173 583 | 2 092 716 |
| Autres produits financiers | 2 147 | 14 322 |
| Sous-total | 1 175 730 | 2 107 038 |
| Charges financières activées | 291 200 | 6 047 980 |
| Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement | 1 108 723 | 2 497 867 |
| Sous-total | 1 399 923 | 8 545 847 |
| Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement | 118 | 1 438 |
| Sous-total | 118 | 1 438 |
| Produits financiers | 30 180 510 | 38 324 461 |
| Provision prime de remboursement des obligations | 520 444 | 928 802 |
| Sous-total | 520 444 | 928 802 |
| Intérêts des emprunts bancaires et obligataires | 36 484 599 | 40 668 483 |
| Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales | 312 795 | 553 213 |
| Intérêts des comptes bancaires | 194 320 | 175 598 |
| Commissions bancaires liées aux emprunts | 3 041 045 | 3 751 056 |
| Annulation Résultat 2015 de la SNC Condorcet (*) | 5 823 035 | 0 |
| Autres charges financières | 0 | 9 515 356 |
| Sous-total | 45 855 794 | 54 663 706 |
| Charges nettes sur cessions des valeurs mobilières de placement | 115 | 0 |
| Sous-total | 115 | 0 |
| Charges financières | 46 376 353 | 55 592 508 |
| Résultat financier | -16 195 843 | -17 268 047 |

(*) 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-6) Ventilation du résultat exceptionnel

| (en euros) | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat net sur cession d'immobilisations | 0 | 9 471 |
| Pénalités et amendes | -124 268 | 0 |
| Résultat net des cessions d'actions propres | -1 395 371 | -1 660 882 |
| Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs | 108 496 | -114 336 |
| Indemnité litige locataire | 720 389 | 0 |
| Provisions réglementées | -2 345 396 | -3 383 378 |
| Provisions risques exceptionnels | 138 700 | 281 880 |
| Remboursement d'assurances | 1 359 109 | 1 200 000 |
| Total | -1 538 341 | -3 667 245 |

B-6) Détail de l'impôt sur les bénéfices

| (en euros) | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|-------------------|----------------|
| Impôts sur les sociétés au taux de droit commun | 2 516 614 | -15 000 |
| Exit-tax relative à la levée d'option du crédit-bail de l'immeuble 131 Wagram | 13 012 378 | 0 |
| Total | 15 528 992 | -15 000 |

C - MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

| (en euros) | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|--|-------------|-------------|
| Bilan | | |
| Immobilisations financières | 391 584 964 | 391 584 964 |
| Créances rattachées à des participations | 22 433 187 | 27 184 793 |
| Autres prêts | 361 108 | 386 755 |
| Créances clients rattachés | 447 511 | 578 750 |
| Autres créances | 491 867 008 | 508 975 755 |
| Emprunts et dettes financières divers | 147 179 | 147 179 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 2 716 613 | 2 520 109 |
| Autres dettes | 40 967 057 | 43 132 880 |
| Résultat | | |
| Chiffre d'affaires | 3 129 744 | 1 655 494 |
| Autres produits | 635 769 | 636 191 |
| Transferts de charges | 288 860 | 246 974 |
| Autres achats et charges externes | 1 694 526 | 1 637 863 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 0 | 135 330 |
| Honoraires de gérance et de gestion locative | 2 163 910 | 1 795 526 |
| Produits financiers des créances rattachées à des participations | 27 598 438 | 27 622 034 |
| Charges financières des créances rattachées à des participations | 5 823 035 | 0 |
| Intérêts reçus des créances rattachées à des participations | 1 002 072 | 1 774 185 |
| Intérêts versés des dettes rattachées à des participations | 141 284 | 234 681 |

D- IMMOBILISATIONS PRISES EN CREDIT-BAIL

Au 31 décembre 2016, la société ne détient plus de contrat de crédit-bail, suite à la levée d'option d'achat de l'immeuble 131 Wagram.

E- ENGAGEMENTS HORS BILAN

Cautions et autres

| Cautions et autres | Total | < 1 an | > 1 an et < 5 ans | > 5 ans |
|---------------------------|-------------|-----------|-------------------|------------|
| Engagements donnés | Néant | | | |
| Engagements reçus | | | | |
| Cautions locataires | 34 015 605 | 4 356 547 | 3 485 127 | 26 173 931 |
| Cautions fournisseurs | 57 420 | 57 420 | | |
| Emprunt Natixis/BPCE 2014 | 150 000 000 | | 150 000 000 | |
| Emprunt BNPP 2015 | 380 000 000 | | 380 000 000 | |
| Emprunt BECM 2014 | 10 000 000 | | 10 000 000 | |

Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2016, SFL n'a pas de couvertures de taux.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2016, les engagements sur travaux s'élèvent à 8 675 milliers d'euros (contre 32 734 milliers d'euros en 2015), dont 7 865 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré et Edouard VII.

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 2016 s'élève à 810 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 1,31% 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.

F – 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).