

# **Société Foncière Lyonnaise**

Société Anonyme

42, rue Washington  
75008 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2018

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

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

Deloitte & Associés  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La-Défense

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

# Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington  
75008 Paris

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

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 consolidés de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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.

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 consolidés" 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<sup>er</sup> janvier 2018 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

## Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

### **Risque identifié**

La société et ses filiales détiennent des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net.

Les immeubles de placement représentent ainsi une valeur de 6 458 430 milliers d'euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de valeur de 289 014 milliers d'euros.

Le patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché et les éventuels avantages particuliers à accorder aux locataires.

Par conséquent, étant donné l'importance des immeubles de placement dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit.

*Notes 1-3) et IV-5) de l'annexe aux comptes consolidés.*

### **Réponses apportées lors de notre audit**

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

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société.

Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et avons procédé à un examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux immeubles.

Sur la base de sondages, nous avons réconcilié les informations fournies par la direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location.

En présence de nos propres experts immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine immobilier.

Nous avons enfin vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

## **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 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 24<sup>ème</sup> année de sa mission, compte tenu des fusions de cabinets intervenues, et le cabinet Deloitte & Associés dans la 14<sup>ème</sup> année sans interruption.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons au comité d'audit un rapport 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 consolidés 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.

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 et Paris-La Défense, le 18 février 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés



Lionel LEPETIT



Laure SILVESTRE-SIAZ



# SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

*COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 décembre 2018*

## ÉTATS FINANCIERS

- A - État consolidé de la situation financière
- B - État 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 - Rémunérations 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 15 février 2019.



## A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
<b>ACTIF</b>	<b>Partie E</b>		
Immobilisations incorporelles	IV -1	659	1 209
Immobilisations corporelles	IV -2	20 834	21 606
Immeubles de placement	IV -5	6 458 430	6 119 148
Actifs financiers	VI -5	820	2 181
Autres actifs	V -4	32	69
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>6 480 775</b>	<b>6 144 213</b>
Clients et autres débiteurs	V -3	82 351	88 382
Autres actifs	V -4	371	290
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	25 304	15 710
<b>Total Actifs courants</b>		<b>108 026</b>	<b>104 382</b>
<b>Total Actif</b>		<b>6 588 801</b>	<b>6 248 595</b>
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
<b>PASSIF</b>	<b>Partie E</b>		
Capital		93 058	93 058
Réserves		3 565 162	2 984 611
Résultat de l'exercice		351 636	685 284
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>4 009 856</b>	<b>3 762 953</b>
Intérêts minoritaires		502 107	476 019
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>502 107</b>	<b>476 019</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>VII -1</b>	<b>4 511 963</b>	<b>4 238 972</b>
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 494 080	1 661 231
Provisions non courantes	VIII -1	1 220	1 161
Impôts différés passifs	X -3	205 062	197 976
Dettes fiscales	X -1	13 368	21 390
Autres passifs	V -6	23 214	22 136
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>1 736 944</b>	<b>1 903 894</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	25 320	16 798
Emprunts et concours bancaires	VI -1	268 958	36 485
Provisions courantes	VIII -1	1 349	369
Autres passifs	V -6	44 267	52 077
<b>Total Passifs courants</b>		<b>339 894</b>	<b>105 729</b>
<b>Total Passif</b>		<b>6 588 801</b>	<b>6 248 595</b>

