

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 décembre 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 11 février 2021.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF	Partie E		
Immobilisations incorporelles	IV -1	1 244	532
Immobilisations corporelles	IV -2	20 804	20 325
Immeubles de placement	IV -4	7 081 176	7 045 049
Actifs financiers	VI -5	514	8 225
Autres actifs	V -4	26 832	8 233
Total Actifs non-courants		7 130 570	7 082 364
Immeubles de placement destinés à la vente	IV -5	259 459	-
Clients et autres débiteurs	V -3	83 431	78 735
Autres actifs	V -4	2 050	234
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	15 283	54 002
Total Actifs courants		360 223	132 971
Total Actif		7 490 793	7 215 335
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
PASSIF	Partie E		
Capital		93 058	93 058
Réserves		4 266 590	3 802 389
Résultat de l'exercice		286 879	589 758
Total Capitaux propres, part du Groupe		4 646 526	4 485 205
Intérêts minoritaires		550 442	551 770
Total Intérêts minoritaires		550 442	551 770
Total des Capitaux propres	VII -1	5 196 968	5 036 975
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 476 560	1 441 490
Provisions non courantes	VIII -1	1 608	1 414
Impôts différés passifs	X -2	217 266	221 571
Dettes fiscales	X -3	-	5 142
Autres passifs	V -6	27 691	26 870
Total Passifs non-courants		1 723 126	1 696 487
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	43 708	26 196
Emprunts et concours bancaires	VI -1	480 937	392 814
Provisions courantes	VIII -1	1 007	1 123
Autres passifs	V -6	45 047	61 740
Total Passifs courants		570 699	481 873
Total Capitaux propres et Passif		7 490 793	7 215 335

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2020	2019 ⁽¹⁾
Revenus locatifs		182 424	198 710
Charges immobilières brutes		-40 291	-42 902
Charges immobilières récupérées		31 990	33 005
Charges immobilières nettes de récupération		-8 302	-9 897
Loyers nets	V -1	174 122	188 813
Autres produits d'exploitation	V -2	4 336	9 003
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV -3	-915	-1 386
Variation nette des provisions	VIII -2	-1 700	-728
Frais de personnel	IX -1	-14 582	-13 682
Autres frais généraux	V -7	-8 653	-9 254
Résultat de cession des autres actifs		-	-3
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	176 526	526 889
Résultat opérationnel		329 134	699 652
Charges financières	VI -2	-29 878	-26 696
Produits financiers	VI -2	17	73
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	-10	-1 181
Actualisation des dettes et créances		-150	-319
Autres charges et produits financiers	VI -3	-4 309	-
Résultat avant impôts		294 804	671 529
Impôts	X -1-2	1 548	-23 809
Résultat net		296 351	647 720
Part du Groupe		286 879	589 758
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	9 472	57 962
Résultat net par action	VII -4	6,19 €	12,74 €
Résultat net dilué par action	VII -4	6,18 €	12,71 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	-115	-57
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-115	-57
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -3	-5 867	5 697
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-5 867	5 697
Total des autres éléments du résultat global		-5 983	5 640
Résultat net et autres éléments du résultat global		290 369	653 360
Part du Groupe		280 896	595 398
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		9 472	57 962

⁽¹⁾ Les charges et les produits financiers ont été représentés afin de compenser les charges financières capitalisées conformément à IAS 23, Coûts d'emprunts. Ce reclassement est sans impact sur le résultat financier et sur le résultat net.

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	Total capitaux propres
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2018	93 058	556 116	22 621	-18 317	-	3 004 744	351 636	4 009 856	502 107	4 511 963
<u>Variations de la période</u>										
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	589 758	589 758	57 962	647 720
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	5 697	-57	-	5 640	-	5 640
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	5 697	-57	589 758	595 398	57 962	653 360
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	351 636	-351 636	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 774	-	-	-	2 774	-	2 774
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2 393	-	-	-	-2 393	-	-2 393
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	2 282	-	2 282	-	2 282
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 711	-	-122 711	-8 299	-131 010
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2019	93 058	556 116	22 621	-17 936	5 697	3 235 894	589 758	4 485 205	551 770	5 036 975
<u>Variations de la période</u>										
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	286 879	286 879	9 472	296 351
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-5 867	-115	-	-5 983	-	-5 983
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-5 867	-115	286 879	280 896	9 472	290 368
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	589 758	-589 758	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 635	-	-	-	2 635	-	2 635
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2 652	-	-	-	-2 652	-	-2 652
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3 270	-	3 270	-	3 270
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 828	-	-122 828	-10 801	-133 629
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2020	93 058	556 116	22 621	-17 953	-170	3 705 978	286 879	4 646 526	550 442	5 196 968

