



## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**1<sup>er</sup> janvier 2020 – 30 juin 2020**

## SOMMAIRE

1. Rapport semestriel d'activité page 3
  
2. Facteurs de risques page 8
  
3. Comptes consolidés au 30 juin 2020 page 16
  
4. Rapport des Commissaires aux comptes page 48
  
5. Attestation de la personne assumant la responsabilité  
du Rapport financier semestriel page 51

# 1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2020, la composition du Conseil d'administration de SFL est la suivante :

Président :

- Juan Jose Brugera Clavero

Administrateurs :

- Pere Viñolas Serra (Vice-Président)
- Ali Bin Jassim Al Thani
- Angels Arderiu Ibars
- Jean-Jacques Duchamp
- Carlos Fernandez-Lerga Garralda
- Carmina Ganyet I Cirera
- Carlos Krohmer
- Arielle Malard de Rothschild
- Luis Maluquer Trepas
- Nuria Oferil Coll
- Alexandra Rocca
- Anthony Wyand.

Le Conseil d'administration du 28 juillet 2020 a décidé la cooptation de Madame Najat Aasqui en qualité d'administratrice, en remplacement de Madame Chantal du Rivau, démissionnaire au 30 juin 2020.

-----

Le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 28 juillet 2020 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera Clavero, a arrêté les comptes au 30 juin 2020.

Dans un contexte de marché très perturbé par la crise sanitaire, ces comptes affichent des revenus locatifs et un résultat net récurrent en baisse, mais démontrent néanmoins la forte résilience du positionnement stratégique de SFL, avec une nouvelle progression des valeurs d'expertise du patrimoine, et une stabilité de l'ANR de la Société. Les procédures relatives à l'examen limité des comptes sont effectuées et les commissaires aux comptes ont émis un rapport sans réserve ni observation sur l'information semestrielle.

## Données consolidées (M€)

	S1 2020	S1 2019	Variation
Revenus locatifs	91,2	97,9	-6,9%
Résultat opérationnel retraité*	74,8	83,3	-10,1%
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	50,1	57,2	-12,5%
Résultat net part du Groupe	113,7	253,5	-

\* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2020	31/12/2019	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 473	4 485	-0,3%
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 239	7 158	+1,1%
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 715	7 632	+1,1%
ANNNR EPRA	4 452	4 461	-0,2%
ANNNR EPRA par action	95,7 €	95,9 €	

## Résultats

### Revenus locatifs

Les revenus locatifs s'élevaient à 91,2 M€ au premier semestre 2020 contre 97,9 M€ au premier semestre 2019, en baisse de 6,7 M€ (-6,9%) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers diminuent de 2,6 M€ (-2,9%), du fait des impacts de la crise sanitaire qui a entraîné l'abandon ponctuel et marginal de loyers de petits commerces et la fermeture des centres de conférence Edouard VII et #cloud.paris et de l'hôtel Indigo. Retraité des impacts liés aux centres de conférences, à l'hôtel Indigo et au parking Edouard VII, la variation à périmètre constant se trouve positive de +0,3 M€.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 3,5 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2019 et début 2020, sur l'immeuble du 103 Grenelle principalement.
- Enfin, les diverses indemnités reçues affichent une légère baisse de 0,6 M€ au premier semestre 2020.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine s'établit à 74,8 M€ au 30 juin 2020 contre 83,3 M€ au 30 juin 2019.

### Valorisation du patrimoine

L'évaluation au 30 juin 2020 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 1,1 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2019. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 42,8 M€ contre 234,5 M€ au 30 juin 2019.

### Résultat net

Les charges financières nettes s'élevaient à 13,7 M€ au 30 juin 2020 contre 15,2 M€ au 30 juin 2019, en baisse globalement de 1,5 M€, avec une augmentation de 0,4 M€ des charges financières récurrentes sous l'effet notamment de la hausse du volume de dette, en partie compensée par une réduction de son coût moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 50,1 M€ au 30 juin 2020 contre 57,2 M€ au 30 juin 2019, en baisse de 12,5%, et le résultat net part du Groupe au 30 juin 2020 s'élève à 113,7 M€ contre 253,5 M€ au 30 juin 2019.

## Activité

### Activité locative

Malgré le contexte de la crise sanitaire, qui a fortement perturbé le marché locatif en Ile de France, le groupe SFL a commercialisé au premier semestre 2020, environ 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces, dont 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dans de très bonnes conditions. Ces commercialisations intègrent notamment la pré-commercialisation de plus de 80% des surfaces de bureaux de l'immeuble du 83 Marceau, en cours de réhabilitation, dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec Goldman Sachs et portant sur près de 6 500 m<sup>2</sup>.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 867 €/m<sup>2</sup> et l'économique à 754 €/m<sup>2</sup>, traduction de la résilience du marché parisien et de la qualité du portefeuille du groupe.

Au 30 juin 2020, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation est de 95,0 % (97,4 % au 31 décembre 2019), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux et sur le 103 Grenelle dont environ 6 000 m<sup>2</sup> de surfaces viennent d'être livrées après rénovation. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 4,5 % (contre 1,6 % au 31 décembre 2019).

### Activité de développement

Au 30 juin 2020, les surfaces en développement représentent environ 17 % 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, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup> et dont les travaux de curage et désamiantage viennent d'être lancés ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), qui va être totalement restructuré d'ici 2022 et dont les travaux de déconstruction sont aujourd'hui achevés ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison en 2021. Une grande partie des surfaces sont aujourd'hui pré-commercialisées, avec notamment au 1<sup>er</sup> semestre 2020 la signature d'un BEFA portant sur près de 6 500 m<sup>2</sup>, soit 81% des surfaces de bureaux de l'immeuble.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2020 s'élèvent à 32,5 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 18,4 M€ sur le semestre, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington-Plaza, 103 Grenelle et 106 Haussmann.

La crise sanitaire a entraîné l'arrêt de ces chantiers pendant environ deux mois, suivi d'une reprise progressive pour retrouver une activité proche de la normale dans le courant du mois de juin. Les délais de livraison s'en trouvent impactés dans des limites raisonnables de trois à six mois selon les projets concernés.

### Activité patrimoniale

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

### **Financement**

Au cours du semestre, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 %.

SFL a également signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant initial de 150 millions d'euros, ramené à 100 millions d'euros en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

Ces opérations permettent de refinancer les besoins généraux de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

L'endettement net de la Société atteint 1 877 M€ au 30 juin 2020 contre 1 732 M€ au 31 décembre 2019, soit un ratio d'endettement de 24,3 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,5 % et la maturité moyenne de 4,7 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,6x à fin juin 2020.

Au 30 juin 2020, SFL bénéficie par ailleurs de 1 040 M€ de lignes de crédit non utilisées.

### **Actif Net Réévalué (ANNR EPRA)**

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 239 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2020, en augmentation de 1,1 % par rapport au 31 décembre 2019 (7 158 M€), hausse portée principalement par la progression des grands projets, la valeur du patrimoine de bureaux en exploitation restant stable.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,0 % au 30 juin 2020, sans changement sur le 31 décembre 2019.

Au 30 juin 2020, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNAV) de la Société s'élève à 4 452 M€, soit 95,7 €/action, contre 95,9 €/action au 31 décembre 2019, en très légère baisse sur 6 mois (-0,2%) après paiement en avril 2020 d'un dividende de 2,65 €/action. Après réintégration de ce dernier, la progression est de 2,6 % sur 6 mois.

## Gestion de la crise sanitaire liée au Covid-19

Dès le début de la crise, SFL a pris toutes les mesures permettant d'en limiter au maximum les impacts sur son activité et ses résultats, ces actions portant notamment sur :

- Le maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine de bureaux et la mise en place des mesures sanitaires requises pour le bon fonctionnement des parties communes des immeubles,
- La fermeture des centres de conférence (Edouard VII et #cloud.paris) et de l'hôtel Indigo Edouard VII,
- L'application des mesures gouvernementales concernant les TPE et petits commerces et la gestion au cas par cas des demandes clients afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires, notamment sous forme d'étalement de l'échéance du 2<sup>e</sup> trimestre 2020,
- La continuité de l'activité commerciale dans un marché extrêmement ralenti,
- La formalisation d'accords avec les entreprises générales de construction sur les principaux projets de restructuration en cours,
- Le renforcement de la liquidité financière,

Au 30 juin 2020, la crise sanitaire a un impact maîtrisé de -3,7 M€ sur les revenus locatifs, et de -2,5 M€ sur les loyers nets.

## Une démarche citoyenne

Dans le double objectif de maintenir l'exploitation de la Société et de préserver son personnel, SFL a fait le choix du télétravail généralisé pendant la période de confinement, puis du retour progressif en mode présentiel pour l'ensemble de son personnel, sans aucun recours au chômage technique.

