



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier 2022 – 30 juin 2022

SOMMAIRE

- | | |
|---|---------|
| 1. Rapport semestriel d'activité | page 3 |
| 2. Facteurs de risques | page 9 |
| 3. Comptes consolidés au 30 juin 2022 | page 12 |
| 4. Rapport des Commissaires aux comptes | page 45 |
| 5. Attestation de la personne assumant la responsabilité
du Rapport financier semestriel | page 47 |

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Le Conseil d'administration

Le 7 avril 2022, les modifications suivantes sont intervenues dans la Composition du Conseil d'administration :

- Nomination de Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration en remplacement de Monsieur Juan Jose Brugera Clavero, ce dernier ayant atteint l'âge de 75 ans - âge au-delà duquel, conformément au 2^{ème} alinéa de l'article 17 des statuts, ses fonctions de Président ont cessé de plein droit à l'issue de l'Assemblée Générale du 7 avril 2022 qui a notamment renouvelé son mandat d'administrateur.
- Fin des mandats d'administrateur de Madame Angels Arderiu Ibars, Monsieur Carlos Fernandez-Lerga Garralda, Monsieur Carlos Krohmer, Monsieur Luis Maluquer Trepas, Madame Nuria Oferil Coll et Monsieur Anthony Wyand.

En conséquence de ces modifications, au 30 juin 2022, la composition du Conseil d'administration de SFL est la suivante :

Président :

- Pere Viñolas Serra

Administrateurs :

- Ali Bin Jassim Al Thani
- Juan Jose Brugera Clavero
- Carmina Ganyet I Cirera
- Arielle Malard de Rothschild
- Alexandra Rocca.

La Direction Générale

En ce qui concerne la Direction Générale, le Conseil d'administration réuni le 15 juin 2022 a décidé de nommer Monsieur Dimitri Boulte en qualité de Directeur Général en remplacement de Monsieur Nicolas Reynaud et Madame Aude Grant en qualité de Directrice Générale Déléguée en remplacement de Monsieur Dimitri Boulte. Ces modifications ont pris effet le 1^{er} juillet 2022.

Résultats au 30 juin 2022

Un semestre très actif avec des performances opérationnelles historiques

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 25 juillet 2022 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra et en présence de la nouvelle direction générale de la société, a arrêté les comptes au 30 juin 2022.

Ces comptes présentent une progression significative de l'ensemble des agrégats opérationnels ainsi que des valeurs d'expertise du patrimoine et de l'ANR de la Société. Le semestre est également marqué par une progression historique du RNR EPRA / action de 21,1 %, et une hausse notable des loyers à périmètre constant de 6,3 %. C'est l'illustration de la pertinence du business model de SFL, d'une tendance à la "polarisation" de la demande dans Paris intramuros et du travail intense des équipes SFL au premier semestre, et ce malgré un contexte de marché et un environnement économique plus incertains (tant sur le plan locatif qu'à l'investissement).

Données consolidées (M€)

	S1 2022	S1 2021	Variation
Revenus locatifs	98,0	86,1	+13,8 %
Résultat opérationnel retraité*	78,1	66,6	+17,3 %
Résultat net part du Groupe	221,5	98,8	+124,3 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	48,9	43,8	+11,6 %
par action	1,14 €	0,94 €	+ 21,1 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2022	31/12/2021	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 442	4 387	+1,2 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	8 357	7 606	+9,9 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	8 942	8 138	+9,9 %
EPRA NDV	4 666	4 375	+6,7 %
EPRA NDV par action	108,9 €	102,1 €	

A. Des résultats très solides et des agrégats en forte hausse sur le semestre

I. Forte progression des revenus locatifs (+13,8%) (+ 6,3 % de progression à périmètre constant)

Les revenus locatifs s'élèvent à 98,0 M€ au premier semestre 2022 contre 86,1 M€ au premier semestre 2021, affichant une forte progression de +11,9 M€ (+13,8 %) :

- A périmètre constant (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers augmentent de +5,0 M€ (+6,3 %), du fait principalement des nouvelles locations intervenues en 2021 et 2022, notamment sur les immeubles Edouard VII, 103 Grenelle et Washington Plaza, ainsi que de l'indexation.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées progressent de +4,3 M€, en raison de la mise en exploitation après sa complète restructuration de l'immeuble 83 Marceau, et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2020 et 2021, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza.

- Enfin, l'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative ; hausse partiellement minorée par les deux cessions des immeubles 112 Wagram et 9 Percier début 2021, ces mouvements cumulés impactant globalement de +2,5 M€ les revenus du semestre.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 78,1 M€ au 30 juin 2022 contre 66,6 M€ au 30 juin 2021, soit une progression notable de 17,3 %.

