

# **Société Foncière Lyonnaise**

Société Anonyme

42, rue Washington  
75008 Paris

---

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

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 annuels

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 annuels 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 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.

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<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 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**

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

Les immobilisations corporelles, constituées quasi exclusivement d'immeubles, représentent une valeur nette de 1 506 733 283 euros au bilan de 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. La société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer cette valeur de marché. L'évaluation de la valeur de marché d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.

Par conséquent, étant donné l'importance des immobilisations corporelles dans les comptes annuels pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur de marché et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles sont considérés comme un point clé de l'audit.

*Note I - b) de l'annexe aux comptes annuels.*

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 vérifié que la valeur de marché était au moins égale à la valeur nette comptable de chaque immeuble. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation d'une provision 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 au bilan de la Société Foncière Lyonnaise. Certains immeubles sont détenus par des filiales de la société.

Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et sont dépréciés si la valeur d'utilité des titres venait à être inférieure à leur valeur comptable. Cette valeur d'utilité est déterminée en prenant en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue, reposant sur des rapports d'experts immobiliers indépendants.

L'évaluation de la valeur d'utilité requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.

Par conséquent, étant donné le montant des titres de participation dans les comptes annuels pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'inventaire et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit.

*Note I - c) de l'annexe aux comptes annuels.*

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

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté principalement à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.

Nous avons :

- comme pour les actifs détenus en direct procédé à l'examen critique des méthodes d'évaluation utilisées pour la valorisation des actifs détenus par les filiales ;
- vérifié la correcte prise en compte, dans la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, de la valeur de marché de ces actifs.

Nous nous sommes également assurés que la valeur d'utilité des titres est au moins égale au coût d'entrée. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres de participation pour la différence.

## **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.

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

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

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

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

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

### **Autres informations**

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

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par les assemblées générales du 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 annuels**

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### *Objectif et démarche d'audit*

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

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

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

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

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

#### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons 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 annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.



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 ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018*

## ÉTATS FINANCIERS

### Sommaire

Bilan

Compte de résultat

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

## Bilan

<b>ACTIF</b>				31/12/2018	31/12/2017
(en euros)	Montant brut	Amortissements et Dépréciations	Montant net	Montant net	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Concessions et droits similaires	6 656 310	6 504 885	151 425	342 211
	Fonds commercial <sup>(1)</sup>				
	Autres				
	Immobilisations incorporelles en cours	886 594	447 888	438 706	797 926
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains	677 127 489		677 127 489	677 192 241
	Constructions	910 571 710	261 143 559	649 428 151	735 043 162
	Autres	5 178 036	2 938 320	2 239 716	2 549 528
	Immobilisations corporelles en cours	177 937 927		177 937 927	89 650 242
	Avances et acomptes				
	<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>				
	Participations	478 346 284		478 346 284	478 346 284
	Créances rattachées à des participations	26 878 699		26 878 699	27 484 332
	Autres titres immobilisés				
Prêts					
Autres	405 541		405 541	685 394	
<b>TOTAL I</b>	<b>2 283 988 590</b>	<b>271 034 652</b>	<b>2 012 953 938</b>	<b>2 012 091 320</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>Stocks et en-cours</b>				
	<b>Créances <sup>(3)</sup></b>				
	Avances et acomptes versés sur commande	25 645		25 645	51 587
	Créances locataires et comptes rattachés	3 394 322	472 592	2 921 730	7 626 055
	Autres	477 348 200		477 348 200	476 874 751
	<b>Valeurs mobilières de placements</b>				
	Actions propres	15 274 068		15 274 068	15 518 062
	Autres titres				
	<b>Instruments de trésorerie</b>				
Disponibilités	2 903 901		2 903 901	2 235 618	
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	78 708		78 708	188 055	
<b>TOTAL II</b>	<b>500 090 506</b>	<b>472 592</b>	<b>499 617 914</b>	<b>503 837 794</b>	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>5 489 726</b>		<b>5 489 726</b>	<b>5 596 536</b>	
<b>Primes de remboursement des emprunts (IV)</b>	<b>4 135 448</b>		<b>4 135 448</b>	<b>855 998</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV )</b>	<b>2 793 704 270</b>	<b>271 507 244</b>	<b>2 522 197 026</b>	<b>2 522 381 648</b>	
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an (brut)			26 878 699	27 484 323	
(3) Dont à plus d'un an (brut)			467 639 003	473 491 116	