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2020	2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		286 879	589 758
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	-176 526	-526 889
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	915	1 386
Dotations nettes aux provisions du passif	VIII -1	817	447
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		-	3
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		4 469	1 500
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	-1 171	3 568
Avantages consentis au personnel	IX -3	3 270	2 282
Part des intérêts minoritaires	VII -5	9 472	57 962
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		128 126	130 017
Coût de l'endettement financier	VI -2	29 861	26 623
Charge d'impôt	X -2-3	-1 548	23 809
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		156 439	180 449
Variation du besoin en fonds de roulement		-7 554	6 904
Intérêts versés		-28 076	-29 048
Intérêts reçus		17	73
Impôt versé		-13 876	-16 081
Flux net de trésorerie généré par l'activité		106 950	142 297
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-132 182	-63 754
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-2 106	-754
Dettes sur acquisition d'actif		16 617	-
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		-	1
Autres encaissements et décaissements		2 301	-2 300
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-115 370	-66 807
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		-17	381
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-122 828	-122 711
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-8 498	-8 299
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 745 071	1 509 936
Remboursements d'emprunts		-1 646 764	-1 426 050
Autres variations financières		-1 625	-49
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-34 661	-46 792
Variation de trésorerie			
		-43 081	28 698
Trésorerie nette à l'ouverture		54 002	25 304
Trésorerie nette à la clôture	XII	10 921	54 002
Variation de trésorerie		-43 081	28 698

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

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

I - 1) Référentiel Comptable

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

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 décembre 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.
- 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 directement liées à la Covid-19. Certaines conditions doivent cependant être remplies, pour pouvoir bénéficier de la mesure simplificatrice proposée.

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. Dans le cas de SFL les allègements de loyers octroyés aux preneurs ont été considérés comme des modifications de contrat lorsque le loyer annuel était supérieur à 300 milliers d'euros et dans ces cas-là les accompagnements ont été étalés sur la durée ferme restante du contrat de location.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 31 décembre 2020 sont les suivants :

- 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 actifs financiers. Ce sont uniquement les frais payés ou reçus entre l'emprunteur et le prêteur.
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels. L'amendement modifie la norme IAS 37 pour préciser que les coûts d'exécution d'un contrat incluent à la fois les coûts marginaux, tels que les coûts de la main-d'œuvre directe et des matières, et l'imputation d'autres coûts directement liés au contrat, comme par exemple l'imputation de la charge d'amortissement relative à une immobilisation corporelle

utilisée entre autres pour l'exécution du contrat. Cet amendement est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022 et une application anticipée est permise.

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 31 décembre 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 :

- l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m²), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison au 3ème trimestre 2021 et qui est intégralement précommercialisé.
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2020 et qui sera livré mi-2022.
- les surfaces de commerces (environ 20 000 m²) du socle de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont démarré en septembre 2020. Ces surfaces font l'objet d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier et devraient être livrées en 2024.

En décembre, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble du 112 Wagram, pour un prix net vendeur de 120,5 millions d'euros. La vente définitive a été réalisée début janvier 2021 (cf. paragraphe post-clôture ci-après).

Il n'y a pas eu d'acquisition d'immeuble au cours de l'exercice 2020.

En 2020, le groupe SFL a commercialisé environ 23 000 m² de surfaces, dont 15 000 m² de bureaux, qui intègrent notamment la pré-commercialisation à Goldman Sachs de près de 6 500 m² dans l'immeuble du 83 Marceau, en cours de réhabilitation. Les commercialisations de commerces (environ 6 000 m²) portent quant à elles principalement sur les surfaces de la salle de spectacle de l'ensemble Edouard VII.

II - 2) Financements

En mai 2020, 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.

En septembre 2020, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022, clôturée le 8 septembre 2020. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 160,7 millions d'euros, dont 100,3 millions d'euros sur la souche 2021 et 60,4 millions d'euros sur la souche 2022.

