

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
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 2019

A l'assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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^{er} janvier 2019 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.

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

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

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
Les immobilisations corporelles, constituées quasi exclusivement d'immeubles, représentent une valeur nette de 1 634 810 milliers d'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 semestriellement la valeur de marché de l'ensemble du patrimoine. 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 et la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur de marché, l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles sont considérés comme un point clé de l'audit.	Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus : - de revue par la direction des évaluations réalisées et - de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations. 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 comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus avec les données de marché disponibles. 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.

Évaluation et risque de perte de valeur des titres de participation

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

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
Les titres de participation figurent pour 393 955 milliers d'euros au bilan de la société. 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 et la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'utilité, l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation est considérée comme un point clé de l'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 ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. 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 l'assemblée générale du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par celle du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2019, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 25^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 15^{ème} année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 26 février 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit


 Lionel LEPETIT

Deloitte & Associés


 Laure SILVESTRE-SIAZ

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

ETATS FINANCIERS

Sommaire

Bilan

Compte de résultat

I - Principes, règles et méthodes comptables

II - Faits caractéristiques

III - Notes sur les états financiers

Bilan

ACTIF		Amortissements et	31/12/2019	31/12/2018
(en milliers d'euros)		Montant brut	Montant net	Montant net
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles			
	Concessions,brevets et droits similaires	6 705	69	151
	Fonds commercial ⁽¹⁾			
	Autres			
	Immobilisations incorporelles en cours	1 180	394	439
	Immobilisations corporelles			
	Terrains	710 136	710 136	677 127
	Constructions	892 615	614 423	649 428
	Autres immobilisations corporelles	5 228	1 936	2 240
	Immobilisations en cours	300 082	300 082	177 938
	Avances et acomptes	8 233	8 233	
	Immobilisations financières ⁽²⁾			
	Participations	393 955	393 955	478 346
	Créances rattachées à des participations	35 317	35 317	26 879
	Autres titres immobilisés			
	Prêts			
	Autres	420	420	407
TOTAL I		2 353 871	2 064 965	2 012 955
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾			
	Avances et acomptes versés sur commandes	17	17	26
	Créances locataires et comptes rattachés	2 685	2 155	2 922
	Autres	455 453	455 453	477 348
	Valeurs mobilières de placement			
	Actions propres	12 703	12 703	15 274
	Autres titres			
	Instruments de trésorerie			1 066
	Disponibilités	9 104	9 104	2 904
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾	33	33	79
TOTAL II		479 995	479 465	499 618
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)		5 342	5 342	5 490
Prime de remboursement des obligations (IV)		3 428	3 428	4 135
Ecarts de conversion actif (V)				
TOTAL GENERAL (I à V)		2 842 636	2 553 200	2 522 198
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			35 317	26 879
(3) Dont à plus d'un an (brut)			450 992	467 639

Bilan (suite)

PASSIF		31/12/2019	31/12/2018
(en milliers d'euros)			
CAPITAUX PROPRES	Capital social	93 058	93 058
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	560 380	556 115
	Ecart de réévaluation	21 439	21 439
	Réserves		
	Réserve légale	9 306	9 306
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	65 885	166 351
	Acompte sur dividendes		
	Résultat de l'exercice	58 206	22 245
	Situation nette	808 274	868 514
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	22 676	23 597
	Total I	830 950	892 111
	Produits des émissions de titres participatifs		
	Total I bis		
DETTES (1)(2)	Provisions pour risques	5 414	5 243
	Total II	5 414	5 243
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 206 099	1 206 099
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾		50 186
	Emprunts et dettes financières divers	457 927	319 065
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 328	11 061
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 607	8 270
	Dettes fiscales et sociales	19 634	11 960
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14 180	16 289
	Autres dettes	1 633	1 407
	Produits constatés d'avance	428	507
	Total III	1 716 836	1 624 844
	Ecart de conversion Passif (IV)		
TOTAL GENERAL (I à IV)		2 553 200	2 522 198
(1) Dont à plus d'un an		1 276 943	1 309 151
(2) Dont à moins d'un an		439 893	315 694
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		-	147