Enfin, SFL a voulu contribuer à l'effort collectif de lutte contre la pandémie. A ce titre, elle a versé un don de 550 000 € à la Fondation de France destiné au soutien des hôpitaux et des soignants, de la recherche et de l'aide aux personnes vulnérables. SFL a également proposé de mettre à disposition du ministère de la ville, dans l'éventualité de besoins d'hébergements d'urgence, un de ses actifs actuellement disponible.

## Synthèse des Indicateurs EPRA

	S1 2020	S1 2019
<b>EPRA Earnings (M€)</b>	<b>50,1</b>	<b>57,2</b>
<i>/ share</i>	<i>1,08 €</i>	<i>1,23 €</i>
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	16,1%	13,2%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	14,3%	12,5%

	30/06/2020	31/12/2019
<b>EPRA NAV (M€)</b>	<b>4 606</b>	<b>4 623</b>
<i>/ share</i>	<i>99,0 €</i>	<i>99,4 €</i>
<b>EPRA NNAV (M€)</b>	<b>4 452</b>	<b>4 461</b>
<i>/ share</i>	<i>95,7 €</i>	<i>95,9 €</i>
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,6%	2,7%
EPRA « Topped -up » NIY	3,0%	3,0%
EPRA Vacancy Rate	4,5%	1,6%

## Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

### IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

En M€	S1 2020	S1 2019
<b>Résultat net - part du Groupe</b>	<b>113,7</b>	<b>253,5</b>
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-42,8	-234,5
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,2	2,1
Impôts associés aux postes ci-dessus	-9,0	12,5
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-12,0	23,6
<b>Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA</b>	<b>50,1</b>	<b>57,2</b>

### IAP Actif triple Net Réévalué (ANNR EPRA) :

En M€	30/06/2020	31/12/2019
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>4 473</b>	<b>4 485</b>
Actions d'autocontrôle	4	8
Plus-values latentes	23	23
Juste valeur dette à taux fixe	-48	-55
<b>ANNR EPRA</b>	<b>4 452</b>	<b>4 461</b>

### IAP Endettement Financier Net :

En M€	30/06/2020	31/12/2019
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 936	1 441
Emprunts et concours bancaires - Courant	258	393
<b>Endettement financier au bilan</b>	<b>2 194</b>	<b>1 834</b>
Déduction :		
Comptes courants passifs	-50	-50
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	2	1
Trésorerie et équivalents	-270	-54
<b>Endettement financier net</b>	<b>1 877</b>	<b>1 732</b>

## 2. FACTEURS DE RISQUES

Sont indiqués ci-après les facteurs de risques qui sont spécifiques à la Société et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

Les facteurs de risques sont présentés en différentes catégories. Au sein de chaque catégorie, les risques sont hiérarchisés par ordre d'importance décroissante en fonction de leur probabilité de survenance (élevée ou modérée) et de l'ampleur estimée de leur impact négatif, selon l'appréciation de la Société à la date du présent rapport. Les politiques de gestion des risques du Groupe ont été prises en compte dans l'évaluation de l'importance de ces risques.

Ils comprennent les catégories suivantes :

- A. LES RISQUES PROPRES AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER
- B. LES RISQUES OPERATIONNELS PROPRES A L'ACTIVITE DE FONCIERE
- C. LES RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE
- D. LES RISQUES FINANCIERS LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE
- E. LES RISQUES FINANCIERS LIES AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE.

Ces facteurs de risques sont développés dans le **Rapport Annuel 2019** (déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF – le 13 mars 2020) en pages 14 à 19 du Document d'Enregistrement Universel.

Toutefois, à l'occasion de l'émission du prospectus obligataire approuvé par l'AMF le 3 juin 2020, des modifications ont été apportées aux facteurs de risques suivants, notamment en raison de la pandémie de Covid-19 :

- A.1) Risques liés aux cycles immobiliers,
- A.3) Risques liés à l'accès aux financements bancaires,
- B.5) Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation,
- D.13) Risque de liquidité,
- D.14) Risque de contrepartie,
- D.15) Risque de taux d'intérêt.

Ces modifications sont reprises dans le présent rapport.

À ce jour, il est encore difficile d'évaluer les impacts, directs et indirects, de la crise sanitaire sur l'activité et les résultats de la Société, même si aujourd'hui ils apparaissent limités en raison de l'activité de la Société et de la typologie de ses immeubles tertiaires presque entièrement loués.

Malgré ses atouts majeurs dans la situation actuelle (sa solidité financière et son positionnement stratégique sur les actifs de bureau prime), l'évolution de la pandémie du Covid-19 et l'incertitude sur sa durée pourraient augmenter le niveau de risque lié à l'environnement dans lequel SFL opère et avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Pour faire face à cette situation, la Société a mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cet épisode.

Un comité de suivi et gestion ad hoc composé des membres de la direction et de responsables opérationnels a été créé et un ensemble de mesures ont été mises en œuvre dont l'objectif est de maîtriser les incidences de cet épisode sur la continuité d'exploitation de la Société et de ses actifs.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes ci-après n'est pas exhaustive. D'une part, la Société est soumise à des risques généraux, communs à toutes les entreprises et qui ne lui sont pas spécifiques. D'autre part, d'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent rapport, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorables significatifs sur la Société.

## A. RISQUES PROPRES AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention / de réduction des risques
<b>Niveau de risque élevé</b>	
<p><b>1) Risques liés aux cycles immobiliers</b></p> <p>Risque de retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement, lié aux cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale : le marché de l'immobilier tertiaire à Paris est en effet un marché cyclique dont les prix dépendent des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers.</p> <p>Au 31 décembre 2019, une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 bps) entraînerait une diminution des valeurs d'expertise du portefeuille total du Groupe de 8 %, tandis qu'une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (-25 bps) entraînerait une augmentation des valeurs d'expertise du portefeuille total du Groupe de 9 %.</p> <p><i>Voir la Note IV-4) « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2020 en pages 28 et 29 du présent rapport, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.</i></p> <p>La crise sanitaire du Covid-19 que la France et le monde connaissent actuellement perturbe le secteur immobilier. SFL n'est cependant pas en mesure à ce stade de quantifier l'impact financier de cette crise sur son activité et ses résultats en 2020.</p> <p>Les mesures gouvernementales concernant les très petites entreprises (TPE) (report de loyers) ont très peu d'impact sur l'Émetteur compte tenu de son positionnement stratégique sur les actifs de bureaux <i>prime</i> parisien. Les TPE représentent moins de 2 % des revenus locatifs annuels du Groupe. Néanmoins, une analyse au cas par cas des quelques demandes de clients a été instaurée afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires au passage de cette période difficile.</p> <p>Si l'activité de commercialisation des immeubles s'est également ralentie, sans pour autant avoir été stoppée totalement, l'impact est à ce jour très limité pour le groupe SFL qui a très peu de surfaces vacantes immédiatement disponibles à la location.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Diminution des revenus locatifs</li><li>- Diminution de la valeur du patrimoine</li><li>- Non-réalisation d'opérations d'investissement et de désinvestissement</li><li>- Dégradation du résultat opérationnel</li><li>- Dégradation de l'ANR</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Réalisation de tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (-25 bps ; +25bps) afin de tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché ;</li><li>- Dispositif de veille du marché immobilier ;</li><li>- Recours régulier à des conseils, réalisation régulière de veilles et d'études internes et externes ;</li><li>- Positionnement stratégique du Groupe sur les actifs de bureau <i>prime</i>.</li></ul>

## 2) Risques liés à la valorisation des actifs

Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à la valorisation de ses actifs qui impacte directement son résultat consolidé et son ANR.

### Impacts négatifs :

- sur les comptes consolidés
- sur le compte de résultat
- sur l'ANR.

- Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédure d'évaluation par des experts immobiliers indépendants ;
- Les évaluations sont réalisées conformément aux méthodologies d'expertise (normes professionnelles nationales de la Charte d'expertise en évaluation immobilière, normes professionnelles européennes TEGoVA, principes de « The Royal institution of chartered surveyors » RICS, rotation des experts) :
  - Expertises réparties entre deux experts (Cushman & Wakefield : 55 %, CBRE : 45 %).

*(voir également la note IV-4 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 28 et 29 du présent rapport)*

## 3) Risques liés à l'accès aux financements bancaires

Risque de hausse des taux plus rapide que celle anticipée actuellement, qui pourrait déstabiliser les marchés financiers et rendre l'accès aux financements bancaires plus coûteux, voire difficile. Les activités en matière immobilière nécessitent en effet un accès régulier aux financements bancaires.