Ces opérations permettent à SFL, dans le cadre de la gestion active de son endettement, d'en optimiser le coût moyen futur et d'améliorer son bilan.

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

Dès le début de la crise, SFL a pris toutes les mesures permettant de limiter au maximum les impacts de la 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 ou franchises de loyers ont été accordés, avec un impact sur les revenus locatifs de 1,4 millions d'euros en 2020. Les taux de recouvrement des deuxième, troisième et quatrième trimestres 2020 sont respectivement de 99%, 99% et 98% au 31 décembre 2020. Enfin, les revenus des centres de conférence et de l'hôtel Indigo, fermés notamment pendant

les périodes de confinement, ainsi que ceux du parking public situé dans l'ensemble Edouard VII, ont subi une forte baisse comparée aux revenus de 2019. L'impact sur les revenus locatifs est d'environ -6,8 millions d'euros (et de -4,0 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 reste cependant contenu pour SFL qui a 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 31 décembre 2020, les experts ont ajusté leurs hypothèses en fonction de la situation économique. Néanmoins, en raison de la crise Covid-19, la valeur de l'hôtel Indigo sur Edouard VII (et uniquement celle-là) est rapportée sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation », conformément aux normes de la RICS.

II - 4) Événements post-clôture

Le 13 janvier 2021, SFL a signé l'acte de vente définitif de l'immeuble 112 Wagram, dans les mêmes conditions que celles de la promesse.

Le 14 janvier 2021, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble situé 9 avenue Percier, pour un prix net vendeur de 143,5 M€. La signature de l'acte de vente définitif devrait intervenir d'ici fin février 2021.

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	2020
Revenus locatifs	151 871	28 197	2 355	-	182 424
Charges immobilières brutes	-31 762	-6 954	-1 575	-	-40 291
Charges immobilières récupérées	26 555	4 847	588	-	31 990
Charges immobilières nettes de récupération	-5 207	-2 107	-987	-	-8 302
Loyers nets	146 664	26 090	1 368	-	174 122
Autres produits d'exploitation	3 283	499	217	337	4 336
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-915	-915
Variation nette de provisions	-654	-230	-	-817	-1 700
Frais de personnel	-	-	-	-14 582	-14 582
Autres frais généraux	-	-	-	-8 653	-8 653
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	142 379	36 195	-2 048	-	176 526
Résultat opérationnel	291 672	62 555	-462	-24 629	329 134
Charges financières	-	-	-	-29 878	-29 878
Produits financiers	-	-	-	17	17
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-10	-10
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-150	-150
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-4 309	-4 309
Résultat avant impôts	291 672	62 555	-462	-58 960	294 804
Impôts	-2 856	-	-	4 403	1 548
Résultat net	288 816	62 555	-462	-54 557	296 351
Part du Groupe	277 793	62 555	-462	-53 006	286 879
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	11 023	-	-	-1 551	9 472
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-115	-115
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	-115	-115
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-5 867	-5 867
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	-5 867	-5 867
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	-5 983	-5 983
Résultat net et autres éléments du résultat global	288 816	62 555	-462	-60 539	290 369
Part du Groupe	277 793	62 555	-462	-58 988	280 896
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	11 023	-	-	-1 551	9 472
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2020
Actifs sectoriels	6 126 040	1 189 464	115 310	39 888	7 470 712
Actifs non affectés	-	-	-	20 081	20 081
Total des actifs	6 126 040	1 189 464	115 310	59 979	7 490 793

