

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.