*Voir la Note VI-1) « Emprunts et concours bancaires » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 34 et 35 du présent rapport, pour plus d'informations sur les emprunts et dettes financières, ainsi que sur les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée qui leur sont liés.*

*Voir également le paragraphe 3/ « Le risque de marché » de la Note VI-4) « Objectifs et politique de gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 37 et 38 du présent rapport, pour plus d'informations sur la sensibilité aux variations de taux d'intérêt.*

### Impacts négatifs :

- Limitation de la capacité à acquérir de nouveaux actifs
- Limitation de la capacité à rénover les actifs
- Difficultés de refinancement de la dette existante
- Dégradation du résultat financier
- Dégradation de l'ANR.

- Prévisions de trésorerie ;
- Veille des financements en cours et lignes de crédit disponibles ;
- Surveillance de la notation financière ;
- Possibilité d'avoir recours aux cessions d'actifs, étant précisé que cette source de financement alternative est elle-même soumise au risque de marché (niveau des prix et liquidité du marché immobilier) et que la cession d'actifs dans un contexte défavorable ou non arrivés à maturité occasionnerait des pertes d'opportunités.

## Niveau de risque modéré

## 4) Risques liés à un environnement fortement concurrentiel

Environnement très concurrentiel, composé d'acteurs possédant des fonds propres importants tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains, ou dont l'endettement reste maîtrisé avec un effet de levier raisonnable.

### Impacts négatifs :

- Non réalisation d'opérations
- Dégradation des revenus locatifs
- Dégradation du résultat opérationnel
- Dégradation de l'ANR.

- Stratégie de SFL spécialisée sur un segment de marché *prime* ;
- Qualité de la veille sectorielle ;
- Capacité de financement sans condition.

**B. RISQUES OPERATIONNELS PROPRES A L'ACTIVITE DE FONCIERE**

C.

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention / de réduction des risques
Niveau de risque élevé	
<p><b>5) Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation</b></p> <p>Risque de non-perception ou de perception tardive des loyers, de non-renouvellement des baux ou de renouvellement des baux à des conditions défavorables, notamment en cas de retournement économique du marché.</p> <p>Au 30 juin 2020, le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation est de 95,0 %, tandis que la vacance financière (EPRA <i>vacancy rate</i>) s'établit à 4,5 %. La période ferme des baux est de 5,3 ans et leur maturité juridique de 6,5 ans, en moyenne sur le portefeuille du Groupe. Les sources principales de revenus locatifs sont les bureaux pour 79 % et les commerces pour 20 %.</p> <p><i>Voir la Note V-3) « Clients et autres débiteurs » de l'annexe aux comptes consolidés en page 32 du présent rapport, pour plus d'informations sur le coût du risque associé aux créances commerciales.</i></p> <p>Compte tenu de l'impact de la crise sanitaire du Covid-19 et des mesures de confinement général mises en place du 17 mars au 11 mai, le marché locatif va connaître des perturbations dans les prochains mois. Ces perturbations seront très variables selon les segments du marché locatif (commerces de proximité, grands centres commerciaux, bureaux tertiaires des Quartiers Centraux d'Affaires...). S'il est encore trop tôt pour estimer les incidences opérationnelles et financières à court et moyen terme de cette crise, SFL peut s'appuyer sur son positionnement stratégique pour traverser cette période. Les très petites entreprises (TPE), qui sont les premières affectées par la crise, représentent moins de 2 % des revenus locatifs annuels du Groupe. Sur le 2<sup>ème</sup> trimestre, le pourcentage de loyers impayés reste relativement faible. En outre, très peu de surfaces vacantes sont immédiatement disponibles à la location ni le seront en 2020. Le taux de renouvellement des baux est de moins de 2 % au second semestre 2020.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baisse du taux d'occupation physique</li> <li>- Dégradation des revenus locatifs</li> <li>- Dégradation du résultat opérationnel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartition du portefeuille sur différents locataires : au 31 décembre 2019, les dix locataires les plus importants du Groupe comptaient pour environ 39,3 % des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 24,0 % environ ;</li> <li>- Répartition du portefeuille des locataires de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats...) ;</li> <li>- Analyse de la solvabilité des nouveaux locataires avant la signature du contrat de bail et encaissement d'un dépôt de garantie pour chaque locataire ;</li> <li>- Analyse semestrielle de la bonne santé financière des locataires pour lesquels le Groupe détient un stock de créances IFRS à la clôture ;</li> <li>- Suivi des échéances des baux et du taux de vacance financière ;</li> <li>- Dispositif d'anticipation des renouvellements de baux (renégociations anticipées, programmation de travaux...) ,</li> <li>- Suivi des loyers impayés.</li> </ul>
<p><b>6) Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs</b></p> <p>Risque d'accroissement de la sensibilité des actifs à la réglementation (notamment aux normes environnementales) et aux enjeux RSE.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte d'attractivité des actifs par rapport aux attentes des locataires</li> <li>- Hausse des primes d'assurance, des coûts d'exploitation et de construction des actifs</li> <li>- Dégradation de l'ANR</li> <li>- Dégradation de l'image et de la réputation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmation rigoureuse de travaux de rénovation et de restructuration des actifs en portefeuille, et d'amélioration de l'existant par l'intégration de nouveaux services ;</li> <li>- Forte intégration à la stratégie immobilière de SFL par des enjeux RSE :             <ul style="list-style-type: none"> <li>· réunion 2 fois par an d'un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE,</li> </ul> </li> </ul>

- vérification que la performance RSE prend bien en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs,
- respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE,
- afin de mieux connaître les attentes de ses clients et du marché, SFL a réalisé en 2017 et 2018 une enquête auprès des utilisateurs des immeubles du Groupe, et en 2019 une enquête ParisWorkPlace auprès de 2 000 cadres franciliens sur leurs usages et leurs attentes en matière d'immobilier afin d'obtenir une comparaison sur un panel plus large mais très représentatif des personnes travaillant sur le patrimoine de SFL

*(voir le détail dans la Déclaration de performance extra-financière – DPEF en page 36 et suivantes du Document d'Enregistrement Universel 2019)*

### Niveau de risque modéré

#### 7) Risque de perte de personnes clés

Risque de perte de compétences clés pour l'activité de l'entreprise, en cas de départ de dirigeants, membres du comité de direction et/ou cadres clés.

Impacts négatifs :

- Dégradation des résultats
- Perte de confiance des investisseurs
- Dégradation de l'image et de la réputation.

- Politique de rémunération visant à fidéliser les compétences clés de l'entreprise.

#### 8) Risques liés au recours à la sous-traitance et à des prestataires de services

Recours important à des entreprises et à des prestataires de services :

- dans le cadre de grands projets de rénovation, et
- pour l'entretien quotidien des immeubles.

Dépendance vis-à-vis des entrepreneurs pour l'achèvement dans les délais des projets, accentuée par le faible nombre des entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris.

Risques de défaillance des entrepreneurs ou de baisse de qualité des prestations.

Impacts négatifs :

- Retards dans les calendriers de réalisation, hausses de coûts, allongement de la durée d'indisponibilité des immeubles
- Perturbation du processus de respect des garanties de performance
- Dégradation du résultat opérationnel
- Dégradation de l'image et de la réputation.

- Procédures régulières d'appels d'offre visant à sélectionner les sous-traitants et les prestataires ;
- Diversification des entreprises retenues ;
- Suivi très rigoureux des prestations fournies.

## D. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention / de réduction des risques
<b>Niveau de risque modéré</b>	
<p><b>9) Risques généraux liés à la réglementation applicable</b></p> <p>Réglementation dense et évolutive, notamment liée à la construction, aux baux commerciaux, aux autorisations administratives, à la sécurité, à l'environnement et à la santé publique.</p> <p>Coûts importants liés au respect de cette réglementation.</p> <p>Risques de mise en cause de la responsabilité civile et pénale en cas de non-respect de la réglementation (notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger d'autrui).</p> <p>Risques que les locataires ne respectent pas strictement toutes les réglementations qui leurs sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégradation des résultats, de la rentabilité, de la croissance et des perspectives de développement</li> <li>- Dégradation de l'image et de la réputation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SFL intègre les compétences juridiques et techniques permettant la maîtrise de ces différents risques par : <ul style="list-style-type: none"> <li>· La mise en place d'une direction juridique spécialisée et en charge de la veille et du contrôle de la conformité aux diverses réglementations applicables à son activité ;</li> <li>· Le recours à des compétences extérieures en cas de nécessité ;</li> <li>· La mise en place de procédures internes visant à responsabiliser les différents acteurs ;</li> <li>· Un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>10) Risques administratifs</b></p> <p>Soumission de la plupart des grands projets de rénovation à l'obtention d'autorisations d'urbanisme, (permis de construire, déclaration préalable), parfois également d'autorisation commerciale (CDAC), ou d'un accord d'une commission de sécurité de la préfecture pour les établissements recevant du public (permis d'aménagement).</p> <p>Risques de délais importants pour l'obtention de ces autorisations, risques de modifications de projets imposées par les administrations concernées.</p> <p>Risques de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations</li> <li>- Impossibilité d'exploiter certains actifs</li> <li>- Dégradation de l'activité, des résultats et de la situation financière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recours systématique à des professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité) ;</li> <li>- Pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.</li> </ul>
<p><b>11) Risques de voisinage</b></p> <p>Compte tenu de la localisation de la plupart des immeubles de SFL dans un environnement urbain dense, risques de nuisances sonores et/ou vibrations engendrés par les grands projets.</p> <p>Risques de plaintes de voisins pouvant entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Initiation systématique de référés préventifs lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus ;</li> <li>- Marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposant systématiquement la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations) ;</li> </ul>

