

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

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

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

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

S.A. au capital de € 1 723 040
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme
42, rue Washington
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Société Foncière Lyonnaise

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 1 504 435 169 euros dans le bilan de la Société Foncière Lyonnaise par rapport à un total bilan de 2 522 381 646 euros. Elles sont constituées essentiellement par les immeubles détenus par la société.

Les immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant leur valeur nette comptable avec leur valeur de marché. Comme indiqué dans la note I - b) de l'annexe, la société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer cette valeur de marché.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation ou de capitalisation, les valeurs locatives de marché et les avantages particuliers accordés aux locataires.

Société Foncière Lyonnaise

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de la valeur des immobilisations corporelles dans les comptes de la société combinée à une part importante de jugement de la direction pour la détermination de la valeur de marché.

Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons apprécié la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers retenus par la Société Foncière Lyonnaise au regard de leurs qualifications professionnelles notamment.

Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations par la direction et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations.

Sur la base de sondages, nous avons réconcilié les données utilisées dans le processus d'évaluation avec la documentation appropriée, comme les contrats de location pour vérifier l'exactitude des informations fournies par la direction aux experts indépendants.

Nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées. Nos travaux ont porté sur les immeubles pour lesquels les hypothèses utilisées ou la variation de valeur d'un exercice à l'autre présentaient une divergence par rapport aux données de marché publiées, des données externes et des facteurs spécifiques aux immeubles.

Nous avons vérifié que les valeurs de marché étaient au moins égales aux valeurs nettes comptables des immeubles ou dans le cas contraire de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles.

Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans la note de l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation et risque de perte de valeur des titres de participation

Risque identifié

Les titres de participation figurent pour 478 346 284 euros dans le bilan de la société par rapport à un total de bilan de 2 522 381 646 euros. Certains immeubles sont détenus par des filiales de la Société Foncière Lyonnaise.

Comme indiqué dans la note I - c) de l'annexe, les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et sont dépréciés si la valeur d'inventaire des titres venait à être inférieure à son coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Société Foncière Lyonnaise

La valeur de marché des immeubles repose sur des rapports d'experts immobiliers indépendants. L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation ou de capitalisation, les valeurs locatives de marché et les avantages particuliers accordés aux locataires.

L'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison du jugement associé à la détermination de la valeur de marché.

Réponses apportées lors de notre audit

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Nos travaux ont consisté à :

- vérifier, dans les filiales concernées, la prise en compte de la valeur de marché des immeubles dans l'évaluation;
- vérifier que les valeurs d'inventaire des titres sont au moins égales au coût de revient ou dans le cas contraire s'assurer de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres de participation.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Société Foncière Lyonnaise

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par les assemblées générales du 15 avril 2003 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 15^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 13^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention

Société Foncière Lyonnaise

comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la

Société Foncière Lyonnaise

direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Société Foncière Lyonnaise

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine, le 16 mars 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés



Philippe GUEGUEN



Laure SILVESTRE-SIAZ

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTATS FINANCIERS

Sommaire

Bilan

Compte de résultat

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

Bilan

ACTIF			31/12/2017	31/12/2016	
(en euros)	Montant brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net	
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles				
	Concessions, brevets et droits similaires	6 587 904	6 245 693	342 211	533 864
	Fonds commercial ⁽¹⁾			-	
	Autres immobilisations incorporelles	797 926		797 926	884 274
	Avances sur immobilisations incorporelles			-	
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	677 197 889	5 649	677 192 240	721 457 230
	Constructions	960 976 064	225 932 904	735 043 160	841 387 778
	Installations techniques, matériel			-	
	Autres immobilisations corporelles	5 095 612	2 546 084	2 549 528	2 756 048
	Immobilisations en cours	89 650 242		89 650 242	90 325 939
	Avances et acomptes			-	
	Immobilisations financières				
	Participations	478 346 284		478 346 284	391 584 965
	Créances rattachées à des participations ⁽²⁾	27 484 333		27 484 333	22 433 196
	Autres titres immobilisés			-	
Prêts			-		
Autres immobilisations financières	685 394		685 394	678 965	
TOTAL I	2 246 821 648	234 730 330	2 012 091 318	2 072 042 259	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours				
				-	
	Créances ⁽³⁾				
	Avances et acomptes versés sur commandes	51 587		51 587	40 993
	Clients et comptes rattachés	7 844 367	218 312	7 626 055	7 055 394
	Autres créances	476 874 751		476 874 751	496 683 119
	Valeurs mobilières de placement				
	dont actions propres:	16 889 368	1 371 306	15 518 062	16 734 934
	Instruments de trésorerie	1 343 666		1 343 666	
Disponibilités	2 235 618		2 235 618	45 329	
Charges constatées d'avance⁽³⁾	188 055		188 055	185 552	
TOTAL II	505 427 412	1 589 618	503 837 794	520 745 321	
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	5 596 536		5 596 536	6 762 400	
Prime de remboursement des obligations (IV)	855 998		855 998	1 301 883	
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL GENERAL (I à V)	2 758 701 594	236 319 948	2 522 381 646	2 600 851 863	
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an (brut)					
			27 484 333	22 433 196	
(3) Dont à plus d'un an (brut)					
			473 491 116	491 754 607	

