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 consolidés

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 consolidés de la Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés 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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 notes I-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. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à nous assurer que la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base d'expertises externes et 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 consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine, le 22 mars 2017

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers Audit
Christophe POSTEL-VINAY	Philippe GUEGUEN

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDES AU 31 décembre 2016

ÉTATS FINANCIERS

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

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 10 février 2017.

A - Etat consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros) **ACTIF**	**Notes** **Partie E**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Immobilisations incorporelles	IV -1	1 487	2 512
Immobilisations corporelles	IV -2	22 286	22 200
Immeubles de placement	IV -4	5 604 526	5 098 496
Actifs financiers	VI -6	699	696
Autres actifs	V -4	108	301
Total Actifs non-courants		**5 629 106**	**5 124 205**
Clients et autres débiteurs	V -3	113 937	81 451
Autres actifs	V -4	917	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -7	19 766	12 487
Total Actifs courants		**134 620**	**94 384**
Total Actif		**5 763 726**	**5 218 589**

(en milliers d'euros) **PASSIF**	**Notes** **Partie E**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Capital		93 058	93 058
Réserves		2 526 008	2 127 433
Résultat de l'exercice		504 079	492 861
Total Capitaux propres, part du Groupe		**3 123 145**	**2 713 352**
Intérêts minoritaires		370 631	317 735
Total Intérêts minoritaires		**370 631**	**317 735**
Total des Capitaux propres	**VII -1**	**3 493 776**	**3 031 087**
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 619 506	1 704 551
Provisions non courantes	VIII -1	3 002	1 011
Impôts différés passifs	X -3	161 860	186 991
Dettes fiscales	X -1	9 314	2 857
Autres passifs	V -6	19 677	17 637
Total Passifs non-courants		**1 813 359**	**1 913 047**
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	22 487	18 877
Emprunts et concours bancaires	VI -1	389 304	213 053
Provisions courantes	VIII -1	421	570
Autres passifs	V -6	44 379	41 955
Total Passifs courants		**456 591**	**274 455**
Total Passif		**5 763 726**	**5 218 589**

B - Etat consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs		198 137	168 794
Charges immobilières nettes de récupération		-10 542	-14 266
Loyers nets	**V -1**	**187 595**	**154 528**
Autres produits d'exploitation	V -2	2 852	2 370
Dotations aux amortissements	IV -3	-2 290	-1 143
Variation nette des provisions	VIII -2	737	-229
Frais de personnel	IX -1	-12 057	-12 623
Autres frais généraux	V -7	-7 170	-7 605
Résultat de cession des autres actifs		-	14
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	438 040	513 654
Résultat opérationnel		**607 707**	**648 966**
Charges financières	VI -3	-46 303	-58 352
Produits financiers	VI -3	307	6 231
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -4	-2 477	-17 237
Actualisation des dettes et créances		370	-228
Variation nette des provisions financières		-	-
Résultat net avant impôts		**559 604**	**579 380**
Impôts	X -2-3	3 304	-34 245
Résultat net		**562 908**	**545 135**
Part du Groupe		**504 079**	**492 861**
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	58 829	52 274
Résultat net par action	VII -4	10,92 €	10,68 €

Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	217	151
Autres éléments		-	130
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		217	281
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -4	2 477	8 123
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	X -3	-	-840
Quote-part des entreprises associées sur éléments recyclables au compte de résultat		-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		2 477	7 283
Total des autres éléments du résultat global		**2 694**	**7 564**
Résultat net et autres éléments du résultat global		**565 602**	**552 699**
Part du Groupe		**506 773**	**499 625**
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle		58 829	53 074

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 2014	**93 058**	**839 668**	**22 621**	**-18 517**	**-3 097**	**1 193 334**	**197 737**	**2 324 803**	**268 571**
Variations de la période									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	492 861	492 861	52 274
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	6 484	281	-	6 765	800
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	**-**	**-**	**-**	**-**	**6 484**	**281**	**492 861**	**499 626**	**53 074**
Affectation du résultat	-	31 875	-	-	-	165 862	-197 737	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	1 893	-	-	-	1 893	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1 743	-	-	-	-1 743	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 864	-	1 864	-
Distributions versées par SFL	-	-113 091	-	-	-	-	-	-113 091	-3 910
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**
Variations de la période									
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**

