



SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDES AU 31 décembre 2017

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 9 février 2018.

A - Etat consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
ACTIF	Partie E		
Immobilisations incorporelles	IV -1	1 209	1 487
Immobilisations corporelles	IV -2	21 606	22 286
Immeubles de placement	IV -4	6 119 148	5 604 526
Actifs financiers	VI -5	2 181	699
Autres actifs	V -4	69	108
Total Actifs non-courants		6 144 213	5 629 106
Clients et autres débiteurs	V -3	88 382	113 937
Autres actifs	V -4	290	917
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	15 710	19 766
Total Actifs courants		104 382	134 620
Total Actif		6 248 595	5 763 726
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
PASSIF	Partie E		
Capital		93 058	93 058
Réserves		2 984 611	2 526 008
Résultat de l'exercice		685 284	504 079
Total Capitaux propres, part du Groupe		3 762 953	3 123 145
Intérêts minoritaires		476 019	370 631
Total Intérêts minoritaires		476 019	370 631
Total des Capitaux propres	VII -1	4 238 972	3 493 776
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 661 231	1 619 506
Provisions non courantes	VIII -1	1 161	3 002
Impôts différés passifs	X -3	197 976	161 860
Dettes fiscales	X -1	21 390	9 314
Autres passifs	V -6	22 136	19 677
Total Passifs non-courants		1 903 894	1 813 359
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	16 798	22 487
Emprunts et concours bancaires	VI -1	36 485	389 304
Provisions courantes	VIII -1	369	421
Autres passifs	V -6	52 077	44 379
Total Passifs courants		105 729	456 591
Total Passif		6 248 595	5 763 726

B - Etat consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs		195 780	198 137
Charges immobilières nettes de récupération		-10 873	-10 542
Loyers nets	V -1	184 907	187 595
Autres produits d'exploitation	V -2	2 160	2 852
Dotations aux amortissements	IV -3	-1 345	-2 290
Variation nette des provisions	VIII -2	1 667	737
Frais de personnel	IX -1	-15 409	-12 057
Autres frais généraux	V -7	-7 916	-7 170
Résultat de cession des immeubles de placement	IV -5	80 290	-
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	635 131	438 040
Résultat opérationnel		879 485	607 707
Charges financières	VI -2	-42 861	-46 303
Produits financiers	VI -2	1 522	307
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	43	-2 477
Actualisation des dettes et créances		606	370
Variation nette des provisions financières		-	-
Résultat net avant impôts		838 795	559 604
Impôts	X -2-3	-42 523	3 304
Résultat net		796 272	562 908
Part du Groupe		685 284	504 079
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	110 988	58 829
Résultat net par action	VII -4	14,83 €	10,92 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	53	217
Autres éléments		-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		53	217
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -3	-	2 477
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie		-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-	2 477
Total des autres éléments du résultat global		53	2 694
Résultat net et autres éléments du résultat global		796 325	565 602
Part du Groupe		685 337	506 773
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		110 988	58 829

C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2015	93 058	758 452	22 621	-18 367	3 387	1 361 341	492 861	2 713 352	317 735
<u>Variations de la période</u>									
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
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	685 284	685 284	110 988
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	53	-	53	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	53	685 284	685 337	110 988
Affectation du résultat	-	-29 929	-	-	-	534 008	-504 079	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 565	-	-	-	2 565	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1 127	-	-	-	-1 127	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 546	-	1 546	-
Distributions versées par SFL	-	-48 855	-	-	-	343	-	-48 512	-5 517
Autres retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-	-83
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2017	93 058	556 116	22 621	-18 022	-	2 423 898	685 284	3 762 953	476 019

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		685 284	504 079
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	-635 131	-438 040
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	1 345	2 290
Dotations nettes aux provisions du passif		-1 791	2 059
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV -5	-80 290	-
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		-649	2 107
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	-12 458	-36 011
Avantages consentis au personnel	IX -3	1 546	1 114
Part des intérêts minoritaires	VII -5	110 988	58 829
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		68 844	96 427
Coût de l'endettement financier	VI -2	41 339	45 996
Charge d'impôt	X -2-3	42 523	-3 304
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		152 706	139 119
Variation du besoin en fonds de roulement		28 610	-190
Intérêts versés		-41 245	-47 782
Intérêts reçus		12	16
Impôt versé		-16 766	-7 390
Flux net de trésorerie généré par l'activité		123 317	83 773
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-207 399	-64 968
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-369	-1 304
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	XII	441 785	-
Autres encaissements et décaissements		-	-4
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		234 017	-66 276
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		1 438	-1 093
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-48 512	-97 001
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-5 517	-5 933
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		689 610	487 014
Remboursements d'emprunts		-945 552	-456 015
Autres variations financières		-1 390	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-309 923	-73 028
Variation de trésorerie		47 411	-55 531
Trésorerie nette à l'ouverture		-65 101	-9 570
Trésorerie nette à la clôture	XII	-17 690	-65 101
Variation de trésorerie		47 411	-55 531