## B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
	<b>Partie E</b>		
Revenus locatifs		193 509	195 780
Charges immobilières nettes de récupération		-10 773	-10 873
<b>Loyers nets</b>	<b>V -1</b>	<b>182 736</b>	<b>184 907</b>
Autres produits d'exploitation	V -2	4 009	2 160
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV -3	-1 569	-1 345
Variation nette des provisions	VIII -2	-1 304	1 667
Frais de personnel	IX -1	-12 788	-15 409
Autres frais généraux	V -7	-8 987	-7 916
Résultat de cession des autres actifs	IV -4	-6	-
Résultat de cession des immeubles de placement	IV -6	22	80 290
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -7	289 014	635 131
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>451 127</b>	<b>879 485</b>
Charges financières	VI -2	-36 728	-42 861
Produits financiers	VI -2	4 276	1 522
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	-18 987	43
Actualisation des dettes et créances		-548	606
Variation nette des provisions financières		-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>399 140</b>	<b>838 795</b>
Impôts	X -2-3	-14 494	-42 523
<b>Résultat net</b>		<b>384 646</b>	<b>796 272</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>351 636</b>	<b>685 284</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	33 010	110 988
<b>Résultat net par action</b>	<b>VII -4</b>	<b>7,60 €</b>	<b>14,83 €</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	8	53
Autres éléments		-15	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-7	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		-	-
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>-7</b>	<b>53</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>384 639</b>	<b>796 325</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>351 629</b>	<b>685 337</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		33 010	110 988

## 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
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2016</b>	<b>93 058</b>	<b>634 900</b>	<b>22 621</b>	<b>-19 460</b>	-	<b>1 887 948</b>	<b>504 079</b>	<b>3 123 145</b>	<b>370 631</b>
<b>Variations de la période</b>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	685 284	685 284	110 988
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	53	-	53	-
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>						<b>53</b>	<b>685 284</b>	<b>685 337</b>	<b>110 988</b>
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	-
Palements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 546	-	1 546	-
Distributions versées par SFL	-	-48 855	-	-	-	343	-	-48 512	-5 517
Autres retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-	-83
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2017</b>	<b>93 058</b>	<b>556 116</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 022</b>	-	<b>2 423 898</b>	<b>685 284</b>	<b>3 762 953</b>	<b>476 019</b>
<b>Variations de la période</b>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	351 636	351 636	33 010
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	-7	-	-7	-
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>						<b>-7</b>	<b>351 636</b>	<b>351 629</b>	<b>33 010</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	685 284	-685 284	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	1 446	-	-	-	1 446	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1 741	-	-	-	-1 741	-
Palements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 952	-	1 952	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-106 383	-	-106 383	-6 922
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2018</b>	<b>93 058</b>	<b>556 116</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 317</b>	-	<b>3 004 744</b>	<b>351 636</b>	<b>4 009 856</b>	<b>502 107</b>

## D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2018	31/12/2017
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		351 636	685 284
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	-289 014	-635 131
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	1 569	1 345
Dotations nettes aux provisions du passif		1 100	-1 791
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV -5	-16	-80 290
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		19 534	-649
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	529	-12 458
Avantages consentis au personnel	IX -3	1 952	1 546
Part des intérêts minoritaires	VII -5	33 010	110 988
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>120 300</b>	<b>68 844</b>
Coût de l'endettement financier	VI -2	32 452	41 339
Charge d'impôt	X -2-3	14 494	42 523
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>167 246</b>	<b>152 706</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		276	28 610
Intérêts versés		-28 827	-41 245
Intérêts reçus		21	12
Impôt versé		-15 837	-16 766
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>122 879</b>	<b>123 317</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-38 106	-207 399
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-245	-369
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	XII	255	441 785
Autres encaissements et décaissements		468	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-37 628</b>	<b>234 017</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		-295	1 438
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-106 383	-48 512
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-6 921	-5 517
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 269 204	689 610
Remboursements d'emprunts		-1 180 350	-945 552
Autres variations financières		-17 512	-1 390
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-42 257</b>	<b>-309 923</b>
Variation de trésorerie		42 994	47 411
Trésorerie nette à l'ouverture		-17 690	-65 101
Trésorerie nette à la clôture	XII	25 304	-17 690
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>42 994</b>	<b>47 411</b>

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, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 décembre 2018 sont les suivants :

- 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. Le Groupe est concerné par le volet dépréciation des actifs financiers de la norme. L'impact comptabilisé dans les comptes au 31 décembre est non significatif.

- 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.

