



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier 2021 – 30 juin 2021

SOMMAIRE

- | | |
|---|---------|
| 1. Rapport semestriel d'activité | page 3 |
| 2. Facteurs de risques | page 8 |
| 3. Comptes consolidés au 30 juin 2021 | page 16 |
| 4. Rapport des Commissaires aux comptes | page 49 |
| 5. Attestation de la personne assumant la responsabilité
du Rapport financier semestriel | page 51 |

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Au 30 juin 2021, la composition du Conseil d'administration de SFL est la suivante :

Président :

- Juan Jose Brugera Clavero

Administrateurs :

- Pere Viñolas Serra (Vice-Président)
- Najat Aasqui
- 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.

Aucune modification dans la composition du Conseil d'administration n'est intervenue depuis le 28 juillet 2020, date de la nomination en qualité d'administratrice de Najat Aasqui.

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 28 juillet 2021 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 30 juin 2021.

Ces comptes affichent, à périmètre constant, des revenus locatifs et des valeurs d'expertise du patrimoine en progression, ainsi qu'un ANR stable, signe de la qualité du portefeuille d'actifs de SFL.

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 2021	S1 2020	Variation
Revenus locatifs	86,1	91,2	-5,6 %
Résultat opérationnel retraité*	66,6	74,8	-11,0 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	43,8	50,1	-12,5 %
Résultat net part du Groupe	98,8	113,7	-13,1 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2021	31/12/2020	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 654	4 647	+0,2 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 323	7 458	-1,8 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 838	7 946	-1,4 %
EPRA NDV	4 608	4 596	+0,3 %
EPRA NDV par action	99,0 €	98,8 €	

Résultats

Revenus locatifs

Les revenus locatifs s'élevèrent à 86,1 M€ au premier semestre 2021 contre 91,2 M€ au premier semestre 2020, en baisse de 5,1 M€ (-5,6 %) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers augmentent de 2,2 M€ (+2,7 %), grâce notamment à la progression des revenus des immeubles Edouard VII, Rives de Seine, 106 Haussmann et Washington Plaza.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 4,6 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2020, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza.
- Enfin, la cession des immeubles 112 Wagram et 9 Percier début 2021, génère une baisse de revenus de 2,7 M€ de semestre à semestre.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 66,6 M€ au 30 juin 2021 contre 74,8 M€ au 30 juin 2020.

Valorisation du patrimoine

L'évaluation au 30 juin 2021 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 1,8 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2020. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 54,7 M€ contre 42,8 M€ au premier semestre 2020.

Résultat net

Les charges financières nettes s'élevèrent à 14,8 M€ au 30 juin 2021 contre 13,7 M€ au 30 juin 2020, en augmentation de 1,1 M€, sous l'effet notamment de la hausse du coût moyen de la dette, en partie compensée par une réduction du volume d'endettement moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 43,8 M€ au 30 juin 2021, contre 50,1 M€ au 30 juin 2020 et le résultat net part du Groupe au 30 juin 2021 s'élève à 98,8 M€ contre 113,7 M€ au 30 juin 2020.

Activité

Activité locative

Dans un marché locatif très atone pendant les quatre premiers mois du semestre dans le contexte de crise sanitaire, SFL a maintenu, malgré tout, un bon volume de commercialisations portant sur environ 17 000 m² de surfaces, concernant notamment les actifs suivants :

- Cézanne Saint-Honoré, avec la signature d'un bail avec Wendel (3 700 m²) portant sur des surfaces dont la livraison est prévue en 2022 ;
- Washington Plaza, avec notamment un nouveau bail pour Finastra (3 200 m²) et TP ICAP (2 000 m²), deux locataires déjà présents sur le site, et la signature d'un bail avec Prologis (1 200 m²) ;
- Edouard VII, avec des signatures portant sur 3 300 m², principalement sur 2 baux ;
- 103 Grenelle, avec la signature de 3 baux pour 2 000 m².
- 92 Champs-Élysées, avec la signature d'un bail de commerce avec le PSG (900 m²).

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 753 €/m² et l'économique à 647 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,7 ans, conditions reflétant la très bonne qualité des immeubles de SFL.

Au 30 juin 2021, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation est en hausse à 94,8 % (93,7 % au 31 décembre 2020), les surfaces vacantes résiduelles étant principalement concentrées sur l'immeuble Le Vaisseau à

Issy-les-Moulineaux et sur le 103 Grenelle. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 4,6 % (contre 6,0 % au 31 décembre 2020).

Activité de développement

Au 30 juin 2021, les surfaces en développement représentent environ 20 % 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, en cours d'achèvement, seront livrés dans quelques semaines. Cet actif est aujourd'hui totalement pré-commercialisé.
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), en cours de restructuration, dont la phase gros-œuvre des nouveaux bâtiments est avancée, pour une livraison en 2022.
- et 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) signé avec la Fondation Cartier, portant sur plus de 20 000 m². Le projet s'est poursuivi avec l'achèvement des travaux de curage et désamiantage, et le démarrage du gros œuvre.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2021 s'élèvent à 67,5 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 50,1 M€ sur le semestre, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré.

Activité patrimoniale

Au premier semestre 2021, SFL a finalisé le processus de cessions, initié en 2020 dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine, des actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier. Ainsi, ces derniers ont été cédés en janvier et février 2021, aux prix nets vendeurs respectivement de 120,5 millions d'euros et 143,5 millions d'euros. Leur prix de vente déjà intégrés dans la juste valeur au 31 décembre 2020 de ces deux actifs, présentaient une prime de 16 % sur leur valeur d'expertise au 31 décembre 2019.

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du semestre.

Crise sanitaire

Au cours du semestre, SFL a maintenu les mesures mises en place en 2020 permettant de limiter au maximum les impacts du Covid-19 sur son activité et ses résultats.

Les taux de recouvrement des premier et deuxième trimestres 2021 sont respectivement de 98 % et 96 % au 30 juin 2021 et restent très satisfaisants, les impayés ayant fait l'objet d'une revue au cas par cas pour être provisionnés le cas échéant. Les centres de conférence Edouard VII et #cloud.paris, ainsi que l'hôtel Indigo, sont quant à eux restés fermés pendant la majeure partie du semestre.

L'activité de commercialisation des immeubles, certes ralentie depuis le début de la crise sanitaire, a redémarré en fin de semestre, permettant à SFL de conclure plusieurs transactions significatives.

La valorisation au 30 juin 2021 des actifs de bureaux de SFL atteste d'une forte résilience malgré le contexte de crise sanitaire qui permet d'afficher une progression globale, à périmètre constant, de 1,8 % de la valeur d'expertise du patrimoine sur le semestre.

Financement

Conséquence des cessions réalisées, l'endettement net consolidé de SFL diminue sensiblement sur le semestre, s'établissant à 1 748 M€ au 30 juin 2021, contre 1 890 M€ au 31 décembre 2020, soit un ratio d'endettement de 22,3 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,6 % et la maturité moyenne de 4,0 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 4,7x à fin juin 2021.

Au 30 juin 2021, SFL dispose de 1 040 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées, garantissant un excellent niveau de liquidité de la Société.

Actif Net Réévalué

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 323 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2021, en diminution de 1,8 % par rapport au 31 décembre 2020 (7 458 M€) suite aux cessions réalisées sur le semestre, mais en progression de +1,8 % à périmètre constant. Cette progression provient principalement des projets en développement, qui se sont poursuivis dans de bonnes conditions, la valeur des actifs en exploitation étant globalement stable.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 2,9 % au 30 juin 2021, stable comparé au 31 décembre 2020.

