

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

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 votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

Risque identifié

Le groupe détient des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net.

Les immeubles de placement représentent ainsi une valeur de 7 045 049 milliers d'euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de juste valeur de 526 889 milliers d'euros.

L'ensemble du patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation semestrielle par des experts immobiliers indépendants qui repose sur de multiples hypothèses pour déterminer les flux futurs de trésorerie actualisés qui ont un impact direct sur la juste valeur des immeubles et donc sur le résultat net.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par 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 consolidés

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 février 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

A blue ink signature consisting of stylized, connected letters.

Lionel LEPETIT

Deloitte & Associés

A blue ink signature consisting of a long, sweeping horizontal stroke with a small loop at the end.

Laure SILVESTRE-SIAZ



SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 décembre 2019

ÉTATS FINANCIERS

A - État consolidé de la situation financière

B - État consolidé du résultat global

C - État de variation des capitaux propres consolidés

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

II - Faits marquants

III - Information sectorielle

IV - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

V - Données liées à l'activité

VI - Financement

VII - Capitaux propres et résultat par action

VIII - Provisions

IX - Rémunérations et avantages consentis au personnel

X - Impôts et taxes

XI - Engagements hors bilan

XII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 6 février 2020.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
ACTIF	Partie E		
Immobilisations incorporelles	IV -1	532	659
Immobilisations corporelles	IV -2	20 325	20 834
Immeubles de placement	IV -5	7 045 049	6 458 430
Actifs financiers	VI -5	8 225	820
Autres actifs	V -4	8 233	32
Total Actifs non-courants		7 082 364	6 480 775
Clients et autres débiteurs	V -3	78 735	82 351
Autres actifs	V -4	234	371
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	54 002	25 304
Total Actifs courants		132 971	108 026
Total Actif		7 215 335	6 588 801
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
PASSIF	Partie E		
Capital		93 058	93 058
Réserves		3 802 389	3 565 162
Résultat de l'exercice		589 758	351 636
Total Capitaux propres, part du Groupe		4 485 205	4 009 856
Intérêts minoritaires		551 770	502 107
Total Intérêts minoritaires		551 770	502 107
Total des Capitaux propres	VII -1	5 036 975	4 511 963
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 441 490	1 494 080
Provisions non courantes	VIII -1	1 414	1 220
Impôts différés passifs	X -3	221 571	205 062
Dettes fiscales	X -1	5 142	13 368
Autres passifs	V -6	26 870	23 214
Total Passifs non-courants		1 696 487	1 736 944
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	26 196	25 320
Emprunts et concours bancaires	VI -1	392 814	268 958
Provisions courantes	VIII -1	1 123	1 349
Autres passifs	V -6	61 740	44 267
Total Passifs courants		481 873	339 894
Total Passif		7 215 335	6 588 801

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs		198 710	193 509
Charges immobilières brutes		-42 902	-43 334
Charges immobilières récupérées		33 005	32 561
Charges immobilières nettes de récupération		-9 897	-10 773
Loyers nets	V -1	188 813	182 736
Autres produits d'exploitation	V -2	9 003	4 009
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV -3	-1 386	-1 569
Variation nette des provisions	VIII -2	-728	-1 304
Frais de personnel	IX -1	-13 682	-12 788
Autres frais généraux	V -7	-9 254	-8 987
Résultat de cession des autres actifs	IV -4	-3	-6
Résultat de cession des immeubles de placement			22
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	526 889	289 014
Résultat opérationnel		699 652	451 127
Charges financières	VI -2	-31 577	-36 728
Produits financiers	VI -2	4 954	4 276
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	-1 181	-18 987
Actualisation des dettes et créances		-319	-548
Résultat net avant impôts		671 529	399 140
Impôts	X -2-3	-23 809	-14 494
Résultat net		647 720	384 646
Part du Groupe		589 758	351 636
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	57 962	33 010
Résultat net par action	VII -4	12,74 €	7,60 €
Résultat net dilué par action	VII -4	12,71 €	7,59 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	-57	8
Autres éléments		-	-15
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-57	-7
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -5	5 697	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie			-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		5 697	-
Total des autres éléments du résultat global		5 640	-7
Résultat net et autres éléments du résultat global		653 360	384 639
Part du Groupe		595 398	351 629
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		57 962	33 010

C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2017	93 058	556 116	22 621	-18 022	-	2 423 898	685 284	3 762 953	476 019
Variations de la période									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	351 636	351 636	33 010
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	-7	-	-7	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						-7	351 636	351 629	33 010
Affectation du résultat									
Imputation des actions propres	-	-	-	1 446	-	685 284	-685 284	-	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1 741	-	-	-	1 446	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 952	-	-1 741	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-106 383	-	1 952	-
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2018	93 058	556 116	22 621	-18 317	-	3 004 744	351 636	4 009 856	502 107
Variations de la période									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	589 758	589 758	57 962
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	5 697	-57	-	5 640	-
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					5 697	-57	589 758	595 398	57 962
Affectation du résultat									
Imputation des actions propres	-	-	-	2 774	-	351 636	-351 636	-	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2 393	-	-	-	2 774	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	2 282	-	-2 393	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 711	-	2 282	-
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2019	93 058	556 116	22 621	-17 936	5 697	3 235 894	589 758	4 485 205	551 770