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'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

Les textes publiés par l'IASB, d'application obligatoire après le 31 décembre 2018, sont les suivants :

- IFRS 16 « Contrats de location ». La norme remplace la norme IAS 17. Elle impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement. Le Groupe a effectué un recensement de ses contrats. Il s'agit

essentiellement de contrats de location de véhicules de société. IFRS 16 entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

- Amendements à IAS 1 & IAS 8 Définition de « significatif ». L'IASB a publié des modifications de sa définition du terme « significatif » afin de permettre aux entreprises d'exercer plus facilement leur jugement en terme de matérialité. Une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions économiques que les principaux utilisateurs des états financiers prennent sur la base de ces états financiers.

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017). L'IASB a apporté des modifications restreintes à 4 IFRS. L'amendement à IAS 23 précise comment déterminer le montant des coûts d'emprunts incorporables aux coûts d'un actif lorsqu'une entité emprunte des fonds de façon générale et les utilise en vue de l'obtention de cet actif.

#### 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-5).

### 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-5).

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

Au 31 décembre 2018, les surfaces en développement représentent environ 16 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets qui seront menés sur les quatre prochaines années, à savoir les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré (environ 16 000 m<sup>2</sup>), l'immeuble de bureaux situé avenue Emile Zola, acquis en 2017, pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018 en vue de sa restructuration pour environ 24 000 m<sup>2</sup> et dont le curage est en cours, et l'immeuble du 96 avenue d'Iéna (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont le permis de construire est désormais purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation vont démarrer.

Il n'y a eu ni acquisition ni cession significative d'immeuble en 2018.

En 2018, le groupe SFL a commercialisé environ 21 000 m<sup>2</sup> de surfaces, principalement de bureaux.

### II - 2) Financements

En mai 2018, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 29 mai 2025, assorti d'un coupon de 1,50 %.

En juillet et octobre 2018, SFL a signé, avec la BECM et la Société Générale, deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour un montant global de 250 millions d'euros sur 5 ans.

En septembre 2018, SFL a mis en place un programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP), pour un montant maximum de 300 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 263 millions d'euros à fin décembre 2018.

Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022, clôturée le 26 septembre 2018. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 300 millions d'euros, conformément à l'objectif initial, dont 150 millions d'euros sur la souche 2021 et 150 millions d'euros sur la souche 2022.

Ces opérations permettent à SFL, dans le cadre de la gestion active de son endettement, d'en réduire de manière significative le coût moyen futur, tout en allongeant sa maturité moyenne.

### 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	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	Total
Revenus locatifs	160 490	30 074	2 945	-	193 509
Charges immobilières nettes de récupération	-8 838	-1 108	-827	-	-10 773
<b>Loyers nets</b>	<b>151 652</b>	<b>28 966</b>	<b>2 118</b>	<b>-</b>	<b>182 736</b>
Autres produits d'exploitation	2 771	731	441	66	4 009
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 569	-1 569
Variation nette de provisions	-307	-348	-	-649	-1 304
Frais de personnel	-	-	-	-12 788	-12 788
Autres frais généraux	-	-	-	-8 987	-8 987
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-6	-6
Résultat de cession des immeubles de placement	-	22	-	-	22
Variation de valeur des immeubles de placement	257 000	32 113	-99	-	289 014
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>411 116</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>-23 933</b>	<b>451 127</b>
Charges financières	-	-	-	-36 728	-36 728
Produits financiers	-	-	-	4 276	4 276
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-18 987	-18 987
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-548	-548
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>411 116</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>-75 920</b>	<b>399 140</b>
Impôts	-5 168	-	-	-9 326	-14 494
<b>Résultat net</b>	<b>405 948</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>-85 246</b>	<b>384 646</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>366 024</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>-78 332</b>	<b>351 636</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	39 924	-	-	-6 914	33 010
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	8	8
Autre élément du résultat global	-	-	-	-15	-15
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-7	-7
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	-	-
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>405 948</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>-85 253</b>	<b>384 639</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>366 024</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>-78 339</b>	<b>351 629</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	39 924	-	-	-6 914	33 010
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	Total
Actifs sectoriels	5 341 502	1 018 795	98 134	47 740	6 506 171
Actifs non affectés	-	-	-	82 630	82 630
<b>Total des actifs</b>	<b>5 341 502</b>	<b>1 018 795</b>	<b>98 134</b>	<b>130 370</b>	<b>6 588 801</b>

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.