Au 30 juin 2021, l'EPRA NDV (Net Disposal Value) de la Société s'élève à 4 608 M€, soit 99,0 € / action contre 98,8 € / action au 31 décembre 2020, en progression de 2,3 % en intégrant le dividende de 2,10 € / action versé en avril 2021.

Opération de Colonial sur le capital de SFL

Le 3 juin 2021, Colonial, actionnaire majoritaire de SFL, a annoncé un projet d'opération composé de deux volets, à savoir d'une part, une offre publique mixte simplifiée portant sur les titres de SFL non encore détenus par Colonial et Prédica, et d'autre part, l'évolution du partenariat existant entre SFL et Prédica.

Le Conseil d'administration de SFL, réuni le 8 juillet 2021, a rendu un avis favorable sur ce projet d'opération, et recommandé aux actionnaires d'apporter leurs actions à l'offre.

L'offre publique mixte portant sur les actions de SFL a été décidée conforme par l'AMF le 20 juillet 2021, et est ouverte pendant une période allant du 22 juillet 2021 au 25 août 2021 inclus.

Synthèse des Indicateurs EPRA

	S1 2021	S1 2020
EPRA Earnings (M€)	43,8	50,1
<i>/ share</i>	<i>0,94 €</i>	<i>1,08 €</i>
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	17,0 %	16,1%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	15,1 %	14,3%

	30/06/2021	31/12/2020
EPRA NRV (M€)	5 238	5 210
<i>/ share</i>	<i>112,6 €</i>	<i>112,0 €</i>
EPRA NTA* (M€)	4 780	4 779
<i>/ share</i>	<i>102,7 €</i>	<i>102,7 €</i>
EPRA NDV (M€)	4 608	4 596
<i>/ share</i>	<i>99,0 €</i>	<i>98,8 €</i>
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,7 %	2,7 %
EPRA « Topped -up » NIY	2,9 %	2,9 %
EPRA Vacancy Rate	4,6 %	6,0 %

* les droits de mutation sont pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2021	S1 2020
Résultat net - part du Groupe	98,8	113,7
Déduction :		
Résultat des cessions	-0,1	-
Charges exceptionnelles liées aux cessions	2,5	
Variation de valeur des immeubles de placement	-54,7	-42,8
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	-	0,2
Impôts associés aux postes ci-dessus	-3,2	-9,0
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	0,5	-12,0
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	43,8	50,1

IAP EPRA NDV :

en M€	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres - part du Groupe	4 654	4 647
Actions d'autocontrôle	2	3
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	22	22
Juste valeur dette à taux fixe	-70	-76
EPRA NDV Net Disposal Value	4 608	4 596

IAP Endettement Financier Net :

en M€	30/06/2021	31/12/2020
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 476	1 476
Emprunts et concours bancaires - Courant	371	481
Endettement financier au bilan	1 848	1 957
Déduction :		
Comptes courants passifs	-62	-52
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	1	0
Trésorerie et équivalents	-39	-15
Endettement financier net	1 748	1 890

2. FACTEURS DE RISQUES

Sont indiqués ci-après les facteurs de risque 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.

Ils 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 réalisation (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 LIES A UNE CRISE ECONOMIQUE ET SANITAIRE MONDIALE
- B. LES RISQUES PROPRES AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER
- C. LES RISQUES OPERATIONNELS PROPRES A L'ACTIVITE DE FONCIERE
- D. LES RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE
- E. LES RISQUES FINANCIERS LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE
- F. LES RISQUES FINANCIERS LIES AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE.

Ces facteurs de risques ont été développés dans le Rapport Annuel 2020 (déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF – le 15 mars 2021) en **pages 15 à 23 du Document d'Enregistrement Universel 2020**.

La crise sanitaire liée à la pandémie mondiale de Covid-19 impacte les facteurs de risques auxquels SFL est exposée. Malgré les atouts majeurs de SFL 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 de ses variants, notamment du variant Delta qui se répand rapidement, ainsi que l'incertitude persistante sur sa durée pourraient augmenter le niveau de risque lié à l'environnement dans lequel SFL opère et avoir un effet défavorable, durable et significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

A la date du présent rapport, la Société n'a pas connaissance de risques significatifs autres que ceux présentés dans le présent rapport.

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 sur la Société.

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention / de réduction des risques
A. RISQUES LIES A UNE CRISE ECONOMIQUE ET SANITAIRE MONDIALE	
Niveau de risque élevé	
<p>1. Risques liés à une pandémie</p> <p>La crise sanitaire du Covid-19 que la France et le monde connaissent depuis le mois de mars 2020 fait peser sur le secteur immobilier des risques en matière de perception des loyers, de continuité des chantiers, de marché locatif et de marché de l'investissement.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminution des revenus locatifs, - Diminution de la valeur du patrimoine, - Non-réalisation d'opérations d'investissement et de désinvestissement, 	<p>La Société a mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cet épisode.</p> <p>Un comité de suivi et de gestion ad hoc composé des membres de la direction et de responsables opérationnels a été mis en place dès le début de la crise sanitaire et ce, jusqu'au mois de juin. En outre un ensemble de mesures ont été mises en œuvre afin de maîtriser les incidences de cet épisode sur la continuité d'exploitation de la Société et de ses actifs.</p> <p>Dans ce cadre, dès le début de la crise, SFL a pris, dans le strict</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Retard dans les livraisons des gros chantiers, - Dégradation du résultat opérationnel, - Dégradation de l'ANR. 	<p>respect des mesures gouvernementales, toutes les mesures permettant de limiter au maximum ces impacts sur son activité et ses résultats, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 et leur adaptation permanente à l'évolution des directives gouvernementales, - La gestion des centres de conférence (Edouard VII et #cloud.paris) et de l'hôtel Indigo en optimisant au mieux les contraintes de fermetures administratives, - 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'abandons ponctuels ou de réaménagement de loyers, - La continuité de l'activité de commercialisation des immeubles et de veille active dans un marché extrêmement ralenti, - La formalisation d'accords avec les entreprises générales de construction sur les principaux projets de restructuration en cours, - La continuité des processus de cession des immeubles, - Le renforcement de la liquidité financière. <p>Impacts pour SFL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si l'activité de commercialisation des immeubles s'est ralentie, sans pour autant avoir été stoppée totalement, l'impact est à ce jour relativement limité pour le groupe SFL qui a pu dans ce contexte, maintenir un bon niveau de perception des loyers. - Sur l'année 2020, l'impact sur les revenus locatifs a été de - 8,2 millions d'euros (dont -6,8 millions d'euros liés à la fermeture des deux centres de conférence, de l'hôtel Indigo et du parking public de l'ensemble Edouard VII) et de -5,4 millions d'euros sur les loyers nets. - Au 30 juin 2021, l'impact sur les revenus locatifs reste limité : les taux de recouvrements des loyers atteignent 98 % pour le premier trimestre et 96 % pour le deuxième trimestre. <p><i>Les impacts de la crise sanitaire liée à la Covid-19 sont détaillés en note II-2) de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2021 (page 23 du présent rapport).</i></p>
--	---

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention / de réduction des risques
B. RISQUES PROPRES AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER	
Niveau de risque élevé	
<p>2. Risques liés aux cycles immobiliers</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>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Dispositif de veille du marché immobilier