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	106 292	105 852
Prestations de services	1 837	1 847
Total chiffre d'affaires	108 129	107 699
Production immobilisée	683	498
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	27 161	26 514
Autres produits	3 350	2 827
TOTAL I	139 323	137 538
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	27 829	29 534
Impôts, taxes et versements assimilés	12 706	11 129
Charges de personnel		
Salaires et traitements	10 829	9 411
Charges sociales	3 573	3 414
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations	36 022	40 573
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	115	271
Provisions pour risques et charges : dotations aux provisions	3 597	2 966
Autres charges	618	1 328
TOTAL II	95 289	98 626
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	44 034	38 912
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	39 291	31 255
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	705	793
Reprises sur provisions et transferts de charges	5 355	3 366
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL III	45 351	35 414
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	707	1 200
Intérêts et charges assimilées	26 720	46 664
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL IV	27 427	47 864
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	17 924	-12 450
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)	61 958	26 462
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	44	95
Produits exceptionnels sur opérations en capital	239	433
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 974	9
TOTAL V	3 257	537
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1	6
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 124	1 999
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 778	2 829
TOTAL VI	6 903	4 835
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-3 646	-4 298
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	151	-77
Impôts sur les bénéfices (X)	-45	-4
Total des produits (I + III + V)	187 931	173 489
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)	129 725	151 244
RESULTAT	58 206	22 245

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n°2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu'il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2019.

L'exercice a une durée de 12 mois.

Les montants figurant dans l'annexe des comptes annuels sont exprimés en milliers d'euros.

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 1er 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.

La valeur vénale de l'actif retenue est évaluée par des experts immobiliers indépendants, à l'exception des actifs acquis depuis moins de 6 mois dont les valeurs vénales sont estimées au coût de revient.

Méthodologie d'expertise

Les évaluations des immeubles composant le patrimoine de la société sont réalisées conformément 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).

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 ».

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2019 par les experts indépendants CBRE et Cushman & Wakefield.

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 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 déductions faites 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 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.

c) Immobilisations financières

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, 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. Cette valeur est déterminée selon la méthode décrite précédemment en paragraphe b) 2-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Créances locataires clients

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

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

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

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

f) Valeurs mobilières de placement

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

g) Transferts de charges

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

h) Eléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice. Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A- PRINCIPAUX ELEMENTS

Opérations

Au 31 décembre 2019, les surfaces en développement sont constituées principalement de trois grands projets actuellement menés par SFL, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, pour lesquelles un nouveau permis de construire a été obtenu en mars, aujourd'hui définitif. La livraison est prévue en 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec le groupe Richemont, portant sur plus de 20 000 m², et dont les conditions suspensives ont été levées fin 2019. Les travaux devraient démarrer au 1er semestre 2020;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), qui va être totalement restructuré d'ici à fin 2021. Le permis de construire obtenu en mai 2018 et purgé de tout recours est aujourd'hui définitif, l'immeuble est entièrement curé, et les travaux ont démarré.
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m²), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison en 2021.

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours de l'exercice 2019.

La Société Foncière Lyonnaise a procédé en mai 2019 à une restructuration juridique, qui a consisté en la fusion absorption de sa filiale à 100% la Société Immobilière Victoria avec effet rétroactif au 1er janvier 2019. La société étant propriétaire de la totalité du capital de la société absorbée, l'opération de fusion inscrite dans le cadre des mesures de simplification, n'a donné lieu à l'émission d'aucune action nouvelle, et corrélativement à aucun échange d'actions de la société contre des actions ou parts de la société absorbée.

Financements

En juin 2019, SFL a signé une ligne de crédit syndiqué revolving de 390 millions d'euros avec son pool bancaire sur une durée de 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving d'un montant initial de 400 millions d'euros, ramené à 250 millions d'euros en 2018, et venant à échéance en juillet 2020.