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

\* **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.

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 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)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2018
<b>Valeur Brute</b>					
Applications informatiques	6 633	-	-	68	6 701
Autres immobilisations incorporelles	821	157	-	-68	910
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	-6 245	-259	-	-	-6 504
Autres immobilisations incorporelles	-	-448	-	-	-448
<b>Valeur nette</b>	<b>1 209</b>	<b>-550</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>659</b>



#### 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)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2018
<b>Valeur Brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 910	88	-27	11	5 982
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	-2 770	-371	-	-	-3 141
Autres immobilisations corporelles	-2 772	-490	17	-	-3 245
Valeur nette	21 606	-773	-10	11	20 834

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 43 261 milliers d'euros contre 40 970 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-707	-443
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-862	-902
Total	-1 569	-1 345

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

#### IV - 4) Résultat de cession des autres actifs

Le résultat de cession au 31 décembre 2018 consiste en une moins-value dégagée sur la cession de petit mobilier.

### 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 normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base

### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2018 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 ».

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.

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'administration sont reclassés en actifs destinés à être cédés et continuent à être évalués à la juste valeur, conformément à IFRS 5.

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 :

- 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. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Les honoraires versés, autres que les honoraires relatifs aux évaluations annuelles, s'élèvent à 38 milliers d'euros.

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 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)	31/12/2017	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2018
Immeubles de placement	6 119 148	50 510	310 348	-230	-21 335	-11	6 458 430
Total	6 119 148	50 510	310 348	-230	-21 335	-11	6 458 430

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Valeur HD du patrimoine	6 569 609	6 229 075
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-43 261	-40 970
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-67 917	-68 957
Juste valeur des immeubles de placement	6 458 430	6 119 148

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 31/12/2018 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	5 446	VLM	600 - 820 €	718 €
		Taux de fin de cash-flow	3,15 - 3,40 %	3,27 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 5,20 %	4,22 %
Paris hors QCA	1 025	VLM	548 - 682 €	592 €
		Taux de fin de cash-flow	3,40 - 3,80 %	3,53 %
		Taux d'actualisation	4,00 - 6,25 %	4,78 %
Croissant Ouest	98	VLM	313 - 441 €	375 €
		Taux de fin de cash-flow	4,03 - 4,95 %	4,13 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,95 %	4,75 %
Total	6 569			

<sup>(1)</sup> 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 507 250 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 594 983 milliers d'euros.

#### IV - 6) Résultat de cession des immeubles de placement

Au cours de l'exercice 2018 le Groupe a cédé un appartement situé à Saint-Denis (93). La plus-value constatée en 2017 est liée à la cession en septembre 2017 de l'immeuble IN/OUT situé à Boulogne-Billancourt (92).

## 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 ferme 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. Les autres revenus, principalement les mandats de gestion externe, sont reconnus au fur et à mesure de la réalisation de la prestation, et comptabilisés pour le montant correspondant à la prestation effectuée, conformément à la norme IFRS 15.

#### 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 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 529 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)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Revenus locatifs</b>	<b>193 509</b>	<b>195 780</b>
Charges d'exploitation immobilières	-43 334	-44 605
Charges immobilières récupérées	32 561	33 732
<b>Charges immobilières nettes de récupération</b>	<b>-10 773</b>	<b>-10 873</b>
Loyers nets	182 736	184 907

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	696 698	181 486	432 270	82 942

#### V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Production immobilisée	58	4
Autres produits	3 951	2 156
Total	4 009	2 160

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. Dès leur origination elles sont dépréciées, selon le modèle des pertes attendues à maturité, conformément

à IFRS 9. Elles font ensuite l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	31/12/2018			31/12/2017
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	74 261	18 679	55 581	79 606
Provisions clients et comptes rattachés	-1 575	-	-1 575	-892
<b>Clients</b>	<b>72 686</b>	<b>18 679</b>	<b>54 006</b>	<b>78 714</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	27	27	-	52
Personnel et comptes rattachés	19	19	-	8
Créances fiscales - hors IS - part courante	7 393	7 393	-	6 506
Autres créances d'exploitation	1 994	1 994	-	2 398
Autres créances	232	232	-	704
<b>Autres débiteurs</b>	<b>9 665</b>	<b>9 665</b>	<b>-</b>	<b>9 668</b>
Total	82 351	28 344	54 006	88 382