<p><u>Impacts négatifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations</li> <li>- Dégradation des résultats et de la situation financière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mesures de surveillance, notamment acoustiques ;</li> <li>- Démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») désormais imposée à tous les intervenants.</li> </ul>
<p><b>12) Risques liés au statut de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)</b></p> <p>Risque de perte du régime fiscal des SIIC en cas de non-respect par la société des règles d'éligibilité à ce régime.</p>	<p>Suivi régulier des conditions de bénéfice du régime d'exonération SIIC, notamment des évolutions des positions administratives et jurisprudentielles (obligations distributives, obligations liées au contrôle, etc. ...)</p>

## D - RISQUES FINANCIERS LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE

Facteurs de risques	Dispositif de prévention / de réduction des risques
<b>Niveau de risque modéré</b>	
<b>13) Risque de liquidité</b>	
<p>La conduite de l'activité de foncière nécessite de lever des fonds importants, en particulier dans le secteur des actifs de bureau <i>prime</i>. SFL a accès à des lignes de crédit confirmées mais celles-ci pourraient ne pas suffire à couvrir ses besoins de ressources financières importantes pour financer des investissements et acquisitions et refinancer les dettes arrivées à échéance.</p> <p>Au 30 juin 2020, SFL dispose de 1 040 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées.</p> <p><i>Voir la Note VI-1) « Emprunts et concours bancaires » de l'annexe aux comptes consolidés en page 34 du présent rapport, pour plus d'informations sur l'échéancier des emprunts et des dettes financières.</i></p> <p><u>Impacts négatifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Détérioration de la capacité à lever des fonds et par conséquent à avoir accès aux liquidités nécessaires pour conduire l'activité</li> <li>- Dégradation de la trésorerie et des résultats</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettant de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2022 ;</li> <li>- Politique de diversification de la dette ;</li> <li>- Notation S&amp;P : BBB+ stable.</li> </ul>
<b>14) Risque de contrepartie</b>	
<p>Risque lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires octroyant à SFL des lignes de crédit et/ou des instruments de couverture. Le risque de contrepartie dans l'instrument de couverture est identifié sur la valeur de marché des opérations de couverture.</p> <p><i>Voir la Note VI-1) « Emprunts et concours bancaires » de l'annexe aux comptes consolidés en page 34 du présent rapport, pour plus d'informations sur les lignes de crédits et les instruments de couverture octroyés par les établissements bancaires.</i></p> <p><u>Impacts négatifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte de bénéfice des couvertures</li> <li>- Dégradation de la situation financière et des résultats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recours à huit établissements bancaires de premier rang pour la fourniture des lignes de crédit et des instruments de couverture ;</li> <li>- Faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving).</li> </ul>

## 15) Risque de taux d'intérêt

Risque de hausse des taux d'intérêt et, corrélativement, de la capacité à mobiliser les ressources financières nécessaires pour financer les besoins d'exploitation et les investissements.

Les instruments financiers suivants sont exposés au risque de taux d'intérêt : les titres de créances négociables à court terme (NEU CP) et les crédits *revolving* non tirés.

Voir le paragraphe 3/ « Le risque de marché » de la Note VI-4) « Objectifs et politique de gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés en page 37 du présent rapport, pour plus d'informations sur le risque de taux d'intérêt et notamment sur la sensibilité aux variations de taux d'intérêt.

### Impacts négatifs :

- Hausse des frais financiers
- Dégradation du résultat financier.

- Gestion du 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. Outil permettant de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers ;

- Recours à des instruments de couverture de taux classiques et à des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Conformément à la politique interne du Groupe, la dette du Groupe est couverte en permanence à au moins 70 %. Au 30 juin 2020, le taux de couverture de la dette est de 93 % (Sans tenir compte de trois couvertures ayant des départs entre novembre 2021 et novembre 2022 pour une durée de 5 ans et pour un montant nominal global de 300 millions d'euros).

**E. 16)** Les informations portant sur les **risques financiers liés aux effets du changement climatique** et les mesures que prend la Société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité sont précisées dans la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en page 36 et suivantes du Document d'Enregistrement Universel 2019.

## 17) LITIGES

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du groupe.

-----



### **3. COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2020**

#### **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 28 juillet 2020.

## A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2020	31/12/2019
<b>ACTIF</b>	<b>Partie E</b>		
Immobilisations incorporelles	IV -1	1 025	532
Immobilisations corporelles	IV -2	20 688	20 325
Immeubles de placement	IV -4	7 124 671	7 045 049
Actifs financiers	VI -5	1 375	8 225
Autres actifs	V -4	30 432	8 233
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>7 178 191</b>	<b>7 082 364</b>
Clients et autres débiteurs	V -3	95 052	78 735
Autres actifs	V -4	5 250	234
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	270 028	54 002
<b>Total Actifs courants</b>		<b>370 330</b>	<b>132 971</b>
<b>Total Actif</b>		<b>7 548 521</b>	<b>7 215 335</b>
(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2020	31/12/2019
<b>PASSIF</b>	<b>Partie E</b>		
Capital		93 058	93 058
Réserves		4 265 895	3 802 389
Résultat de l'exercice		113 651	589 758
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>4 472 604</b>	<b>4 485 205</b>
Intérêts minoritaires		536 804	551 770
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>536 804</b>	<b>551 770</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>VII -1</b>	<b>5 009 408</b>	<b>5 036 975</b>
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 935 994	1 441 490
Provisions non courantes	VIII -1	1 660	1 414
Impôts différés passifs	X -3	214 410	221 571
Dettes fiscales	X -1	5 169	5 142
Autres passifs	V -6	26 850	26 870
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>2 184 083</b>	<b>1 696 487</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	40 938	26 196
Emprunts et concours bancaires	VI -1	258 012	392 814
Provisions courantes	VIII -1	967	1 123
Autres passifs	V -6	55 113	61 740
<b>Total Passifs courants</b>		<b>355 030</b>	<b>481 873</b>
<b>Total Passif</b>		<b>7 548 521</b>	<b>7 215 335</b>

## B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2020	30/06/2019
<b>Revenus locatifs</b>		<b>91 190</b>	<b>97 909</b>
Charges immobilières brutes		-20 979	-22 124
Charges immobilières récupérées		16 225	16 782
Charges immobilières nettes de récupération		-4 754	-5 342
<b>Loyers nets</b>	<b>V -1</b>	<b>86 436</b>	<b>92 567</b>
Autres produits d'exploitation	V -2	1 049	2 731
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV -3	-486	-487
Variation nette des provisions	VIII -2	-793	-67
Frais de personnel	IX -1	-6 556	-6 597
Autres frais généraux	V -7	-4 831	-4 881
Résultat de cession des autres actifs		-	-3
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	42 806	234 466
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>117 625</b>	<b>317 729</b>
Charges financières	VI -2	-16 115	-15 775
Produits financiers	VI -2	2 486	2 465
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	-10	-1 718
Actualisation des dettes et créances		-78	-182
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>103 908</b>	<b>302 519</b>
Impôts	X -2-3	5 578	-17 152
<b>Résultat net</b>		<b>109 486</b>	<b>285 367</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>113 651</b>	<b>253 549</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	-4 165	31 818
Résultat net par action	VII -4	2,45 €	5,48 €
Résultat net dilué par action	VII -4	2,45 €	5,47 €
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	-271	-128
Autres éléments		-	-
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-271	-128
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -3	-4 683	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie		-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-4 683	-
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>-4 954</b>	<b>-128</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>104 532</b>	<b>285 239</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>108 697</b>	<b>253 421</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		-4 165	31 818