## Bilan (suite)

<b>PASSIF</b>		31/12/2018	31/12/2017
(en euros)			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital	93 057 948	93 057 948
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	556 114 516	556 114 516
	Ecart de réévaluation	21 438 656	21 438 656
	<b>Réserves:</b>		
	Réserve légale	9 305 795	9 305 795
	Réserve statutaire		
	Réserves réglementées		
	Autres		
	Report à nouveau	166 350 667	343 033
	Acompte sur dividendes		
	Résultat de l'exercice	22 245 051	272 390 385
	<b>Situation nette</b>	<b>868 512 632</b>	<b>952 650 334</b>
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	23 596 632	20 796 172
<b>TOTAL I</b>	<b>892 109 264</b>	<b>973 446 506</b>	
Produits des émissions de titres participatifs			
<b>TOTAL I bis</b>			
Provisions pour risques	5 243 015	3 419 494	
<b>TOTAL II</b>	<b>5 243 015</b>	<b>3 419 494</b>	
<b>DETTES</b> <small>(1)(2)</small>	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 206 098 630	1 002 342 466
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>	50 186 280	443 486 581
	Emprunts et dettes financières divers	319 064 558	51 535 178
	Avances et acomptes reçus sur location	11 061 366	7 730 262
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 270 446	7 268 388
	Dettes fiscales et sociales	11 960 195	18 867 360
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 288 910	8 072 725
	Autres dettes	1 406 665	1 593 089
	Instruments de trésorerie		
	Produits constatés d'avance	507 697	4 619 599
<b>TOTAL III</b>	<b>1 624 844 747</b>	<b>1 545 515 648</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + I bis + II + III )</b>	<b>2 522 197 026</b>	<b>2 522 381 648</b>	
<i>(1) Dont à plus d'un an</i>	<i>1 309 150 881</i>	<i>1 464 565 556</i>	
<i>(2) Dont à moins d'un an</i>	<i>315 693 866</i>	<i>80 950 091</i>	
<i>(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque</i>	<i>147 080</i>	<i>33 337 215</i>	

## Compte de résultat

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	105 852 477	99 591 492
Prestations de services	1 846 527	1 830 445
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>107 699 004</b>	<b>101 421 937</b>
Production immobilisée	497 696	439 083
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	26 513 899	29 163 139
Autres produits	2 827 075	1 845 927
<b>TOTAL I</b>	<b>137 537 673</b>	<b>132 870 086</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Autres achats et charges externes	29 533 801	34 796 161
Impôts, taxes et versements assimilés	11 129 264	11 787 227
Charges de personnel		
Salaires et traitements	9 410 685	8 812 127
Charges sociales	3 414 252	3 874 700
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations	40 572 948	46 201 193
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	270 771	76 990
Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 966 354	2 136 051
Autres charges	1 327 839	827 853
<b>TOTAL II</b>	<b>98 625 914</b>	<b>108 512 302</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>38 911 759</b>	<b>24 357 784</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
De participations	31 254 884	29 992 024
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	793 059	937 564
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	3 365 939	4 806 501
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL III</b>	<b>35 413 882</b>	<b>35 736 089</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 199 746	445 885
Intérêts et charges assimilés	46 663 735	36 922 641
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL IV</b>	<b>47 863 481</b>	<b>37 368 526</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>-12 449 599</b>	<b>-1 632 437</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)</b>	<b>26 462 160</b>	<b>22 725 347</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Sur opérations de gestion	94 799	90 544
Sur opérations en capital	432 787	445 231 288
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	9 034	1 178 596
<b>TOTAL V</b>	<b>536 620</b>	<b>446 500 428</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Sur opérations de gestion	7 609	135 466
Sur opérations en capital	1 998 831	191 921 153
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 828 880	2 499 777
<b>TOTAL VI</b>	<b>4 835 320</b>	<b>194 556 396</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>	<b>-4 298 700</b>	<b>251 944 032</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	-77 124	2 327 288
Impôts sur les bénéfices (X)	-4 466	-48 294
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>173 488 175</b>	<b>615 106 603</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>151 243 125</b>	<b>342 716 218</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>22 245 051</b>	<b>272 390 385</b>