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2019	31/12/2018
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		589 758	351 636
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	-526 889	-289 014
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	1 386	1 569
Dotations nettes aux provisions du passif		447	1 100
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV -4	3	-16
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		1 500	19 534
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	3 568	529
Avantages consentis au personnel	IX -3	2 282	1 952
Part des intérêts minoritaires	VII -5	57 962	33 010
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		130 017	120 300
Coût de l'endettement financier	VI -2	26 623	32 452
Charge d'impôt	X -2-3	23 809	14 494
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		180 449	167 246
Variation du besoin en fonds de roulement		6 904	276
Intérêts versés		-29 048	-28 827
Intérêts reçus		73	21
Impôt versé		-16 081	-15 837
Flux net de trésorerie généré par l'activité		142 297	122 879
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-63 754	-38 106
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-754	-245
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		1	255
Autres encaissements et décaissements		-2 300	468
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-66 807	-37 628
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		381	-295
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-122 711	-106 383
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-8 299	-6 921
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 509 936	1 269 204
Remboursements d'emprunts		-1 426 050	-1 180 350
Autres variations financières		-49	-17 512
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-46 792	-42 257
Variation de trésorerie		28 698	42 994
Trésorerie nette à l'ouverture		25 304	-17 690
Trésorerie nette à la clôture	XII	54 002	25 304
Variation de trésorerie		28 698	42 994

La trésorerie est présentée nette des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

I - 1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du groupe SFL ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 décembre 2019 sont les suivants :

- IFRS 16 « Contrats de location ». La norme remplace la norme IAS 17. Elle impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs, ce qui donne une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Côté bailleur, les contrats doivent être classés en contrat simple ou contrat de location-financement. Le groupe SFL n'a pas de contrat de location-financement. Le Groupe a effectué un recensement de ses contrats de location en tant que preneur. Il s'agit de contrats de location portant sur moins d'une dizaine de véhicules de société et de photocopieurs. L'impact estimé en année pleine de l'application d'IFRS 16 sur le droit d'utilisation de l'actif et la dette associée est inférieur à 300 milliers d'euros, soit à peine plus de 1 % des immobilisations corporelles et des autres passifs courants et non-courants. Les impacts ci-dessus sont insignifiants.

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017). L'IASB a apporté des modifications restreintes à 4 IFRS. L'amendement à IAS 23 précise comment déterminer le montant des coûts d'emprunts incorporables aux coûts d'un actif, selon qu'une entité emprunte des fonds de façon générale, ou spécifiquement en vue d'obtenir l'actif. Le taux de capitalisation à appliquer aux dépenses relatives à cet actif doit correspondre à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts, autres que les emprunts contractés spécifiquement dans le but d'obtenir l'actif concerné. Le Groupe n'a pas fait d'emprunt spécifique dans le but d'obtenir un actif.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 31 décembre 2019, ou adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2019 mais d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2020 sont les suivants :

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

- Amendements limités à IFRS 3 « Définition d'une entreprise ». Ces amendements visent à clarifier la distinction entre une entreprise et un groupe d'actifs afin d'aider les parties prenantes lorsqu'elles appliquent la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Une entreprise est définie comme devant fournir des biens et des services à des clients. Si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts acquis est concentrée sur un actif unique ou un groupe d'actifs similaires il ne s'agit pas de l'acquisition d'une entreprise.

I - 2) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Ils comprennent les états financiers de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

Les filiales sont consolidées à partir du moment où le groupe SFL en prend le contrôle et jusqu'à la date à laquelle ce contrôle est transféré à l'extérieur du Groupe. Quand il y a une perte de contrôle d'une filiale, les états financiers consolidés de l'exercice comprennent les résultats sur la période pendant laquelle le Groupe en avait le contrôle.

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que le groupe SFL contrôle, notamment du fait de l'existence d'un pacte d'actionnaires, ou par détention de la majorité des droits de vote.

Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. note IV-5).

I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants

Le groupe SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. note IV-5).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note VI-4).

II - Faits marquants

II - 1) Opérations

Au 31 décembre 2019, les surfaces en développement représentent environ 18 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le Groupe, 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), portant sur plus de 20 000 m², et dont les conditions suspensives ont été levées fin 2019. Les travaux devraient démarrer au 1^{er} 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 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.

Au cours de l'exercice 2019, le groupe SFL a commercialisé plus de 56 000 m² de surfaces, dont 34 000 m² de bureaux,

qui intègrent notamment la pré-commercialisation à WeWork des 12 000 m² de l'immeuble du 106 Haussmann libérés fin 2019 par son précédent locataire. Les commercialisations de commerces (plus de 21 000 m²) portent quant à elles principalement sur les surfaces commerciales du Louvre Saint-Honoré, avec la prise en compte du BEFA signé avec le groupe Richemont suite à la levée des conditions suspensives.