## C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2018</b>	<b>93 058</b>	<b>556 116</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 317</b>	<b>-</b>	<b>3 004 744</b>	<b>351 636</b>	<b>4 009 856</b>	<b>502 107</b>
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	253 549	253 549	31 818
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	-128	-	-128	-
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-128</b>	<b>253 549</b>	<b>253 421</b>	<b>31 818</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	351 636	-351 636	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 566	-	-	-	2 566	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2 403	-	-	-	-2 403	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 147	-	1 147	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 711	-	-122 711	-8 299
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2019</b>	<b>93 058</b>	<b>556 116</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 154</b>	<b>-</b>	<b>3 234 688</b>	<b>253 549</b>	<b>4 141 874</b>	<b>525 627</b>
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	336 209	336 209	26 144
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	5 697	71	-	5 768	-
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 697</b>	<b>71</b>	<b>336 209</b>	<b>341 977</b>	<b>26 144</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	208	-	-	-	208	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	10	-	-	-	10	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 135	-	1 135	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2019</b>	<b>93 058</b>	<b>556 116</b>	<b>22 621</b>	<b>-17 936</b>	<b>5 697</b>	<b>3 235 894</b>	<b>589 758</b>	<b>4 485 205</b>	<b>551 770</b>
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	113 651	113 651	-4 165
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-4 683	-271	-	-4 954	-
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4 683</b>	<b>-271</b>	<b>113 651</b>	<b>108 697</b>	<b>-4 165</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	589 758	-589 758	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 635	-	-	-	2 635	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2 643	-	-	-	-2 643	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 538	-	1 538	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 828	-	-122 828	-10 801
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2020</b>	<b>93 058</b>	<b>556 116</b>	<b>22 621</b>	<b>-17 945</b>	<b>1 014</b>	<b>3 704 091</b>	<b>113 651</b>	<b>4 472 604</b>	<b>536 804</b>

## D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	30/06/2020	30/06/2019
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		113 651	253 549
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	-42 806	-234 466
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	486	487
Dotations nettes aux provisions du passif	VIII -1	474	22
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		-	3
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		88	1 900
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	-1 256	1 551
Avantages consentis au personnel	IX -3	1 538	1 147
Part des intérêts minoritaires	VII -5	-4 165	31 818
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>68 010</b>	<b>56 011</b>
Coût de l'endettement financier	VI -2	13 629	13 310
Charge d'impôt	X -2-3	-5 578	17 152
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>76 061</b>	<b>86 473</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		-13 556	98
Intérêts versés		-10 904	-11 172
Intérêts reçus		32	46
Impôt versé		-7 107	-7 345
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>44 526</b>	<b>68 100</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-50 269	-23 896
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1 341	-206
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		-	1
Autres encaissements et décaissements		2 301	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-49 309</b>	<b>-24 101</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		-8	163
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-122 828	-122 711
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-	-6 794
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 464 601	915 687
Remboursements d'emprunts		-1 119 331	-812 676
Autres variations financières		-1 625	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>220 809</b>	<b>-26 331</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>216 026</b>	<b>17 668</b>
Trésorerie nette à l'ouverture		54 002	25 304
Trésorerie nette à la clôture	XII	270 028	42 972
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>216 026</b>	<b>17 668</b>

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

## E - Notes annexes

### I - Principes comptables généraux

#### I - 1) Référentiel Comptable

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

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 30 juin 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 à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 1. Ces amendements sont conçus pour permettre aux entités de fournir des informations financières pendant la période d'incertitude liée à la réforme des taux interbancaires de référence IBOR, qui remplace les taux EURIBOR et EONIA par de nouveaux taux de référence (EURIBOR hybride, ESTER). La première phase du projet est axée sur la continuité présumée de l'efficacité de la couverture. Elle prendra fin lors de la publication de la réforme. La réforme IBOR et ses impacts éventuels sont à l'étude par le Groupe.
- 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.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 30 juin 2020 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 16 Concessions de loyers liées au Covid-19. La norme IFRS 16 requiert des locataires qu'ils évaluent leurs contrats de location individuellement

pour déterminer si certaines concessions de loyer doivent être considérées comme des modifications de location. Si tel est le cas, le locataire doit réévaluer l'obligation locative en utilisant un taux d'actualisation révisé. L'amendement à IFRS 16 exempte les locataires de cette obligation, leur permettant de tenir compte de ces changements comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrats de location. Cette exemption conduit le locataire à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période. Elle s'applique aux concessions de loyer liées au Covid-19 qui réduisent les paiements de location dus en 2020.

L'exemption ne s'applique pas aux bailleurs, ces derniers ne peuvent donc pas s'exonérer de mener des analyses afin de déterminer si l'allègement des loyers accordés est une modification de contrat.

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants. Les modifications visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant, ce qui pourrait affecter les clauses restrictives (covenants) d'une entreprise. Pour donner le temps aux entreprises de se préparer aux modifications, le Board a fixé la date d'entrée en vigueur à janvier 2022.

- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) - IFRS 9 Instruments financiers. Pour déterminer s'il y a lieu de décomptabiliser un passif financier qui a été modifié ou changé, l'entité évalue si les conditions sont substantiellement différentes de celles du passif initial. L'IASB précise désormais les honoraires que l'entité doit prendre en compte dans le critère des 10 % relatifs à la décomptabilisation des passifs financiers. Ce sont uniquement les frais payés ou reçus entre l'emprunteur et le prêteur.

#### 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-4).

### 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-4).

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 30 juin 2020, les surfaces en développement représentent environ 17 % 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, dont 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 m<sup>2</sup>. Le permis de construire obtenu en mars 2019 est définitif, les travaux de curage et désamiantage sont en cours ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), qui va être totalement restructuré d'ici à fin 2021. Le permis de construire obtenu en mai 2018 est définitif, l'immeuble entièrement curé, et les travaux sont en cours ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison en 2021. Une grande partie des surfaces sont aujourd'hui pré-commercialisées, avec notamment au 1<sup>er</sup> semestre 2020 la signature d'un BEFA portant sur près de 6 500 m<sup>2</sup>, soit 81 % des surfaces de bureaux de l'immeuble.

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, le groupe SFL a commercialisé près de 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces, dont environ 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, qui intègrent notamment la pré-commercialisation à Goldman Sachs dans l'immeuble du 83 Marceau, en cours de réhabilitation. Les commercialisations de commerces (environ 6 000 m<sup>2</sup>) portent quant à elles principalement sur les surfaces de la salle de spectacle de l'ensemble Edouard VII.

### II - 2) Financements

Au cours du semestre, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 %.

SFL a également signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant initial de 150 millions d'euros, ramené à 100 millions d'euros en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

Ces opérations permettent de refinancer les besoins généraux de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

### II - 3) Impacts de la crise sanitaire liée au Covid-19

Dès le début de la crise, SFL a pris toutes les mesures permettant de limiter au maximum les impacts du Covid-19 sur son activité et ses résultats.

SFL a tout d'abord pris toutes les dispositions pour que l'ensemble de ses immeubles soient maintenus en exploitation afin que tous ses clients en conservent la libre disposition. Seules ont été interrompues les prestations incompatibles avec les mesures sanitaires (restauration collective essentiellement).

Concernant les revenus locatifs, les mesures gouvernementales concernant les petits commerces ont eu très peu d'impact sur SFL compte tenu de son positionnement stratégique sur les actifs de bureaux prime parisiens. Néanmoins, une analyse au cas par cas des demandes de clients a été instaurée afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires au passage de cette période difficile,

notamment par étalement de l'échéance du deuxième trimestre 2020. Dans certains cas, des abandons de loyers ont été accordés, représentant environ 0,7 millions d'euros. Certaines créances relatives au quittancement du deuxième trimestre, non recouvrées au 30 juin, ont été provisionnées afin d'anticiper d'éventuels impayés, pour environ 0,2 millions d'euros. Le taux de recouvrement du deuxième trimestre 2020 est de 86,5 % au 30 juin 2020. Enfin, les revenus des centres de conférence et de l'hôtel Indigo, fermés depuis le début du confinement, ainsi que ceux du parking public situé dans l'ensemble Edouard VII, ont subi une forte baisse comparés aux revenus du 1<sup>er</sup> semestre 2019. L'impact sur les revenus locatifs est d'environ -2,9 millions d'euros (et de -1,7 millions d'euros net de charges).

Les chantiers de rénovation ou de restructuration ont été interrompus pendant plusieurs semaines. Des accords ont été signés avec les entreprises générales des principaux projets afin d'encadrer les décalages de livraison, estimés à quelques mois, ainsi que les surcoûts entraînés par ces interruptions et les mesures sanitaires nécessaires à la reprise des chantiers.

L'activité de commercialisation des immeubles s'est ralentie, sans pour autant avoir été stoppée totalement ; l'impact est cependant très limité pour SFL qui a très peu de surfaces vacantes immédiatement disponibles à la location, et qui a par ailleurs pu signer des transactions significatives pendant cette période.

Quant à la valorisation du portefeuille d'actifs de SFL au 30 juin 2020, les experts ont ajusté leurs hypothèses en fonction de la situation économique. Néanmoins, en raison de la crise Covid-19, les valeurs sont rapportées sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation », conformément aux normes de la RICS.