Par ailleurs, le plafond du programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP) mis en place en 2018, a été porté de 300 à 500 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 387 millions d'euros à fin décembre 2019.

Au troisième trimestre 2019, SFL a mis en place de nouvelles couvertures de taux pour un montant de 300 millions d'euros, permettant au groupe de se couvrir dans de très bonnes conditions.

Toutes ces opérations permettent à SFL d'allonger la maturité moyenne de son endettement, tout en maintenant un coût moyen historiquement bas.

B- 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	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2019
Concessions et droits similaires	6 656			49	6 705
Autres immobilisations incorporelles	-				-
Immobilisations incorporelles en cours	886	343		-49	1 180
Avances et acomptes versés	-				-
Total	7 542	343	-	-	7 885

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

Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
Concessions et droits similaires	6 505	131		6 636
Immobilisations incorporelles en cours	447	339		786
Total	6 952	470	-	7 422

A-1-2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2019
Terrains	677 127	99 004		-65 995	710 136
Constructions	454 521		6 184	-9 405	438 932
Constructions sur sol d'autrui	-				-
Agencements, aménagements des constructions	456 051		12 786	10 418	453 683
Mobiliers, matériels	5 178		71	121	5 228
Immobilisations corporelles en cours	177 938	57 419		64 725	300 082
Avances et acomptes	-	8 233			8 233
Total	1 770 815	164 656	19 041	-136	1 916 294

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	31/12/2018	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2019
Terrains					
Constructions	57 759	7 573	3 486	-136	61 710
Agencements, aménagements des constructions	203 384	25 880	12 782		216 482
Mobilier, matériel	2 939	424	71		3 292
Total	264 082	33 877	16 339	-136	281 484

Aucun immeuble ne fait l'objet d'une dépréciation au 31 décembre 2019.

A-1-3) Immobilisations financières

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

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Participations	478 346	2 370	86 761	393 955
Créances rattachées à des participations	26 879	35 317	26 879	35 317
Prêts	-			-
Dépôts et cautionnements versés	407	13		420
Total	505 632	37 701	113 640	429 692

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Actif immobilisé					
Créances rattachées à des participations	35 317	35 317	35 317		
Dépôts et cautionnements	420				420

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la société :											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934	118 611	100%	291 847	291 847	-	-	18 881	14 865	-	
SCI 103 GRENELLE	0,15	12 537	100%	1 169	1 169	150 915	-	12 732	8 603	-	
SCI WASHINGTON	94 872	20 997	66%	79 789	79 789	96 833	-	25 735	14 836	-	
SAS MAUD	1 480	-331	100%	2 450	2 450	-	-	5 491	-331	-	
2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)											
SAS PARHOLDING	15 000	14 376	50%	18 400	18 400	-	-	-	11 516	3 394	
B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la société) :				300	300	201 478	-	-	2 741	580	
Participations (moins de 50% du capital détenu par la société)				-	-	-	-	-	-	-	

A-2) Créances

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	17		17		
Créances clients et comptes rattachés	2 685	1 141	1 670	1 015	
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	11		11		
. Etat, impôts et taxes	4 479	5	4 479		
. Groupe et associés	450 022	44	44		449 977
. Débiteurs divers	941	284	941		
Charges constatées d'avance	33		33		

Dépréciations des créances	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Créances locataires	473	115	57	530
Total	473	115	57	530

A-3) Valeurs mobilières de placement

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

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2019 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 12 703 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 16 111 milliers d'euros, le cours moyen de décembre 2019 des actions SFL étant de 72,51 € contre 62,54 € en décembre 2018 :

Variation des actions propres	31/12/2018	Augmentations ^(*)	Diminutions	31/12/2019
Nombre d'actions propres	274 274	76 667	128 754	222 187
Prix moyen en euros	55,69 €	66,58 €	59,62 €	57,17 €
Total	15 274	5 105	7 676	12 703

* dont 48 460 actions affectées au titre des plans d'attribution d'actions gratuites.