Bilan (suite)

PASSIF		31/12/2017	31/12/2016
(en euros)			
CAPITAUX PROPRES	Capital (dont versé : 93 057 948)	93 057 948	93 057 948
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	556 114 516	634 898 957
	Ecart de réévaluation	21 438 656	21 438 656
	Réserves		
	Réserve légale	9 305 795	9 305 795
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	343 033	349 503
	Acompte sur dividendes		
	Résultat de l'exercice	272 390 385	-30 278 521
	Situation nette	952 650 333	728 772 337
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	20 796 171	19 393 269
	Total I	973 446 505	748 165 606
	Produit des émissions de titres participatifs		
Total I bis			
Provisions pour risques	3 419 494	4 486 723	
Total II	3 419 494	4 486 723	
DETTES (1) (2)	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 002 342 466	1 304 022 830
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)	443 486 581	445 184 542
	Emprunts et dettes financières divers	51 535 178	52 305 204
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 730 262	4 113 989
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 268 388	7 431 402
	Dettes fiscales et sociales	18 867 360	23 823 021
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 072 725	7 762 829
	Autres dettes	1 593 089	1 315 294
	Produits constatés d'avance	4 619 599	2 240 423
	Total III	1 545 515 648	1 848 199 534
Ecart de conversion Passif (IV)			
TOTAL GENERAL (I à IV)	2 522 381 646	2 600 851 863	
(1) Dont à plus d'un an	1 464 565 556	1 420 880 507	
(2) Dont à moins d'un an	80 950 092	427 319 026	
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	33 337 214	84 860 295	

Compte de résultat

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	99 591 492	86 106 667
Prestations de services	1 830 445	1 629 053
Total chiffre d'affaires	101 421 937	87 735 720
Production immobilisée	439 083	255 627
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	29 163 139	31 078 684
Autres produits	1 845 927	2 263 852
TOTAL I	132 870 086	121 333 883
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	34 796 161	32 419 652
Impôts, taxes et versements assimilés	11 787 227	11 317 822
Salaires et traitements	8 812 127	8 226 252
Charges sociales	3 874 700	3 319 907
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	46 201 193	48 453 212
Sur actif circulant : dotations aux provisions	76 990	57 723
Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 136 051	3 776 360
Autres charges	827 853	10 713 245
TOTAL II	108 512 302	118 284 173
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	24 357 784	3 049 710
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	29 992 024	27 598 438
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		6 301
Autres intérêts et produits assimilés	937 564	1 175 730
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 806 501	1 399 923
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		118
TOTAL III	35 736 089	30 180 510
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	445 885	520 444
Intérêts et charges assimilées	36 922 641	45 855 794
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		115
TOTAL IV	37 368 526	46 376 353
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	-1 632 437	-16 195 843
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)	22 725 347	-13 146 133
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	90 544	205 152
Produits exceptionnels sur opérations en capital	445 231 288	720 389
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 178 596	1 576 769
TOTAL V	446 500 428	2 502 310
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	135 466	1 616 295
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	191 921 153	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	2 499 777	2 424 356
TOTAL VI	194 556 396	4 040 652
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	251 944 032	-1 538 342
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	2 327 288	65 055
Impôts sur les bénéficiaires (X)	-48 294	15 528 992
Total des produits (I + III + V)	615 106 603	154 016 703
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)	342 716 218	184 295 225
RESULTAT	272 390 385	-30 278 521

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

I – PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées essentiellement des logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).

b) Immobilisations corporelles

1 - Valeur d'entrée

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

2 - Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. A partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1^{er} janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2017 par les experts indépendants Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield.

c) Immobilisations financières

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

Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

d) Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

Conformément au règlement CNC n° 2008-17 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon la probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, font l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés.

Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché à la date de clôture.

L'augmentation du cours de bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice de certaines actions entraîne le cas échéant, la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

Conformément à l'Avis n°2002-D du 18 décembre 2002 du Comité d'urgence relatif au traitement comptable des reclassements d'actions propres initialement comptabilisées dans la catégorie "valeurs mobilières de placement", et affectées à des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL retient la valeur nette comptable du jour de la décision qui constitue la nouvelle valeur brute, la dépréciation constatée antérieurement n'étant donc pas reprise lors du reclassement. Plus aucune dépréciation n'est comptabilisée pour ces actions à compter de la date du reclassement.

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, le nombre probable d'actions espéré correspond au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de droits.

La sortie probable de ressources est ensuite comptabilisée linéairement sur la période d'acquisition.

Ces plans sont détaillés dans la note A-3).

e) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

Sauf cas particuliers, le service contentieux applique la règle suivante selon le type de bail :

- les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

f) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

g) Transferts de charges

Ils représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les frais d'emprunt qui sont transférés en charges à étaler d'autre part.

h) Eléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A – PRINCIPAUX EVENEMENTS

Opérations

Le 13 janvier 2017, la Société Foncière Lyonnaise a signé l'acquisition du siège historique de la SMA, immeuble de près de 21 000 m² situé 112-122 avenue Emile Zola dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, pour un montant total de 165 millions d'euros. Cette opération, qui a pris effet le 30 novembre 2017 à l'issue du départ de la SMA, s'est traduite par :

- d'une part, l'acquisition de l'intégralité du capital social de la Société Immobilière Victoria, propriétaire du terrain et d'une partie des constructions,
 - et d'autre part, l'acquisition en direct des constructions n'appartenant pas à la Société Immobilière Victoria.
- Cet immeuble, bâti en 1966 sur une parcelle arborée de 6 300 m², va être entièrement restructuré.

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

Financements et couvertures

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

En 2017, la Société Foncière Lyonnaise a mis en place deux nouvelles lignes bilatérales de crédit revolving, l'une de 175 millions d'euros sur 6 ans avec le Crédit Agricole d'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 à SFL d'en allonger la maturité moyenne, et de disposer d'un montant significatif de lignes de crédit confirmées non utilisées afin de faire face à ses échéances à court et moyen terme et d'être à même de saisir des opportunités d'investissements.

B - NOTES SUR LES CONTROLES FISCAUX

Le 19 décembre 2017, l'Administration fiscale a notifié à la Société Foncière Lyonnaise un avis de vérification de comptabilité pour les exercices 2015 à 2016.

C - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

A - NOTES SUR LE BILAN

A-1) Actif immobilisé

A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2017
Concessions et droits similaires	6 336 814			251 090	6 587 904
Avances et acomptes versés	884 274	184 013		-270 361	797 926
Total	7 221 088	184 013	0	-19 272	7 385 830

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

Amortissements des immobilisations incorporelles	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Concessions et droits similaires	5 802 950	442 743		6 245 693
Total	5 802 950	442 743	0	6 245 693

A-1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2017
Terrains	722 551 472		45 353 583		677 197 889
Constructions	527 719 172		73 675 004	629 788	454 673 955
Constructions sur sol d'autrui		52 940 893			52 940 893
Agencements, aménagements des constructions	524 235 268		88 836 433	17 962 380	453 361 216
Mobiliers, matériels	4 885 202			210 410	5 095 612
Immobilisations corporelles en cours	90 325 939	25 168 188	7 060 579	-18 783 306	89 650 242
Total	1 869 717 053	78 109 081	214 925 599	19 272	1 732 919 807

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

A noter en 2017,

- l'entrée des constructions de l'immeuble situé au 112-114 Emile Zola – 75015 Paris, pour 52 941 milliers d'euros ;
- la sortie de l'immeubles In/Out pour un montant de 208 000 milliers d'euros.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2016	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2017
Terrains					
Constructions	46 385 916	9 352 664	6 646 754	-27 954	49 063 872
Agencements, aménagements des constructions	164 180 746	34 010 132	21 349 800	27 954	176 869 032
Mobilier, matériel	2 129 154	416 930			2 546 084
Total	212 695 816	43 779 726	27 996 554	0	228 478 988

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Terrains	1 094 242		1 088 593	5 649
Total	1 094 242	0	1 088 593	5 649

Suite à l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2017, les dépréciations des immeubles ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts.

Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

Détail des dépréciations par immeuble	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Le Vaisseau	1 086 377		1 086 377	0
Saint-Denis	7 865		2 216	5 649
Total	1 094 242	0	1 088 593	5 649

A-1.3) Immobilisations financières

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

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Participations	393 871 912	86 761 320	2 286 948	478 346 284
Créances rattachées à des participations	22 433 196	27 484 333	22 433 196	27 484 333
Dépôts et cautionnements versés	678 965	6 429		685 394
Total	416 984 073	114 252 082	24 720 144	506 516 011

En 2017, la Société Foncière Lyonnaise a acquis l'intégralité du capital social de la Société Immobilière Victoria pour 86 761 milliers d'euros.

Dépréciations des immobilisations financières	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Participations	2 286 948		2 286 948	0
Total	2 286 948	0	2 286 948	0

La dépréciation des titres a fait l'objet d'une reprise suite à la liquidation de la société Vendôme-Rome.

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Actif immobilisé					
Créances rattachées à des participations	27 484 333	27 484 333	27 484 333		
Dépôts et cautionnements	685 394				685 394

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						

A - Renseignements concernant les participations dont la valeur excède 1% du capital de la société

1- Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)

SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	110 473 677	100%	291 846 722	291 846 722	-	-	13 403 858	7 062 319	-
SCI 103 GRENELLE	150	6 567 050	100%	1 168 570	1 168 570	162 318 630	-	7 952 171	3 359 735	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	14 658 474	66%	79 788 878	79 788 878	108 085 714	-	20 006 445	9 318 524	-
SAS STE IMMOBILIERE VICTORIA	243 856	90 972 957	100%	86 761 320	86 761 320	-	-	-	-	-

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

SAS PARHOLDING	15 000 000	10 372 730	50%	18 400 300	18 400 300	15 809	-	-	7 505 293	1 814 699
----------------	------------	------------	-----	------------	------------	--------	---	---	-----------	-----------

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

Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)				380 493	380 493	201 320 214	-	-	12 270 199	692 992
--	--	--	--	---------	---------	-------------	---	---	------------	---------

Participations (moins de 50% du capital détenu par la société)

A-2) Créances

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	51 587		51 587		
Créances clients et comptes rattachés	7 844 367	2 253 605	6 972 406	871 961	
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	6 250		6 250		
. Etat, impôts et taxes	2 567 237		2 567 237		
. Groupe et associés	472 619 155	92 623			472 619 155
. Débiteurs divers	1 682 109		1 682 109		
Charges constatées d'avance	188 055		188 055		

Dépréciations des créances	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Créances locataires	194 946	76 990	53 624	218 312
Total	194 946	76 990	53 624	218 312

A-3) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont constituées uniquement d'actions propres.

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2017 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 16 889 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 16 707 milliers d'euros, le cours moyen de décembre 2017 des actions SFL étant de 54,40 € contre 48 € en décembre 2016 :

Variation des actions propres	31/12/2016	Augmentations (*)	Diminutions	31/12/2017
Nombre d'actions propres	362 380	122 452	177 697	307 135
Prix moyen en euros	54,00 €	52,90 €	51,52 €	54,99 €
Total	19 567 535	6 477 287	9 155 454	16 889 368

(*) dont 46 057 actions affectées au titre des plans d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, la provision pour dépréciation s'établit à 1 371 milliers d'euros au 31 décembre 2017, calculée comme suit :

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
Actions affectées à des plans (*)						
Plan d'attribution gratuite en 2015	37 895	1 766 219	Na (*)	1 766 219		
Plan d'attribution gratuite en 2016	31 124	1 509 514	Na (*)	1 509 514		
Plan d'attribution gratuite en 2017	32 592	1 624 227	Na (*)	1 624 227		
Sous-Total	101 611	4 899 960	0	4 899 960		
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	181 241	11 229 990	1 371 150	9 858 840	9 858 840	
Actions propres : opération de croissance	23 283	704 866		704 866	1 266 509	561 643
Actions propres : contrats de liquidité	1 000	54 552	156	54 396	54 396	
Sous-Total	205 524	11 989 408	1 371 306	10 618 102		
Total	307 135	16 889 368	1 371 306	15 518 062		

(*) Les actions propres affectées à un plan d'attribution d'actions gratuites concernent les sociétés du groupe SFL et elles sont maintenues à leur valeur brute.