#### II - 4) 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	30/06/2020
<b>Revenus locatifs</b>	<b>76 121</b>	<b>13 857</b>	<b>1 212</b>	-	<b>91 190</b>
Charges immobilières brutes	-16 122	-4 095	-762	-	-20 979
Charges immobilières récupérées	13 508	2 386	331	-	16 225
Charges immobilières nettes de récupération	-2 614	-1 709	-431	-	-4 754
<b>Loyers nets</b>	<b>73 507</b>	<b>12 148</b>	<b>781</b>	-	<b>86 436</b>
Autres produits d'exploitation	787	53	-	209	1 049
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-486	-486
Variation nette de provisions	-185	-134	-	-474	-793
Frais de personnel	-	-	-	-6 556	-6 556
Autres frais généraux	-	-	-	-4 831	-4 831
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	23 746	23 409	-4 349	-	42 806
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>97 855</b>	<b>35 476</b>	<b>-3 568</b>	<b>-12 138</b>	<b>117 625</b>
Charges financières	-	-	-	-16 115	-16 115
Produits financiers	-	-	-	2 486	2 486
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-10	-10
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-78	-78
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>97 855</b>	<b>35 476</b>	<b>-3 568</b>	<b>-25 855</b>	<b>103 908</b>
Impôts	-	-	-	5 578	5 578
<b>Résultat net</b>	<b>97 855</b>	<b>35 476</b>	<b>-3 568</b>	<b>-20 277</b>	<b>109 486</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>103 751</b>	<b>35 476</b>	<b>-3 568</b>	<b>-22 008</b>	<b>113 651</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	-5 896	-	-	1 731	-4 165
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-271	-271
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-271	-271
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-4 683	-4 683
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	-4 683	-4 683
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4 954</b>	<b>-4 954</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>97 855</b>	<b>35 476</b>	<b>-3 568</b>	<b>-25 231</b>	<b>104 532</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>103 751</b>	<b>35 476</b>	<b>-3 568</b>	<b>-26 962</b>	<b>108 697</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	-5 896	-	-	1 731	-4 165
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2020
Actifs sectoriels	5 951 422	1 156 633	111 215	295 008	7 514 278
Actifs non affectés	-	-	-	34 243	34 243
<b>Total des actifs</b>	<b>5 951 422</b>	<b>1 156 633</b>	<b>111 215</b>	<b>329 251</b>	<b>7 548 521</b>

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2019
<b>Revenus locatifs</b>	<b>81 357</b>	<b>15 594</b>	<b>958</b>	-	<b>97 909</b>
Charges immobilières brutes	-17 314	-4 152	-658	-	-22 124
Charges immobilières récupérées	13 689	2 855	238	-	16 782
Charges immobilières nettes de récupération	-3 625	-1 297	-420	-	-5 342
<b>Loyers nets</b>	<b>77 732</b>	<b>14 297</b>	<b>538</b>	-	<b>92 567</b>
Autres produits d'exploitation	926	224	129	1 452	2 731
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-487	-487
Variation nette de provisions	-47	335	-	-355	-67
Frais de personnel	-	-	-	-6 597	-6 597
Autres frais généraux	-	-	-	-4 881	-4 881
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-3	-3
Variation de valeur des immeubles de placement	214 737	20 586	-857	-	234 466
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>293 348</b>	<b>35 442</b>	<b>-190</b>	<b>-10 871</b>	<b>317 729</b>
Charges financières	-	-	-	-15 775	-15 775
Produits financiers	-	-	-	2 465	2 465
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-1 718	-1 718
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-182	-182
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>293 348</b>	<b>35 442</b>	<b>-190</b>	<b>-26 081</b>	<b>302 519</b>
Impôts	-	-	-	-17 152	-17 152
<b>Résultat net</b>	<b>293 348</b>	<b>35 442</b>	<b>-190</b>	<b>-43 233</b>	<b>285 367</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>252 111</b>	<b>35 442</b>	<b>-190</b>	<b>-33 814</b>	<b>253 549</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	41 237	-	-	-9 419	31 818
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-128	-128
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-128	-128
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	-	-
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	<b>-128</b>	<b>-128</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>293 348</b>	<b>35 442</b>	<b>-190</b>	<b>-43 361</b>	<b>285 239</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>252 111</b>	<b>35 442</b>	<b>-190</b>	<b>-33 942</b>	<b>253 421</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	41 237	-	-	-9 419	31 818
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2019
Actifs sectoriels	5 628 717	1 051 082	98 436	64 887	6 843 122
Actifs non affectés	-	-	-	26 907	26 907
<b>Total des actifs</b>	<b>5 628 717</b>	<b>1 051 082</b>	<b>98 436</b>	<b>91 794</b>	<b>6 870 029</b>

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

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

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

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

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

## IV - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

### IV - 1) Immobilisations incorporelles

#### Principes comptables

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2020
<b>Valeur Brute</b>					
Applications informatiques	6 750	-	-	-	6 750
Autres immobilisations incorporelles	1 204	566	-	-	1 770
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	-6 635	-27	-	-	-6 662
Autres immobilisations incorporelles	-787	-46	-	-	-833
<b>Valeur nette</b>	<b>532</b>	<b>493</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 025</b>

## IV - 2) Immobilisations corporelles

### Principes comptables

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

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

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

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :

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

Autres immobilisations corporelles :

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2020
<b>Valeur Brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	6 261	776	-	-	7 037
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	-3 507	-183	-	-	-3 690
Autres immobilisations corporelles	-3 667	-230	-	-	-3 897
<b>Valeur nette</b>	<b>20 325</b>	<b>363</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 688</b>

Au 30 juin 2020, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 48 724 milliers d'euros contre 48 291 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-73	-71
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-413	-416
<b>Total</b>	<b>-486</b>	<b>-487</b>

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) Immeubles de placement

### 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

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.

### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2020 par Cushman & Wakefield et CBRE.

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 ».

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 : 56 %
- CBRE : 44 %

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. Au 30 juin 2020 les seuls honoraires versés aux experts sont ceux relatifs aux évaluations semestrielles. Des honoraires ont par ailleurs été versés à une société faisant partie du groupe CBRE.

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.

Au 30 juin 2020, l'activité des marchés ayant été impactée par l'épidémie de Coronavirus (COVID-19), les experts ont accordé moins de poids aux comparables de marché antérieurs pour établir leur évaluation. L'évaluation est rapportée sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation » conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation – Global Standards, ce qui signifie

que les expertises ont été traitées avec moins de certitude et plus de prudence qu'en temps normal.

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)	31/12/2019	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2020
Immeubles de placement	7 045 049	36 816	133 613	-	-90 807	-	7 124 671
<b>Total</b>	<b>7 045 049</b>	<b>36 816</b>	<b>133 613</b>	<b>-</b>	<b>-90 807</b>	<b>-</b>	<b>7 124 671</b>

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

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Valeur HD du patrimoine	7 239 001	7 157 690
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-48 724	-48 291
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-65 606	-64 350
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>7 124 671</b>	<b>7 045 049</b>

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 30/06/2020 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	5 993	VLM	630 - 920 €	762 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 3,21 %	3,14 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 4,45 %	4,07 %
Autre Paris	1 135	VLM	548 - 744 €	615 €
		Taux de fin de cash-flow	3,15 - 3,50 %	3,29 %
		Taux d'actualisation	4,10 - 5,60 %	4,55 %
Croissant Ouest	111	VLM	313 - 523 €	465 €
		Taux de fin de cash-flow	3,64 - 5,00 %	4,01 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 6,10 %	4,94 %
<b>Total</b>	<b>7 239</b>			

<sup>(1)</sup> pour les bureaux.

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 BP) entraîne une diminution des valeurs d'expertise de 576 410 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 692 589 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 positif net de 1 256 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 2 115 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	> 5ans
Loyers	1 081 928	187 129	166 865	129 426	108 634	77 260	436 896

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

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Production immobilisée	186	1 432
Autres produits	863	1 299
Total	1 049	2 731

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)	30/06/2020			31/12/2019
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	84 068	33 007	51 061	69 364
Provisions clients et comptes rattachés	-1 629	-539	-1 090	-1 417
<b>Clients</b>	<b>82 439</b>	<b>32 468</b>	<b>49 971</b>	<b>67 947</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	84	84	-	63
Personnel et comptes rattachés	47	47	-	11
Créances fiscales - hors IS - part courante	10 726	10 726	-	8 430
Autres créances d'exploitation	1 521	1 521	-	1 773
Autres créances	235	235	-	511
<b>Autres débiteurs</b>	<b>12 613</b>	<b>12 613</b>	-	<b>10 788</b>
<b>Total</b>	<b>95 052</b>	<b>45 081</b>	<b>49 971</b>	<b>78 735</b>

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et les créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers pour 65 606 milliers d'euros (dont 16 550 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)	30/06/2020	31/12/2019
Dotations aux provisions clients	-324	-323
Reprises de l'exercice clients	5	41
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-	-3
<b>Total</b>	<b>-319</b>	<b>-285</b>
Loyers	91 190	198 710
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>0,35 %</b>	<b>0,14 %</b>

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

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Paiements d'avance non-courants	30 432	8 233
<b>Total autres actifs non-courants</b>	<b>30 432</b>	<b>8 233</b>
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	1 906	173
Paiements d'avance courants	3 344	61
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>5 250</b>	<b>234</b>

Les paiements d'avance non-courants concernent les travaux de restructuration des immeubles Biome et 83 Marceau.