<p>A titre d'illustration, au 30 juin 2021, 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 9,5 %.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Recours régulier à des conseils, réalisation régulière de veilles et d'études internes et externes, - Positionnement stratégique du Groupe sur les actifs de bureau <i>prime</i>. <p><i>Voir les Notes IV-4) « Immeubles de placement » et IV-5 « Immeubles de placement destinés à la vente » de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2021 en pages 28 à 31 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><u>Impacts de la crise sanitaire :</u> Les différentes mesures gouvernementales concernant l'accompagnement de certains locataires, gelant les poursuites sur certaines périodes, imposant la fermeture des centres de conférences Edouard VII et cloud.paris et pénalisant fortement l'activité de de l'hôtel Indigo, ont eu un impact limité sur les revenus locatifs de SFL compte tenu de son positionnement stratégique sur les actifs de bureaux <i>prime</i> parisien (79 % du patrimoine). 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 (abandon ou report de loyers)</p>
<p>3. Risques liés à la valorisation des actifs</p> <p>Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à la variation de la valorisation de ses actifs qui impacte directement son résultat consolidé et son ANR.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les comptes consolidés, - sur le compte de résultat, - sur l'ANR. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 : 56 %, CBRE : 44 %) <p><i>Voir les Notes IV-4) « Immeubles de placement » et IV-5 « Immeubles de placement destinés à la vente » de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2021 en pages 29 à 32 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><u>Impacts de la crise sanitaire</u> Les impacts de la crise sanitaire actuelle sur la valorisation du patrimoine du Groupe SFL restent limités. Au 30 juin 2021 l'évaluation du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 1,8 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2020.</p>
<p>4. Risques liés à l'accès aux financements bancaires</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prévisions de trésorerie, - Veille des financements en cours et lignes de crédit disponibles, - Surveillance de la notation financière,

<p>Voir la Note VI-1) «<i>Emprunts et concours bancaires</i>» de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2021 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.</p> <p>Voir également le paragraphe 3/ «<i>Le risque de marché</i>» de la Note VI-4) «<i>Objectifs et politique de gestion des risques financiers</i>» de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2021 en page 38 du présent rapport, pour plus d'informations sur la sensibilité aux variations de taux d'intérêt.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>5. Risques liés à un environnement fortement concurrentiel</p> <p>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.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Non réalisation d'opérations, - Dégradation des revenus locatifs, - Dégradation du résultat opérationnel, - Dégradation de l'ANR. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stratégie de SFL spécialisée sur un segment de marché prime, - Qualité de la veille sectorielle, - Capacité de financement sans condition.
---	--

C. RISQUES OPERATIONNELS PROPRES A L'ACTIVITE DE FONCIERE

Niveau de risque élevé

<p>6. Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation.</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><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Baisse du taux d'occupation physique, - Dégradation des revenus locatifs, - Dégradation du résultat opérationnel. <p><u>Impacts de la crise sanitaire :</u></p> <p>Compte tenu de l'impact de la crise sanitaire du Covid-19 et des mesures de confinement général et de couvre-feu mises en place en France le marché locatif a été et reste très perturbé. Ces perturbations sont très variables selon les segments du marché locatif (commerces de proximité,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Répartition du portefeuille sur différents locataires : au 31 décembre 2020, les dix locataires les plus importants du Groupe comptaient pour environ 40 % des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 25 % environ, - Répartition du portefeuille des locataires de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats...), - Analyse de la solvabilité des nouveaux locataires avant la signature du contrat de bail et encaissement d'un dépôt de garantie pour chaque locataire, - Analyse semestrielle de la bonne santé financière des locataires pour lesquels le Groupe détient un stock de créances IFRS à la clôture,
--	--

<p>grands centres commerciaux, bureaux tertiaires des Quartiers Centraux d’Affaires...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi des échéances des baux et du taux de vacance financière, - Dispositif d’anticipation des renouvellements de baux (renégociations anticipées, programmation de travaux...), - Suivi des loyers impayés.
<p>7. Risque d’obsolescence et de dévalorisation des actifs</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"> - Perte d’attractivité des actifs par rapport aux attentes des locataires, - Hausse des primes d’assurance, des coûts d’exploitation et de construction des actifs, - Dégradation de l’ANR, - Dégradation de l’image et de la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Forte intégration à la stratégie immobilière de SFL par des enjeux RSE : <ul style="list-style-type: none"> . réunion 2 fois par an d’un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE, . 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. En 2019 et 2020 une enquête ParisWorkPlace a été réalisée 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. <p><i>(voir le détail dans la Déclaration de performance extra-financière – DPEF - en page 38 et suivantes du Document d’Enregistrement Universel 2020).</i></p>
Niveau de risque modéré	
<p>8. Risque de perte de personnes clés</p> <p>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.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dégradation des résultats, - Perte de confiance des investisseurs, - Dégradation de l’image et de la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Politique de rémunération visant à fidéliser les compétences clés de l’entreprise.
<p>9. Risques liés au recours à la sous-traitance et à des prestataires de services</p> <p>Recours important à des entreprises et à des prestataires de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre de grands projets de rénovation, et - pour l’entretien quotidien des immeubles. <p>Dépendance vis-à-vis des entrepreneurs pour l’achèvement dans les délais des projets, accentuée par le faible nombre</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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,

<p>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.</p> <p>Risques de défaillance des entrepreneurs ou de baisse de qualité des prestations.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
--	--

D. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE	
Niveau de risque modéré	
<p>10. Risques généraux liés à la réglementation applicable</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, plus particulièrement dans le contexte de la pandémie liée à la covid-19</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"> - Dégradation des résultats, de la rentabilité, de la croissance et des perspectives de développement, - Dégradation de l'image et de la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> - SFL intègre les compétences juridiques et techniques permettant la maîtrise de ces différents risques par : <ul style="list-style-type: none"> · 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, · Le recours à des compétences extérieures en cas de nécessité, · La mise en place de procédures internes visant à responsabiliser les différents acteurs, · Un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité, · Des mesures sanitaires mises en place dans nos immeubles.
<p>11. Risques administratifs</p> <p>Soumission 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>	<ul style="list-style-type: none"> - Recours systématique à des professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité), - Pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

<p><u>Impacts négatifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations, - Impossibilité d'exploiter certains actifs, - Dégradation de l'activité, des résultats et de la situation financière. 	
<p>12. Risques liés aux nuisances des chantiers</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 ou de locataires en place pouvant entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.</p> <p><u>Impacts négatifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations, - Dégradation des résultats et de la situation financière. 	<ul style="list-style-type: none"> - Initiation systématique de référés préventifs lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus, - 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), - Mesures de surveillance, notamment acoustiques, - Démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») imposée à tous les intervenants.
<p>13. Risques liés au statut de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)</p> <p>Le projet d'offre publique mixte simplifiée initiée par Colonial (voir la note II-3 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2021 en page 23 du présent rapport) n'a pas d'incidence à date sur le régime SIIC de SFL.</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>Risque de suppression du régime SIIC en cas de changement de mesures fiscales.</p> <p>(Le régime fiscal des SIIC exclut de la fiscalité les bénéfices provenant notamment de la location des immeubles ainsi que les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles.)</p> <p><u>Impacts négatifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction du bénéfice net, - Réduction du dividende, - Réduction de la rentabilité. 	<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>

E. RISQUES FINANCIERS LIES A L'ACTIVITE DE FONCIERE

Niveau de risque modéré

<p>14. Risque de liquidité</p> <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 les investissements et acquisitions et refinancer les dettes arrivées à échéance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Risque couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettant de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juin 2022. Au 30 juin 2021, SFL dispose de 1 040 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées. - Politique de diversification de la dette. - Notation S&P : BBB+ stable.
--	---