La trésorerie est présentée nette des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

I - 1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du groupe SFL ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2017, sont les suivants :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : la norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le Groupe a effectué une évaluation de l'impact de l'application d'IFRS 15 dans les comptes.

Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, et leur comptabilisation s'effectue conformément à IFRS 15.

Par conséquent l'application de la nouvelle norme n'aura pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. IFRS 9 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. L'analyse des incidences pour le Groupe est en cours. Aucun impact significatif n'a été identifié pour le moment.

- IFRS 16 « Leases ». La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoires au 31 décembre 2017 sont les suivants :

- Amendement à la norme IAS 7 « État des flux de trésorerie - Initiative concernant les informations à fournir » : l'amendement est destiné à clarifier la présentation et les informations dans les états financiers. Il est posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers de faire le lien entre les flux de trésorerie provenant des activités de financement et les variations de dette au bilan.

I - 2) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Ils comprennent les états financiers de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

Les filiales sont consolidées à partir du moment où le groupe SFL en prend le contrôle et jusqu'à la date à laquelle ce contrôle est transféré à l'extérieur du Groupe. Quand il y a une perte de contrôle d'une filiale, les états financiers consolidés de l'exercice comprennent les résultats sur la période pendant laquelle le Groupe en avait le contrôle.

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que le groupe SFL contrôle, notamment du fait de l'existence d'un pacte d'actionnaires, ou par détention de la majorité des droits de vote.

Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. note IV-4).

I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants

Le groupe SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. note IV-4).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note VI-4).

II - Faits marquants

II - 1) Opérations

Le 13 janvier 2017, la Société Foncière Lyonnaise a signé l'acquisition, pour 165 millions d'euros, du siège historique du groupe SMA, immeuble de près de 21 000 m² situé 112-122 avenue Emile Zola dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. L'opération a pris effet le 30 novembre 2017, à l'issue du départ de la SMA. Cet immeuble, bâti en 1966 sur une parcelle arborée de 6 300 m², va être entièrement restructuré.

La Société Foncière Lyonnaise a signé le 29 septembre 2017 la cession à Primonial REIM de l'actif IN/OUT, situé au 46 quai Alphonse le Gallo à Boulogne-Billancourt (92). Cet immeuble d'environ 35 000 m² a fait l'objet d'une lourde restructuration de 2011 à 2013, avant d'être loué en totalité en 2015 à l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économique) dans le cadre d'un bail se terminant en 2027. La transaction s'est conclue à un prix net vendeur de 445 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, les surfaces en développement représentent environ 13 % du patrimoine du Groupe, et sont constituées principalement, outre l'immeuble nouvellement acquis de l'avenue Emile Zola, des surfaces commerciales de l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

Au cours de l'exercice, le groupe SFL a commercialisé environ 21 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, avec notamment 8 signatures portant sur des surfaces supérieures à 1 000 m².

II - 2) Financements

En novembre 2017, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé le montant résiduel (300,7 millions d'euros) de la souche obligataire à 3,5 % émise en 2012, arrivée à échéance.

En 2017, la Société Foncière Lyonnaise a mis en place deux nouvelles lignes bilatérales de crédit revolving, l'une de 175 millions d'euros sur 6 ans avec le Crédit Agricole d'Ile de France, et l'autre de 75 millions d'euros sur 7 ans avec La Banque Postale. Par ailleurs, la ligne de crédit signée en 2015 pour 5 ans avec Banco Sabadell a été portée de 50 à 70 millions d'euros.

Tout en réduisant le coût de sa dette, ces opérations permettent au Groupe d'en allonger la maturité moyenne, et de disposer d'un montant significatif de lignes de crédit confirmées non utilisées afin de faire face à ses échéances à court et moyen terme et d'être à même de saisir des opportunités d'investissements.