Dépréciations valeurs de placement	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2017
Actions propres	2 832 601		1 172 276	-289 019	1 371 306
Total	2 832 601	0	1 172 276	-289 019	1 371 306

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 1 172 milliers d'euros, et un reclassement de 289 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres aux plans d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

Pour les salariés de la société SFL, les plans d'attribution d'actions gratuites se détaillent comme suit :

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 4
Date d'Assemblée	22/04/2015	13/11/2015	13/11/2015
Date du Conseil d'Administration	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017
Acquisition après la clôture du :	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
% d'espérance initial	70,83%	70,83%	70,83%
Nombre espéré initial	18 255	22 561	22 691
Valeur unitaire de l'action attribué (*)	42,10 €	48,50 €	48,70 €

(*) Cours à la date d'attribution

Nombre d'actions gratuites espérées de la société S.F.L	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 4
Nombre espéré à l'ouverture	25 544	31 824	
Nombre espéré au cours de l'exercice	12 649		32 036
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	-381	-784	-784
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	37 812	31 040	31 252

A-4) Instruments de trésorerie

Primes de CAP	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
CAP CADIF 0,25% - valeur 16/11/2017	5 ans	1 390 000	46 334	46 334	1 343 666
Total		1 390 000	46 334	46 334	1 343 666

La prime est étalée sur à la durée du contrat.

A-5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 893 365	2 574 409	318 956	2 893 365	0
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 465 480	733 676	352 212	1 085 888	1 379 592
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407 120	386 865	343 872	730 737	1 676 383
Emprunt BECM 2014	5 ans	1 050 000	577 500	210 000	787 500	262 500
Emprunt Natixis 2014	5 ans	900 000	390 000	180 000	570 000	330 000
Renégociation Emprunt Natixis 2014	4 ans	100 000	30 615	24 492	55 107	44 893
Emprunt Banco Sabadell 2015	5 ans	150 600	47 690	102 910	150 600	0
Emprunt BNPP 2015	5 ans	1 222 088	366 624	244 416	611 040	611 048
Emprunt BNPP 2016	5 ans	771 084	89 958	154 212	244 170	526 914
Emprunt Crédit Agricole 2017	6 ans	550 360		28 905	28 905	521 455
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	262 500		18 749	18 749	243 751
Total		12 772 597	5 197 337	1 978 726	7 176 063	5 596 536

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

A-6) Primes de remboursement des emprunts

Primes de remboursement	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2012	5 ans	2 295 000	253 033	2 295 000	0
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615 000	87 852	270 877	344 123
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735 000	105 000	223 125	511 875
Total		3 645 000	445 885	2 789 002	855 998

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

A-7) Capitaux propres

A-7.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	748 165 606
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	0
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale mixte du 28/04/2017	-48 512 390
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Diminution de la prime d'émission	
Variation des provisions réglementées	1 402 903
Résultat de l'exercice	272 390 385
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	973 446 505
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	225 280 899

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 221 839 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 58,56% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2017.

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

	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Provisions réglementées				
Amortissements dérogatoires	19 393 269	2 486 577	1 083 674	20 796 172
Total	19 393 269	2 486 577	1 083 674	20 796 172

A-7.2) Distributions

Distributions	31/12/2017		31/12/2016	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	48 512 390	1,05 €	48 505 920	1,05 €
Distribution exceptionnelle versée			48 494 816	1,05 €
Total	48 512 390	1,05 €	97 007 736	2,10 €

A-7.3) Provisions pour risques et charges

	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques immeubles et locataires	2 426 000		2 070 000	356 000
Provisions relatives au personnel	2 060 723	2 149 251	1 146 480	3 063 494
Total	4 486 723	2 149 251	3 216 480	3 419 494

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, ainsi que l'exercice de son jugement.

Le poste « provision pour risques », qui concerne des locataires sortis, diminue suite à la fin d'un litige.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, dont la livraison du plan 1 de 2014 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 1 146 milliers d'euros.