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2019
Revenus locatifs	163 241	33 369	2 100	-	198 710
Charges immobilières brutes	-34 455	-7 016	-1 431	-	-42 902
Charges immobilières récupérées	26 994	5 521	490	-	33 005
Charges immobilières nettes de récupération	-7 462	-1 494	-941	-	-9 897
Loyers nets	155 779	31 875	1 159	-	188 813
Autres produits d'exploitation	5 980	952	471	1 600	9 003
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 386	-1 386
Variation nette de provisions	-257	307	-	-778	-728
Frais de personnel	-	-	-	-13 682	-13 682
Autres frais généraux	-	-	-	-9 254	-9 254
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-3	-3
Variation de valeur des immeubles de placement	458 400	55 971	12 518	-	526 889
Résultat opérationnel	619 902	89 105	14 148	-23 503	699 652
Charges financières	-	-	-	-26 696	-26 696
Produits financiers	-	-	-	73	73
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-1 181	-1 181
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-319	-319
Résultat avant impôts	619 902	89 105	14 148	-51 626	671 529
Impôts	-	-	-	-23 809	-23 809
Résultat net	619 902	89 105	14 148	-75 435	647 720
Part du Groupe	548 104	89 105	14 148	-61 599	589 758
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 798	-	-	-13 836	57 962
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-57	-57
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	-57	-57
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	5 697	5 697
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	5 697	5 697
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	5 640	5 640
Résultat net et autres éléments du résultat global	619 902	89 105	14 148	-69 795	653 360
Part du Groupe	548 104	89 105	14 148	-55 959	595 398
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 798	-	-	-13 836	57 962
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2019
Actifs sectoriels	5 902 113	1 099 422	114 736	80 750	7 197 021
Actifs non affectés	-	-	-	18 314	18 314
Total des actifs	5 902 113	1 099 422	114 736	99 064	7 215 335

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	31/12/2020
Valeur Brute					
Applications informatiques	6 750	-	-9	684	7 426
Autres immobilisations incorporelles	1 204	852		-684	1 372
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	-6 635	-95	9	-	-6 723
Autres immobilisations incorporelles	-787	-45		-	-832
Valeur nette	532	712	-	-	1 244

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	31/12/2020
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	6 261	1 253	-	-	7 514
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-3 507	-287	-	-	-3 794
Autres immobilisations corporelles	-3 667	-488	-	-	-4 154
Valeur nette	20 325	478	-	-	20 804

Au 31 décembre 2020, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 359 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)	2020	2019
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-140	-470
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-775	-916
Total	-915	-1 386

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 31 décembre 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 : 55 %
- CBRE : 45 %

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Au 31 décembre 2020, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles et annuelles, sont des honoraires de commercialisation (recherche de locataires) et s'élèvent à 115 milliers d'euros.

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

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

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

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13, sont prises en compte. La valorisation des actifs intègre l'estimation des montants des travaux à réaliser (sur la base des budgets pour les actifs en développement), y compris les éventuelles participations aux travaux du preneur accordées par le bailleur.

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 31 décembre 2020, l'activité des marchés ayant été impactée par l'épidémie de Coronavirus (COVID-19), l'évaluation de l'hôtel Edouard VII 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 l'expertise

de cet hôtel a été traitée 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 1,8% 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	31/12/2020
Immeubles de placement	7 045 049	119 061	260 369	-	-83 843	-259 459	7 081 176
Total	7 045 049	119 061	260 369	-	-83 843	-259 459	7 081 176

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 457 515	7 157 690
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-51 359	-48 291
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-65 521	-64 350
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-259 459	-
Juste valeur des immeubles de placement	7 081 176	7 045 049

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 hors droits 31/12/2020 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	6 176	VLM ⁽²⁾	630 - 940 €	758 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 3,16%	2,93%
		Taux d'actualisation	3,70 - 4,20%	4,07%
Autre Paris	1 167	VLM ⁽²⁾	548 - 744 €	619 €
		Taux de fin de cash-flow	3,10 - 3,50%	3,27%
		Taux d'actualisation	4,00 - 5,40%	4,48%
Croissant Ouest	115	VLM ⁽²⁾	320 - 547 €	487 €
		Taux de fin de cash-flow	3,55 - 5,00%	3,93%
		Taux d'actualisation	4,40 - 6,10%	4,85%
Total	7 458			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

⁽²⁾ VLM : valeurs locatives de marché

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 578 773 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 686 750 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2019, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

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

⁽¹⁾ pour les bureaux.

⁽²⁾ VLM : valeurs locatives de marché

IV - 5) Immeubles de placement destinés à la vente

Principes comptables

Une entité doit classer un actif non courant comme étant détenue en vue de la vente si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par le biais de son utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, sous réserve des

conditions qui sont habituelles pour la vente de tels actifs, et sa vente doit être hautement probable. Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée par le Conseil d'Administration sont reclassés en actifs courants destinés à être cédés.