II - 3) Evénements post-clôture

Néant.

III- Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés par répartition géographique, conformément à IFRS 8.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	154 135	12 712	28 933	-	195 780
Charges immobilières nettes de récupération	-8 762	-762	-1 349	-	-10 873
Loyers nets	145 373	11 950	27 584	-	184 907
Autres produits d'exploitation	1 542	134	470	14	2 160
Dotations aux amortissements	-	-	-	-1 345	-1 345
Variation nette de provisions	-125	-	2 070	-278	1 667
Frais de personnel	-	-	-	-15 409	-15 409
Autres frais généraux	-	-	-	-7 916	-7 916
Résultat de cession des immeubles de placement	-	80 290	-	-	80 290
Variation de valeur des immeubles de placement	576 835	4 046	54 250	-	635 131
Résultat opérationnel	723 625	96 420	84 374	-24 934	879 485
Charges financières	-	-	-	-42 861	-42 861
Produits financiers	-	-	-	1 522	1 522
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	43	43
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	606	606
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
Résultat net avant impôts	723 625	96 420	84 374	-65 624	838 795
Impôts	-33 148	-	-	-9 375	-42 523
Résultat net	690 477	96 420	84 374	-74 999	796 272
Part du Groupe	572 583	96 420	84 374	-68 093	685 284
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	117 894	-	-	-6 906	110 988

Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	53	53
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	53	53
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	-	-
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	53	53
Résultat net et autres éléments du résultat global	690 477	96 420	84 374	-74 946	796 325
Part du Groupe	572 583	96 420	84 374	-68 040	685 337
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	117 894	-	-	-6 906	110 988

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Croissant Ouest	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	5 048 688	97 673	972 787	40 588	6 159 736
Actifs non affectés	-	-	-	88 859	88 859
Total des actifs	5 048 688	97 673	972 787	129 447	6 248 595

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

* **Paris Quartier Central d'Affaires** : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 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)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2017
Valeur Brute					
Applications informatiques	6 382	-	-	251	6 633
Autres immobilisations incorporelles	908	183	-	-270	821
Amortissements					
Applications informatiques	-5 803	-443	-	-	-6 245
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Valeur nette	1 487	-260	-	-19	1 209

IV - 2) Immobilisations corporelles

Principes comptables

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :

Bâti	105 à 118 ans
Clos et couvert	8 à 24 ans
Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans

Autres immobilisations corporelles :

Installations et aménagements	2 à 20 ans
Agencements et équipements	5 à 10 ans
Matériel divers et informatique	2 à 5 ans

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2017
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 706	203	-18	19	5 910
Amortissements					
Immeubles d'exploitation	-2 380	-390	-	-	-2 770
Autres immobilisations corporelles	-2 278	-512	18	-	-2 772
Valeur nette	22 286	-699	-	19	21 606

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 40 970 milliers d'euros contre 38 800 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	-443	-1 425
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	-902	-865
Total	-1 345	-2 290

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

IV - 4) Immeubles de placement

Principes comptables

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

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

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

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2017 par Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGoVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

Le groupe SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel :

« quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes ».

Aussi, l'expertise du patrimoine du groupe SFL est réalisée semestriellement par un ensemble de deux cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD 100 %) est défini ci-dessous :

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.

- Cushman & Wakefield: 55 %

- Jones Lang LaSalle: 45 %

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par le groupe SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13 sont prises en compte.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de 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 1^{er} janvier 2016 et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

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)	31/12/2016	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Variation de périmètre	31/12/2017
Immeubles de placement	5 604 526	96 442	647 109	-324 672	-11 978	107 721	6 119 148
Total	5 604 526	96 442	647 109	-324 672	-11 978	107 721	6 119 148

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Valeur HD du patrimoine	6 229 075	5 736 416
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-40 970	-38 800
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-68 957	-93 090
Juste valeur des immeubles de placement	6 119 148	5 604 526

L'acquisition de l'immeuble Emile Zola s'est traduite par :

- l'acquisition de l'intégralité du capital social de la Société Immobilière Victoria, propriétaire du terrain d'assiette de l'immeuble et d'une partie des constructions, soit une variation de périmètre au 31 décembre 2017 de 107 721 milliers d'euros ;
- et par l'acquisition en direct des constructions n'appartenant pas à la Société Immobilière Victoria pour 52 941 milliers d'euros, hors frais d'acquisition.