A-8) Dettes

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 002 342 466	2 342 466	2 342 466	1 000 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	443 486 581	165 400	33 486 581	235 000 000	175 000 000
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	14 574 900		3 878 374	3 159 403	7 537 123
. Groupe et associés	36 960 278	96 986	96 986		36 863 292
Avances et acomptes reçus sur locations	7 730 262		7 730 262		
Dettes fournisseurs	7 268 388	6 219 964	7 268 388		
Dettes sociales	7 407 879	6 958 270	7 407 879		
Dettes fiscales	11 459 481		4 953 293	6 506 188	
Dettes sur immobilisations	8 072 725	6 863 432	8 072 725		
Autres dettes	1 593 089	716 697	1 593 089		
Produits constatés d'avance	4 619 599		4 120 049	311 408	188 142
Total	1 545 515 648	23 363 215	80 950 092	1 244 976 999	219 588 557

Les avances et acomptes reçus correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1^{er} trimestre 2018.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles « d'exit tax » générées par l'immeuble 131 Wagram pour un montant total de 9 759 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires	31/12/2017	31/12/2016	Variation 2017-2016
Emprunt obligataire 2012		301 680 364	-301 680 364
Emprunt obligataire 2014	500 924 658	500 924 658	
Emprunt obligataire 2015	501 417 808	501 417 808	
Emprunt BECM 2014	150 090 667	140 095 679	9 994 988
Emprunt BNPP 2015		20 003 003	-20 003 003
Emprunt BNPP 2016	75 042 298	150 222 231	-75 179 933
Emprunt Banco SABADELL	10 000 667	50 003 333	-40 002 666
Emprunt CREDIT AGRICOLE 2017	175 015 735		175 015 735
Découverts bancaires	33 337 214	84 860 296	-51 523 082
Total	1 445 829 047	1 749 207 372	-303 378 325

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Loyers & indemnités locataires	91 933 050	79 651 579
Honoraires de gestion locative	2 066 430	2 037 231
Droits d'entrée	766 668	766 668
Redevances diverses	1 725 418	1 325 920
Revenus mandats de gestion externe	3 099 926	2 325 269
Sous-total	99 591 492	86 106 667
Honoraires de gestion administrative et comptable	141 200	141 200
Mise à disposition du personnel	1 689 245	1 487 853
Sous-total	1 830 445	1 629 053
Total	101 421 937	87 735 720

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

B-2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2017	Total au 31/12/2016
Salaires et traitements				
Rémunérations	8 735 566	76 561	8 812 127	8 226 252
Sous-total	8 735 566	76 561	8 812 127	8 226 252
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 309 470	39 571	3 349 040	2 842 236
Autres charges de personnel	524 343	1 316	525 659	477 671
Sous-total	3 833 813	40 887	3 874 700	3 319 907
Total	12 569 379	117 448	12 686 827	11 546 159

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 2 973 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 763 milliers d'euros en 2017.

B-3) Effectif

L'effectif pour le personnel administratif est de 63 personnes au 31 décembre 2017, contre 61 personnes au 31 décembre 2016, et le personnel d'immeubles est composé de 2 personnes, sans changement par rapport au 31 décembre 2016.

L'effectif moyen de l'exercice 2017 se répartit de la façon suivante :

(en nombre)	2017	2016
Gardiens	2	2
Employés	3	4
Agents de maîtrise	9	7
Cadres	51	50
Total	65	63

B-4) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Dividendes de la SAS Parholding	1 814 699	3 063 778
Dividendes de la SA Segpim	692 992	959 740
Revenus de la SCI Paul Cézanne	7 062 306	10 813 435
Revenus de la SNC Condorcet	10 915 426	
Revenus de la SCI Washington	6 150 226	7 184 164
Revenus de la SCI 103 Grenelle	3 356 375	5 577 321
Sous-total	29 992 024	27 598 438
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier		6 301
Sous-total	0	6 301
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	931 174	1 173 583
Autres produits financiers	6 390	2 147
Sous-total	937 564	1 175 730
Charges financières activées	1 347 277	291 200
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	1 172 276	1 108 723
Reprise sur dépréciations des titres de participation	2 286 948	
Sous-total	4 806 501	1 399 923
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement		118
Sous-total	0	118
Produits financiers	35 736 089	30 180 510
Provision prime de remboursement des obligations	445 885	520 444
Sous-total	445 885	520 444
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	33 324 843	36 484 599
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	235 365	312 795
Intérêts des comptes bancaires	186 219	194 320
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 077 086	3 041 045
Charges sur instruments financiers	99 128	
Annulation Résultat 2015 de la SNC Condorcet (*)		5 823 035
Sous-total	36 922 641	45 855 794
Charges nettes sur cessions des valeurs mobilières de placement		115
Sous-total	0	115
Charges financières	37 368 526	46 376 353
Résultat financier	-1 632 437	-16 195 843

(*) Correction de la comptabilisation en 2015 des revenus financiers relatifs au résultat de la SNC Condorcet, le bénéfice comptable 2015 ayant été affecté en report à nouveau par décision d'associé en date du 29 juin 2016.