<p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Détérioration de la capacité de SFL à lever des fonds et par conséquent à avoir accès aux liquidités nécessaires pour conduire l'activité, - Dégradation de la trésorerie et des résultats. 	<p><u>Voir également :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en note VI-1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2021 « Emprunts et concours bancaires ») : <ul style="list-style-type: none"> · L'échéancier des emprunts et dettes financières (page 35 du présent rapport) · Le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 35 du présent rapport)
<p>15. Risque de contrepartie</p> <p>Risque lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires octroyant à la société 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 au 30 juin 2021 en pages 34 et 35 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"> - Perte de bénéfice des couvertures, - Dégradation de la situation financière et des résultats. 	<ul style="list-style-type: none"> - Recours à huit établissements bancaires de premier rang pour la fourniture des lignes de crédit et des instruments de couverture, - Faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving).
<p>16. Risque de taux d'intérêt</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>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 au 30 juin 2021 en page 38 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.</i></p> <p><u>Impacts négatifs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hausse des frais financiers, - Dégradation du résultat financier. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 2021, le taux de couverture de la dette est de 103 % (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).

17) 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 38 et suivantes du Document d'Enregistrement Universel 2020.

18) 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 2021

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 2021.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2021	31/12/2020
ACTIFS	Partie E		
Immobilisations incorporelles	IV -1	2 218	1 244
Immobilisations corporelles	IV -2	19 750	20 804
Immeubles de placement	IV -4	7 212 630	7 081 176
Actifs financiers	VI -5	3 890	514
Autres actifs	V -4	63 015	26 832
Total Actifs non-courants		7 301 503	7 130 570
Immeubles de placement destinés à la vente	IV -5	-	259 459
Clients et autres débiteurs	V -3	50 811	83 431
Autres actifs	V -4	7 133	2 050
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	38 896	15 283
Total Actifs courants		96 839	360 223
Total Actifs		7 398 342	7 490 793
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Notes	30/06/2021	31/12/2020
	Partie E		
Capital		93 058	93 058
Réserves		4 461 953	4 266 590
Résultat de la période		98 755	286 879
Total Capitaux propres, part du Groupe		4 653 766	4 646 526
Intérêts minoritaires		548 282	550 442
Total Intérêts minoritaires		548 282	550 442
Total des Capitaux propres	VII -1	5 202 048	5 196 968
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 476 462	1 476 560
Provisions non courantes	VIII -1	1 495	1 608
Impôts différés passifs	X -2	215 391	217 266
Autres passifs	V -6	25 531	27 691
Total Passifs non-courants		1 718 880	1 723 126
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	47 819	43 708
Emprunts et concours bancaires	VI -1	371 396	480 937
Provisions courantes	VIII -1	938	1 007
Autres passifs	V -6	57 262	45 047
Total Passifs courants		477 414	570 699
Total Capitaux propres et Passifs		7 398 342	7 490 793

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2021	S1 2020 ⁽¹⁾
Revenus locatifs		86 077	91 190
Charges immobilières brutes		-18 776	-20 979
Charges immobilières récupérées		14 581	16 225
Charges immobilières nettes de récupération		-4 194	-4 754
Loyers nets	V -1	81 882	86 436
Autres produits d'exploitation	V -2	795	1 049
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV -3	-616	-486
Variation nette des provisions	VIII -2	-1 424	-793
Frais de personnel	IX -1	-9 821	-6 556
Autres frais généraux	V -7	-4 197	-4 831
Résultat de cession des immeubles de placement	IV -6	96	-
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	54 677	42 806
Résultat opérationnel		121 393	117 625
Charges financières	VI -2	-14 726	-13 661
Produits financiers	VI -2	9	32
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	-	-10
Actualisation des dettes et créances		-40	-78
Résultat avant impôts		106 636	103 908
Impôts	X -1-2	-97	5 578
Résultat net		106 539	109 486
Part du Groupe		98 755	113 651
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	7 784	-4 165
Résultat net par action	VII -4	2,13 €	2,45 €
Résultat net dilué par action	VII -4	2,13 €	2,45 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	157	-271
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		157	-271
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -3	3 833	-4 683
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		3 833	-4 683
Total des autres éléments du résultat global		3 990	-4 954
Résultat net et autres éléments du résultat global		110 529	104 532
Part du Groupe		102 745	108 697
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	7 784	-4 165

⁽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 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 la période	-	-	-	-	-	-	113 651	113 651	-4 165	109 486
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-4 683	-271	-	-4 954	-	-4 954
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-4 683	-271	113 651	108 697	-4 165	104 532
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	-	-	-	-2 643	-	-	-	-2 643	-	-2 643
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 538	-	1 538	-	1 538
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 828	-	-122 828	-10 801	-133 629
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2020	93 058	556 116	22 621	-17 945	1 014	3 704 091	113 651	4 472 604	536 804	5 009 408
<u>Variations de la période</u>										
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	173 228	173 228	13 637	186 865
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-1 184	156	-	-1 029	-	-1 029
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-1 184	156	173 228	172 199	13 637	185 836
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-9	-	-	-	-9	-	-9
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 732	-	1 732	-	1 732
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
<u>Variations de la période</u>										
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	98 755	98 755	7 784	106 539
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	3 833	157	-	3 990	-	3 990
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	3 833	157	98 755	102 745	7 784	110 529
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	286 879	-286 879	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	4 028	-	-	-	4 028	-	4 028
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3 995	-	-	-	-3 995	-	-3 995
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 938	-	1 938	-	1 938
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-97 476	-	-97 476	-9 944	-107 420
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2021	93 058	556 116	22 621	-17 920	3 663	3 897 476	98 755	4 653 766	548 282	5 202 048

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2021	S1 2020
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de la période - part du Groupe		98 755	113 651
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -4	-54 677	-42 806
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	616	486
Dotations nettes aux provisions du passif	VIII -1	-25	474
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	IV -6	-96	-
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		40	88
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	2 680	-1 256
Avantages consentis au personnel	IX -3	1 938	1 538
Part des intérêts minoritaires	VII -5	7 784	-4 165
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		57 014	68 010
Coût de l'endettement financier	VI -2	14 717	13 629
Charge d'impôt	X -2	97	-5 578
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		71 828	76 061
Variation du besoin en fonds de roulement		-11 357	-13 556
Intérêts versés		-18 422	-10 904
Intérêts reçus		5	32
Impôt versé		372	-7 107
Flux net de trésorerie généré par l'activité		42 425	44 526
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII -1	-65 038	-50 269
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-536	-1 341
Dettes sur acquisition d'actif		439	-
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	IV -6	264 000	-
Frais sur cessions d'immeubles de placement	IV -6	-1 291	-
Autres encaissements et décaissements		-	2 301
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		197 573	-49 309
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		33	-8
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-97 476	-122 828
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-	-
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	XII -2	51 791	1 464 601
Remboursements d'emprunts	XII -2	-170 402	-1 119 331
Autres variations financières		4 030	-1 625
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-212 024	220 809
Variation de trésorerie		27 975	216 026
Trésorerie nette à l'ouverture		10 921	54 002
Trésorerie nette à la clôture	XII -1	38 896	270 028
Variation de trésorerie		27 975	216 026

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 2021 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 39 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2. Ces amendements complètent ceux publiés en 2019 et se concentrent sur les effets sur les états financiers lorsqu'une entreprise remplace l'ancien taux d'intérêt de référence par un autre taux de référence du fait de la réforme. Ils visent à aider les sociétés à fournir aux investisseurs des informations utiles sur les effets de la réforme dans leurs états financiers. Le Groupe ne possédant pas de lignes confirmées indexées sur les anciens taux d'intérêt de référence (LIBOR et EONIA), aucun remplacement de taux d'intérêt n'a été effectué au 30 juin 2021.
- Amendements à IFRS 4 Appliquer la norme IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4. La norme IFRS 4 étant spécifique aux sociétés d'assurance, le Groupe n'est pas concerné par ces amendements.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 30 juin 2021 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 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.