La diminution de 324 672 milliers d'euros est liée à la cession de l'immeuble IN/OUT (cf. note IV-5).

Dans le cas du groupe SFL, le tableau ci-dessous présente par classe d'actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2017 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5 156	VLM	580 - 814 €	692 €
		Taux de fin de cash-flow	3,15 - 3,60 %	3,28 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 6,10 %	4,26 %
Paris hors QCA	975	VLM	538 - 668 €	585 €
		Taux de fin de cash-flow	3,40 - 3,80 %	3,55 %
		Taux d'actualisation	4,00 - 6,50 %	4,82 %
Croissant Ouest	98	VLM	313 - 427 €	386 €
		Taux de fin de cash-flow	4,03 - 4,95 %	4,36 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,85 %	4,98 %
Total	6 229			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 BP) entraîne une diminution des valeurs d'expertise de 479 113 milliers d'euros, une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (-25 BP) entraîne une augmentation des valeurs d'expertise de 561 018 milliers d'euros.

IV - 5) Résultat de cession des immeubles de placement

Le Groupe a procédé à la cession de l'immeuble IN/OUT situé à Boulogne-Billancourt (92) au cours de l'exercice 2017.

(en milliers d'euros)	Prix de vente HT/HD	VNC de cession ⁽¹⁾	Plus-value de cession	Date de cession
IN/OUT	445 000	-364 710	80 290	Septembre 2017
Total	445 000	-364 710	80 290	

⁽¹⁾ VNC y compris frais de cession.

V- Données liées à l'activité

V - 1) Loyers nets

Principes comptables

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

Revenus locatifs

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

Conditions spécifiques des baux

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

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

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

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 98,1 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 12 458 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	195 780	198 137
Charges d'exploitation immobilières	-44 605	-45 849
Charges immobilières récupérées	33 732	35 307
Charges immobilières nettes de récupération	-10 873	-10 542
Loyers nets	184 907	187 595

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	≥ 1 an et < 5 ans	≥ 5 ans
Loyers	747 298	184 493	438 179	124 626

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Production immobilisée	4	155
Autres produits	2 156	2 697
Total	2 160	2 852

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

V - 3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables

Les créances clients sont valorisées initialement à leur coût amorti, correspondant au montant initial de la facture d'origine. Elles font ensuite l'objet d'un examen

systematique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	31/12/2017			31/12/2016
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	79 606	19 494	60 112	103 140
Provisions clients et comptes rattachés	-892	-	-892	-571
Clients	78 714	19 494	59 220	102 569
Fournisseurs : avances et acomptes versés	52	52	-	41
Personnel et comptes rattachés	8	8	-	51
Créances fiscales - hors IS - part courante	6 506	6 506	-	8 369
Autres créances d'exploitation	2 398	2 398	-	2 738
Autres créances	704	704	-	169
Autres débiteurs	9 668	9 668	-	11 368
Total	88 382	29 162	59 220	113 937

Les créances clients proviennent pour 68 957 milliers d'euros (dont 14 313 milliers d'euros à moins d'un an) de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux provisions	-131	-129
Reprises de l'exercice	6	2 731
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-30	-33
Total	-155	2 569
Loyers	195 780	198 137
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,08 %	-1,30 %

V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts différés actifs	69	108
Total autres actifs non-courants	69	108
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	71	141
Paiements d'avance	219	776
Total autres actifs courants	290	917

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

V - 5) Fournisseurs et autres créiteurs

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs	6 325	7 266
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	10 473	15 221
Total	16 798	22 487

Au 31 décembre 2017, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts et cautionnements reçus	22 136	19 677
Total autres passifs non-courants	22 136	19 677
Dépôts et cautionnements reçus	4 625	1 733
Clients - avances et acomptes reçus	17 046	17 996
Dettes sociales	7 957	5 127
Dettes fiscales	13 344	13 971
Autres dettes	4 483	3 309
Comptes de régularisations passif	4 622	2 243
Total autres passifs courants	52 077	44 379

Les autres passifs non-courants comprennent essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

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

Les dettes fiscales incluent l'échéance 2018 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et Emile Zola pour un total de 8 437 milliers d'euros, ainsi qu'une dette d'IS s'élevant à 617 milliers d'euros.