Le Conseil d'administration du 30 septembre 2020 a approuvé la vente des immeubles 112 Wagram et 9 Percier :

- le 17 décembre 2020, le groupe a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble 112 Wagram, pour un prix net vendeur de 120,5 millions d'euros. La vente définitive a été réalisée le 13 janvier 2021, dans les mêmes conditions que celles de la promesse ;

- le 14 janvier 2021, le groupe a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble 9 Percier, pour un prix net vendeur de 143,5 millions d'euros. La vente définitive est prévue pour fin février 2021.

Ces deux actifs ont été reclassés en « immeubles de placement destinés à la vente » au 31 décembre 2020. La juste valeur retenue correspond au prix de vente, ou de la promesse (pour l'immeuble 9 Percier), diminué des frais de brokers et de l'impact des franchises.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2020
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-	-	-	259 459	259 459
Total	-	-	-	-	-	259 459	259 459

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

L'analyse des critères de distinction « agent-principal » conformément à la norme IFRS 15 a permis de conclure que le Groupe agit en tant que « principal ». En conséquence, les charges immobilières brutes et les charges immobilières récupérées sont présentées de manière distincte dans l'état consolidé du résultat global.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 98,4% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 1 171 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 3 074 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1 033 110	176 089	158 373	128 602	94 372	60 814	414 861

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	2020	2019
Production immobilisée	311	1 490
Autres produits	4 025	7 513
Total	4 336	9 003

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. Le montant de la provision est obtenu par le biais d'une matrice qui regroupe les débiteurs

en fonction de leurs dates d'échéance, et qui permet de déterminer les taux de pertes historiques. Le montant des pertes de crédit attendues est ensuite obtenu sur la base des taux de pertes historiques ajustés d'une composante forward-looking, sur la base des observations historiques. Les créances font ensuite l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	31/12/2020			31/12/2019
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	72 009	22 432	49 577	69 364
Provisions clients et comptes rattachés	-2 423	-1 356	-1 067	-1 417
Clients	69 586	21 076	48 510	67 947
Fournisseurs : avances et acomptes versés	-285	-285	-	63
Personnel et comptes rattachés	1	1	-	11
Créances fiscales - hors IS - part courante	13 038	13 038	-	8 430
Autres créances d'exploitation	902	902	-	1 773
Autres créances	189	189	-	511
Autres débiteurs	13 845	13 845	-	10 788
Total	83 431	34 921	48 510	78 735

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et les créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers pour 65 521 milliers d'euros (dont 18 190 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)	2020	2019
Dotations aux provisions clients	-888	-323
Reprises de l'exercice clients	5	41
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-4	-3
Total	-887	-285
Loyers	182 424	198 710
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,49 %	0,14 %

V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Paiements d'avance non-courants	26 832	8 233
Total autres actifs non-courants	26 832	8 233
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	1 855	173
Paiements d'avance courants	195	61
Total autres actifs courants	2 050	234

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

V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	9 248	8 247
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	34 460	17 949
Total	43 708	26 196

La variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations correspond principalement aux sommes dues aux constructeurs, et se rapportent aux travaux de rénovation des immeubles Louvre-Saint-Honoré, Biome et 83 avenue Marceau.

V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts et cautionnements reçus	27 691	26 870
Total autres passifs non-courants	27 691	26 870
Dépôts et cautionnements reçus	2 921	14 425
Clients - avances et acomptes reçus	20 727	22 800
Dettes sociales	5 936	5 494
Dettes fiscales	7 911	13 771
Autres dettes	7 200	4 794
Comptes de régularisations passif	352	456
Total autres passifs courants	45 047	61 740

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.

Au 31 décembre 2019, les dettes fiscales comprenaient les échéances 2020 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et Biome pour un montant total de 8 450 milliers d'euros. Au 31 décembre 2020, ce poste inclut l'échéance 2021 de l'« exit tax » générée par l'immeuble Biome pour un total de 5 204 milliers d'euros.