## I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations incorporelles

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

### b) Immobilisations corporelles

#### 1 - Valeur d'entrée

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

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

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

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

#### 2 – Amortissements et dépréciations

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

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

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

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

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

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

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

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2018 par les experts indépendants Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield.

### c) Immobilisations financières

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est constatée. Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **e) Créances locataires clients**

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

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

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

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

#### **f) Valeurs mobilières de placement**

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

#### **g) Transferts de charges**

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

#### **h) Éléments financiers**

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

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

## II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

### A – PRINCIPAUX EVENEMENTS

#### Opérations

Les trois grands projets menés par la société sur les quatre prochaines années concernent :

- . les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré (environ 16 000m<sup>2</sup>),
- . l'immeuble de bureaux situé avenue Émile Zola, acquis en 2017 en copropriété avec sa filiale à 100% la Société Immobilière Victoria, 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 000m<sup>2</sup>), dont le permis de construire est purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation vont démarrer.

Hormis la vente d'un appartement situé à Saint-Denis, il n'y a eu ni acquisition ni d'autre cession d'immeuble en 2018.

#### Financements et couvertures

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.

### B - NOTES SUR LES CONTROLES FISCAUX

En 2018, SFL a fait l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices 2015 et 2016, sans impact significatif sur les comptes.

La société a d'ores et déjà accepté et réglé les redressements notifiés par l'Administration au titre de rappel d'impôts sur les sociétés pour 32 milliers d'euros et de taxe sur les locaux à usage de bureaux récupérable auprès des locataires pour 16 milliers d'euros.

### C - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.



### III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

#### A - NOTES SUR LE BILAN

##### A-1) Actif immobilisé

###### A-1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2018
Concessions et droits similaires	6 587 904			68 406	6 656 310
Immobilisations incorporelles en cours	797 926	157 074		-68 406	886 594
<b>Total</b>	<b>7 385 830</b>	<b>157 074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 542 904</b>

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

Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Concessions et droits similaires	6 245 693	259 192		6 504 885
Immobilisations incorporelles en cours	0	447 888		447 888
<b>Total</b>	<b>6 245 693</b>	<b>707 080</b>	<b>0</b>	<b>6 952 773</b>

###### A-1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2018
Terrains	677 197 889		70 400		677 127 489
Constructions	454 673 955		179 600	26 394	454 520 749
Constructions sur sol d'autrui	52 940 893			-52 940 893	0
Agencements, aménagements des constructions	453 361 216		1 312 534	4 002 279	456 050 961
Mobiliers, matériels	5 095 612			82 424	5 178 036
Immobilisations corporelles en cours	89 650 242	39 457 889		48 829 796	177 937 927
<b>Total</b>	<b>1 732 919 807</b>	<b>39 457 889</b>	<b>1 562 534</b>	<b>0</b>	<b>1 770 815 162</b>

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

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2017	Dotations	Diminutions	Reclassements	31/12/2018
Terrains					
Constructions	49 063 872	8 739 334	44 087		57 759 119
Agencements, aménagements des constructions	176 869 032	27 806 084	1 290 676		203 384 440
Mobilier, matériel	2 546 084	392 236			2 938 320
<b>Total</b>	<b>228 478 988</b>	<b>36 937 654</b>	<b>1 334 763</b>	<b>0</b>	<b>264 081 879</b>

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Terrains	5 649		5 649	0
<b>Total</b>	<b>5 649</b>	<b>0</b>	<b>5 649</b>	<b>0</b>

Les dépréciations des immeubles sont ajustées semestriellement pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts.