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

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Honoraires	-1 708	-1 700
Impôts et taxes	-1 851	-1 498
Autres	-4 357	-3 972
Total	-7 916	-7 170

Au 31 décembre 2017, les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	PricewaterhouseCoopers		Deloitte & Associés	
Audit légal	321	297	242	219
Autres diligences et prestations	53	20	20	20
Total	374	317	262	239

VI- Financement

VI - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

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

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût

amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

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

(en milliers d'euros)	TIE %	Échéance	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 3,50 % 2012-2017	3,50 %	28-nov-17	-	301 680	-	-
Emission 500 M€ 1,875 % 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	925	925	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2,25 % 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	1 418	1 418	500 000	500 000
Emprunts bancaires						
BANCO SABADELL	Euribor +marge (fin de tirage)	5-juin-20	1	3	10 000	50 000
BNP-PARIBAS 2015	Euribor +marge (fin de tirage)	7-juil-20	-	3	-	20 000
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge (fin de tirage)	24-mai-21	42	222	75 000	150 000
BECEM	Euribor +marge (fin de tirage)	23-avr-19	91	96	150 000	140 000
CADIF	Euribor +marge (fin de tirage)	16-juin-23	16	-	175 000	-
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 630	2 636	201 240	203 320
Swaps de taux						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	28-nov-22	53	-	51	-
Découverts bancaires						
	Divers		33 400	84 867	-	-
Comptes courants passifs						
	Divers		55	70	55 646	63 346
Impact étalement des commissions sur emprunts						
			-2 146	-2 616	-5 706	-7 160
Total			36 485	389 304	1 661 231	1 619 506

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2016
Emprunts obligataires	1 002 343	2 343	1 000 000	-	1 304 023
BECEM	150 091	91	150 000	-	140 096
BANCO SABADELL	10 001	1	10 000	-	50 003
BNP-PARIBAS 2015	-	-	-	-	20 003
BNP-PARIBAS 2016	75 042	42	75 000	-	150 222
CADIF	175 016	16	-	175 000	-
NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	203 870	2 630	201 240	-	205 956
Swap CA-CIB 5 ans	104	53	51	-	-
Comptes courants passifs	55 701	55	55 646	-	63 416
Etalement frais emprunts	-7 852	-2 146	-5 605	-101	-9 776
Découverts bancaires	33 400	33 400	-	-	84 867
Total	1 697 716	36 485	1 486 332	174 899	2 008 810

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

Au 31 décembre 2017, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : BPCE, BECM, BNP Paribas, CADIF, Banco Sabadell, et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2017	Valeur au 31/12/2016	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	24,6 %	31,7 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	4,0	3,7	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	3,1 %	3,4 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	5,6 Md€	5,3 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2017.

VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	-39 841	-43 016
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	-	-231
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-228	-322
Instruments de couverture	-53	-
Autres charges financières	-2 739	-2 734
Charges financières	-42 861	-46 303
Produits d'intérêts	9	3
Transferts de charges financières	1 509	291
Autres produits financiers	4	13
Produits financiers	1 522	307
Coût de l'endettement net	-41 339	-45 996

Le poste des transferts de charges financières capitalisées au taux de 1,90 % correspond aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Emile Zola.

VI - 3) Instruments financiers

Principes comptables

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13, niveau 2 (cf. note IV-4). Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à

un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction hautement probable.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent

les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Lorsque la relation de couverture d'un instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la

date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille du groupe SFL comprend les deux éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB payeur de taux variable, de nature trading. Il a été réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,23 %. Cette opération a, au 31 décembre 2017, une valeur de marché de 51 milliers d'euros en défaveur de SFL ;

- un cap, contrepartie CADIF vendeur du cap, de nature trading. Il a été réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,25 %. Cette opération a, au 31 décembre 2017, une valeur de marché de 1 484 milliers d'euros en faveur de SFL.