Les créances clients proviennent pour 67 917 milliers d'euros (dont 14 307 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)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux provisions	-242	-131
Reprises de l'exercice	38	6
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-5	-30
Total	-209	-155
Loyers	193 509	195 780
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,11 %	0,08 %

#### V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Impôts différés actifs	32	69
Total autres actifs non-courants	32	69
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	158	71
Palements d'avance	213	219
Total autres actifs courants	371	290

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

#### V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs	6 697	6 325
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	18 623	10 473
Total	25 320	16 798

Au 31 décembre 2018, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement l'immeuble 112 Zola.

#### V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts et cautionnements reçus	23 214	22 136
Total autres passifs non-courants	23 214	22 136
Dépôts et cautionnements reçus	2 207	4 625
Clients - avances et acomptes reçus	19 997	17 046
Dettes sociales	5 157	7 957
Dettes fiscales	12 648	13 344
Autres dettes	3 682	4 483
Comptes de régularisations passif	576	4 622
Total autres passifs courants	44 267	52 077

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 les échéances 2019 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et 112 Zola pour un total de 8 443 milliers d'euros.

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

#### V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Honoraires	-1 726	-1 708
Impôts et taxes	-2 521	-1 851
Autres	-4 740	-4 357
<b>Total</b>	<b>-8 987</b>	<b>-7 916</b>

Au 31 décembre 2018, les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2018		31/12/2017	
	PricewaterhouseCoopers		Deloitte & Associés	
Audit légal	318	321	236	242
SACC	52	53	44	20
<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>374</b>	<b>280</b>	<b>262</b>

Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent principalement une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire de mai 2018, les honoraires relatifs à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière), et dans une moindre mesure des prestations de revue de traduction des informations financières.

## 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	31/12/2018		31/12/2017	
			Part courante	Part non-courante	Part courante	Part non-courante
<b>Emprunts obligataires</b>						
Emission 500 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	647	925	350 000	500 000
Emission 500 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	993	1 418	350 000	500 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	4 459	-	500 000	-
<b>Emprunts bancaires</b>						
BANCO SABADELL	Euribor +marge	5-juin-20	-	1	-	10 000
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge	24-mai-21	40	42	50 000	75 000
BECM	Euribor +marge	23-avr-19	-	91	-	150 000
CADIF	Euribor +marge	16-juin-23	-	16	-	175 000
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 625	2 630	199 160	201 240
<b>Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)</b>	<b>Taux fixe (précompté)</b>	<b>&lt; 1 an</b>	<b>262 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Swaps de taux</b>						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	28-nov-22	52	53	989	51
<b>Découverts bancaires</b>	<b>Divers</b>		<b>-</b>	<b>33 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Comptes courants passifs</b>	<b>Divers</b>		<b>40</b>	<b>55</b>	<b>52 246</b>	<b>55 646</b>
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts</b>			<b>-2 398</b>	<b>-2 146</b>	<b>-8 315</b>	<b>-5 706</b>
<b>Total</b>			<b>268 958</b>	<b>36 485</b>	<b>1 494 080</b>	<b>1 661 231</b>



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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2017
Emprunts obligataires	1 206 099	6 099	700 000	500 000	1 002 343
BANCO SABADELL	-	-	-	-	10 001
BNP-PARIBAS 2016	50 040	40	50 000	-	75 042
BECM	-	-	-	-	150 091
CADIF	-	-	-	-	175 016
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	201 785	2 625	199 160	-	203 870
Titres de créance négociables à court terme (NEU CP)	262 500	262 500	-	-	-
Swap CA-CIB 5 ans	1 041	52	989	-	104
Comptes courants passifs	52 286	40	52 246	-	55 701
Etalement frais emprunts	-10 713	-2 398	-7 092	-1 223	-7 852
Découverts bancaires	-	-	-	-	33 400
<b>Total</b>	<b>1 763 038</b>	<b>268 958</b>	<b>995 303</b>	<b>498 777</b>	<b>1 697 716</b>

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

Au 31 décembre 2018, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF, Banco Sabadell et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2018	Valeur au 31/12/2017	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	24,1 %	24,6 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,1	4,0	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,9 %	3,1 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6,0 Md€	5,6 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2018.

## VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-31 689	-39 841
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-156	-228
Instruments de couverture	-561	-53
Autres charges financières	-4 322	-2 739
<b>Charges financières</b>	<b>-36 728</b>	<b>-42 861</b>
Produits d'intérêts	21	9
Transferts de charges financières	4 255	1 509
Autres produits financiers	-	4
<b>Produits financiers</b>	<b>4 276</b>	<b>1 522</b>
Coût de l'endettement net	-32 452	-41 339

Le poste des transferts de charges financières, capitalisées au taux de 1,72 %, correspond aux intérêts capitalisés au titre principalement de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et 112 Zola.

## VI - 3) Instruments financiers

### Principes comptables

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps et les caps 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. Tout profit ou perte résultant

des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

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-5).

Le Groupe ne fait pas de comptabilité de couverture.

Au 31 décembre 2018, 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 %.

- 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 %.

### Valeur de marché des instruments de couverture

Au 31 décembre 2018, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à -398 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2018	31/12/2017
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov-22	-989	-51
CAP CADIF 0,25 %	100 000	nov-22	591	1 484
Total	200 000		-398	1 433

### Ajustement de valeur des instruments financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Pénalités de remboursement sur rachats d'emprunts obligataires	-17 156	-
Instruments de couverture de taux	-1 831	43
Total	-18 987	43

En septembre 2018, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé par anticipation 300 millions d'euros sur les souches obligataires d'échéances novembre 2021 et novembre 2022, générant une pénalité de 17 156 milliers d'euros.

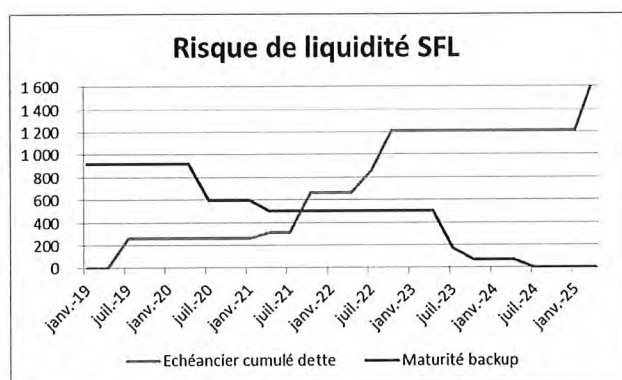
La variation sur l'exercice de la valorisation des instruments de couverture est de 1 831 milliers d'euros, en défaveur du Groupe SFL, comptabilisés en résultat.

## 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 2018, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 920 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 760 millions d'euros au 31 décembre 2017. 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 novembre 2021.



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. 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.

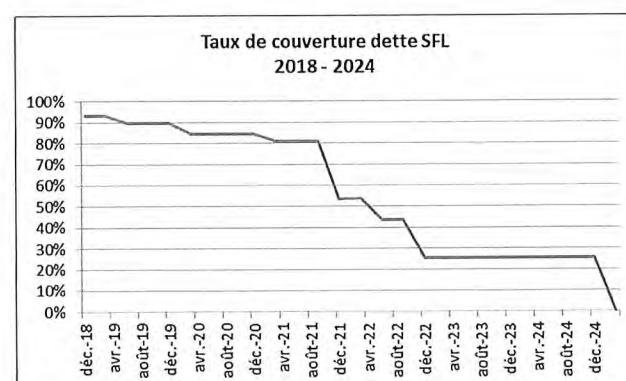
### 3/ Le risque de marché

Au 31 décembre 2018, 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.

Au 31 décembre 2018, le taux de couverture de la dette est de 93 %.