B-5) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net sur cession d'immobilisations	256 538 804	
Pénalités et amendes		-124 268
Résultat net des cessions d'actions propres	-941 720	-1 395 371
Valeur des titres de participations Vendôme-Rome	-2 286 948	
Dégrèvement d'impôts et de taxes	85 847	
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	-130 769	108 496
Indemnité litige locataire		720 389
Provisions réglementées	-1 402 903	-2 345 396
Provisions risques exceptionnels	-13 200	138 700
Remboursement d'assurances	94 921	1 359 109
Total	251 944 032	-1 538 341

Le résultat net sur cession d'immobilisations provient de la cession de l'immeuble IN/OUT.

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

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts sur les sociétés	-48 294	2 516 614
Exit tax		13 012 378
Total	-48 294	15 528 992

Le montant créditeur du poste « impôts sur les sociétés » correspond essentiellement à des crédits d'impôts.

C - MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Bilan		
Immobilisations financières	478 346 284	391 584 964
Créances rattachées à des participations	27 484 333	22 433 187
Autres prêts	368 649	361 108
Créances clients rattachés	590 220	447 511
Autres créances	472 619 155	491 867 008
Emprunts et dettes financières divers	148 627	147 179
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 987 525	2 716 613
Autres dettes	36 960 278	40 967 057
Résultat		
Chiffre d'affaires	3 329 200	3 129 744
Autres produits	645 356	635 769
Transferts de charges	293 476	288 860
Autres achats et charges externes	1 767 709	1 694 526
Honoraires de gérance et de gestion locative	2 468 102	2 163 910
Produits financiers des créances rattachées à des participations	29 992 024	27 598 438
Charges financières des créances rattachées à des participations		5 823 035
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	792 795	1 002 072
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	96 986	141 284

D- ENGAGEMENTS HORS BILAN

Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières / Locaparis	110 000	110 000		
Engagements reçus				
Cautions locataires	36 626 528	915 467	8 388 099	27 322 962
Cautions fournisseurs	121 811	78 025	43 786	
Lignes de crédit confirmées non utilisées				
Emprunt BPCE	150 000 000		150 000 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	400 000 000		400 000 000	
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000 000			75 000 000
Emprunt SABADELL	60 000 000		60 000 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	75 000 000		75 000 000	

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de couverture de SFL comprend les deux éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB payeur du taux variable de nature Trading, réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans à 0.23%. Cette opération a, au 31 décembre 2017, une valeur de marché de 51 milliers d'euros en défaveur de SFL (coût du crédit inclus).
- un cap, contrepartie CADIF vendeur du CAP de nature Trading, réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à 0,25% et pour une durée de 5 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2017, une valeur de marché de 1 484 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

Détail du portefeuille de couvertures

Instruments de couverture	Nominal	Maturité	Valorisation à la clôture
Swap CA-CIB 0,23%	100 000 000	nov.-22	- 51 312
CAP CADIF 0,25%	100 000 000	nov.-22	1 484 401
	200 000 000		1 433 089

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2017, les engagements sur travaux s'élèvent à 25 475 milliers d'euros (contre 8 675 milliers d'euros en 2016), dont 21 769 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Emile Zola, et Iéna.

Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2017 s'élève à 768 milliers d'euros. Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 1,3% et d'un taux de revalorisation de 1,5%.

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

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite, les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.

- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

- Gratification d'ancienneté :

Les accords conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire :

- aux salariés relevant de la convention collective de l'immobilier dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises sont retenus pour justifier des 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail ;
- aux salariés relevant de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles atteignant 25 ans de service.

Aucun autre avantage post emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, SFL n'ayant pas d'engagement de ce type, elle n'y présente aucune sensibilité.

E – CONSOLIDATION

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Inmobiliara Colonial SA, société de droit espagnol cotée à la bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).