II - 2) 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.

II - 3) Evénements post-clôture

Néant.

III- Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés par répartition géographique, conformément à IFRS 8.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2019
Revenus locatifs	163 241	33 369	2 100	-	198 710
Charges immobilières brutes	-34 455	-7 016	-1 431	-	-42 902
Charges immobilières récupérées	26 994	5 521	490	-	33 005
Charges immobilières nettes de récupération	-7 462	-1 494	-941	-	-9 897
Loyers nets	155 779	31 875	1 159	-	188 813
Autres produits d'exploitation	5 980	952	471	1 600	9 003
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 386	-1 386
Variation nette de provisions	-257	307	-	-778	-728
Frais de personnel	-	-	-	-13 682	-13 682
Autres frais généraux	-	-	-	-9 254	-9 254
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-3	-3
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	458 400	55 971	12 518	-	526 889
Résultat opérationnel	619 902	89 105	14 148	-23 503	699 652
Charges financières	-	-	-	-31 577	-31 577
Produits financiers	-	-	-	4 954	4 954
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-1 181	-1 181
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-319	-319
Résultat net avant impôts	619 902	89 105	14 148	-51 626	671 529
Impôts	-	-	-	-23 809	-23 809
Résultat net	619 902	89 105	14 148	-75 435	647 720
Part du Groupe	548 104	89 105	14 148	-61 599	589 758
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 798	-	-	-13 836	57 962
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-57	-57
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-57	-57
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	5 697	5 697
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	5 697	5 697
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	5 640	5 640
Résultat net et autres éléments du résultat global	619 902	89 105	14 148	-69 795	653 360
Part du Groupe	548 104	89 105	14 148	-55 959	595 398
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 798	-	-	-13 836	57 962
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2019
Actifs sectoriels	5 902 113	1 099 422	114 736	80 750	7 197 021
Actifs non affectés	-	-	-	18 314	18 314
Total des actifs	5 902 113	1 099 422	114 736	99 064	7 215 335

La ventilation sectorielle pour l'exercice précédent s'établit de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2018
Revenus locatifs	160 490	30 074	2 945	-	193 509
Charges immobilières brutes	-35 192	-6 661	-1 481	-	-43 334
Charges immobilières récupérées	26 354	5 553	654	-	32 561
Charges immobilières nettes de récupération	-8 838	-1 108	-827	-	-10 773
Loyers nets	151 652	28 966	2 118	-	182 736
Autres produits d'exploitation	2 771	731	441	66	4 009
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 569	-1 569
Variation nette de provisions	-307	-348	-	-649	-1 304
Frais de personnel	-	-	-	-12 788	-12 788
Autres frais généraux	-	-	-	-8 987	-8 987
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-6	-6
Résultat de cession des immeubles de placement	-	22	-	-	22
Variation de valeur des immeubles de placement	257 000	32 113	-99	-	289 014
Résultat opérationnel	411 116	61 484	2 460	-23 933	451 127
Charges financières	-	-	-	-36 728	-36 728
Produits financiers	-	-	-	4 276	4 276
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-18 987	-18 987
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-548	-548
Résultat net avant impôts	411 116	61 484	2 460	-75 920	399 140
Impôts	-5 168	-	-	-9 326	-14 494
Résultat net	405 948	61 484	2 460	-85 246	384 646
Part du Groupe	366 024	61 484	2 460	-78 332	351 636
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	39 924	-	-	-6 914	33 010
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	8	8
Autre élément du résultat global	-	-	-	-15	-15
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-7	-7
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	-	-
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	-7	-7
Résultat net et autres éléments du résultat global	405 948	61 484	2 460	-85 253	384 639
Part du Groupe	366 024	61 484	2 460	-78 339	351 629
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	39 924	-	-	-6 914	33 010
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	Total
Actifs sectoriels	5 341 502	1 018 795	98 134	47 740	6 506 171
Actifs non affectés	-	-	-	82 630	82 630
Total des actifs	5 341 502	1 018 795	98 134	130 370	6 588 801

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs, qui proviennent pour l'essentiel de financements corporate ou obligataires non garantis et non affectés à des secteurs.

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

* **Paris Quartier Central d'Affaires** : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1er, 2ème, 9ème, 8ème, 16ème et 17ème arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l'avenue de Villiers et la gare Saint-Lazare, à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre, et au sud par la rue de Rivoli.

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

* **Croissant Ouest** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.

Ces secteurs ont été définis par les principaux acteurs du marché immobilier. Ce sont des secteurs géographiques du marché immobilier parisien qui présentent chacun des caractéristiques économiques similaires.

IV - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

IV - 1) Immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles correspondent principalement aux logiciels acquis et aux frais de développement des logiciels dans le cadre des changements de systèmes d'information, conformément à IAS 38.