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

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	2020	2019
Honoraires	-1 391	-1 640
Impôts et taxes	- 2 663	-2 840
Autres	-4 599	-4 774
Total	-8 653	-9 254

Au 31 décembre 2020, les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	2020		2019	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	328	245	323	241
SACC	87	44	33	19
Total	415	289	356	260

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

VI - Financement

VI - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	TIE %	Échéance	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 350 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	250 162	647	-	350 000
Emission 350 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	821	992	289 600	350 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	4 459	4 459	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50 %	05-juin-27	4 316	-	500 000	-
Emprunts bancaires						
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 622	2 619	195 000	197 080
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	165 000	386 500	-	-
Swaps de taux						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	04-juin-20 ⁽¹⁾	-	60	-	1 605
Swap CA-CIB 5 ans départ 26-nov-21	-0,3475 %	26-nov-26	-	-	457	-
Comptes courants passifs						
	Divers		52 195	23	-	49 866
Découverts bancaires						
	Divers		4 362	-	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts						
			-3 000	-2 486	-8 497	-7 061
Total			480 937	392 814	1 476 560	1 441 490

⁽¹⁾ 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)	31/12/2020	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2019
Emprunts obligataires	1 549 358	259 758	789 600	500 000	1 206 098
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	197 622	2 622	195 000	-	199 699
Titres de créance négociables à court terme (NEU CP)	165 000	165 000	-	-	386 500
Swap CA-CIB 5 ans 0,23 %	-	-	-	-	1 665
Swap CA-CIB 5 ans -0,3475 %	457	-	-	457	-
Comptes courants passifs	52 195	52 195	-	-	49 889
Etalement frais emprunts	-11 497	-3 000	-7 610	-887	-9 547
Découverts bancaires	4 362	4362	-	-	-
Total	1 957 497	480 937	976 990	499 570	1 834 304

Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans les comptes courants de la SCI Washington et du sous-groupe Parholding.

Au 31 décembre 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 31/12/2020	Valeur au 31/12/2019	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	23,8 %	22,7 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,2	6,6	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,5 %	2,6 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6,8 Md€	6,5 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2020.

VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2020	2019
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-31 485	-28 090
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-144	-133
Intérêts des instruments de couverture	-274	-585
Autres charges financières	-3 452	-2 769
Charges financières capitalisées	5 477	4 881
Charges financières	-29 878	-26 696
Produits d'intérêts	17	73
Produits financiers	17	73
Coût de l'endettement net	-29 861	-26 623

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,43 %, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 Marceau.

Les charges et les produits financiers ont été représentés afin de compenser les charges financières capitalisées conformément à IAS 23, Coûts d'emprunts. Ce reclassement est sans impact sur le résultat financier et sur le résultat net.

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.

La totalité de ces instruments financiers dérivés est éligible à la comptabilité de couverture, et est considérée comme une macro couverture. Les tests d'efficacité prospectifs à la clôture sont efficaces à 100%. 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.

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

Au 31 décembre 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 7 ans, à -0,25 % pour le cap et -0,52 % pour le floor.

Valeur de marché des instruments de couverture

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à -170 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2020	31/12/2019
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	juin-20 ⁽¹⁾	-	-1 605
Swap CA-CIB -0,3475 %	100 000	nov-26	-457	1 877
Swap CIC -0,4525 %	100 000	nov-26	76	2 416
Collar Société Générale 0 %/-0,7525 %	100 000	sept-26	46	1 404
Collar CIC -0,25 %/-0,52 %	100 000	nov-27	165	-
Total			-170	4 092

⁽¹⁾ date du solde de l'instrument.

Ajustement de valeur des instruments financiers au compte de résultat et autres charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2020	2019
Instruments de couverture de taux	-10	-1 181
Autres charges et produits financiers	-4 309	-
Total	-4 319	-1 181

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.

Les autres charges financières correspondent à la soulte versée lors du rachat, en septembre 2020, d'obligations à échéance novembre 2021 et novembre 2022, pour un montant nominal global de 160,7 millions d'euros.

Ajustement de valeur des instruments financiers en capitaux propres

(en milliers d'euros)	2020	2019
Instruments de couverture de taux	-5 867	5 697
Total	- 5 867	5 697

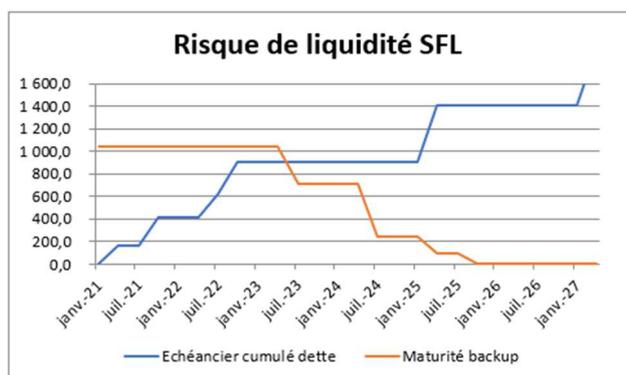
La variation sur l'exercice des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie impacte les capitaux propres pour -5 867 milliers d'euros (contre 5 697 milliers d'euros en 2019).