Aucun immeuble ne fait l'objet d'une dépréciation au 31/12/2018.

La reprise de l'exercice fait suite à la cession de l'appartement situé à Saint-Denis en 2018.

### A-1.3) Immobilisations financières

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

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Participations	478 346 284			478 346 284
Créances rattachées à des participations	27 484 333	26 878 699	27 484 333	26 878 699
Prêts	0			0
Dépôts et cautionnements versés	685 394	6 035	285 888	405 541
<b>Total</b>	<b>506 516 011</b>	<b>26 884 734</b>	<b>27 770 221</b>	<b>505 630 524</b>

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	<i>Dont produits à recevoir</i>	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de cinq ans
<b>Actif immobilisé</b>					
Créances rattachées à des participations	26 878 699	26 878 699	26 878 699		
Dépôts et cautionnements	405 541				405 541

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la société</b>											
<b>1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)</b>											
SOCI PAUL CEZANNE	56 934 400	114 273 279	100%	291 846 722	291 846 722	-	-	16 213 406	10 694 404	-	-
SOCI 103 GRENELLE	150	9 224 552	100%	1 168 570	1 168 570	156 177 177	-	9 694 279	5 654 218	-	-
SOCI WASHINGTON	94 872 000	20 178 362	66%	79 788 878	79 788 878	101 486 392	-	25 055 620	14 427 913	-	-
SAS STE IMMOBILIERE VICTORIA	243 856	90 782 697	100%	86 761 320	86 761 320	5 200 000	-	-	-76 132	-	-
<b>2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)</b>											
SAS PARHOLDING	15 000 000	9 646 912	50%	18 400 300	18 400 300	-	-	-	6 780 438	3 753 128	-
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A</b>											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)				380 493	380 493	207 546 932	-	-	1 397 154	624 243	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la société)				-	-	-	-	-	-	-	-

## A-2) Créances

Échéancier des créances à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	25 645		25 645		
Créances clients et comptes rattachés	3 394 322	1 423 948	2 455 674	938 648	
Autres					
. Personnel et comptes rattachés					
. État, impôts et taxes	4 412 076	59 812	4 412 076		
. Groupe et associés	471 900 355	77 492	5 200 000		466 700 355
. Débiteurs divers	1 035 769	11 406	1 035 769		
Charges constatées d'avance	78 708		78 708		

Dépréciations des créances	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Créances locataires	218 312	270 771	16 491	472 592
<b>Total</b>	<b>218 312</b>	<b>270 771</b>	<b>16 491</b>	<b>472 592</b>

## A-3) Valeurs mobilières de placement

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

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2018 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 15 274 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 17 152 milliers d'euros, le cours moyen de décembre 2018 des actions SFL étant de 62,54 € contre 54,40 € en décembre 2017 :

Variation des actions propres	31/12/2017	Augmentations (*)	Diminutions	31/12/2018
Nombre d'actions propres	307 135	141 828	174 689	274 274
Prix moyen en euros	54,99 €	59,11 €	57,23 €	55,69 €
<b>Total</b>	<b>16 889 368</b>	<b>8 382 938</b>	<b>9 998 239</b>	<b>15 274 068</b>

(\*) dont 49 034 actions affectées au titre des plans d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, il n'y a plus de provision pour dépréciation au 31 décembre 2018