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur ladite durée. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties mais font l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36), ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

Les frais de développement principaux sont amortis sur leur durée d'utilisation à partir de la mise en exploitation des logiciels. Les frais de développement annexes sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils ont été constatés.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2019
Valeur Brute					
Applications informatiques	6 701	-	-	49	6 750
Autres immobilisations incorporelles	910	343	-	-49	1 204
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	-6 504	-131	-	-	-6 635
Autres immobilisations incorporelles	-448	-339	-	-	-787
Valeur nette	659	-127	-	-	532

IV - 2) Immobilisations corporelles

Principes comptables

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :

Bâti	105 à 118 ans
Clos et couvert	8 à 24 ans
Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans

Autres immobilisations corporelles :

Installations et aménagements	2 à 20 ans
Agencements et équipements	5 à 10 ans
Matériel divers et informatique	2 à 5 ans

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2019
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 982	410	-131	-	6 261
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-3 141	-366	-	-	-3 507
Autres immobilisations corporelles	-3 245	-550	128	-	-3 667
Valeur nette	20 834	-506	-3	-	20 325

Au 31 décembre 2019, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 48 291 milliers d'euros contre 43 261 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-470	-707
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-916	-862
Total	-1 386	-1 569

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

IV - 4) Résultat de cession des autres actifs

Le résultat de cession au 31 décembre 2019 consiste en une moins-value dégagée sur la cession de petit mobilier.

Principes comptables

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, et/ou pour valoriser son capital.

Les acquisitions d'immeubles de placement à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

Les immeubles sont comptabilisés initialement au coût. Pour l'évaluation ultérieure le groupe SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2019 par CBRE et Cushman & Wakefield.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGoVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

Le groupe SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel :

« quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes ».

d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs, afin d'éviter une double comptabilisation.

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

Aussi, l'expertise du patrimoine du groupe SFL est réalisée semestriellement par un ensemble de deux cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD 100 %) est défini ci-dessous :

- Cushman & Wakefield : 58 %
- CBRE : 42 %

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Les honoraires versés aux experts, autres que les honoraires relatifs aux évaluations semestrielles, s'élèvent à 366 milliers d'euros au 31 décembre 2019, et portent principalement sur des prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage effectuées par Jones Lang LaSalle, qui a participé aux expertises du 30 juin.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a

fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par le groupe SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13, sont prises en compte. L'estimation des budgets de travaux à réaliser pour les actifs en phase de développement a été intégrée dans leur valorisation.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de

mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,5 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Au vu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2019
Immeubles de placement	6 458 430	59 730	528 491	-	-1 602	-	7 045 049
Total	6 458 430	59 730	528 491	-	-1 602	-	7 045 049

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Valeur HD du patrimoine	7 157 690	6 569 609
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-48 291	-43 261
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-64 350	-67 917
Juste valeur des immeubles de placement	7 045 049	6 458 430

Dans le cas du groupe SFL, le tableau ci-dessous présente par classe d'actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2019 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5 944	VLM	630 - 840 €	755 €
		Taux de fin de cash-flow	2,90 - 3,20 %	3,15 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 4,70 %	4,12 %
Paris hors QCA	1 099	VLM	548 - 736 €	613 €
		Taux de fin de cash-flow	3,20 - 3,60 %	3,44 %
		Taux d'actualisation	4,10 - 5,80 %	4,64 %
Croissant Ouest	115	VLM	313 - 523 €	462 €
		Taux de fin de cash-flow	3,64 - 4,95 %	4,01 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,95 %	4,91 %
Total	7 158			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 BP) entraîne une diminution des valeurs d'expertise de 566 829 milliers d'euros, une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (-25 BP) entraîne une augmentation des valeurs d'expertise de 667 713 milliers d'euros.

V- Données liées à l'activité

V - 1) Loyers nets

Principes comptables

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition. Figurent également en revenus locatifs les revenus issus des mandats de gestion externe.

Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, droits d'entrée, et indemnités de résiliation anticipée. Conformément à la

norme IFRS 16, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire, lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme, sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin, soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

Charges immobilières

Le Groupe a affiné son analyse des critères de distinction « agent-principal » de la norme IFRS 15 et a conclu qu'il agissait à titre de « principal ». De ce fait, le Groupe présente désormais de manière distincte les charges immobilières brutes et les charges immobilières récupérées dans l'état consolidé du résultat global.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 3 568 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers sur la durée ferme des baux. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 10 874 milliers d'euros.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1 081 928	183 585	156 885	127 007	108 260	81 530	424 661

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Production immobilisée	1 490	58
Autres produits	7 513	3 951
Total	9 003	4 009

Les autres produits proviennent principalement de la facturation de travaux et de réparations locatives.