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice – part du Groupe		504 079	492 861
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	-438 040	-513 654
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	2 290	1 143
Dotations nettes aux provisions du passif		2 059	178
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		-	-14
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		2 107	17 465
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	-36 011	-17 573
Avantages consentis au personnel	IX -3	1 114	1 864
Part des intérêts minoritaires	VII -5	58 829	52 274
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		**96 427**	**34 544**
Coût de l'endettement financier	VI -3	45 996	52 121
Charge d'impôt	X -2-3	-3 304	34 245
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		**139 119**	**120 910**
Variation du besoin en fonds de roulement		-190	9 839
Intérêts versés		-47 782	-54 347
Intérêts reçus		16	183
Impôt versé		-7 390	-10 522
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**83 773**	**66 063**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-64 968	-198 946
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	XII	-1 304	-881
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	XII	-	414
Autres encaissements et décaissements		-4	21
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		**-66 276**	**-199 392**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		-1 093	150
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-97 001	-113 091
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-5 933	-2 380
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		487 014	1 105 887
Remboursements d'emprunts		-456 015	-844 410
Autres variations financières		-	-13 127
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		**-73 028**	**133 029**
Variation de trésorerie		**-55 531**	**-300**
Trésorerie nette à l'ouverture		-9 570	-9 270
Trésorerie nette à la clôture	XII	-65 101	-9 570
Variation de trésorerie		**-55 531**	**-300**

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 2016, sont les suivants :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ». La norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de service correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Elle ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe. En effet les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent à 98% d'IAS 17, et n'entrent pas dans le champs d'application d'IFRS 15.
- IFRS 16 « Leases ». La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.
- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation et de comptabilité de couverture. Actuellement le Groupe SFL n'a pas d'instruments financiers en comptabilité de couverture.
- Amendements à IAS 7 « Initiatives concernant les informations à fournir». La norme pose comme principe qu'une entitée doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers de réconcilier les variations de passifs présentés dans les états de situation financière avec les impacts cash-flow présentés au sein des activités de financement. Cet amendement est d'application obligatoire au 1er janvier 2017.

L'amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers - informations à fournir » s'applique dans les comptes du Groupe à compter du 1er janvier 2016. L'amendement est destiné à clarifier la présentation et les informations dans les états financiers.

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquant à compter du 1er janvier 2016 sont sans impact significatif dans les comptes du Groupe et n'ont pas été appliquées :

- IAS 16 et IAS 38 « Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables »,
- Améliorations annuelles 2012 – 2014 (précisant les normes IFRS 7 «Instruments financiers : Information à fournir », et IAS 34 « Information financière intermédiaire »).

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

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 6% du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2016, dont environ la moitié concerne 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.

Hormis la levée de l'option d'achat suite à l'arrivée à échéance du crédit-bail de l'immeuble 131 Wagram (cf. ci-dessous paragraphe Financements), il n'y a eu ni acquisition ni cession au cours de l'exercice 2016.

II - 2) Financements

En mai 2016, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé le montant résiduel (155,8 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, suite à l'arrivée à échéance le 14 juin 2016 du crédit-bail portant sur l'immeuble du 131 Wagram, le Groupe 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.

II - 3) Contentieux 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, en réduisant les déficits fiscaux du montant d'assiette redressé de 2 millions d'euros.

Ces déficits fiscaux n'ayant pas été activés en consolidation, ce redressement portant sur la ventilation des charges sur les différents secteurs fiscaux n'a pas d'impact significatif sur les comptes.

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

II - 4) Valeur d'expertises

À compter du 1er janvier 2016, les ventes d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans sont soumises au taux global de 7,5% au lieu de 6,2% (Paris) ou 6,9% (hors Paris) auparavant. L'impact de cette évolution des droits de mutation avait déjà été pris en compte au niveau de la valeur au bilan des immeubles de placement du Groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 et, par conséquent, dans son ANR.

II - 5) Evénements post-clôture

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 15ème 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- 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	152 604	15 957	29 576	-	198 137
Charges immobilières nettes de récupération	-8 752	-177	-1 613	-	-10 542
Loyers nets	**143 852**	**15 780**	**27 963**	**-**	**187 595**
Autres produits d'exploitation	2 069	64	507	212	2 852
Dotation aux amortissements	-	-	-	-2 290	-2 290
Variation nette de provisions	-207	-	983	-39	737
Frais de personnel	-	-	-	-12 057	-12 057
Autres frais généraux	-	-	-	-7 170	-7 170
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	350 983	27 055	60 002	-	438 040
Résultat opérationnel	**496 697**	**42 899**	**89 455**	**-21 344**	**607 707**
Charges financières	-	-	-	-46 303	-46 303
Produits financiers	-	-	-	307	307
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-2 477	-2 477
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	370	370
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	**496 697**	**42 899**	**89 455**	**-69 447**	**559 604**
Impôts	11 568	-	-	-8 264	3 304
Résultat net	**508 265**	**42 899**	**89 455**	**-77 711**	**562 908**
Part du Groupe	**442 927**	**42 899**	**89 455**	**-71 202**	**504 079**
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	65 338	-	-	-6 509	58 829
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	217	217
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	217	217
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	2 477	2 477
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	2 477	2 477
Total des autres éléments du résultat global	**-**	**-**	**-**	**2 694**	**2 694**
Résultat net et autres éléments du résultat global	**508 265**	**42 899**	**89 455**	**-75 017**	**565 602**
Part du Groupe	**442 927**	**42 899**	**89 455**	**-68 508**	**506 773**
Part des intérêts ne donnant pas le contrôle	65 338	-	-	-6 509	58 829

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	4 441 198	416 469	746 859	43 840	5 648 366
Actifs non affectés	-	-	-	115 360	115 360
Total des actifs	**4 441 198**	**416 469**	**746 859**	**159 200**	**5 763 726**

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs, qui proviennent pour l'essentiel de financements corporate ou obligataires non garantis et non affectés à des secteurs.