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
<b>Actions affectées à des plans *</b>						
Plan d'attribution gratuite en 2016	46 302	2 417 034	Na (*)	2 417 034		
Plan d'attribution gratuite en 2017	31 108	1 551 956	Na (*)	1 551 956		
Plan d'attribution gratuite en 2018	32 136	1 863 888	Na (*)	1 863 888		
<b>Sous-total</b>	<b>109 546</b>	<b>5 832 878</b>	<b>0</b>	<b>5 832 878</b>		
<b>Actions propres disponibles</b>						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	135 410	8 361 365	0	8 361 365	8 468 040	106 675
Actions propres : opération de croissance	23 283	704 866	0	704 866	1 456 033	751 167
Actions propres : contrats de liquidité	6 035	374 959	0	374 959	377 407	2 448
<b>Sous-total</b>	<b>164 728</b>	<b>9 441 190</b>	<b>0</b>	<b>9 441 190</b>		
<b>Total</b>	<b>274 274</b>	<b>15 274 068</b>	<b>0</b>	<b>15 274 068</b>		

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

Dépréciations valeurs mobilières de placement	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2018
Actions propres	1 371 306		1 183 808	-187 498	0
<b>Total</b>	<b>1 371 306</b>	<b>0</b>	<b>1 183 808</b>	<b>-187 498</b>	<b>0</b>

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 1 184 milliers d'euros, et un reclassement de 187 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres aux plans d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 4	Plan n° 4	Plan n° 5
Date d'Assemblée	13/11/2015	13/11/2015	20/04/2018
Date du Conseil d'Administration	26/04/2016	03/03/2017	20/04/2018
Acquisition après clôture du :	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
% d'espérance initial	70,83%	70,83%	100,00%
Nombre espéré initial	22 561	22 691	32 280
Valeur unitaire de l'action attribuée (*)	48,50 €	48,70 €	58,00 €

(\*) Cours à la date d'attribution

Nombre d'actions gratuites espérées de la société S.F.L	Plan n° 4	Plan n° 4	Plan n° 5
Nombre espéré à l'ouverture	31 040	31 252	
Nombre espéré au cours de l'exercice	15 392		32 280
Refus d'attribution/ départs au cours de l'exercice	-256	-1 456	-1 456
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>46 176</b>	<b>29 796</b>	<b>30 824</b>

#### A-4) Instruments de trésorerie

Prime de CAP	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
CAP CADIF 0,25% - valeur 16/11/2017	5 ans	1 390 000	278 004	324 338	1 065 662
<b>Total</b>		<b>1 390 000</b>	<b>278 004</b>	<b>324 338</b>	<b>1 065 662</b>

La prime est étalée sur à la durée du contrat.

#### A-5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 465 480	1 085 888	660 430	1 746 318	719 162
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407 120	730 737	743 625	1 474 362	932 758
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946 406		162 203	162 203	1 784 203
Emprunt BECM 2014	5 ans	1 050 000	787 500	262 500	1 050 000	
Emprunt Natixis 2014	5 ans	900 000	570 000	330 000	900 000	
Renégociation Emprunt Natixis 2014	4 ans	100 000	55 107	44 893	100 000	
Emprunt BNPP 2015	5 ans	1 222 088	611 040	381 903	992 943	229 145
Emprunt BNPP 2016	5 ans	771 084	244 170	154 212	398 382	372 702
Emprunt CA 2017	6 ans	320 200	28 906	53 364	82 270	237 930
Emprunt CA 2017 avenant 1	5,5 ans	230 160		42 168	42 168	187 992
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	262 500	18 750	37 500	56 250	206 250
Emprunt BECM 2018	5 ans	525 000		43 750	43 750	481 250
Emprunt SG 2018	5 ans	350 000		11 666	11 666	338 334
<b>Total</b>		<b>12 550 038</b>	<b>4 132 098</b>	<b>2 928 214</b>	<b>7 060 312</b>	<b>5 489 726</b>