V - 3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables

Les créances clients sont valorisées initialement à leur coût amorti, correspondant au montant initial de la facture d'origine. Dès leur origination, elles sont dépréciées. Le Groupe a appliqué le modèle simplifié pour la détermination des provisions au titre des pertes de crédit (perte à maturité), conformément à IFRS 9. Cette approche

a été fondée sur l'observation des pertes réelles historiques et la projection des pertes attendues compte tenu des facteurs de risque identifiés. Les créances font ensuite l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	69 364	19 250	50 114	74 261
Provisions clients et comptes rattachés	-1 417	-194	-1 223	-1 575
Clients	67 947	19 056	48 891	72 686
Fournisseurs : avances et acomptes versés	63	63	-	27
Personnel et comptes rattachés	11	11	-	19
Créances fiscales - hors IS - part courante	8 430	8 430	-	7 393
Autres créances d'exploitation	1 773	1 773	-	1 994
Autres créances	511	511	-	232
Autres débiteurs	10 788	10 788	-	9 665
Total	78 735	29 844	48 891	82 351

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et les créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers pour 64 350 milliers d'euros (dont 16 382 milliers d'euros à moins d'un an). Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dotations aux provisions clients	-323	-242
Reprises de l'exercice clients	41	38
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-3	-5
Total	-285	-209
Loyers	198 710	193 509
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,14 %	0,11 %

V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts différés actifs	-	32
Paiements d'avance non-courants	8 233	-
Total autres actifs non-courants	8 233	32
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	173	158
Paiements d'avance courants	61	213
Total autres actifs courants	234	371

Les paiements d'avance non-courants concernent les travaux de restructuration de l'immeuble 83 Marceau.

V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	8 247	6 697
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	17 949	18 623
Total	26 196	25 320

V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dépôts et cautionnements reçus	26 870	23 214
Total autres passifs non-courants	26 870	23 214
Dépôts et cautionnements reçus	14 425	2 207
Clients - avances et acomptes reçus	22 800	19 997
Dettes sociales	5 494	5 157
Dettes fiscales	13 771	12 648
Autres dettes	4 794	3 682
Comptes de régularisations passif	456	576
Total autres passifs courants	61 740	44 267

Les dépôts et cautionnements reçus comprennent essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

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

Les dettes fiscales incluent les échéances 2020 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et Biome pour un total de 8 450 milliers d'euros.

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

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Honoraires	-1 640	-1 726
Impôts et taxes	-2 840	-2 521
Autres	-4 774	-4 740
Total	-9 254	-8 987

Au 31 décembre 2019, les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019		31/12/2018	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	323	241	318	236
SACC	33	19	52	44
Total	356	260	370	280

Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent principalement des prestations de revue de traduction des informations financières et la vérification volontaire d'informations environnementales.

VI- Financement

VI - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

Tous les prêts et emprunts sont comptabilisés initialement à la juste valeur qui correspond au montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût

amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

(en milliers d'euros)	TIE %	Échéance	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 350 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	647	647	350 000	350 000
Emission 350 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	992	993	350 000	350 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	4 459	4 459	500 000	500 000
Emprunts bancaires						
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge	24-mai-21	-	40	-	50 000
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 619	2 625	197 080	199 160
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)						
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)		Taux fixe (précompté)	< 1 an	386 500	262 500	-
Swaps de taux						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	28-nov-22	60	52	1 605	989
Comptes courants passifs		Divers	23	40	49 866	52 246
Impact étalement des commissions sur emprunts			-2 486	-2 398	-7 061	-8 315
Total			392 814	268 958	1 441 490	1 494 080

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2018
Emprunts obligataires	1 206 098	6 098	700 000	500 000	1 206 099
BNP-PARIBAS 2016	-	-	-	-	50 040
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	199 699	2 619	197 080	-	201 785
Titres de créance négociables à court terme (NEU CP)	386 500	386 500	-	-	262 500
Swap CA-CIB 5 ans	1 665	60	1 605	-	1 041
Comptes courants passifs	49 889	23	49 866	-	52 286
Etalement frais emprunts	-9 547	-2 486	-6 707	-354	-10 713
Total	1 834 304	392 814	941 844	499 646	1 763 038

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

Au 31 décembre 2019, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au	Valeur au	Principales clauses d'exigibilité
	31/12/2019	31/12/2018	
Ratio LTV <= 50 %	22,7 %	24,1 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	6,6	5,1	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,6 %	2,9 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6,5 Md€	6,0 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2019.

VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-28 090	-31 689
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-133	-156
Instruments de couverture	-585	-561
Autres charges financières	-2 769	-4 322
Charges financières	-31 577	-36 728
Produits d'intérêts	73	21
Transferts de charges financières	4 881	4 255
Produits financiers	4 954	4 276
Coût de l'endettement net	-26 623	-32 452

Le poste des transferts de charges financières, capitalisées au taux de 1,44 %, correspond aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 Marceau.