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

* Paris Quartier Central d'Affaires : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1er, 2ème, 9ème, 8ème, 16ème et 17ème arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l'avenue de Villiers et la gare Saint-Lazare, à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre, et au sud par la rue de Rivoli.

* Croissant Ouest : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.

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

Ces secteurs ont été définis par les principaux acteurs du marché immobilier. Ce sont des secteurs géographiques du marché immobilier parisien qui présentent chacun des caractéristiques économiques similaires.

IV - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

IV - 1) Immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles correspondent principalement aux logiciels acquis et aux frais de développement des logiciels dans le cadre des changements de systèmes d'information, conformément à l'IAS 38.
Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.
Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur ladite durée. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties mais font l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36), ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.
Les frais de développement principaux sont amortis sur leur durée d'utilisation à partir de la mise en exploitation des logiciels. Les frais de développement annexes sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils ont été constatés.

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2015
Valeur Brute					
Applications informatiques	4 811	-	-	265	5 076
Autres immobilisations incorporelles	1 507	604	-	-297	1 814
Amortissements					
Applications informatiques	-4 041	-337	-	-	-4 378
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	**2 277**	**267**	**-**	**-32**	**2 512**

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2016
Valeur Brute					
Applications informatiques	5 076	-	-	1 306	6 382
Autres immobilisations incorporelles	1 814	465	-	-1 371	908
Amortissements					
Applications informatiques	-4 378	-1 425	-	-	-5 803
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	**2 512**	**-960**	**-**	**-65**	**1 487**

En 2016, des frais de développement annexes, liés au projet Cassiopae, ont été amortis pour un montant de 1 044 milliers d'euros.

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	5 à 29 ans

et installations générales

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)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2015
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	4 498	275	-407	436	4 802
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-1 540	-421	-	-	-1 962
Autres immobilisations corporelles	-1 500	-384	7	-	-1 878
Valeur nette	**22 695**	**-530**	**-400**	**436**	**22 200**

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2016
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	4 802	886	-47	65	5 706
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-1 962	-418	-	-	-2 380
Autres immobilisations corporelles	-1 878	-447	47	-	-2 278
Valeur nette	**22 200**	**21**	**-**	**65**	**22 286**

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 38 800 milliers d'euros contre 36 153 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-1 425	-337
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-865	-806
Total	**-2 290**	**-1 143**

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

IV - 4) Immeubles de placement

Principes comptables

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, et/ou pour valoriser son capital.

Le groupe SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base 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 2016 par CBRE, Jones Lang LaSalle et BNP PARIBAS Real Estate.
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 :
« quelque 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 trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD 100%) est défini ci-dessous :
- CBRE : 34%
- Jones Lang LaSalle : 25%
- BNP Paribas Real Estate : 41%
Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.
En fonction des situations locatives transmises par le groupe SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.
Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13 sont prises en compte.
Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.
Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,5% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement à partir du 1er janvier 2016 et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Au vu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Variation de périmètre	31/12/2015
Immeubles de placement	4 392 767	192 465	513 658	-	-4	-452	62	5 098 496
Total	**4 392 767**	**192 465**	**513 658**	**-**	**-4**	**-452**	**62**	**5 098 496**

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	31/12/2016
Immeubles de placement	5 098 496	67 990	438 040	-	-	5 604 526
Total	**5 098 496**	**67 990**	**438 040**	**-**	**-**	**5 604 526**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Valeur HD du patrimoine (experts)	5 736 416	5 242 406
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-38 800	-36 153
Ajustement provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-93 090	-59 071
Ajustement provenant de l'évolution des droits de mutation au 1er janv 2016 (cf. note II-4)	-	-48 686
Juste valeur des immeubles de placement	**5 604 526**	**5 098 496**

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 31/12/2016 (en millions d'euros, 100%)	Paramètres	Fourchette [1]	Moyenne pondérée [1]
Paris QCA	4 541	VLM	525 - 790 €	654 €
		Taux de fin de cash-flow	3,15 - 4,25 %	3,57 %
		Taux d'actualisation	4,15 - 5,65 %	4,53 %
Paris hors QCA	751	VLM	475 - 680 €	554 €
		Taux de fin de cash-flow	3,75 - 4,20 %	3,97 %
		Taux d'actualisation	4,60 - 4,65 %	4,63 %
Croissant Ouest	444	VLM	300 - 467 €	451 €
		Taux de fin de cash-flow	4,40 - 5,00 %	4,44 %
		Taux d'actualisation	5,10 - 6,00 %	5,41 %
Total	**5 736**			

[1] *pour les bureaux.*

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25% (+25 BP) entraine une diminution des valeurs d'expertise de 332 931 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 393 829 milliers d'euros.