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
Actions affectées à des plans *						
Plan d'attribution gratuite en 2017	46 494	2 641	Na (*)	2 641		
Plan d'attribution gratuite en 2018	31 952	1 853	Na (*)	1 853		
Plan d'attribution gratuite en 2019	32 736	2 108	Na (*)	2 108		
Sous-Total	111 182	6 602	0	6 602		
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	87 472	5 378	0	5 378	6 343	965
Actions propres : opération de croissance	23 283	705	0	705	1 688	983
Actions propres : contrats de liquidité	250	18	0	18	18	0
Sous-Total	111 005	6 101	0	6 101		
Total	222 187	12 703	0	12 703		

(*) 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.

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

Détail des plan d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 4	Plan n° 5	
Date d'Assemblée	13/11/2015	20/04/2018	20/04/2018
Date du Conseil d'Administration	03/03/2017	20/04/2018	15/02/2019
Acquisition après la clôture du :	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
% d'espérance initial	70,83%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	22 691	32 280	32 948
Valeur unitaire de l'action attribué (*)	48,70 €	58,00 €	64,40 €

(*) cours à la date d'attribution

Nombre d'actions gratuites espérées de la société S.F.L	Plan n° 4	Plan n° 5	
Nombre espéré à l'ouverture	29 796	30 824	0
Nombre espéré au cours de l'exercice	14 856		31 664
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	-126	-184	-212
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	44 526	30 640	31 452

A-4) Instruments de trésorerie

Prime de CAP	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Cession	Montant net
CAP CADIF 0,25% - valeur 16/11/2017	5 ans	1 390	1 040	1 364	26	0
Total		1 390	1 040	1 364	26	0

Le cap réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros, a été soldé en septembre 2019.

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	1 746	247	1 993	472
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407	1 474	241	1 715	692
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	162	278	440	1 506
Emprunt BNPP 2015	5 ans	1 222	993	229	1 222	0
Emprunt BNPP 2016	5 ans	772	398	227	625	147
Emprunt CA 2017	6 ans	320	82	53	135	185
Emprunt CA 2017 avenant 1	5,5 ans	230	42	42	84	146
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	263	56	38	94	169
Emprunt BECM 2018	5 ans	525	44	105	149	376
Emprunt SG 2018	5 ans	400	12	69	81	319
Emprunt BNPP 2019	5 ans	1 478	0	148	148	1 330
Total		12 028	5 009	1 677	6 686	5 342

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

A-6) Prime de remboursement des emprunts

Primes de remboursement	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615	62	497	118
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735	74	524	211
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4 005	572	906	3 099
Total		5 355	708	1 927	3 428

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

A-7) Capitaux propres

A-7.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	892 111
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	-
C. Distribution au cours de l'exercice	
Dividendes distribués suivant la décision de l'assemblée générale mixte du 5 avril 2019	-122 711
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de la prime de fusion	4 265
Diminution de la prime d'émission	
Variation des provisions réglementées	-921
Résultat de l'exercice	58 206
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	830 950
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-61 161

Au 31 décembre 2019, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 306 787 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 2019.

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

Provisions réglementées	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Amortissements dérogatoires	23 597	1 778	2 699	22 676
Total	23 597	1 778	2 699	22 676

Les reprises d'amortissements dérogatoire comprennent principalement la reprise consécutive au curage de l'immeuble 83 Marceau.

A-7.2) Distributions

Distributions	31/12/2019		31/12/2018	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	122 711	2,65 €	106 383	2,30 €
Total	122 711	2,65 €	106 383	2,30 €

A-7.3) Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Provisions pour risques immeubles et locataires	475			475
Provisions relatives au personnel	4 252	3 597	2 910	4 939
Provisions pour risques fiscaux et sociaux	42		42	-
Provisions pour risques financiers	474		474	-
Total	5 243	3 597	3 426	5 414

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.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, dont la livraison du plan 2016 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 2 910 milliers d'euros.