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

#### A-6) Primes de remboursement des emprunts

Primes de remboursement	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615 000	164 734	435 611	179 389
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735 000	227 063	450 188	284 812
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4 005 000	333 753	333 753	3 671 247
<b>Total</b>		<b>5 355 000</b>	<b>725 550</b>	<b>1 219 552</b>	<b>4 135 448</b>

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

#### A-7) Capitaux propres

##### A-7.1) Variation des capitaux propres

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>973 446 506</b>
<b>B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes</b>	
Dotation de la réserve légale	
<b>C. Distribution au cours de l'exercice</b>	
Distribution de dividendes décidée par l'assemblée générale mixte du 20/04/2018	<b>-106 382 752</b>
<b>D. Variations en cours d'exercice :</b>	
Augmentation de capital	
Diminution de la prime d'émission	
Variation des provisions réglementées	2 800 459
Résultat de l'exercice	22 245 051
<b>E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N</b>	<b>892 109 264</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>-81 337 242</b>

Au 31 décembre 2018, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 254 700 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 81,71% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2018.

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

Provisions réglementées	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Amortissements dérogatoires	20 796 172	2 800 460		23 596 632
<b>Total</b>	<b>20 796 172</b>	<b>2 800 460</b>	<b>0</b>	<b>23 596 632</b>

##### A-7.2) Distributions

Distributions	31/12/2018		31/12/2017	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	106 382 752	2,30 €	48 512 390	1,05 €
<b>Total</b>	<b>106 382 752</b>	<b>2,30 €</b>	<b>48 512 390</b>	<b>1,05 €</b>

##### A-7.3) Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Provisions pour risques immeubles et locataires	356 000	119 000		475 000
Provision pour risques financiers		474 196		474 196
Provisions relatives au personnel	3 063 494	2 875 773	1 645 448	4 293 819
<b>Total</b>	<b>3 419 494</b>	<b>3 468 969</b>	<b>1 645 448</b>	<b>5 243 015</b>

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

Le poste « provisions pour risques immeubles et locataires » concerne principalement les locataires sortis.

Le poste « provisions pour risques financiers » correspond à la moins-value latente du cap constatée à la clôture. La provision se limite au risque net encouru.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, dont la livraison du plan du 17/05/2015 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 1 645 milliers d'euros.

#### A-8) Dettes

Échéancier des dettes à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont charges à payer			
			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 206 098 630	6 098 630	6 098 630	700 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	50 186 280	41 851	186 280	50 000 000	0
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	12 037 104		981 977	4 200 259	6 854 868
. Titres de créances négociables (NEU CP)	262 500 000		262 500 000		
. Groupe et associés	44 527 454	106 492	106 492		44 420 962
Avances et acomptes reçus sur locations	11 061 366		11 061 366		
Dettes fournisseurs	8 270 446	7 441 594	8 270 446		
Dettes sociales	4 848 993	4 391 599	4 848 993		
Dettes fiscales	7 111 202	1 267	3 858 108	3 253 094	
Dettes sur immobilisations	16 288 910	11 951 674	16 288 910		
Autres dettes	1 406 665	562 046	1 406 665		
Produits constatés d'avance	507 697		85 999	311 408	110 290
<b>Total</b>	<b>1 624 844 747</b>	<b>30 595 153</b>	<b>315 693 866</b>	<b>757 764 761</b>	<b>551 386 120</b>

Les avances et acomptes reçus correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

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

Les dettes fiscales comprennent les deux échéances annuelles d'exit tax générées par l'immeuble 131 Wagram pour un montant total de 6 506 milliers d'euros.