V- Données liées à l'activité

V - 1) Loyers nets

Principes comptables

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition.

Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, droits d'entrée, et indemnités de résiliation anticipée. Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire, lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme, sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin, soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 97,7% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 36 011 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)	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs	**198 137**	**168 794**
Charges d'exploitation immobilières	-45 849	-43 305
Charges immobilières récupérées	35 307	29 039
Charges immobilières nettes de récupération	**-10 542**	**-14 266**
Loyers nets	**187 595**	**154 528**

L'augmentation significative des loyers nets en 2016 provient pour l'essentiel des immeubles #cloud.paris, livré en novembre 2015, et In/Out, loué en septembre 2015.

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	**982 391**	198 389	542 729	241 273

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Production immobilisée	155	999
Autres produits	2 697	1 371
Total	**2 852**	**2 370**

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

V - 3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables

Les créances clients sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font 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)	31/12/2016			31/12/2015
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	103 140	17 259	85 881	70 239
Provisions clients et comptes rattachés	-571	-	-571	-3 116
Clients	**102 569**	**17 259**	**85 310**	**67 123**
Fournisseurs : avances et acomptes versés	41	41	-	14
Personnel et comptes rattachés	51	51	-	52
Créances fiscales - hors IS - part courante	8 369	8 369	-	11 565
Autres créances d'exploitation	2 738	2 738	-	2 628
Autres créances	169	169	-	69
Autres débiteurs	**11 368**	**11 368**	**-**	**14 328**
Total	**113 937**	**28 627**	**85 310**	**81 451**

Les créances clients proviennent pour 94 090 milliers d'euros (dont 12 978 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)	31/12/2016	31/12/2015
Dotations aux provisions	-129	-124
Reprises de l'exercice	2 731	73
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-33	-35
Total	**2 569**	**-86**
Loyers	198 137	168 794
Ratio coût du risque locatif sur loyers	**-1,30%**	**0,05%**

V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Impôts différés actifs	108	145
Autres créances non-courantes	-	156
Total autres actifs non-courants	**108**	**301**
Etats - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	141	146
Paiements d'avance	776	300
Total autres actifs courants	**917**	**446**

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

V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs	7 266	6 386
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	15 221	12 491
Total	**22 487**	**18 877**

Au 31 décembre 2016, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement les immeubles Louvre Saint-Honoré et le Washington Plaza.

V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts et cautionnements reçus	19 677	17 637
Total autres passifs non-courants	**19 677**	**17 637**
Dépôts et cautionnements reçus	1 733	2 652
Clients - avances et acomptes reçus	17 996	19 424
Dettes sociales	5 127	4 776
Dettes fiscales	13 971	6 891
Autres dettes	3 309	2 716
Comptes de régularisations passif	2 243	5 496
Total autres passifs courants	**44 379**	**41 955**

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 2017 de l'« exit tax » générée par les immeubles Rives de Seine et 131 Wagram pour un total de 6 159 milliers d'euros, ainsi qu'une dette d'IS s'élevant à 4 481 milliers d'euros.
Les comptes de régularisations passif correspondent aux encaissements d'avance.

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Honoraires	-1 700	-1 707
Impôts et taxes	-1 498	-1 365
Autres	-3 972	-4 533
Total	**-7 170**	**-7 605**

Au 31 décembre 2016, les honoraires des Commissaires aux Comptes se répartissent comme suit :

	PricewaterhouseCoopers		Deloitte & Associés	
(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Audit légal	297	284	219	207
Autres diligences et prestations	20	41	20	36
Total	**317**	**325**	**239**	**243**

VI- Financement

VI - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

Tous les prêts et emprunts sont initialement comptabilisés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