## b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,49 % au 31 décembre 2018 (contre 1,69 % au 31 décembre 2017).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,55 %, soit un impact négatif de 1 064 milliers d'euros sur l'année représentant 2,9 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le

coût moyen de la dette à 1,43 %, soit un impact positif de 993 milliers d'euros sur l'année représentant 2,7 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2018, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 2 668 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 2 292 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 2018 :

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	-	-	50 000	-	-	-	50 000
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	262 500	-	-	-	-	-	262 500
Comptes courants	-	52 246	-	-	-	-	52 246
Total dette taux variable	262 500	52 246	50 000	-	-	-	364 746

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

## Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2018, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 222 330 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2018	31/12/2017
Emission nov-2014	350 000	nov-21	362 607	526 900
Emission nov-2015	350 000	nov-22	368 298	535 735
Emission mai-2018	500 000	mai-25	491 425	-
Total	1 200 000		1 222 330	1 062 635

## VI - 5) Actifs financiers

### Principes comptables

Les actifs financiers non-courants comprennent 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. Pour les instruments dérivés leur comptabilisation est rappelée note VI-3.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2018
Dépôts et cautionnements versés	697	-	-	-468	-	229
Instruments de couverture de taux	1 484	-	-	-893	-	591
Total	2 181	-	-	-1 361	-	820

La valorisation positive des opérations de couverture comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 591 milliers d'euros au 31 décembre 2018 (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)	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilités	25 304	15 710
Total	25 304	15 710

## 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)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Nombre de titres auto-détenus	307 135	89 591	-122 452	274 274
Prix moyen en euros	64,26 €	59,46 €	55,31 €	66,69 €
Total	19 736	5 327	-6 773	18 290

#### VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	31/12/2018		31/12/2017	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	106 383	2,30 €	48 512	1,05 €
Total	106 383	2,30 €	48 512	1,05 €

#### 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)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net pour le résultat de base par action	351 636	685 284
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-274 274	-307 135
<b>Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture</b>	<b>46 254 700</b>	<b>46 221 839</b>
Résultat net par action	7,60 €	14,83 €
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	-274 274	-307 135
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>46 254 700</b>	<b>46 221 839</b>
Résultat net pondéré par action	7,60 €	14,83 €

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)	31/12/2018	31/12/2017
<b>SCI Washington</b>	<b>17 396</b>	<b>29 427</b>
dont revenus locatifs	7 862	6 940
dont variation de valeur des immeubles de placement	9 607	22 498
dont résultat financier	-151	-157
dont divers	78	146
<b>Sous-groupe Parholding</b>	<b>15 614</b>	<b>81 561</b>
dont revenus locatifs	14 986	14 519
dont variation de valeur des immeubles de placement	10 357	90 979
dont résultat financier	-1 766	-1 852
dont impôts différés	-3 543	-18 016
dont impôt exigible	-3 600	-3 096
dont divers	-820	-973
Total	33 010	110 988

## 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)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecarts actuariels	Reclassement	31/12/2018
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives au personnel	1 161	621	-54	-54	-8	-500	1 220
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1 161</b>	<b>621</b>	<b>-54</b>	<b>-54</b>	<b>-8</b>	<b>-500</b>	<b>1 220</b>
Provisions sur immeubles et locataires	356	119	-	-	-	-	475
Provisions pour impôts et taxes	-	332	-	-	-	-	332
Provisions relatives au personnel	13	29	-	-	-	500	542
<b>Provisions courantes</b>	<b>369</b>	<b>480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500</b>	<b>1 349</b>
Total	1 530	1 101	-54	-54	-8	-	2 569

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 902 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 2018 à 21 milliers d'euros, contre 16 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

### VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-242	-131
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-980	-218
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-120	-97
<b>Dotations</b>	<b>-1 342</b>	<b>-446</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	38	6
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	-	2 070
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	37
<b>Reprises</b>	<b>38</b>	<b>2 113</b>
Total	-1 304	1 667

## IX- Rémunérations et avantages consentis au personnel

### IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Rémunérations du personnel	-6 779	-6 755
Charges sociales sur rémunérations	-3 560	-4 102
Avantages accordés au personnel	-1 952	-1 546
Participation et intéressement	-497	-3 006
Total	-12 788	-15 409

La diminution des frais de personnel provient principalement du poste Participation des salariés, qui a été fortement impacté en 2017 par la cession de l'immeuble IN/OUT (cf. note IV-6).