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

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	16 698	8 247
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	24 240	17 949
<b>Total</b>	<b>40 938</b>	<b>26 196</b>

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

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Dépôts et cautionnements reçus	26 850	26 870
<b>Total autres passifs non-courants</b>	<b>26 850</b>	<b>26 870</b>
Dépôts et cautionnements reçus	3 830	14 425
Clients - avances et acomptes reçus	13 020	22 800
Dettes sociales	3 972	5 494
Dettes fiscales	11 826	13 771
Autres dettes	19 562	4 794
Comptes de régularisations passif	2 903	456
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>55 113</b>	<b>61 740</b>

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 l'échéance 2020 de l'« exit tax » générée par l'immeuble Biome pour un total de 5 248 milliers d'euros.

Les autres dettes comprennent les dividendes à verser à l'actionnaire Prédica au titre de sa participation dans la SCI Washington et le sous-groupe Parholding.

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

#### V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Honoraires	-686	-790
Impôts et taxes	-1 470	-1 379
Autres	-2 675	-2 712
<b>Total</b>	<b>-4 831</b>	<b>-4 881</b>

## 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	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
			Part courante		Part non-courante	
<b>Emprunts obligataires</b>						
Emission 350 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	3 908	647	350 000	350 000
Emission 350 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	4 906	992	350 000	350 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	678	4 459	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50 %	05-juin-27	534	-	500 000	-
<b>Emprunts bancaires</b>						
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 616	2 619	196 040	197 080
<b>Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)</b>	Taux fixe (précompté)	< 1 an	248 500	386 500	-	-
<b>Swaps de taux</b>						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	04-juin-20 <sup>(1)</sup>	-	60	-	1 605
Swap CA-CIB 5 ans départ 26-nov-21	-0,3475 %	26-nov-26	-	-	134	-
<b>Comptes courants passifs</b>	Divers		33	23	49 866	49 866
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts</b>			-3 163	-2 486	-10 046	-7 061
<b>Total</b>			<b>258 012</b>	<b>392 814</b>	<b>1 935 994</b>	<b>1 441 490</b>

<sup>(1)</sup> date du solde de l'instrument (cf. note VI.3).

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

(en milliers d'euros)	30/06/2020	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2019
Emprunts obligataires	1 710 026	10 026	1 200 000	500 000	1 206 098
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	198 656	2 616	196 040	-	199 699
Titres de créance négociables à court terme (NEU CP)	248 500	248 500	-	-	386 500
Swap CA-CIB 5 ans 0,23 %	-	-	-	-	1 665
Swap CA-CIB 5 ans -0,3475 %	134	-	134	-	-
Comptes courants passifs	49 899	33	49 866	-	49 889
Etalement frais emprunts	-13 209	-3 163	-8 846	-1 200	-9 547
<b>Total</b>	<b>2 194 006</b>	<b>258 012</b>	<b>1 437 194</b>	<b>498 800</b>	<b>1 834 304</b>

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

Au 30 juin 2020, 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 30/06/2020	Valeur au 31/12/2019	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	24,3 %	22,7 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,6	6,6	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,6 %	2,6 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6,6 Md€	6,5 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2020.

## VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-14 364	-14 074
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-61	-76
Intérêts des instruments de couverture	-274	-273
Autres charges financières	-1 416	-1 352
<b>Charges financières</b>	<b>-16 115</b>	<b>-15 775</b>
Produits d'intérêts	32	46
Transferts de charges financières	2 454	2 419
<b>Produits financiers</b>	<b>2 486</b>	<b>2 465</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-13 629</b>	<b>-13 310</b>

Le poste des transferts de charges financières, capitalisées au taux de 1,34 %, 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 30 juin 2020, le portefeuille du groupe SFL comprend les éléments suivants :

- 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.

- un collar, contrepartie CIC vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 16 novembre 2022 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans, à -0,25 % pour le cap et -0,52 % pour le floor.

### Valeur de marché des instruments de couverture économique

Au 30 juin 2020, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à 1 014 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2020	31/12/2019
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	juin-20 <sup>(1)</sup>	-	-1 605
Swap CA-CIB -0,3475 %	100 000	nov-26	-134	1 877
Swap CIC -0,4525 %	100 000	nov-26	397	2 416
Collar Société Générale 0 %/-0,7525 %	100 000	sept-26	290	1 404
Collar CIC -0,25 %/-0,52 %	100 000	nov-27	461	-
<b>Total</b>			<b>1 014</b>	<b>4 092</b>

<sup>(1)</sup> date du solde de l'instrument.

### Ajustement de valeur des instruments financiers au compte de résultat

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Instruments de couverture de taux	-10	-1 718
<b>Total</b>	<b>-10</b>	<b>-1 718</b>

Le swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB, de nature instrument financier à la juste valeur par résultat, 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 %, a été soldé par anticipation en juin 2020, moyennant le versement d'une soulte de 1 625 milliers d'euros.

### Ajustement de valeur des instruments financiers en capitaux propres

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Instruments de couverture de taux	-4 683	-
<b>Total</b>	<b>-4 683</b>	<b>-</b>

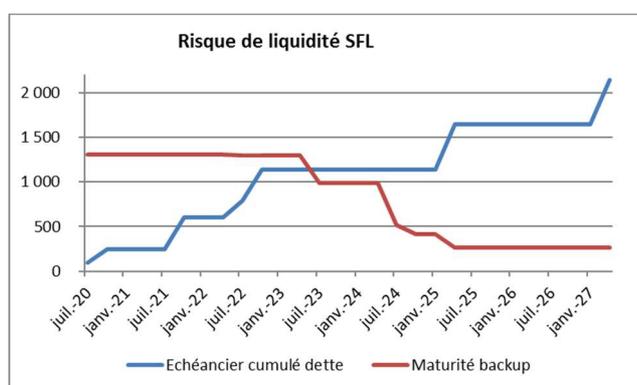
La variation sur l'exercice des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie impacte les capitaux propres pour -4 683 milliers d'euros. Au 30 juin 2019 les instruments de couverture étaient comptablement traités comme des instruments de couverture de nature instrument financier à la juste valeur par résultat.

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

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 30 juin 2020, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 040 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 990 millions d'euros au 31 décembre 2019. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juin 2023.



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.

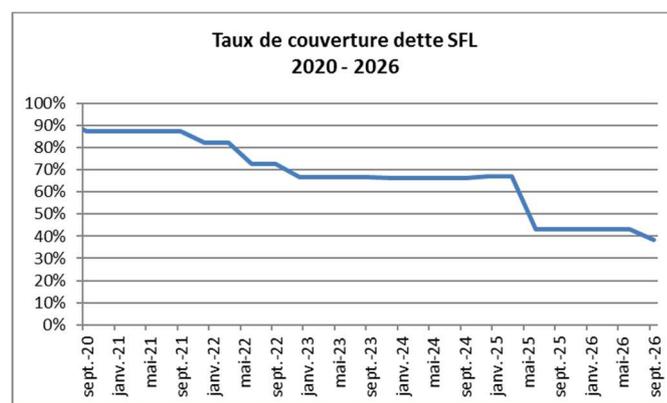
### 3/ Le risque de marché

Au 30 juin 2020, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

#### a/ Objectifs et stratégie

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

Au 30 juin 2020, le taux de couverture de la dette est de 93 %.



#### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,49 % au 30 juin 2020 (contre 1,37 % au 31 décembre 2019).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,55 %, soit un impact

négalif de 617 milliers d'euros sur le semestre représentant 3,83 % des charges financières semestrielles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,44 %, soit un impact positif de 564 milliers d'euros sur le semestre représentant 3,50 % des charges financières semestrielles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 30 juin 2020, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 8 914 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 9 475 milliers d'euros.