(en milliers d'euros)	TIE %	Échéance	31/12/2016 Part courante	31/12/2015 Part courante	31/12/2016 Part non-courante	31/12/2015 Part non-courante
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 4,625% 2011-2016	4,625 %	25-mai-16	-	160 151	-	-
Emission 500 M€ 3,50% 2012-2017	3,50 %	28-nov-17	301 680	978	-	300 700
Emission 500 M€ 1,875% 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	925	922	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2,25% 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	1 418	1 414	500 000	500 000
Emprunts bancaires						
BANCO SABADELL	Euribor +marge (fin de tirage)	18-juin-20	3	-	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	222	-	150 000	-
BECM	Euribor +marge (fin de tirage)	23-avr-19	96	119	140 000	140 000
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571%	16-juil-22	2 636	2 650	203 320	205 400
Contrats de location-financement						
131, Wagram	Euribor +marge (fin de tirage)	14-juin-16	-	27 271	-	-
Découverts bancaires	Divers		84 867	22 057	-	-
Comptes courants passifs	Divers		70	132	63 346	67 546
Impact étalement des commissions sur emprunts			-2 616	-2 641	-7 160	-9 095
Total			**389 304**	**213 053**	**1 619 506**	**1 704 551**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2015
Emprunts obligataires	1 304 023	304 023	500 000	500 000	1 464 165
BECM	140 096	96	140 000	-	140 119
BANCO SABADELL	50 003	3	50 000	-	-
BNP-PARIBAS 2015	20 003	3	20 000	-	-
BNP-PARIBAS 2016	150 222	222	150 000	-	-
NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	205 956	2 636	8 320	195 000	208 050
Contrat de location-financement	-	-	-	-	27 271
Comptes courants passifs	63 416	70	63 346	-	67 678
Etalement frais emprunts	-9 776	-2 616	-6 612	-548	-11 736
Découverts bancaires	84 867	84 867	-	-	22 057
Total	**2 008 810**	**389 304**	**925 054**	**694 452**	**1 917 604**

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

Au 31 décembre 2016, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : BPCE, BECM, Banco Sabadell et BNP Paribas. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2016	Valeur au 31/12/2015	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50%	31,7 %	33,4 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,7	2,6	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	3,4 %	4,3 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	5,3 Md€	4,6 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2016.

VI - 2) Contrats de location-financement

Principes comptables

Les contrats de location-financement, et notamment les contrats de crédit-bail immobilier, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur de l'actif ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.
Les immeubles de placement faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont évalués à la clôture de chaque exercice à leur juste valeur.

Au 31 décembre 2016 le Groupe ne détient plus de contrats de location-financement, suite à la levée d'option d'achat de l'immeuble « 131 Wagram » en juin.

VI - 3) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	-43 016	-48 210
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-231	-639
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-322	-568
Instruments de couverture	-	-854
Autres charges financières	-2 734	-8 081
Charges financières	**-46 303**	**-58 352**
Produits d'intérêts	3	109
Produits nets sur cessions de VMP	-	14
Transferts de charges financières	291	6 048
Autres produits financiers	13	60
Produits financiers	**307**	**6 231**
Coût de l'endettement net	**-45 996**	**-52 121**

Les autres charges financières comprennent notamment les frais d'emprunt étalés, en diminution de 4 730 milliers d'euros sur un an, en raison de l'impact en 2015 de la renégociation de plusieurs lignes de crédit. Le poste des transferts de charges financières diminue de 5 757 milliers d'euros suite à l'arrêt de la capitalisation du coût de portage de l'opération de restructuration de l'immeuble #cloud.paris, livré en novembre 2015.

VI - 4) 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.

Ajustement de valeur des instruments financiers :

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Soultes versées sur rachats d'emprunts obligataires	-	-9 515
Instruments de couverture de taux	-2 477	-7 722
Total	**-2 477**	**-17 237**

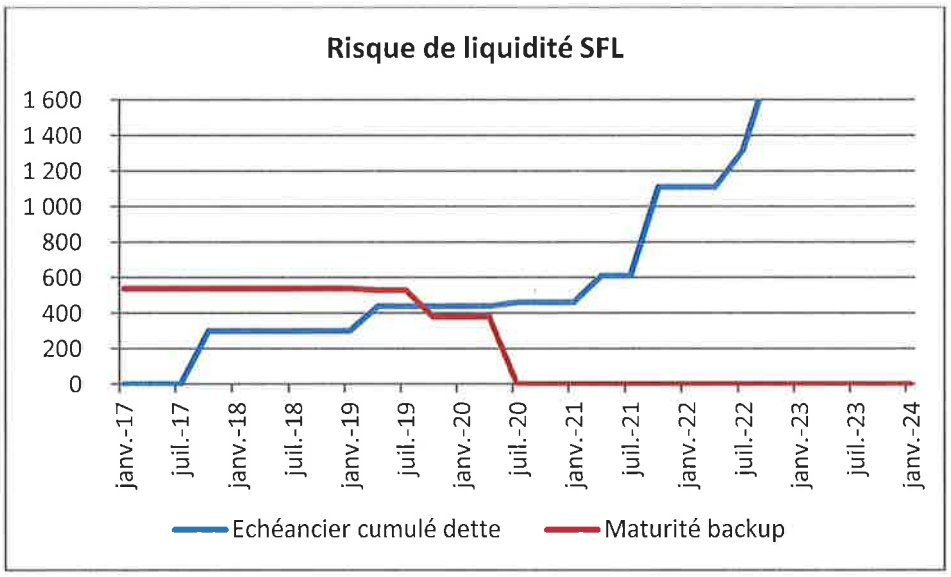
Depuis le débouclement par anticipation en juillet 2015 des swaps Parholding, le groupe SFL n'a plus d'instruments de couverture de taux. L'étalement des montants cristallisés en réserves de cashflow hedge lors de l'annulation des swaps de cashflow hedge au deuxième semestre 2012 et début 2013 a été recyclé en résultat et constitue une charge financière nette de 2 477 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