Le poste "provisions pour risques financiers" correspond à reprise de la provision de la moins-value latente des instruments financiers.

A-8) Dettes

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 206 099	6 099	6 099	700 000	500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0				
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	16 087				16 087
. Titres de créances négociables (NEU CP)	386 500		386 500		
. Groupe et associés	55 340	112	112		55 228
Avances et acomptes reçus sur locations	7 328		7 328		
Dettes fournisseurs	9 607	8 726	9 607		
Dettes sociales	5 183	4 687	5 183		
Dettes fiscales	14 451		9 167	5 284	
Dettes sur immobilisations	14 180	12 371	14 180		
Autres dettes	1 633	288	1 633		
Produits constatés d'avance	428		84	311	33
Total	1 716 836	32 283	439 893	705 595	571 347

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1er trimestre 2020.

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

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles d'exit tax générées par les immeubles 131 Wagram et Biome pour un montant total de 13 822 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019-2018
Emprunt obligataire 2014	350 647	350 647	0
Emprunt obligataire 2015	350 992	350 992	0
Emprunt obligataire 2018	504 459	504 459	0
Emprunt BNPP 2016	0	50 039	-50 039
Découverts bancaires	0	147	-147
Titres de créances négociables (NEU CP)	386 500	262 500	124 000
Total	1 592 598	1 518 784	73 814

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Loyers & indemnités locataires	99 749	98 097
Honoraires de gestion locative	2 010	1 912
Droits d'entrée	0	511
Redevances diverses	2 197	1 954
Revenus locatifs mandants	2 336	3 378
Sous-total Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	106 292	105 852
Honoraires de gestion administrative et comptable	143	142
Mise à disposition du personnel	1 694	1 705
Sous-total Prestations de services	1 837	1 847
Total Chiffre d'affaires	108 129	107 699

Le chiffre d'affaires est globalement en très légère augmentation sur un an.

On constate des progressions significatives sur les immeubles #cloud.paris, Edouard VII ou le 131 Wagram, en raison de mouvements locataires ou de fins de franchises, ces progressions étant partiellement neutralisées par le départ de l'ensemble des locataires du 83 Marceau, en cours de réhabilitation, ainsi que par la libération de plusieurs plateaux fin 2018 sur le 176 Charles de Gaulle.

B-2) Ventilation des charges de personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2019	Total au 31/12/2018
Salaires et traitements				
Rémunérations	10 757	72	10 829	9 411
Sous-total	10 757	72	10 829	9 411
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 006	19	3 025	2 900
Autres charges de personnel	547	1	548	514
Sous-total	3 553	20	3 573	3 414
Total	14 310	92	14 402	12 825

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droits épargne salariale, indemnités de rupture etc.) s'élève à 2 928 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 591 milliers d'euros en 2019.

B-3) Effectif

L'effectif moyen de l'exercice 2019 se répartit de la façon suivante :

(en nombre)	2019	2018
Concierges	2	2
Employés	1	2
Agents de maîtrise	6	8
Cadres	53	49
Total	62	61

B-4) Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dividendes de la SAS Parholding	3 394	3 753
Dividendes de la SA Segpim	580	624
Revenus de la SCI Paul Cezanne	14 865	10 694
Revenus de la SNC Condorcet	2 065	1 012
Revenus de la SCI Washington	9 792	9 522
Revenus de la SCI 103 Grenelle	8 595	5 650
Sous-total	39 291	31 255
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	671	788
Autres produits financiers	34	5
Sous-total	705	793
Charges financières activées (a)	4 881	2 303
Reprises de provisions sur instruments financiers	474	-
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	-	1 063
Sous-total	5 355	3 366
Produits financiers	45 351	35 414
Provision prime de remboursement des obligations	707	726
Sous-total	707	726
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	22 197	25 179
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	193	199
Intérêts des comptes bancaires	1	37
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	-890	-137
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 595	3 391
Charges sur instruments financiers	1 624	1 314
Autres charges financières (b)	-	17 156
Sous-total	26 720	47 138
Charges financières	27 427	47 864