- 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 2023.

- Amendements à IAS 1 Informations à fournir sur les méthodes comptables. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables. Les entreprises doivent désormais fournir une information sur les méthodes comptables significatives plutôt que sur les principales méthodes comptables. Les informations sur une méthode comptable sont significatives si, lorsqu'on les prend en considération conjointement avec d'autres informations contenues dans les états financiers de l'entité, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers. Ces amendements sont applicables à compter des exercices ouverts le 1er janvier 2023 avec la possibilité d'une application anticipée.

- Amendements IAS 8 Définition d'une estimation comptable. L'ancienne définition d'une estimation comptable est la suivante : « un changement d'estimation comptable est un ajustement de la valeur comptable d'un actif ou d'un passif, ou du montant de la consommation périodique d'un actif, résultant de l'évaluation de la situation actuelle des éléments d'actif et de passif et des avantages et obligations futurs attendus qui y sont associés. Les changements d'estimations comptables résultent d'informations nouvelles ou de nouveaux développements et, par conséquent, ne sont pas des corrections d'erreurs ». Cette définition est supprimée et remplacée par celle-ci : « les estimations comptables sont des montants monétaires dans les états financiers qui sont sujets à des incertitudes en ce qui concerne leur évaluation ». Pour l'IASB, les amendements à la norme IAS 8 seront applicables de manière prospective à compter des exercices ouverts le 1er janvier 2023, avec possibilité d'une application anticipée.

- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance. Le but de l'amendement est d'aider les entreprises à mettre en application la norme. Cette dernière étant spécifique aux sociétés d'assurance, le Groupe n'est pas concerné par ces amendements.

- Amendements à IAS 12, Impôts différés liés à des actifs et passifs issus d'une même transaction. Dans certaines circonstances, les entreprises sont exemptées de comptabiliser un impôt différé lors de la comptabilisation initiale d'un actif et un passif. Il y avait jusqu'à présent une incertitude quant à la question de savoir si l'exemption s'appliquait à des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement, des transactions pour lesquelles les entreprises comptabilisent à la fois un actif et un passif. Les amendements viennent préciser que l'exemption ne s'applique pas et que les entreprises sont tenues de comptabiliser l'impôt différé sur ces transactions. L'objectif des amendements est de réduire l'hétérogénéité dans la comptabilisation de l'impôt différé relatif aux contrats de location et aux obligations de démantèlement. Les amendements entreront en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2023, et s'appliqueront aux transactions concernées survenues à compter de la date d'ouverture du premier exercice comparatif présenté. Une application anticipée des amendements de la norme est autorisée. Au 30 juin, les comptes du Groupe n'intègrent pas d'actifs et passifs issus de la même transaction ; par conséquent, aucune application anticipée de l'amendement n'a été faite.

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 2021, les surfaces en développement représentent environ 20 % 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 m². Le projet s'est poursuivi avec l'avancement des travaux de curage et désamiantage, et le démarrage des travaux de l'entreprise générale ;

- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), en cours de restructuration, dont les travaux se sont poursuivis, pour une livraison en 2022.

- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m²), dont les travaux de réhabilitation, en cours d'achèvement, seront livrés dans quelques semaines. Cet actif est aujourd'hui totalement pré-commercialisé.

Au premier semestre 2021, SFL a finalisé le processus de cessions, initié en 2020 dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine, des actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier. Ainsi, ces deux actifs ont été cédés en janvier et février 2021, aux prix nets vendeurs respectivement de 120,5 millions d'euros et 143,5 millions d'euros. La juste valeur au 31 décembre 2020 de ces deux actifs prenait en compte ces prix de vente, présentant une hausse moyenne de leur valeur de 16 % sur un an. Cette performance remarquable confirme la qualité du positionnement et des actifs de SFL.

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du semestre.

Au 1er semestre 2021, le groupe SFL a commercialisé environ 17 000 m² de surfaces, principalement de bureaux.

II - 2) Impacts de la crise sanitaire liée à la Covid-19

Au cours du semestre, SFL a maintenu les mesures mises en place en 2020 permettant de limiter au maximum les impacts du Covid-19 sur son activité et ses résultats.

Les taux de recouvrement des premier et deuxième trimestres 2021 sont respectivement de 98% et 96 % au 30 juin 2021, les impayés ayant fait l'objet d'une revue au cas par cas pour être provisionnés le cas échéant. SFL n'a accordé que très peu de nouvelles mesures d'accompagnement au cours du semestre.

L'activité de commercialisation des immeubles, certes ralentie depuis le début de la crise sanitaire, a redémarré, permettant à SFL de conclure plusieurs transactions significatives.

La crise sanitaire a eu peu d'impact sur la valorisation des actifs au 30 juin 2021. Les actifs de bureaux en particulier ont montré une certaine résilience face à la pandémie. En revanche pour les commerces, les experts immobiliers ont ajusté leurs hypothèses, dans un contexte de défiance des investisseurs et d'interrogations sur les capacités contributives des enseignes.

II - 3) Annonce par Colonial d'un projet d'opération sur le capital de SFL

Le 3 juin 2021, Colonial, actionnaire majoritaire de SFL, a annoncé un projet d'opération composé de deux volets, à savoir :

- d'une part, une offre publique mixte simplifiée portant sur les titres de SFL non encore détenus par Colonial et Prédica, offre dont le projet a été déposé à l'AMF le 16 juin 2021.

- et d'autre part, l'évolution du partenariat existant entre SFL et Prédica consolidant leur relation de long terme. Ce volet passerait par un rachat par SFL suivi d'annulation d'une partie des titres SFL détenus par Prédica (7,86% du capital de SFL), et un swap de participations conduisant à l'acquisition par SFL des parts détenues par Prédica dans les immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Élysées et 90 Champs-Élysées, en contrepartie de participations minoritaires cédées à Prédica dans les immeubles #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle. Le solde des actions SFL détenues par Prédica (5% du capital de SFL) serait échangé contre des actions Colonial. La réalisation de ces opérations devrait intervenir au 3ème trimestre 2021.

II - 4) Événements post-clôture

- Le Conseil d'administration de SFL, réuni le 8 juillet 2021, a rendu un avis favorable sur le projet d'offre publique mixte initiée par Colonial et visant les actions de SFL, et a recommandé aux actionnaires d'apporter leurs actions à l'offre. L'avis motivé du Conseil d'administration est reproduit en intégralité dans le projet de note en réponse déposé le 8 juillet 2021 auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

- L'offre publique mixte portant sur les actions de SFL a été décidée conforme par l'AMF le 20 juillet 2021, et est ouverte pendant une période allant du 22 juillet 2021 au 25 août 2021 inclus.