Valeur de marché des instruments de couverture

Au 31 décembre 2017, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à 1 433 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2017	31/12/2016
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov-22	-51	-
Cap CADIF 0,25 %	100 000	nov-22	1 484	-
Total	200 000		1 433	-

Ajustement de valeur des instruments financiers

La variation sur l'exercice de la valorisation des instruments de couverture est de 43 milliers d'euros, en faveur du Groupe SFL, comptabilisés en résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Instruments de couverture de taux	43	-2 477
Total	43	-2 477

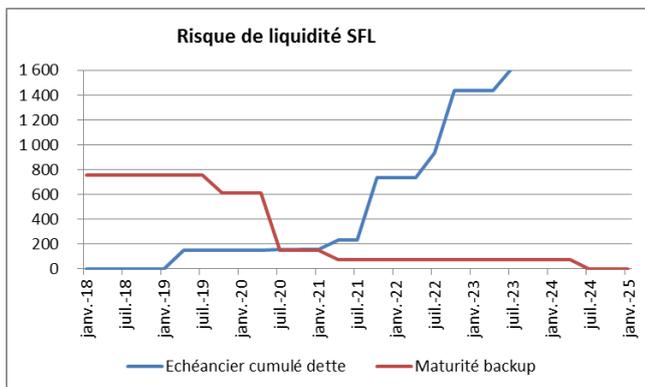
VI - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité

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

contre 540 millions d'euros au 31 décembre 2016. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2020.



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

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

2/ Le risque de contrepartie

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

3/ Le risque de marché

Au 31 décembre 2017, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système

d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

a/ Objectifs et stratégie

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

b/ Mesure des risques

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

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

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

c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 2017 :

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BECM	-	150 000	-	-	-	-	150 000
Emprunt BANCO SABADELL	-	-	10 000	-	-	-	10 000
Emprunt CADIF	-	-	-	-	-	175 000	175 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	-	-	-	75 000	-	-	75 000
Comptes courants	-	55 646	-	-	-	-	55 646
Total dette taux variable	-	205 646	10 000	75 000	-	175 000	465 646

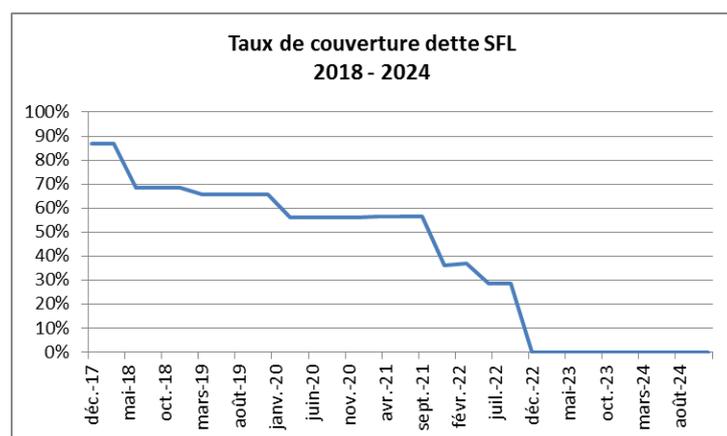
Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

Position nette non couverte

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

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

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



Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2017, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 062 635 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2017	31/12/2016
Emission nov-2012	300 700	nov-17	-	310 295
Emission nov-2014	500 000	nov-21	526 900	526 305
Emission nov-2015	500 000	nov-22	535 735	535 385
Total	1 300 700		1 062 635	1 371 985

VI - 5) Actifs financiers

Principes comptables

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

Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur, c'est-à-dire généralement

à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. La comptabilisation des instruments dérivés est rappelée note VI-3.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2017
Participations non consolidées	1 071	-	-	-1 071	-	-
Provisions sur participations	-1 071	-	-	-	1 071	-
Participations non consolidées nettes	-	-	-	-1 071	1 071	-
Dépôts et cautionnements versés	699	-	-	-2	-	697
Instruments de couverture de taux	-	1 484	-	-	-	1 484
Total	699	1 484	-	-1 073	1 071	2 181

Au 31 décembre 2017, le groupe Vendôme-Rome, dont les titres de participation étaient totalement provisionnés depuis le 31 décembre 2010, a été liquidé.

La valorisation positive des opérations de couverture comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 1 484 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (cf. note VI-3).

VI - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

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

et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Disponibilités	15 710	19 766
Total	15 710	19 766

VII- Capitaux propres et résultat par action

VII - 1) Capitaux propres

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse. Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 €.