VI - 3) Instruments financiers

Principes comptables

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps et les caps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

Une partie de ces instruments financiers dérivés est éligible à la comptabilité de couverture. Il s'agit de couverture de flux de trésorerie. La partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat. Lorsque la relation de couverture de

l'instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

Pour les autres instruments financiers dérivés détenus par le groupe et non éligibles à la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13, niveau 2 (cf. note IV-5).

Au 31 décembre 2019, le portefeuille du groupe SFL comprend les éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB, de nature instrument financier à la juste valeur par résultat. Il a été réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,23 %.
- un swap forward payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à -0,3475%.
- un swap forward payeur de taux fixe, contrepartie CIC, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à -0,4525 %.

- un collar, contrepartie Société Générale vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 4 septembre 2019 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à 0 % pour le cap et -0,7525 % pour le floor.

Le CAP, contrepartie CADIF vendeur du cap, de nature instrument financier à la juste valeur par résultat, réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,25 %, a été soldé en septembre 2019.

Valeur de marché des instruments de couverture économique

Au 31 décembre 2019, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à 4 092 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2019	31/12/2018
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov-22	-1 605	-989
Swap CA-CIB -0,3475 %	100 000	nov-26	1 877	-
Swap CIC -0,4525 %	100 000	nov-26	2 416	-
Collar Société Générale 0 %/-0,7525 %	100 000	sept-26	1 404	-
CAP Cadif 0,25 %	100 000	sept-19	-	591
Total			4 092	-398

Ajustement de valeur des instruments financiers

La variation sur l'exercice de la valorisation des instruments de couverture de nature instrument financier à la juste valeur par résultat est de 1 181 milliers d'euros, en défaveur du Groupe, comptabilisés en résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Pénalités de remboursement sur rachats d'emprunts obligataires	-	-17 156
Instruments de couverture de taux	-1 181	-1 831
Total	-1 181	-18 987

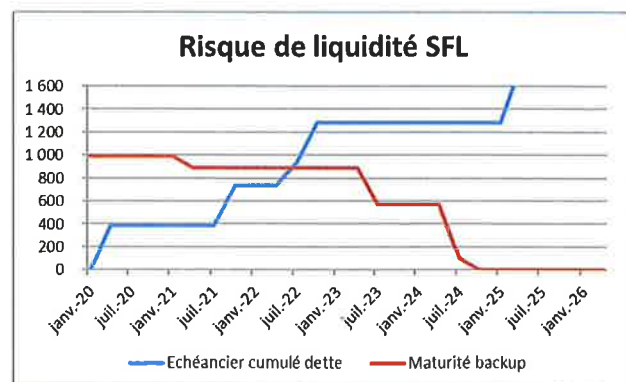
VI - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2022.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2019, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 990 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 920 millions d'euros au 31 décembre 2018. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de



Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, le Groupe gère son risque de liquidité avec efficacité.

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées note VI-1.

2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité. Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3/ Le risque de marché

Au 31 décembre 2019, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

a/ Objectifs et stratégie

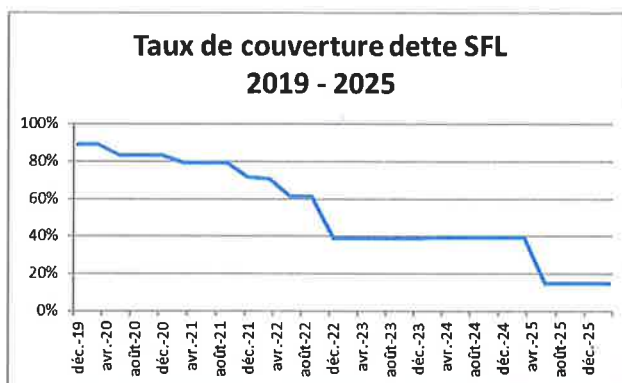
Le groupe SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le

c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 2019 :

double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Au 31 décembre 2019, le taux de couverture de la dette est de 89 %.



b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,37 % au 31 décembre 2019 (contre 1,49 % au 31 décembre 2018).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,45 %, soit un impact négatif de 1 429 milliers d'euros sur l'année représentant 4,52 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,30 %, soit un impact positif de 1 250 milliers d'euros sur l'année représentant 3,96 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2019, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 8 266 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 8 284 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	386 500	-	-	-	-	-	386 500
Comptes courants	-	49 866	-	-	-	-	49 866
Total dette taux variable	386 500	49 866	-	-	-	-	436 366

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

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2019, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 254 543 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2019	31/12/2018
Emission nov-2014	350 000	nov-21	360 810	362 607
Emission nov-2015	350 000	nov-22	369 588	368 298
Emission mai-2018	500 000	mai-25	524 145	491 425
Total	1 200 000		1 254 543	1 222 330

VI - 5) Actifs financiers

Principes comptables

Les actifs financiers non courants comprennent les dépôts et cautionnements versés et les instruments dérivés.

Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur, c'est-à-dire généralement à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Pour les instruments dérivés leur comptabilisation est rappelée note VI-3.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2019
Dépôts et cautionnements versés	229	2 300	-	-	-	2 529
Instruments de couverture de taux	591	5 697	-	-591	-	5 697
Total	820	7 997	-	-591	-	8 225

Les dépôts et cautionnements versés comprennent un dépôt de 2 300 milliers d'euros réalisé par la société Parhaus. La valorisation positive des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 5 697 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (cf. note VI-3).

VI - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Ces dépôts à court terme sont très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie

et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilités	54 002	25 304
Total	54 002	25 304

VII- Capitaux propres et résultat par action

VII - 1) Capitaux propres

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse. Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 €.

VII - 2) Titres auto-détenus

Principes comptables

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres du Groupe réalisées par lui-même sont portées en diminution des capitaux propres.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Nombre de titres auto-détenus	274 274	27 685	-79 772	222 187
Prix moyen en euros	66,69 €	66,86 €	57,98 €	69,84 €
Total	18 290	1 851	-4 625	15 516

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	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 €

VII - 4) Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des titres auto-détenus à la clôture.

Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, ajusté des titres auto-détenus à la clôture et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés et aux mandataires sociaux par l'attribution des actions de performance.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net pour le résultat de base par action	589 758	351 636
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	-222 187	-274 274
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 306 787	46 254 700
Résultat net par action, non dilué	12,74 €	7,60 €
Résultat net pour le résultat de base par action	589 758	351 636
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	-222 187	-274 274
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	80 285	76 983
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	46 387 072	46 331 683
Résultat net par action, dilué	12,71 €	7,59 €

Il n'y a pas eu d'autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l'achèvement des présents états financiers.

VII - 5) Parts des intérêts minoritaires dans le résultat net

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
SCI Washington	28 447	17 396
dont revenus locatifs	7 905	7 862
dont variation de valeur des immeubles de placement	20 423	9 607
dont résultat financier	-127	-151
dont divers	246	78
Sous-groupe Parholding	29 515	15 614
dont revenus locatifs	15 343	14 986
dont variation de valeur des immeubles de placement	27 179	10 357
dont résultat financier	-1 745	-1 766
dont impôts différés	-8 255	-3 543
dont impôt exigible	-3 265	-3 600
dont divers	256	-820
Total	57 962	33 010

VIII- Provisions

VIII - 1) Provisions courantes et non-courantes

Principes comptables

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et

d'hypothèses émises par la Direction sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, et requiert l'exercice de son jugement.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	Reclassement	31/12/2019
Provisions relatives au personnel	1 220	820	-35	-35	57	-648	1 414
Provisions non-courantes	1 220	820	-35	-35	57	-648	1 414
Provisions sur immeubles et locataires	475	-	-	-	-	-	475
Provisions pour impôts et taxes	332	-	-332	-	-	-	-
Provisions relatives au personnel	542	-	-542	-	-	648	648
Provisions courantes	1 349	-	-874	-	-	648	1 123
Total	2 569	820	-909	-35	57	-	2 537

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 018 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note IX-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2019 à 29 milliers d'euros, contre 21 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-323	-242
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-727	-980
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-93	-120
Dotations	-1 143	-1 342
Reprises de provisions sur actif circulant	41	38
Reprises de provisions pour autres risques et charges	374	-
Reprises	415	38
Total	-728	-1 304

IX- Rémunérations et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Rémunérations du personnel	-6 790	-6 779
Charges sociales sur rémunérations	-3 655	-3 560
Avantages accordés au personnel	-2 331	-1 952
Participation et intéressement	-906	-497
Total	-13 682	-12 788

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

	31/12/2019	31/12/2018
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	58	54
Agents de maîtrise	11	12
Employés / Techniciens	1	2
Total	72	70

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2018.

IX - 2) Indemnités de départ à la retraite

Principes comptables

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

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

Méthode d'évaluation

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes actuarielles en début d'exercice	902	872
Prestations servies	-35	-54
Coût des services rendus	83	83
Coût financier	11	9
Variation actuarielle	57	-8
Dettes actuarielles en fin d'exercice	1 018	902

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 0,69 % (versus 1,57 % au 31 décembre 2018) et d'un taux de revalorisation de 2,00 % (versus 2,20 % au 31 décembre 2018). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2019 entraîne une hausse de 19 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste à verser un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de la Société

Foncière Lyonnaise une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

- Gratification d'ancienneté : les accords conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif du Groupe dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises, justifient les 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail, et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de service.

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

IX - 3) Paiements en actions

Principes comptables

La norme IFRS 2 impose de comptabiliser dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Méthode d'évaluation

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, il est calculé lors de l'attribution l'avantage consenti total qui en résulte, selon le calcul suivant : produit du nombre d'actions espéré par la juste valeur unitaire de ces actions.

La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle

d'Equilibre des Actifs Financiers). Le nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible attribué par le pourcentage d'espérance d'acquisition des actions, compte tenu des conditions d'acquisition propres à chaque plan.