Variation des emprunts et dettes assimilées	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018-2017
Emprunt obligataire 2014	350 647 260	500 924 658	-150 277 398
Emprunt obligataire 2015	350 992 466	501 417 808	-150 425 342
Emprunt obligataire 2018	504 458 904		504 458 904
Emprunt BECM 2014	0	150 090 667	-150 090 667
Emprunt BNPP 2016	50 039 200	75 042 298	-25 003 098
Emprunt Banco SABADELL	0	10 000 667	-10 000 667
Emprunt CREDIT AGRICOLE 2017	0	175 015 735	-175 015 735
Découverts bancaires	147 080	33 337 214	-33 190 134
Titres de créances négociables (NEU CP)	262 500 000		262 500 000
<b>Total</b>	<b>1 518 784 910</b>	<b>1 445 829 047</b>	<b>72 955 863</b>

## B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Loyers & indemnités locataires	98 097 490	91 933 050
Honoraires de gestion locative	1 912 140	2 066 430
Droits d'entrée	511 104	766 668
Redevances diverses	1 953 648	1 725 418
Revenus mandats de gestion externe	3 378 095	3 099 926
<b>Sous-total</b>	<b>105 852 477</b>	<b>99 591 492</b>
Honoraires de gestion administrative et comptable	141 200	141 200
Mise à disposition du personnel	1 705 327	1 689 245
<b>Sous-total</b>	<b>1 846 527</b>	<b>1 830 445</b>
<b>Total</b>	<b>107 699 004</b>	<b>101 421 937</b>

Les loyers et indemnités locataires sont en hausse principalement suite à l'arrêt d'une période de franchise au 31/12/2017 de certains preneurs de l'immeuble #cloud.paris.

### B-2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2018	Total au 31/12/2017
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	9 337 948	72 737	9 410 685	8 812 127
<b>Sous-total</b>	<b>9 337 948</b>	<b>72 737</b>	<b>9 410 685</b>	<b>8 812 127</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	2 861 292	38 548	2 899 840	3 349 041
Autres charges de personnel	515 377	-965	514 412	525 659
<b>Sous-total</b>	<b>3 376 669</b>	<b>37 583</b>	<b>3 414 252</b>	<b>3 874 700</b>
<b>Total</b>	<b>12 714 617</b>	<b>110 320</b>	<b>12 824 937</b>	<b>12 686 827</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 3 215 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 713 milliers d'euros en 2018.

### B-3) Effectif

L'effectif moyen de l'exercice 2018 se répartit de la façon suivante :

(en nombre)	2018	2017
Concierges	2	2
Employés	2	3
Agents de maîtrise	8	9
Cadres	49	51
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>65</b>



#### B-4) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dividendes de la SAS Parholding	3 753 128	1 814 699
Dividendes de la SA Segpim	624 243	692 992
Revenus de la SCI Paul Cézanne	10 694 385	7 062 306
Revenus de la SNC Condorcet	1 012 142	10 915 426
Revenus de la SCI Washington	9 522 423	6 150 226
Revenus de la SCI 103 Grenelle	5 648 564	3 356 375
<b>Sous-total</b>	<b>31 254 884</b>	<b>29 992 024</b>
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	788 045	931 174
Autres produits financiers	5 014	6 390
<b>Sous-total</b>	<b>793 059</b>	<b>937 564</b>
Charges financières activées (a)	2 303 191	1 347 277
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	1 062 748	1 172 276
Reprise sur dépréciations de titres de participations Vendôme Rome		2 286 948
<b>Sous-total</b>	<b>3 365 939</b>	<b>4 806 501</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>35 413 882</b>	<b>35 736 089</b>
Provision prime de remboursement des obligations	725 550	445 885
<b>Sous-total</b>	<b>725 550</b>	<b>445 885</b>
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	25 179 054	33 324 843
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	198 758	235 365
Intérêts des comptes bancaires	37 282	186 219
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	-137 390	
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 391 071	3 077 086
Charges sur instruments financiers	1 313 656	99 128
Autres charges financières (b)	17 155 500	
<b>Sous-total</b>	<b>47 137 931</b>	<b>36 922 641</b>
<b>Charges financières</b>	<b>47 863 481</b>	<b>37 368 526</b>

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre des restructurations des immeubles en restructuration.