VI - 5) 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 2016, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 540 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 610 millions d'euros au 31 décembre 2015. 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 octobre 2019.



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

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées note VI-1.

2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaires. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3/ Le risque de marché

Au 31 décembre 2016, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

a/ Objectifs et stratégie

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

b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,95% au 31 décembre 2016 (contre 2,36% au 31 décembre 2015).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,05%, soit un impact négatif de 1 951 milliers d'euros sur l'année représentant 4,21% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,85%, soit un impact positif de 1 951 milliers d'euros sur l'année représentant 4,21% des charges financières annuelles.

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 2016 :

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BECM	-	-	140 000	-	-	-	140 000
Emprunt BANCO SABADELL	-	-	-	50 000	-	-	50 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	-	-	-	20 000	-	-	20 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	-	-	-	-	150 000	-	150 000
Comptes courants	-	63 346	-	-	-	-	63 346
Total dette taux variable	**-**	**63 346**	**140 000**	**70 000**	**150 000**	**-**	**423 346**

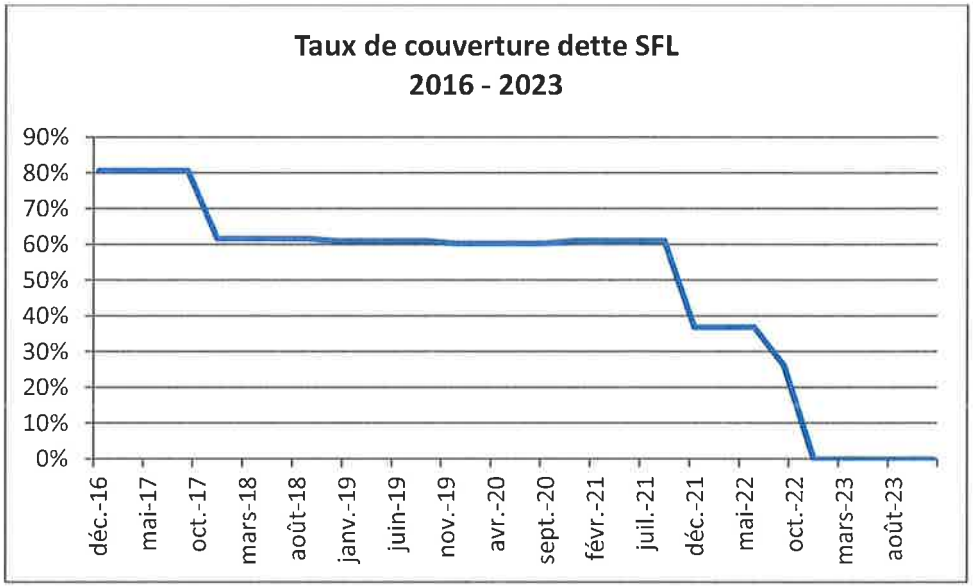
Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

Position nette non couverte

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2020 :

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Emprunt BECM	140 000	140 000	140 000	-	-
Emprunt BANCO SABADELL	50 000	50 000	50 000	50 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	20 000	20 000	20 000	20 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Comptes courants	63 346	63 346	-	-	-
Total dette taux variable	**423 346**	**423 346**	**360 000**	**220 000**	**150 000**
Total exposition nette du groupe	**423 346**	**423 346**	**360 000**	**220 000**	**150 000**

Au 31 décembre 2016, le taux de couverture de la dette est de 81%.



Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2016, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 371 985 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2016	31/12/2015
Emission mai 2011	-	-	-	158 479
Emission nov 2012	300 700	nov.-17	310 295	316 538
Emission nov 2014	500 000	nov.-21	526 305	500 333
Emission nov 2015	500 000	nov.-22	535 385	503 878
Total	**1 300 700**		**1 371 985**	**1 479 228**

VI - 6) Actifs financiers

Principes comptables

Les actifs financiers non courants comprennent les participations non consolidées et les dépôts et cautionnements versés. Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur, c'est-à-dire généralement à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction.