### c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 30 juin 2020 :

(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)	248 500	-	-	-	-	-	248 500
Comptes courants	-	49 866	-	-	-	-	49 866
<b>Total dette taux variable</b>	<b>248 500</b>	<b>49 866</b>	-	-	-	-	<b>298 366</b>

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 30 juin 2020, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 747 736 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2020	31/12/2019
Emission nov-2014	350 000	nov-21	354 610	360 810
Emission nov-2015	350 000	nov-22	361 891	369 588
Emission mai-2018	500 000	mai-25	517 485	524 145
Emission juin-2020	500 000	juin-27	513 750	-
<b>Total</b>	<b>1 700 000</b>		<b>1 747 736</b>	<b>1 254 543</b>

## 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)	31/12/2019	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	30/06/2020
Dépôts et cautionnements versés	2 529	-	-	-2 301	-	227
Instruments de couverture de taux	5 697	461	-	-5 010	-	1 148
<b>Total</b>	<b>8 225</b>	<b>461</b>	-	<b>-7 311</b>	-	<b>1 375</b>

Le dépôt de 2 300 milliers d'euros réalisé par la société Parhaus en 2019 a été repris sur le premier semestre. 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 1 148 milliers d'euros au 30 juin 2020 (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)	30/06/2020	31/12/2019
Disponibilités	270 028	54 002
<b>Total</b>	<b>270 028</b>	<b>54 002</b>

## 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)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	30/06/2020
Nombre de titres auto-détenus	222 187	13 864	-60 258	175 793
Prix moyen en euros	69,84 €	73,40 €	60,61 €	73,28 €
<b>Total</b>	<b>15 516</b>	<b>1 018</b>	<b>-3 652</b>	<b>12 882</b>

### VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	30/06/2020		30/06/2019	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	122 828	2,65 €	122 711	2,65 €
<b>Total</b>	<b>122 828</b>	<b>2,65 €</b>	<b>122 711</b>	<b>2,65 €</b>

### 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)	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net pour le résultat de base par action	113 651	253 549
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	-175 793	-225 257
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>46 353 181</b>	<b>46 303 717</b>
<b>Résultat net par action, non dilué</b>	<b>2,45 €</b>	<b>5,48 €</b>
Résultat net pour le résultat de base par action	113 651	253 549
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	-175 793	-225 257
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	65 947	59 297
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution</b>	<b>46 419 128</b>	<b>46 363 014</b>
<b>Résultat net par action, dilué</b>	<b>2,45 €</b>	<b>5,47 €</b>

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)	30/06/2020	30/06/2019
<b>SCI Washington</b>	<b>4 702</b>	<b>9 595</b>
dont revenus locatifs	3 824	3 969
dont variation de valeur des immeubles de placement	870	5 668
dont résultat financier	-49	-73
dont divers	57	31
<b>Sous-groupe Parholding</b>	<b>-8 867</b>	<b>22 223</b>
dont revenus locatifs	6 897	7 608
dont variation de valeur des immeubles de placement	-17 341	24 165
dont résultat financier	-875	-867
dont impôts différés	3 580	-6 875
dont impôt exigible	-729	-1 406
dont divers	-401	-402
<b>Total</b>	<b>-4 165</b>	<b>31 818</b>

## 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)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	<i>dont provisions consommées</i>	Ecart actuariels	Reclassement	30/06/2020
Provisions relatives au personnel	1 414	474	-7	-7	271	-492	1 660
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1 414</b>	<b>474</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>	<b>271</b>	<b>-492</b>	<b>1 660</b>
Provisions sur immeubles et locataires	475	-	-	-	-	-	475
Provisions relatives au personnel	648	-	-648	-648	-	492	492
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 123</b>	<b>-</b>	<b>-648</b>	<b>-648</b>	<b>-</b>	<b>492</b>	<b>967</b>
<b>Total</b>	<b>2 537</b>	<b>474</b>	<b>-655</b>	<b>-655</b>	<b>271</b>	<b>-</b>	<b>2 627</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 386 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 30 juin 2020 à 62 milliers d'euros, contre 29 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-324	-112
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-370	-307
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-104	-90
<b>Dotations</b>	<b>-798</b>	<b>-509</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	5	68
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	374
<b>Reprises</b>	<b>5</b>	<b>442</b>
<b>Total</b>	<b>-793</b>	<b>-67</b>

## IX - Rémunérations et avantages consentis au personnel

### IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Rémunérations du personnel	-3 305	-3 382
Charges sociales sur rémunérations	-1 649	-1 722
Avantages accordés au personnel	-1 466	-1 196
Participation et intéressement	-136	-297
<b>Total</b>	<b>-6 556</b>	<b>-6 597</b>

L'effectif pour le personnel administratif est de 74 personnes au 30 juin 2020, dont 2 mandataires sociaux, contre 69 personnes au 30 juin 2019. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 30 juin 2019.

## 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)	30/06/2020	31/12/2019
<b>Dette actuarielle en début d'exercice</b>	<b>1 018</b>	<b>902</b>
Prestations servies	-7	-35
Coût des services rendus	98	83
Coût financier	6	11
Variation actuarielle	271	57
<b>Dette actuarielle en fin d'exercice</b>	<b>1 386</b>	<b>1 018</b>

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 0,70 % (versus 0,69 % au 31 décembre 2019) et d'un taux de revalorisation de 2,00 % sans changement par rapport au 31 décembre 2019. Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 30 juin 2020 entraîne une hausse de 32 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 30 juin 2020

	Plan n°5	Plan n°5	Plan n°5
Date d'assemblée	20/04/2018	20/04/2018	20/04/2018
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	20/04/2018	15/02/2019	06/02/2020
Nombre cible initial	33 592	32 948	34 476
% d'espérance initial	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré initial	33 592	32 948	34 476
Juste valeur unitaire	48,64 €	54,00 €	65,38 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-1 640	-212	-
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>47 928</b>	<b>32 736</b>	<b>34 476</b>

## 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 30 juin 2020, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2018 (hypothèse de classement en rang 2) et de 100 % pour les plans 2019 et 2020 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2020, 46 494 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°4 de 2017.

Au 30 juin 2020, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 538 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)	30/06/2020	30/06/2019
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	2 309	2 017
Avantages court terme charges patronales	1 376	1 241
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	993	763
Jetons de présence	396	287
<b>Total</b>	<b>5 074</b>	<b>4 308</b>

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

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

Au 30 juin 2020, 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	5 169	5 169

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.

### 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 30 juin 2020, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 1 583 milliers d'euros, contre 3 384 milliers d'euros au 30 juin 2019, 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

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 25 %, conformément à la loi de finance 2018 instituant une

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.

concernent uniquement les activités hors régime SIIC, concentrées sur le sous-groupe Parholding.

baisse progressive du taux d'imposition des sociétés 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 28 %.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2019	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan30/06/ 2020
Variation de valeur des immeubles de placement	-191 297	-	-	8 957	-182 340
Retraitement des amortissements	-27 251	-	-	-918	-28 169
Retraitement des loyers	-1 281	-	-	-911	-2 192
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-1 221	-	-	33	-1 188
<b>Total net</b>	<b>-221 571</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 161</b>	<b>-214 410</b>
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-221 571	-	-	7 161	-214 410

## XI- Engagements hors-bilan

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

#### Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières	110	110	-	-
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires (y compris Gapd)	116 982	1 128	76 167	39 687
Autres Gapd	400	-	400	-
Cautions fournisseurs	2 474	337	2 137	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>119 856</b>	<b>1 465</b>	<b>78 704</b>	<b>39 687</b>

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2020, les engagements sur travaux s'élèvent à 116 537 milliers d'euros (contre 67 256 milliers d'euros au 31 décembre 2019), dont 94 921 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Biome et 83 Marceau.

## XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

### Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)

Sociétés		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
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
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
<b>Total</b>		<b>102 720</b>	<b>48 150</b>	<b>71 688</b>	<b>222 558</b>

### 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 2020	150 000	-	150 000	-
Emprunt syndiqué BNPP 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	-
<b>Total</b>	<b>1 040 000</b>	<b>-</b>	<b>1 040 000</b>	<b>-</b>

### 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 30 juin 2020, le montant global de ces protections s'établit à 3 422 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)	30/06/2020	30/06/2019
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Travaux	-50 269	-23 896
<b>Total</b>	<b>-50 269</b>	<b>-23 896</b>
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	270 028	42 972
<b>Total</b>	<b>270 028</b>	<b>42 972</b>

Au 30 juin 2020, le montant des travaux sur immeubles de placement comprend 22 199 milliers d'euros de paiements d'avance non-courants liés aux travaux de restructuration de l'immeuble Biome.

Les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 1 412 milliers d'euros provenant de l'étalement des commissions sur emprunt.

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

## XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

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

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont il détient 50 % des intérêts. Ainsi, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 81,7 % de son capital au 30 juin 2020. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.

#### 4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## **Société Foncière Lyonnaise**

Société Anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020

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

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

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

S.A. au capital de 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 l'information financière semestrielle

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la Société Foncière Lyonnaise, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 28 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les

perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 28 juillet 2020 commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 28 juillet 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel LEPETIT

Deloitte & Associés



Laure SILVESTRE-SIAZ

## 5. ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, qu'à ma connaissance les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport Semestriel d'Activité figurant en page 3 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 28 juillet 2020

  
Nicolas REYNAUD,  
Directeur Général



**SFL**

42 rue Washington - 75008 Paris - T +33 (0)1 42 97 27 00 - [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

SA au capital de 93 057 948 euros - RCS 552 040 982 Paris - Code APE 6820B - N° TVA INTRACOM. SFL FR 54/552/040/982