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	S1 2021
Revenus locatifs	69 852	15 159	1 065	-	86 077
Charges immobilières brutes	-14 295	-3 626	-855	-	-18 776
Charges immobilières récupérées	11 741	2 577	263	-	14 581
Charges immobilières nettes de récupération	-2 554	-1 049	-592	-	-4 194
Loyers nets	67 299	14 110	473	-	81 882
Autres produits d'exploitation	104	194	11	486	795
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-616	-616
Variation nette de provisions	-858	160	-	-726	-1 424
Frais de personnel	-	-	-	-9 821	-9 821
Autres frais généraux	-	-	-	-4 197	-4 197
Résultat de cession des immeubles de placement	96	-	-	-	96
Variation de valeur des immeubles de placement	61 235	-4 598	-1 959	-	54 677
Résultat opérationnel	127 875	9 866	-1 474	-14 874	121 393
Charges financières	-	-	-	-14 726	-14 726
Produits financiers	-	-	-	9	9
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-40	-40
Résultat avant impôts	127 875	9 866	-1 474	-29 631	106 636
Impôts	-	-	-	-97	-97
Résultat net	127 875	9 866	-1 474	-29 728	106 539
Part du Groupe	118 976	9 866	-1 474	-28 613	98 755
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	8 899	-	-	-1 115	7 784
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	157	157
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	157	157
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	3 833	3 833
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	3 833	3 833
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	3 990	3 990
Résultat net et autres éléments du résultat global	127 875	9 866	-1 474	-25 738	110 529
Part du Groupe	118 976	9 866	-1 474	-24 623	102 745
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	8 899	-	-	-1 115	7 784
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2021
Actifs sectoriels	5 968 146	1 204 817	114 450	65 055	7 352 468
Actifs non affectés	-	-	-	45 874	45 874
Total des actifs	5 968 146	1 204 817	114 450	110 929	7 398 342

La ventilation sectorielle pour la période précédente s'établit de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	S1 2020 ⁽¹⁾
Revenus locatifs	76 121	13 857	1 212	-	91 190
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
Loyers nets	73 507	12 148	781	-	86 436
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
Résultat opérationnel	97 855	35 476	-3 568	-12 138	117 625
Charges financières	-	-	-	-13 661	-13 661
Produits financiers	-	-	-	32	32
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-10	-10
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-78	-78
Résultat avant impôts	97 855	35 476	-3 568	-25 855	103 908
Impôts	-	-	-	5 578	5 578
Résultat net	97 855	35 476	-3 568	-20 277	109 486
Part du Groupe	103 751	35 476	-3 568	-22 008	113 651
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	-5 896	-	-	1 731	-4 165
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-271	-271
Éléments 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
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	-4 683	-4 683
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	-4 954	-4 954
Résultat net et autres éléments du résultat global	97 855	35 476	-3 568	-25 231	104 532
Part du Groupe	103 751	35 476	-3 568	-26 962	108 697
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	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

⁽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.

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)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2021
Valeur Brute					
Applications informatiques	7 426	-	-	1 670	9 096
Autres immobilisations incorporelles	1 372	358	-	-827	904
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	-6 723	-227	-	-	-6 949
Autres immobilisations incorporelles	-832	-	-	-	-833
Valeur nette	1 244	131	-	843	2 218

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)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2021
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	7 514	178	-216	-843	6 632
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-3 794	-102	-	-	-3 897
Autres immobilisations corporelles	-4 154	-287	216	-	-4 225
Valeur nette	20 804	-212	-	-843	19 750

Au 30 juin 2021, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 50 910 milliers d'euros contre 51 359 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-227	-73
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-389	-413
Total	-616	-486

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 2021 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 2021, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles sont : des honoraires de commercialisation (recherche de locataires) pour 80 milliers d'euros, des honoraires liés aux cessions d'immeubles pour 482 milliers d'euros et des honoraires d'expertises dans le cadre d'un projet de refinancement pour 20 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.

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.

Les actifs en développement sont évalués à la juste valeur. Leur valorisation est fiable, compte tenu de la méthode utilisée par les experts pour leur évaluation (méthode des cash-flows actualisés).

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)	31/12/2020	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2021
Immeubles de placement	7 081 176	76 777	124 130	-	-69 453	-	7 212 630
Total	7 081 176	76 777	124 130	-	-69 453	-	7 212 630

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

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 323 230	7 457 515	
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-50 910	-51 359	-51 359
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-59 690	-65 521	-65 521
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-	-259 459	-259 459
Juste valeur des immeubles de placement	7 212 630	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 30/06/2021 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	6 023	VLM ⁽²⁾	496 - 886 €	755 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 4,00%	2,98%
		Taux d'actualisation	3,65 - 7,00%	3,90%
Autre Paris	1 186	VLM ⁽²⁾	555 - 742 €	626 €
		Taux de fin de cash-flow	3,00 - 3,40%	3,18%
		Taux d'actualisation	3,30 - 5,50%	4,59%
Croissant Ouest	114	VLM ⁽²⁾	305 - 533 €	475 €
		Taux de fin de cash-flow	3,45 - 5,00%	3,84%
		Taux d'actualisation	4,40 - 6,10%	4,83%
Total	7 323			

⁽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 597 698 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 705 838 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2020, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2020 (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

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 recouvrée 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.

Au cours du premier semestre 2021, le groupe a réalisé deux cessions d'immeubles initialement reclassés en immeubles destinés à être cédés. Il s'agit de :

- l'immeuble 112 Wagram, pour un prix net vendeur de 120,5 millions d'euros. La vente a eu lieu le 13 janvier 2021 ;
- l'immeuble 9 Percier, pour un prix net vendeur de 143,5 millions d'euros. La cession définitive est intervenue le 17 février 2021.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2021
Immeubles de placement destinés à la vente	259 459	3	-	-259 462	-	-	-
Total	259 459	3	-	-259 462	-	-	-

IV - 6) Résultat de cession des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Prix de vente HT/HD	Valeur nette comptable des immeubles cédés	Plus-value de cession	Date de cession
112 Wagram	120 500	120 474	26	13 janvier 2021
9 Percier	143 500	143 431	69	17 février 2021
Total	264 000	263 904	96	

La valeur nette comptable ci-dessus intègre les frais de cessions pour 1 291 milliers d'euros, ainsi que la prise en compte des conditions locatives spécifiques (étalement des franchises de loyer) pour 3 151 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

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 98,6% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net négatif de 2 680 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 2 941 milliers d'euros.

Au 30 juin 2021, 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	1 063 004	182 561	153 043	132 586	92 240	64 601	437 974

Au 31 décembre 2020, la répartition desdits loyers futurs minimaux était la suivante :

(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	1 033 110	176 089	158 373	128 602	94 372	60 814	414 861

V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Production immobilisée	482	186
Autres produits	313	863
Total	795	1 049

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)	30/06/2021			31/12/2020
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	32 950	29 180	3 770	72 009
Provisions clients et comptes rattachés	-3 659	-1 466	-2 193	-2 423
Clients	29 291	27 714	1 577	69 586
Fournisseurs : avances et acomptes versés	28	28	-	-285
Personnel et comptes rattachés	108	108	-	1
Créances fiscales - hors IS - part courante	16 797	16 797	-	13 038
Autres créances d'exploitation	4 156	4 156	-	902
Autres créances	430	430	-	189
Autres débiteurs	21 520	21 520	-	13 845
Total	50 811	49 234	1 577	83 431

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et la part à moins d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements de loyers pour 15 275 milliers d'euros. Au 31 décembre 2020, ces créances liées à l'étalement des franchises de loyers s'élevaient à 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)	S1 2021	S1 2020
Dotations aux provisions clients	-926	-324
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	228	5
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-23	-
Total	-721	-319
Loyers	86 077	91 190
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,84%	0,35%

V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Paiements d'avance non-courants	18 600	26 832
Autres créances clients	44 415	-
Total autres actifs non-courants	63 015	26 832
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	-	1 855
Paiements d'avance courants	7 133	195
Total autres actifs courants	7 133	2 050

Les paiements d'avance non-courants concernent les travaux de restructuration de l'immeuble Biome. Les autres créances clients correspondent à la part à plus d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers. Au 31 décembre 2020, cette part s'élevait à 47 331 milliers d'euros, et était présentée en créances clients, au même titre que la part à moins d'un an.