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2016
Participations non consolidées	1 071	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	-1 071	-	-	-	-	-1 071
Participations non consolidées nettes	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Dépôts et cautionnements versés	**696**	3	**-**	**-**	**-**	**699**
Total	**696**	3	**-**	**-**	**-**	**699**

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

VI - 7) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Ces dépôts à court terme sont très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.
Les valeurs mobilières de placement, conformément à l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Disponibilités	19 766	11 399
Valeurs mobilières de placement	-	1 088
Total	**19 766**	**12 487**

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)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Nombre de titres auto-détenus	377 465	117 893	-132 978	362 380
Prix moyen en euros	60,08 €	47,86 €	45,26 €	61,54 €
Total	**22 678**	**5 642**	**-6 019**	**22 301**

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	31/12/2016		31/12/2015	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	48 506	1,05 €	64 624	1,40 €
Distribution exceptionnelle versée l'année N	48 495	1,05 €	48 467	1,05 €
Total	**97 001**	**2,10 €**	**113 091**	**2,45 €**

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)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net pour le résultat de base par action	504 079	492 861
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-362 380	-377 465
Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture	**46 166 594**	**46 151 509**
Résultat net par action	**10,92 €**	**10,68 €**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-362 380	-377 465
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	**46 166 594**	**46 151 509**
Résultat net pondéré par action	**10,92 €**	**10,68 €**

Il n'y a pas eu d'autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l'achèvement des présents états financiers.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
SCI Washington	**26 154**	**28 051**
dont revenus locatifs	*6 902*	*6 336*
dont variation de valeur des immeubles de placement	*19 318*	*22 348*
dont résultat financier	*-215*	*-375*
dont divers	*149*	*-258*
Sous-groupe Parholding	**32 675**	**24 223**
dont revenus locatifs	*14 333*	*14 436*
dont variation de valeur des immeubles de placement	*19 674*	*28 094*
dont résultat financier	*-1 909*	*-4 385*
dont impôts différés	*4 306*	*-11 261*
dont impôt exigible	*-2 995*	*-1 963*
dont divers	*-734*	*-698*
Total	**58 829**	**52 274**

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)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	*dont provisions consommées*	Ecarts actuariels	31/12/2016
Provisions sur immeubles et locataires	-	2 070	-	-	-	2 070
Provisions relatives au personnel	1 011	183	-45	*-45*	-217	932
Provisions non-courantes	**1 011**	**2 253**	**-45**	***-45***	**-217**	**3 002**
Provisions sur immeubles et locataires	284	190	-118	-	-	356
Provisions relatives au personnel	286	-	-221	*-77*	-	65
Provisions courantes	**570**	**190**	**-339**	***-77***	**-**	**421**
Total	**1 581**	**2 443**	**-384**	***-122***	**-217**	**3 423**

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 862 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 2016 à 12 milliers d'euros, contre 14 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-129	-124
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-1 895	-166
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-113	-239
Total dotations	**-2 137**	**-529**
Reprises de provisions sur actif circulant	2 731	73
Reprises de provisions pour autres risques et charges	143	227
Total reprises	**2 874**	**300**
Total	**737**	**-229**

Au 31 décembre 2016 les dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation couvrent principalement les litiges avec deux locataires sortis.

IX- Rémunération et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

L'effectif pour le personnel administratif est de 75 personnes au 31 décembre 2016, contre 71 personnes au 31 décembre 2015. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 31 décembre 2015.

L'effectif administratif moyen se répartit de la façon suivante :

	31/12/2016	31/12/2015
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	56	52
Agents de maîtrise	10	12
Employés / Techniciens	5	6
Total	**73**	**72**

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Rémunérations du personnel	-6 572	-6 211
Charges sociales sur rémunérations	-3 581	-3 520
Avantages accordés au personnel	-1 114	-2 058
Participation et intéressement	-790	-834
Total	**-12 057**	**-12 623**

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)	31/12/2016	31/12/2015
Dette actuarielle en début d'exercice	**1 011**	**1 112**
Prestations servies	-45	-
Coût des services rendus	66	78
Coût financier	47	-28
Variation actuarielle	-217	-151
Dette actuarielle en fin d'exercice	**862**	**1 011**

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 1,31% (versus 2,03% au 31 décembre 2015) et d'un taux de revalorisation de 1,50% (versus 2,00% au 31 décembre 2015). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.
Une baisse de 0,25% du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2016 entraine 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'Equilibre des Actifs Financiers). Le nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible attribué par le pourcentage d'espérance d'acquisition des actions, compte tenu des conditions d'acquisition propres à chaque plan.
L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'acquisition. A chaque clôture, le pourcentage d'espérance, et donc l'avantage consenti total, sont réajustés pour tenir compte de la meilleure estimation du nombre d'actions qui seront acquises.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2016

	Plan n°1	Plan n°3	Plan n°4
Date d'assemblée	09/05/2011	22/04/2015	13/11/2015
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	04/03/2014	17/06/2015	26/04/2016
Nombre cible initial	33 981	27 328	32 036
% d'espérance initial	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre espéré initial	24 069	19 356	22 691
Juste valeur unitaire	31,48 €	36,08 €	41,49 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-16 165	-1 728	-128
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	**26 723**	**25 600**	**31 908**

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
- Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 10 jours ouvrés (plan n°1) ou de 15 jours ouvrés (plan n°3 et plan n°4) 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 2016, les pourcentages retenus sont de 150% pour le plan 2014 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100% pour les plans 2015 et 2016 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours de l'exercice 2016, 36 424 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°1 de 2013.