VII - 2) Titres auto-détenus

Principes comptables

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres du Groupe réalisées par lui-même sont portées en diminution des capitaux propres.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Nombre de titres auto-détenus	362 380	74 446	-129 691	307 135
Prix moyen en euros	61,54 €	53,98 €	50,76 €	64,26 €
Total	22 301	4 019	-6 584	19 736

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	31/12/2017		31/12/2016	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	48 512	1,05 €	48 506	1,05 €
Distribution exceptionnelle versée l'année N	-	-	48 495	1,05 €
Total	48 512	1,05 €	97 001	2,10 €

VII - 4) Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des titres auto-détenus à la clôture.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net pour le résultat de base par action	685 284	504 079
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-307 135	-362 380
Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture	46 221 839	46 166 594
Résultat net par action	14,83 €	10,92 €
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-307 135	-362 380
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 221 839	46 166 594
Résultat net pondéré par action	14,83 €	10,92 €

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
SCI Washington	29 427	26 154
dont revenus locatifs	6 940	6 902
dont variation de valeur des immeubles de placement	22 498	19 318
dont résultat financier	-157	-215
dont divers	146	149
Sous-groupe Parholding	81 561	32 675
dont revenus locatifs	14 519	14 333
dont variation de valeur des immeubles de placement	90 979	19 674
dont résultat financier	-1 852	-1 909
dont impôts différés	-18 016	4 306
dont impôt exigible	-3 096	-2 995
dont divers	-973	-734
Total	110 988	58 829

VIII- Provisions

VIII - 1) Provisions courantes et non-courantes

Principes comptables

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et

d'hypothèses émises par la Direction sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, et requiert l'exercice de son jugement.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	31/12/2017
Provisions sur immeubles et locataires	2 070	-	-2 070	-	-	-
Provisions relatives au personnel	932	303	-21	-21	-53	1 161
Provisions non-courantes	3 002	303	-2 091	-21	-53	1 161
Provisions sur immeubles et locataires	356	-	-	-	-	356
Provisions relatives au personnel	65	14	-66	-29	-	13
Provisions courantes	421	14	-66	-29	-	369
Total	3 423	317	-2 157	-50	-53	1 530

Au 31 décembre 2017, le litige opposant SFL et un locataire s'est dénoué favorablement pour SFL, entraînant une reprise de provision de 2 070 milliers d'euros.

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 872 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note IX-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2017 à 16 milliers d'euros, contre 12 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-131	-129
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-218	-1 895
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-97	-113
Dotations	-446	-2 137
Reprises de provisions sur actif circulant	6	2 731
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	2 070	-
Reprises de provisions pour autres risques et charges	37	143
Reprises	2 113	2 874
Total	1 667	737

La reprise de provision pour risques et charges d'exploitation est explicitée note VIII-1.

IX- Rémunérations et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Rémunérations du personnel	-6 755	-6 572
Charges sociales sur rémunérations	-4 102	-3 581
Avantages accordés au personnel	-1 546	-1 114
Participation et intéressement	-3 006	-790
Total	-15 409	-12 057

L'augmentation des frais de personnel provient principalement du poste Participation des salariés, qui est fortement impacté par la cession de l'immeuble IN/OUT (cf. notes II-1 et IV-5).

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

	31/12/2017	31/12/2016
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	57	56
Agents de maîtrise	12	10
Employés / Techniciens	4	5
Total	75	73

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2016.

IX - 2) Indemnités de départ à la retraite

Principes comptables

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son

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.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dette actuarielle en début d'exercice	862	1 011
Prestations servies	-21	-45
Coût des services rendus	75	66
Coût financier	9	47
Variation actuarielle	-53	-217
Dette actuarielle en fin d'exercice	872	862

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 1,30 % (versus 1,31 % au 31 décembre 2016) et d'un taux de revalorisation de 1,50 %, sans changement par rapport à 2016. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2017 entraîne une hausse de 17 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

Les différents régimes applicables au groupe SFL sont détaillés ci-dessous :

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste à verser un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de la Société

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.

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.

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 2017

	Plan n°3	Plan n°4	Plan n°4
Date d'assemblée	22/04/2015	13/11/2015	13/11/2015
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017
Nombre cible initial	27 328	32 036	33 376
% d'espérance initial	70,83 %	70,83 %	70,83 %
Nombre espéré initial	19 356	22 691	23 640
Juste valeur unitaire	36,08 €	41,49 €	42,61 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-2 064	-912	-784
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	37 895	31 124	32 592

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de cinq sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
- Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions.
- Période de conservation : les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de

deux ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2017, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2015 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2016 et 2017 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2017, 26 725 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°1 de 2014.

Au 31 décembre 2017, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 546 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

IX - 4) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 973	3 175
Avantages court terme charges patronales	1 216	1 150
Rémunération en actions ⁽²⁾	1 012	701
Jetons de présence	763	347
Total	5 964	5 373

⁽¹⁾ inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement et indemnités de rupture versés au cours de l'exercice.