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre des restructurations des trois 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 milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net sur cession d'immobilisations	-3	32
Pénalités et amendes	-1	-1
Résultat net des cessions d'actions propres (a)	-2 183	-1 598
Dégrèvement d'impôts et de taxes	33	61
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	10	28
Résultat exceptionnel sur exercice	-	-1
Provisions réglementées	-1 778	-2 800
Provisions risques exceptionnels	42	-28
Remboursement d'assurances	234	9
Total	-3 646	-4 298

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

B-6) Détail des impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts sur les sociétés	-45	-4
Total	-45	-4

C - MONTANTS CONCERNANTS LES ENTREPRISES LIEES

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Bilan		
Immobilisations financières	393 955	478 346
Créances rattachées à des participations	35 317	26 879
Autres prêts	388	375
Créances clients rattachés	610	590
Autres créances	450 022	471 900
Emprunts et dettes financières divers	157	149
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 409	3 134
Autres dettes	55 340	44 527
Résultat		
Chiffre d'affaires	3 369	3 348
Autres produits	684	649
Transferts de charges	312	267
Autres achats et charges externes	1 911	2 040
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Honoraires de gérance et de gestion locative	2 835	2 308
Produits financiers des créances rattachées à des participations	39 290	31 254
Charges financières des créances rattachées à des participations	112	106
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	590	696

D - ENGAGEMENTS HORS BILAN**Cautions et autres**

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières Locaparis	110	110		
Engagements reçus				
GAPD Neuflyze Obc / MME et M. BALIAN	400		400	
Cautions locataires	31 482		13 839	17 643
Cautions fournisseurs	2 169	111	2 058	
lignes de crédit confirmées non utilisées				
Emprunt BECM	150 000		150 000	
Emprunt CADIF	175 000		175 000	
Emprunt SOCIETE GENERALE 2018	100 000		100 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	100 000		100 000	
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000		75 000	
Emprunt CREDIT SYNDIQUE	390 000		390 000	

Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de couverture de SFL comprend les éléments suivants :

Instruments de couverture	Nominal	Maturité	Valorisation à la clôture
Swap CA-CIB 0,23%	100 000	nov.-22	-1 605
COLLAR SOC GEN 0% / - 0,7525%	100 000	sept.-26	1 404
Swap CA-CIB - 0,3475%	100 000	nov.-26	1 877
Swap CIC - 0,4525%	100 000	nov.-26	2 416
	400 000		4 092

1/ Swap payeur taux fixe, contrepartie CA-CIB, 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 2019, une valeur de marché de 1 605 milliers d'euros en défaveur de SFL (coût du crédit inclus).

2/ Collar, contrepartie SOCIETE GENERALE vendeur du Collar à prime nulle, réalisé en valeur du 4 septembre 2019 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à 0% pour le CAP, -0,7525% pour le FLOOR et pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2019, une valeur de marché de 1 404 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

3/ Swap forward payeur taux fixe, contrepartie CA-CIB, réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans à -0,3475%. Cette opération a, au 31 décembre 2019, une valeur de marché de 1 877 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

4/ Swap forward payeur taux fixe, contrepartie CIC, réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans à -0,4525%. Cette opération a, au 31 décembre 2019, une valeur de marché de 2 416 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au décembre 2019, les engagements sur travaux s'élèvent à 44 093 milliers d'euros (contre 21 969 milliers d'euros en 31 décembre 2018), dont 40 712 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Biome et 83 Marceau.

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 2019 s'élève à 888 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 0,69 % et d'un taux de revalorisation de 2,00 %.

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.

F - CONSOLIDATION

Les comptes annuels de la société sont consolidés dans le groupe SFL.

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).