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

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2020, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 040 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 990 M€ 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 31 décembre 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 31 décembre 2020, le taux de couverture de la dette est de 96 % (ie part de la dette à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture).



b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1.50% au 31 décembre 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 négatif de 953 milliers d'euros sur l'année représentant 2,70% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 1.46% soit un impact positif de 762

milliers d'euros sur l'année représentant 2.16% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2020, une hausse des taux de 0.50% en améliorerait la valorisation de 8 602 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0.50% impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 9 283 milliers d'euros.

c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 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)	165 000	-	-	-	-	-	165 000
Comptes courants	52 168	-	-	-	-	-	52 168
Total dette taux variable	217 168	-	-	-	-	-	217 168

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

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 615 147 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2020	31/12/2019
Emission nov-2014	249 700	nov-21	253 024	360 810
Emission nov-2015	289 600	nov-22	300 430	369 588
Emission mai-2018	500 000	mai-25	528 315	524 145
Emission juin-2020	500 000	juin-27	533 378	-
Total			1 615 147	1 254 543

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)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts et cautionnements versés	227	2 528
Instruments de couverture de taux	287	5 697
Total	514	8 225

Le dépôt de 2 300 milliers d'euros réalisé par la société Parhaus en 2019 a été repris sur le premier semestre 2020. 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 287 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

VI - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

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

facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilités	15 283	54 002
Total	15 283	54 002

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	31/12/2020
Nombre de titres auto-détenus	222 187	24 767	-71 136	175 818
Prix moyen en euros	69,84 €	68,68 €	60,96 €	73,27 €
Total	15 516	1 701	-4 336	12 882

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	2020		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 €
Total	122 828	2,65 €	122 711	2,65 €

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)	2020	2019
Résultat net pour le résultat de base par action	286 879	589 758
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	-175 818	-222 187
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 353 156	46 306 787
Résultat net par action, non dilué	6,19 €	12,74 €
Résultat net pour le résultat de base par action	286 879	589 758
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	-175 818	-222 187
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	92 286	80 285
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	46 445 442	46 387 072
Résultat net par action, dilué	6,18 €	12,71 €

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)	2020	2019
SCI Washington	12 709	28 447
dont revenus locatifs	7 848	7 905
dont variation de valeur des immeubles de placement	4 559	20 423
dont résultat financier	-97	-127
dont divers	398	246
Sous-groupe Parholding	-3 236	29 515
dont revenus locatifs	13 783	15 343
dont variation de valeur des immeubles de placement	-15 207	27 179
dont résultat financier	-1 799	-1 745
dont impôts différés	2 153	-8 255
dont impôt exigible	-1 441	-3 265
dont divers	-725	256
Total	9 472	57 962

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>	Ecarts actuariels	Reclassement	31/12/2020
Provisions relatives au personnel	1 414	817	-7	-7	115	-731	1 608
Provisions non-courantes	1 414	817	-7	-7	115	-731	1 608
Provisions sur immeubles et locataires	475	-	-199	-199	-	-	276
Provisions relatives au personnel	648	-	-648	-648	-	731	731
Provisions courantes	1 123	-	-847	-847	-	731	1 007
Total	2 537	817	-854	-854	115	-	2 615

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 215 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note IX-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2020 à 59 milliers d'euros, contre 29 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	2020	2019
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-888	-323
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-728	-727
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-89	-93
Dotations	-1 705	-1 143
Reprises de provisions sur actif circulant	5	41
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	374
Reprises	5	415
Total	-1 700	-728

IX - Rémunérations et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	2020	2019
Rémunérations du personnel	-7 325	-6 790
Charges sociales sur rémunérations	-3 805	-3 655
Avantages accordés au personnel	-3 198	-2 331
Participation et intéressement	-254	-906
Total	-14 582	-13 682