L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'acquisition. A chaque clôture, le pourcentage d'espérance, et donc l'avantage consenti total, sont réajustés pour tenir compte de la meilleure estimation du nombre d'actions qui seront acquises.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2019

	Plan n°4	Plan n°5	Plan n°5
Date d'assemblée	13/11/2015	20/04/2018	20/04/2018
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	03/03/2017	20/04/2018	15/02/2019
Nombre cible initial	33 376	33 592	32 948
% d'espérance initial	70,83 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré initial	23 640	33 592	32 948
Juste valeur unitaire	42,61 €	48,64 €	54,00 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-2 380	-1 640	-212
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	46 494	31 952	32 736

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
- Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions.
- Période de conservation : les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce

soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2019, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2017 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2018 et 2019 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2019, 46 302 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°4 de 2016.

Au 31 décembre 2019, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 2 282 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

IX - 4) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'Administration et des dirigeants mandataires sociaux du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 928	3 215
Avantages court terme charges patronales	1 661	1 272
Rémunération en actions ⁽²⁾	1 518	1 311
Jetons de présence	591	713
Total	6 698	6 511

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

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

Au 31 décembre 2019, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington (cf. note VI-1).

X- Impôts et taxes

X - 1) Dette fiscale

Principes comptables

Les passifs non-courants à échéance certaine sont actualisés.

Méthode d'évaluation

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non-courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le

marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non-courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

Date d'échéance	2021	Total
Montant à payer	5 142	5 142

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus au titre de l'« exit tax », générée par l'entrée dans le régime SIIC en décembre 2017 de l'immeuble Biome, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 21 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2018 à 2021 et faisant l'objet d'une actualisation.

Le montant restant à payer le 15 mai 2020 au titre de l'exit tax de l'immeuble du 131 Wagram figure en dettes fiscales courantes.

X - 2) Impôt sur les sociétés

Principes comptables

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun. Le périmètre d'application est restreint du fait de la non-imposition du secteur SIIC.

Au 31 décembre 2019, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 7 268 milliers d'euros, contre 7 371 milliers d'euros au 31 décembre 2018, concentrée sur le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

X - 3) Impôt différé

Principes comptables

La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent uniquement les activités hors régime SIIC, concentrées sur le sous-groupe Parholding.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 31 % et 25 %, conformément à la loi de finance 2018 instituant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés

l'ensemble des différences futures entre le résultat comptable et fiscal apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés.

de 33,33 % à 25 %. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêté des comptes qui est appliqué, soit 31 %.

Le calcul des impôts différés n'intègre pas le relèvement du taux d'IS décidé en juillet 2019, de 31 % à 33,33 %, pour l'exercice 2019, car il ne s'applique qu'aux entités ayant réalisé un chiffre d'affaires au moins égal à 250 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2018	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan 31/12/2019
Variation de valeur des immeubles de placement	-177 259	-	-	-14 038	-191 297
Retraitement des amortissements	-24 958	-	-	-2 293	-27 251
Retraitement des loyers	-1 419	-	-	138	-1 281
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-873	-	-	-348	-1 221
Total net	-205 030	-	-	-16 541	-221 571
Dont impôts différés - Actif	32	-	-	-32	-
Dont impôts différés - Passif	-205 062	-	-	-16 509	-221 571

XI- Engagements hors-bilan

XI - 1) Engagements hors bilan liés à l'activité

Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières	110	110	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires (y compris Gapd)	57 893	2 783	21 644	33 466
Autres Gapd	400	-	400	-
Cautions fournisseurs	2 305	220	2 085	-
Total engagements reçus	60 598	3 003	24 129	33 466

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2019, les engagements sur travaux s'élèvent à 67 256 milliers d'euros (contre 23 288 milliers d'euros au 31 décembre 2018), dont 48 254 milliers d'euros concentrés sur les immeubles 83 Marceau et 106 Haussmann.

XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Sociétés		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	Total
Échéance		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	Total
Au profit de DEUTSCHE HYPO	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Total	102 720	48 150	71 688	222 558	

Lignes de crédit confirmées non-utilisées

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt BECM	150 000	-	150 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	390 000	-	390 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
Total	990 000	-	990 000	-

XI - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

Deux salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle.

Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 31 décembre 2019, le montant global de ces protections s'établit à 3 078 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006, du 4 avril 2008 et du 27 janvier 2015.

Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

XII- Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Travaux	-63 754	-38 106
Total	-63 754	-38 106
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Prix de cession	1	264
Frais décaissés sur cession	-	-9
Total	1	255
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	54 002	25 304
Découverts bancaires	-	-
Total	54 002	25 304

Au 31 décembre 2019, les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 2 694 milliers d'euros provenant de l'étalement des commissions sur emprunt.

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont il détient 50 % des intérêts.

Ainsi, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La société SAS Société Immobilière Victoria, qui faisait partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2018, a fusionné le 16 mai 2019 avec la Société Foncière Lyonnaise, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 81,7 % de son capital au 31 décembre 2019. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.