Les paiements d'avance courants comprennent des frais relatifs au projet d'opération sur le capital de SFL (honoraires de conseil) pour 3 000 milliers d'euros, ainsi que la part payée d'avance des différentes taxes.

V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs	12 924	9 248
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	34 895	34 460
Total	47 819	43 708

Les dettes sur acquisitions d'immobilisations correspondent 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)	30/06/2021	31/12/2020
Dépôts et cautionnements reçus	25 529	27 691
Autres dettes	2	-
Total autres passifs non-courants	25 531	27 691
Dépôts et cautionnements reçus	3 336	2 921
Clients - avances et acomptes reçus	16 515	20 727
Dettes sociales	6 505	5 936
Dettes fiscales	16 377	7 911
Autres dettes	9 799	7 200
Comptes de régularisations passif	4 730	352
Total autres passifs courants	57 262	45 047

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 comptes de régularisations passif correspondent aux encaissements d'avance.

V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Honoraires	-730	-686
Impôts et taxes	-1 069	-1 470
Autres	-2 398	-2 675
Total	-4 197	-4 831

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	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50%	05-juin-27	534	4 316	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50%	29-mai-25	678	4 459	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2015-2022	2,25%	16-nov-22	4 052	821	289 600	289 600
Emission 500 M€ 2014-2021	1,875%	26-nov-21	252 484	250 162	-	-
Emprunts bancaires						
NATIXIS - DEKA - DEUSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 610	2 622	193 960	195 000
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	30 000	165 000	-	-
Swaps de taux						
Swap CA-CIB 5 ans départ 26-nov-21	-0,3475 %	26-nov-26	-	-	-	457
Comptes courants passifs						
	Divers		62 137	52 195	-	-
Découverts bancaires						
	Divers		21 791	4 362	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts						
			-2 890	-3 000	-7 098	-8 497
Total			371 396	480 937	1 476 462	1 476 560

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

(en milliers d'euros)	30/06/2021	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2020
Emprunts obligataires	1 547 348	257 748	789 600	500 000	1 549 358
NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	196 570	2 610	193 960	-	197 622
TCN (NEU CP)	30 000	30 000	-	-	165 000
Swap CA-CIB 5 ans à 0,3475%	-	-	-	-	457
Comptes courants passifs	62 137	62 137	-	-	52 195
Découverts bancaires	21 791	21 791	-	-	4 362
Etalement frais d'emprunts	-9 988	-2 890	-6 524	-574	-11 497
Total	1 847 858	371 396	977 036	499 426	1 957 497

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 30 juin 2021, 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 :

Ratio demandé	Valeur au 30/06/2021	Valeur au 31/12/2020	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	22,3%	23,8 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	4,7	5,2	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,5%	2,5 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6.7 Md€	6,8 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2021.

VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-16 361	-14 364
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-37	-61
Intérêts des instruments de couverture	-	-274
Autres charges financières	-1 841	-1 416
Charges financières capitalisées	3 513	2 454
Charges financières	-14 726	-13 661
Produits d'intérêts	9	32
Produits financiers	9	32
Coût de l'endettement net	-14 717	-13 629

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,62 %, 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 30 juin 2021, 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 et 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 et restructuré en mai 2021, pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à -0,11 % pour le cap et -0,60 % 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 30 juin 2021, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à 3 663 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2021	31/12/2020
Swap CA-CIB -0,3475 %	100 000	nov.-26	554	-457
Swap CIC -0,4525 %	100 000	nov.-26	1 093	76
Collar Société Générale -0.11%/-0.60%	100 000	sept.-26	676	46
Collar CIC -0,25 %/-0,52 %	100 000	nov.-27	1 340	165
Total			3 663	-170

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

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Instruments de couverture de taux	-	-10
Total	-	-10

Ajustement de valeur des instruments financiers en capitaux propres

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Instruments de couverture de taux	3 833	-4 683
Total	3 833	-4 683

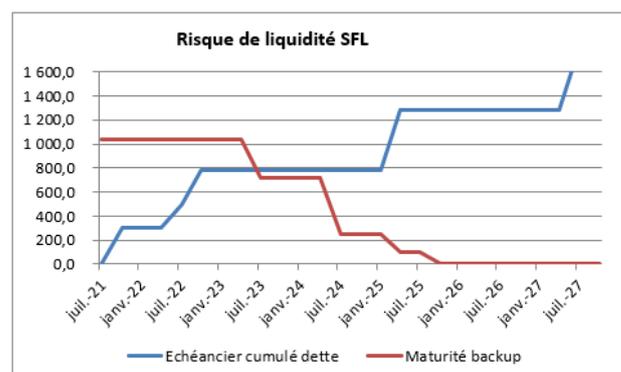
La variation sur la période des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie impacte les capitaux propres pour 3 833 milliers d'euros (contre -4 683 milliers d'euros au premier semestre 2020).

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 2021, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 040 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées comme au 31 décembre 2020. 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 juillet 2023.



En plus de ses lignes de crédit disponibles, SFL dispose d'une structure de dette diversifiée (lignes bilatérales, emprunts obligataires, accès au marché des NEU CP, etc...), ainsi que d'un patrimoine de qualité ; autant de facteurs qui permettent de minorer le risque de liquidité de la société.

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées en 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 2021, 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

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 2021 :

(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)	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Comptes courants	62 112	-	-	-	-	-	62 112
Total dette taux variable	92 112	-	-	-	-	-	92 112

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.

de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Au 30 juin 2021, le taux de couverture de la dette est de 103 % (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 1.64% au 30 juin 2021 (contre 1.50% au 31 décembre 2020).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0.5% n'aurait pas d'impact sur le coût moyen de la dette qui resterait à 1,64%. Par contre, une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 1.66% soit un impact négatif de 193 milliers d'euros sur le semestre représentant 1.31% des charges financières semestrielles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 30 juin 2021, une hausse des taux de 0.50% en améliorerait la valorisation de 8 748 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0.50% impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 9 286 milliers d'euros.

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2021, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 609 064 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2021	31/12/2020
Emission nov-2014	249 700	nov-21	250 589	253 024
Emission nov-2015	289 600	nov-22	297 550	300 430
Emission mai-2018	500 000	mai-25	528 005	528 315
Emission juin-2020	500 000	juin-27	532 920	533 378
Total	1 539 300		1 609 064	1 615 147

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)	30/06/2021	31/12/2020
Dépôts et cautionnements versés	227	227
Instruments de couverture de taux	3 663	287
Total	3 890	514

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 3 663 milliers d'euros au 30 juin 2021 (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.

Les découverts bancaires constituent une forme de financement pour le groupe, et par conséquent sont présentés en flux provenant des activités de financement dans le tableau des flux de trésorerie.