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

	31/12/2018	31/12/2017
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	54	57
Agents de maîtrise	12	12
Employés / Techniciens	2	4
Total	70	75

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2017.

### IX - 2) Indemnités de départ à la retraite

#### Principes comptables

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

personnel. Les coûts des avantages au personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits. Les avantages au personnel concernent principalement les indemnités de départ à la retraite.

#### Méthode d'évaluation

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l'exercice.

Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle semestrielle. Les gains et pertes actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ». Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.



(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Dettes actuarielles en début d'exercice</b>	<b>872</b>	<b>862</b>
Prestations servies	-54	-21
Coût des services rendus	83	75
Coût financier	9	9
Variation actuarielle	-8	-53
Dettes actuarielles en fin d'exercice	902	872

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 1,57 % (versus 1,30 % au 31 décembre 2017) et d'un taux de revalorisation de 2,20 % (versus 1,50 % au 31 décembre 2017). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2018 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

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 2018

	Plan n°4	Plan n°4	Plan n°5
Date d'assemblée	13/11/2015	13/11/2015	20/04/2018
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	26/04/2016	03/03/2017	20/04/2018
Nombre cible initial	32 036	33 376	33 592
% d'espérance initial	70,83 %	70,83 %	100,00 %
Nombre espéré initial	22 691	23 640	33 592
Juste valeur unitaire	41,49 €	42,61 €	48,64 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-1 168	-2 268	-1 456
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	46 302	31 108	32 136

### 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 2018, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2016 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2017 et 2018 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2018, 37 896 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°3 de 2015.

Au 31 décembre 2018, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 952 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)	31/12/2018	31/12/2017
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	3 215	2 973
Avantages court terme charges patronales	1 272	1 216
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	1 311	1 012
Jetons de présence	713	763
Total	6 511	5 964

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

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

Au 31 décembre 2018, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington (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	2020	2021	Total
Montant à payer	8 316	5 052	13 368

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 112 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 2018, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 7 371 milliers d'euros, contre 6 451 milliers d'euros au 31 décembre 2017, concentrée sur le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

## 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'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.

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.

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 % en 2019 et 25 % à partir de 2022. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué, soit 33,33 %.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2017	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan 31/12/2018
Variation de valeur des immeubles de placement	-171 910	-	-	-5 349	-177 259
Retraitement des amortissements	-23 039	-	-	-1 919	-24 958
Retraitement des loyers	-1 601	-	-	182	-1 419
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-836	-	-	-37	-873
Total net	-197 907	-	-	-7 123	-205 030
Dont impôts différés - Actif	69	-	-	-37	32
Dont impôts différés - Passif	-197 976	-	-	-7 086	-205 062

## 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
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières	110	110	-	-
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires (y compris Gapd)	53 666	3 283	18 706	31 677
Autres Gapd	400	-	400	-
Cautions fournisseurs	1 336	1 336	-	-
Total engagements reçus	55 402	4 619	19 106	31 677

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2018, les engagements sur travaux s'élevaient à 23 288 milliers d'euros (contre 26 747 milliers d'euros au 31 décembre 2017), dont 19 836 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, 112 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
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
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 BECM	150 000	-	150 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	250 000	-	250 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	-	75 000
Emprunt SABADELL	70 000	-	70 000	-
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
Total	920 000	-	845 000	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 2018, le montant global de ces protections s'établit à 2 926 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)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Prix d'acquisition	-	-160 662
Frais décaissés sur acquisition	-	-5 938
Travaux	-38 106	-40 799
Total	-38 106	-207 399
<b>Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles</b>		
Prix de cession	264	445 000
Frais décaissés sur cession	-9	-3 215
Total	255	441 785
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	25 304	15 710
Découverts bancaires	-	-33 400
Total	25 304	-17 690

Au 31 décembre 2018, les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 3 965 milliers d'euros provenant 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
<b>Société mère</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	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
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	602 039 364	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100

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 81,7 % de son capital au 31 décembre 2018. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.