Au 31 décembre 2016, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 114 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)	31/12/2016	31/12/2015
Avantages court terme hors charges patronales (1)	3 175	2 571
Avantages court terme charges patronales	1 150	938
Rémunération en actions (2)	701	1 390
Jetons de présence	347	325
Total	**5 373**	**5 224**

(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 2016, 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-I).

X- Impôts et taxes

X - 1) Dette fiscale

Principes comptables

Les passifs non-courants à échéance certaine sont actualisés.

Méthode d'évaluation
Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non-courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non-courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

Date d'échéance	2018	2019	2020	Total
Montant à payer	3 166	3 104	3 044	**9 314**

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus au titre de l'« exit tax », générée par la levée d'option d'achat en juin 2016 du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du 131 Wagram, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 13 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2017 à 2020 et faisant l'objet d'une actualisation.

X - 2) Impôt sur les sociétés

Principes comptables

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

Au 31 décembre 2016, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 21 790 milliers d'euros, contre 4 406 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

Cette augmentation est principalement due à la comptabilisation d'une charge d'impôt de 15 529 milliers d'euros suite à la levée d'option d'achat de l'immeuble 131 Wagram, dont 13 012 milliers d'euros au titre de l'exit tax et 2 517 milliers d'euros au titre de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (essentiellement sur les réintégrations des loyers non

déductibles qui sont opérées en totalité en fin de bail). Ces impôts sont compensés par une reprise d'impôt différé à hauteur de 16 519 milliers d'euros.

La charge d'impôt du sous-groupe fiscal intégré Parholding s'établit à 5 990 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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, certaines sociétés en partenariat qui n'ont pu opter à ce régime et les biens pris en crédit-bail avant le 1er janvier 2005.

La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable à la date d'arrêté, est composée de :

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2015	Capitaux propres	Résultat	Bilan 31/12/2016
Variation de valeur des immeubles de placement	-164 686	-	25 303	-139 383
Retraitement des amortissements	-17 232	-	-2 090	-19 322
Retraitement des loyers	-3 696	-	1 937	-1 759
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-521
Autres	-709	-	-58	-767
Total net	**-186 844**	-	**25 092**	**-161 752**
Dont impôts différés - Actif	145	-	-37	108
Dont impôts différés - Passif	-186 991	-	25 131	-161 860

La loi de finances pour 2017 prévoit une baisse progressive, de 33,33% à 28%, du taux d'imposition des sociétés. Cette évolution progressive du taux d'imposition est prise en compte dans le calcul des impôts différés au 31 décembre 2016 et génère un impact favorable de 24 664 milliers d'euros.

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	293	293	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires	51 055	5 763	7 798	37 494
Cautions fournisseurs	65	65	-	-
Total engagements reçus	**51 120**	**5 828**	**7 798**	**37 494**

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2016, les engagements sur travaux s'élèvent à 10 548 milliers d'euros (contre 32 929 milliers d'euros au 31 décembre 2015), dont 8 877 milliers d'euros concentrés sur les trois immeubles Louvre Saint-Honoré, Cézanne Saint-Honoré et Edouard VII.

XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)

Sociétés		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	Total
Échéance		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	
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	380 000	-	380 000	-
Emprunt BECM	10 000	-	10 000	-
Total	**540 000**	-	**540 000**	-

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 2016, le montant global de ces protections s'établit à 2 755 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)	31/12/2016	31/12/2015
Acquisition et travaux sur les immeubles de placement		
Prix d'acquisition	-	-63 900
Frais décaissés sur acquisition	-	-3 655
Travaux	-64 968	-131 391
Total	**-64 968**	**-198 946**
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Prix de cession	-	414
Frais décaissés sur cessions	-	-
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-
Total	**-**	**414**
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Valeurs mobilières de placements	-	1 088
Disponibilités	19 766	11 399
Découverts bancaires	-84 867	-22 057
Total	**-65 101**	**-9 570**

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

XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

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

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont il détient 50% des intérêts.
Ainsi, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 58,55% de son capital au 31 décembre 2016.
Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe au 42 rue Washington, dans le 8ème arrondissement de Paris.