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Disponibilités	38 896	15 283
Total	38 896	15 283

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)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	30/06/2021
Nombre de titres auto-détenus	175 818	7 120	-71 143	111 795
Prix moyen en euros	73,27 €	63,47 €	62,97 €	79,19 €
Total	12 882	452	-4 480	8 853

VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	S1 2021		S1 2020	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	97 476	2,10 €	122 828	2,65 €
Total	97 476	2,10 €	122 828	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 la période, c'est-à-dire le nombre d'actions ordinaires en circulation en début de période diminué des actions propres, ajusté des actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période, *pro rata temporis*.

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 la période, ajusté des titres auto-détenus 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)	S1 2021	S1 2020
Résultat net pour le résultat de base par action	98 755	113 651
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre moyen de titres auto-détenus	-154 903	-175 793
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	46 374 072	46 353 181
Résultat net par action, non dilué	2,13 €	2,45 €
Résultat net pour le résultat de base par action	98 755	113 651
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre moyen de titres auto-détenus	-154 903	-175 793
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	64 942	65 947
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	46 439 013	46 419 128
Résultat net par action, dilué	2,13 €	2,45 €

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. Toutefois, un projet d'opération annoncé par Colonial est en cours, et aura à terme, un impact sur les titres SFL (cf. note II -3).

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

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
SCI Washington	8 325	4 702
dont revenus locatifs	3 479	3 824
dont variation de valeur des immeubles de placement	5 004	870
dont résultat financier	-15	-49
dont divers	-142	57
Sous-groupe Parholding	-541	-8 867
dont revenus locatifs	7 020	6 897
dont variation de valeur des immeubles de placement	-6 108	-17 341
dont résultat financier	-1 007	-875
dont impôts différés	938	3 580
dont impôt exigible	-888	-729
dont divers	-494	-401
Total	7 784	-4 165

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)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecarts actuariels	Reclassement	30/06/2021
Provisions relatives au personnel	1 608	726	-20	-20	-157	-662	1 495
Provisions non-courantes	1 608	726	-20	-20	-157	-662	1 495
Provisions sur immeubles et locataires	276	-	-	-	-	-	276
Provisions relatives au personnel	731	-	-731	-731	-	662	662
Provisions courantes	1 007	-	-731	-731	-	662	938
Total	2 615	726	-751	-751	-157	-	2 433

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 133 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 2021 à 55,5 milliers d'euros, contre 59 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-926	-324
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-631	-370
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-95	-104
Dotations	-1 653	-798
Reprises de provisions sur actif circulant	228	5
Reprises	228	5
Total	-1 424	-793

IX - Rémunérations et avantages consentis au personnel

IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Rémunérations du personnel	-3 515	-3 305
Charges sociales sur rémunérations	-1 985	-1 649
Avantages accordés au personnel	-1 922	-1 466
Participation et intéressement	-2 400	-136
Total	-9 821	-6 556

L'effectif pour le personnel administratif est de 70 personnes au 30 juin 2021, dont 2 mandataires sociaux, contre 74 personnes au 30 juin 2020. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 30 juin 2020.

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)	30/06/2021	31/12/2020
Dettes actuarielles en début de période	1 215	1 018
Prestations servies	-20	-7
Coût des services rendus	92	83
Coût financier	3	6
Variation actuarielle	-157	115
Dettes actuarielles en fin de période	1 133	1 215

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 0,82 % (versus 0,29 % au 31 décembre 2020) et d'un taux de revalorisation de 1,00 % (sans changement par rapport au 31 décembre 2020). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 30 juin 2021 entraîne une hausse de 26,6 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 appelées 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 2021

	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)	15/02/2019	06/02/2020	11/02/2021
Nombre cible initial	32 948	34 476	33 460
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	32 948	34 476	33 460
Juste valeur unitaire	€54,00	€65,38	€54,59
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-424	-312	-184
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	48 786	34 164	33 276

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 2021, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2019 (hypothèse de classement en rang 2) et de 100 % pour les plans 2020 et 2021 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2021, 63 648 actions ont été acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites n°5 de 2018.

Le montant constaté en charges (hors contribution patronale spécifique) au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 938 milliers d'euros au premier semestre 2021.

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)	S1 2021	S1 2020
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 538	2 309
Avantages court terme charges patronales	1 591	1 376
Rémunération en actions ⁽²⁾	1 032	993
Jetons de présence	342	396
Total	5 503	5 074

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

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

Au 30 juin 2021, 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.

Au premier semestre 2021, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 1 972 milliers d'euros, contre 1 583 milliers d'euros au premier semestre 2020, 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'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'arrêt des comptes qui est appliqué, soit 26,5 %.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	30/06/2021
Variation de valeur des immeubles de placement	-183 442	-	-	3 155	-180 288
Retraitement des amortissements	-28 895	-	-	-772	-29 667
Retraitement des loyers	-3 182	-	-	-524	-3 706
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-1 224	-	-	15	-1 210
Total net	-217 266	-	-	1 875	-215 391
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-217 266	-	-	1 875	-215 391

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)	114 419	474	79 298	34 647
Autres Gapd	400	400	-	-
Cautions fournisseurs	41 594	12 529	29 065	-
Total engagements reçus	156 413	13 403	108 363	34 647

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2021, les engagements sur travaux s'élevaient à 131 893 milliers d'euros (contre 128 951 milliers d'euros au 31 décembre 2020), dont 107 629 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Biome et Louvre-Saint-Honoré.

XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Sociétés		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	Total
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 CADIF	175 000	-	175 000	-
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	390 000	-	390 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	150 000	-	150 000	-
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 30 juin 2021, le montant global de ces protections s'établit à 2 710 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

XII - 1) Acquisitions et travaux sur immeubles de placement et trésorerie nette

(en milliers d'euros)	S1 2021	S1 2020
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Travaux	-65 038	-50 269
Total	-65 038	-50 269
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	38 896	270 028
Total	38 896	270 028

XII - 2) Variations des passifs liés aux activités de financement

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie			Variations "non-cash"			30/06/2021
		Encaissements de nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés ⁽¹⁾	Etalement des frais sur emprunts	Dividendes affectés non versés	Variation de Juste valeur	
Emprunts (hors intérêts courus)	1 724 882	-	-1 040	-	1 509	-	-	1 725 351
Intérêts courus sur emprunts	10 601	-	-	-2 022	-	-	-	8 579
Titres de créances négociables	165 000	30 000	-165 000	-	-	-	-	30 000
Instruments dérivés passifs	457	-	-	-	-	-	-457	-
Comptes courants passifs	52 195	-	-	-2	-	9 944	-	62 137
Découverts bancaires	4 362	21 791	-4 362	-	-	-	-	21 791
Total	1 957 497	51 791	-170 402	-2 024	1 509	9 944	-457	1 847 858

⁽¹⁾ Ce montant représente l'impact de la variation des intérêts courus dans les intérêts versés, et non les intérêts versés eux-mêmes.

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
SAS Cloud	899 379 390	100	100
SAS 92 Champs-Elysées	899 324 255	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.

Au cours du premier semestre 2021, deux nouvelles sociétés ont été créées : il s'agit de la SAS Cloud et la SAS 92 Champs-Elysées, toutes les deux détenues à 100 % par le groupe.

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 2021. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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 et du Centre

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

S.A.S au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme
42, rue Washington
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

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^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - 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.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité 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 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés

Laurent DANIEL

Laure SILVESTRE-SIAZ

Sylvain DURAFOUR

5. ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE 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, et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 28 juillet 2021

Nicolas REYNAUD,
Directeur Général



SFL

42 rue Washington - 75008 Paris - T +33 (0)1 42 97 27 00 - 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