(b) Les autres charges financières correspondent aux soultes versées lors du remboursement anticipé des emprunts obligataires.

#### B-5) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net sur cession d'immobilisations (a)	32 229	256 538 804
Pénalités et amendes	-1 140	
Résultat net des cessions d'actions propres (b)	-1 598 273	-941 720
Valeur des titres de participations Vendôme-Rome		-2 286 948
Dégrèvement d'impôts et de taxes	60 594	85 847
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	27 736	-130 769
Provisions réglementées	-2 800 460	-1 402 903
Provisions risques exceptionnels	-28 420	-13 200
Remboursement d'assurances	9 034	94 921
<b>Total</b>	<b>-4 298 700</b>	<b>251 944 032</b>

(a) Le résultat net sur cession d'immobilisations à 32 milliers d'euros provient essentiellement de la cession d'un appartement à Saint-Denis au prix de 260 milliers d'euros.

(b) Le résultat net des cessions d'actions propres est analysé à la note A-7.3).

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

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Crédits d'impôts	-36 000	-48 294
Rappels d'impôts sur les sociétés 2015-2016	31 534	
<b>Total</b>	<b>-4 466</b>	<b>-48 294</b>

## C - MONTANTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Bilan</b>		
Immobilisations financières	478 346 284	478 346 284
Créances rattachées à des participations	26 878 699	27 484 333
Autres prêts	374 685	368 649
Créances clients rattachés	589 608	590 220
Autres créances	471 900 355	472 619 155
Emprunts et dettes financières divers	148 627	148 627
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 134 357	2 987 525
Autres dettes	44 527 454	36 960 278
<b>Résultat</b>		
Chiffre d'affaires	3 347 772	3 329 200
Autres produits	649 493	645 356
Transferts de charges	267 096	293 476
Autres achats et charges externes	2 039 987	1 767 709
Honoraires de gérance et de gestion locative	2 308 095	2 468 102
Produits financiers des créances rattachées à des participations	31 254 884	29 992 024
Charges financières des créances rattachées à des participations	106 492	
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	695 779	792 795
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations		96 986

## D- ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières Locaparis	110 000	110 000		
<b>Engagements reçus</b>				
GAPD Neuflyze Obc / MME et M. BALIAN	400 000		400 000	
Cautions locataires	28 616 086	699 162	9 901 728	18 015 195
Cautions fournisseurs	85 437	85 437		
<b>Lignes de crédit confirmées non utilisées</b>				
Emprunt BECM	150 000 000		150 000 000	
Emprunt CADIF	175 000 000		175 000 000	
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000 000		100 000 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	250 000 000		250 000 000	
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000 000			75 000 000
Emprunt SABADELL	70 000 000		70 000 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	100 000 000		100 000 000	

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de couverture de SFL comprend les deux éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB payeur du taux variable de nature Trading, réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans à 0.23%. Cette opération a, au 31 décembre 2018, une valeur de marché de 989 milliers d'euros en défaveur de SFL (coût du crédit inclus).

- un cap, contrepartie CADIF vendeur du CAP de nature Trading, réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à 0,25% et pour une durée de 5 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2018, une valeur de marché de 591 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

#### Détail du portefeuille de couvertures

Instrument de couverture	Nominal	Maturité	Valorisation à la clôture
Swap CA-CIB 0,23%	100 000 000	nov.-22	-989 370
CAP CADIF 0,25%	100 000 000	nov.-22	591 466
	<b>200 000 000</b>		<b>-397 904</b>

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2018, les engagements sur travaux s'élevaient à 21 969 milliers d'euros (contre 25 475 milliers d'euros en 2017), dont 19 836 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Emile Zola, et Iéna.

#### Avantages au personnel

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

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2018 s'élève à 785 milliers d'euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 1,57% et d'un taux de revalorisation de 2.20%.

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

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

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

- Gratification d'ancienneté :

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

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

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

## E – CONSOLIDATION

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