⁽²⁾ charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés.

Au 31 décembre 2017, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington et dans la SAS Parholding (cf. note VI-1).

X- Impôts et taxes

X - 1) Dette fiscale

Principes comptables

Les passifs non-courants à échéance certaine sont actualisés.

Méthode d'évaluation

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non-courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant,

les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non-courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

Date d'échéance	2019	2020	2021	Total
Montant à payer	8 294	8 153	4 943	21 390

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus au titre de l'« exit tax », générée par :

- la levée d'option d'achat en juin 2016 du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du 131 Wagram, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 13 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2017 à 2020 et faisant l'objet d'une actualisation ;

- l'entrée dans le régime SIIC en décembre 2017 de l'immeuble Emile Zola, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 21 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2018 à 2021 et faisant l'objet d'une actualisation.

X - 2) Impôt sur les sociétés

Principes comptables

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

Au 31 décembre 2017, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 6 451 milliers d'euros, contre 21 790 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

L'écart s'explique par la comptabilisation au 31 décembre 2016 d'une charge d'impôt de 15 529 milliers d'euros suite

à la levée d'option d'achat de l'immeuble 131 Wagram.

La charge d'impôt du sous-groupe fiscal intégré Parholding s'établit à 6 192 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

X - 3) Impôt différé

Principes comptables

La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur

l'ensemble des différences futures entre le résultat comptable et fiscal apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés.

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, notamment certaines sociétés en partenariat n'ayant pu opter à ce régime.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 31 % et 25 %, la loi de finance pour 2018 prévoyant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés de 33,33 % à 25 %. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêté des comptes qui est appliqué, soit 33,33 %.

L'évolution progressive du taux d'imposition est prise en compte dans le calcul des impôts différés au 31 décembre 2017 et génère un impact favorable de 19 449 milliers d'euros, dont 13 779 milliers d'euros liés au stock d'impôts différés d'ouverture.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2016	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan 31/12/2017
Variation de valeur des immeubles de placement	-139 383	779	-	-33 306	-171 910
Retraitement des amortissements	-19 322	-779	-83	-2 855	-23 039
Retraitement des loyers	-1 759	-	-	158	-1 601
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-767	-	-	-69	-836
Total net	-161 752	-	-83	-36 072	-197 907
Dont impôts différés - Actif	108	-	-	-39	69
Dont impôts différés - Passif	-161 860	-	-83	-36 033	-197 976

XI- Engagements hors-bilan

XI - 1) Engagements hors bilan liés à l'activité

Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières	110	110	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires	59 413	1 024	18 755	39 634
Cautions fournisseurs	145	101	44	-
Total engagements reçus	59 558	1 125	18 799	39 634

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2017, les engagements sur travaux s'élevaient à 26 747 milliers d'euros (contre 10 548 milliers d'euros au 31 décembre 2016), dont 21 769 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Emile Zola et Iéna.

XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Sociétés		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	Total
Échéance					
Au profit de DEUTSCHE HYPO	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Total		102 720	48 150	71 688	222 558

Lignes de crédit confirmées non-utilisées

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt BPCE	150 000	-	150 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	400 000	-	400 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	75 000	-	75 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	-	75 000
Emprunt SABADELL	60 000	-	60 000	-
Total	760 000	-	685 000	75 000

XI - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

Deux salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle.

Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 31 décembre 2017, le montant global de ces protections s'établit à 3 017 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006, du 4 avril 2008 et du 27 janvier 2015.

Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

XII- Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Acquisition et travaux sur les immeubles de placement		
Prix d'acquisition	-160 662	-
Frais décaissés sur acquisition	-5 938	-
Travaux	-40 799	-64 968
Total	-207 399	-64 968
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Prix de cession	445 000	-
Frais décaissés sur cessions	-3 215	-
Total	441 785	-
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	15 710	19 766
Découverts bancaires	-33 400	-84 867
Total	-17 690	-65 101

Au 31 décembre 2017, les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 1 576 milliers d'euros provenant essentiellement de l'étalement des commissions sur emprunt.

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

XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

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

⁽¹⁾ entrée de périmètre en 2017 (cf. note II-1 et IV-4).

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

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 58,6 % de son capital au 31 décembre 2017. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.