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

	31/12/2020	31/12/2019
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	58	58
Agents de maîtrise	12	11
Employés / Techniciens	1	1
Total	73	72

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 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)	2020	2019
Dette actuarielle en début d'exercice	1 018	902
Prestations servies	-7	-35
Coût des services rendus	83	83
Coût financier	6	11
Variation actuarielle	115	57
Dette actuarielle en fin d'exercice	1 215	1 018

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 0,29 % (versus 0,69 % au 31 décembre 2019) et d'un taux de revalorisation de 1,00 % (versus 2,00 % au 31 décembre 2019). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2020 entraîne une hausse de 29 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

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

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

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

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

IX - 3) Paiements en actions

Principes comptables

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

Méthode d'évaluation

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

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

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

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 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)	-1 768	-340	-128
% d'espérance retenu à la clôture	200,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	63 648	32 608	34 348

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2020, les pourcentages retenus sont de 200 % pour le plan 2018 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2019 et 2020 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2020, 46494 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°4 de 2017.

Au 31 décembre 2020, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 3270 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)	2020	2019
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 653	2 928
Avantages court terme charges patronales	1 862	1 661
Rémunération en actions ⁽²⁾	2 117	1 518
Jetons de présence	693	591
Total	7 325	6 698

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

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

Au 31 décembre 2020, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans les comptes courants de la SCI Washington et du sous-groupe Parholding (cf. note VI-1).

X - Impôts et taxes

X - 1) 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.

En 2020, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 2 757 milliers d'euros, contre 7 268 milliers d'euros en 2019, et concerne principalement le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

X - 2) 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'ensemble

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

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)	31/12/2019	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	31/12/2020
Variation de valeur des immeubles de placement	-191 297	-	-	7 853	-183 442
Retraitement des amortissements	-27 251	-	-	-1 644	-28 895
Retraitement des loyers	-1 281	-	-	-1 901	-3 182
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-1 221	-	-	-3	-1 224
Total net	-221 571	-	-	4 305	-217 266
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-221 571	-	-	4 305	-217 266

X - 3) Dettes fiscales

Principes comptables

Les passifs non-courants à échéance certaine sont actualisés.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fiscales	-	5 142
Total	-	5 142

Au 31 décembre 2019, ce poste comprenait le montant à plus d'un an du au titre de l'« exit tax », générée par l'entrée dans le régime SIIC en décembre 2017 de l'immeuble Biome et faisant l'objet d'une actualisation. Ce passif, qui arrive à échéance le 15 décembre 2021, a été reclassé en dettes fiscales courantes au 31 décembre 2020 (cf. note VI-4).

XI- Engagements hors-bilan

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

Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières	110	110	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires (y compris Gapd)	115 548	872	82 621	32 055
Autres Gapd	400	400	-	-
Cautions fournisseurs	35 563	1 431	34 132	-
Total engagements reçus	151 511	2 703	116 753	32 055

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2020, les engagements sur travaux s'élèvent à 128 951 milliers d'euros (contre 67 256 milliers d'euros au 31 décembre 2019), dont 97 852 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)		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	Total
Sociétés		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	
Échéance					
Au profit de DEUTSCHE HYPO	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	Total	34 240	16 050	23 896	74 186
Total	102 720	48 150	71 688	222 558	

Lignes de crédit confirmées non-utilisées

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt BECM	150 000	-	150 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 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	-
Total	1 040 000	-	1 040 000	-

XI - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

Un salarié (détenteur d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficie d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de ses responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle. Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 31 décembre 2020, le montant global de ces protections s'établit à 2 699 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)	2020	2019
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Travaux	-132 182	-63 754
Total	-132 182	-63 754
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Prix de cession	-	1
Total	-	1
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	15 283	54 002
Découverts bancaires	-4 362	-
Total	10 921	54 002

Au 31 décembre 2020, le montant des travaux sur immeubles de placement comprend 18 599 milliers d'euros de paiements d'avance non-courants liés aux travaux de restructuration des immeubles Biome et 83 Marceau.

Les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 3 176 milliers d'euros provenant de l'étalement des commissions sur emprunt.

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

XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

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

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

La Société 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 31 décembre 2020. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.