II. Un patrimoine valorisé à environ 8,4 milliards d'euros hors droits au 30/06/2022 (+3,8% à périmètre constant)

L'évaluation au 30 juin 2022 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 3,8 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2021. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 205,4 M€ contre 54,7 M€ au premier semestre 2021.

III. +21,1% une progression historique du RNR EPRA / action par rapport à 2021

Les charges financières nettes s'élèvent à 13,8 M€ au 30 juin 2022 contre 14,8 M€ au 30 juin 2021, en baisse de 1,0 M€, sous l'effet notamment de la baisse du coût moyen de la dette, en partie compensée par une progression du volume d'endettement moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 48,9 M€ au 30 juin 2022 contre 43,8 M€ au 30 juin 2021. Par action, ils s'élèvent respectivement à 1,14 €/a et 0,94 €/a, une hausse notable de 21,1 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2022 s'élève à 221,5 M€ contre 98,8 M€ au 30 juin 2021.

B. Activité soutenue au premier semestre : SFL bénéficie pleinement d'un effet "polarisation" du marché

I. Une activité locative intense avec notamment la pré-commercialisation de 100 % des bureaux de l'immeuble Biome, et un taux d'occupation historique de 99,4 %

Au cours du semestre, malgré la détérioration brutale de la situation géopolitique et économique, et à l'inverse des tendances observées sur les autres marchés franciliens, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a confirmé la reprise de l'activité observée fin 2021, notamment pour les actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé au premier semestre 2022, environ 35 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, concernant notamment les actifs suivants :

- Biome, avec la pré-commercialisation de la totalité des surfaces de bureaux auprès de La Banque Postale et de la SFIL, pour un total de près de 22 000 m², transaction de référence parmi les cinq supérieures à 20 000 m² signées en Ile-de-France ce semestre ;
- 103 Grenelle, avec la signature de 2 nouveaux baux pour 2 700 m² ;
- Edouard VII, avec des signatures portant sur 2 700 m², dont un bail de commerce de 1 700 m² ;
- 176 Charles de Gaulle à Neuilly, avec des signatures portant sur 1 900 m², dont un bail de commerce de 1 200 m² ;
- et également les actifs #cloud.paris, Washington-Plaza, 83 Marceau.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 729 €/m² et l'économique à 604 €/m², pour une durée ferme moyenne de 8,4 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint le niveau historiquement élevé de 99,4 % (98,0 % au 31 décembre 2021). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,6 % (contre 1,7 % au 31 décembre 2021).

II. Un pipeline (projets de développement) d'environ 52 000 m², très largement pré-commercialisé à hauteur de 75 %

Au 30 juin 2022, les surfaces en développement représentent environ 14 % (part du groupe) du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des deux grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- La partie "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. Au cours du semestre, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier.
- L'immeuble Biome situé avenue Emile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, et réceptionné le 19 juillet dernier. Comme indiqué ci-dessus, la totalité des surfaces de bureaux ont été précommercialisées auprès des sociétés La Banque Postale et la SFIL.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2022 s'élèvent à 69,0 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 50,0 M€ sur le semestre, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré.

III. Investissement et arbitrage ciblés : recentrage sur Paris

(Une stratégie de rotation du patrimoine qui permet un recentrage sur Paris et l'augmentation de la taille moyenne des actifs de SFL)

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial REIM France pour un prix de 484 millions d'euros (acte en mains), un immeuble de près de 40 000 m² situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement de Paris, au pied de la Gare Montparnasse, immeuble bénéficiant d'un bail de 12 ans ferme avec la société Amundi.

Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille, l'immeuble Le vaisseau d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 millions d'euros.

C. Financement : conversion de l'ensemble des souches obligataires en " Green Bonds " et maintien d'un ratio d'endettement très maîtrisé à 27,7 %

Au cours du semestre 2022, SFL a réalisé diverses opérations, lui permettant notamment de refinancer ses besoins généraux et de renforcer sa liquidité :

- Dette obligataire : abondement des souches d'échéances 21/04/2028 (coupon de 0.5 %) et 05/06/2027 (coupon 1.5 %), pour 99 M€ chacune. Par ailleurs, l'ensemble des souches obligataires de SFL ont été converties en " Green Bonds ".
- Signature avec Caixabank d'une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 100 M€ d'euros sur 5 ans.
- Signature avec CADIF d'une ligne de 175 M€ sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023. Cette nouvelle ligne constitue pour SFL son premier crédit à impact, adossé à un objectif de réduction de son empreinte carbone.

L'endettement net de la Société atteint 2 477 M€ au 30 juin 2022 contre 1 792 M€ au 31 décembre 2021, soit un ratio d'endettement de 27,7 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,0 % et la maturité moyenne de 4,1 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,8x à fin juin 2022.

Au 30 juin 2022, SFL bénéficie par ailleurs de 1 090 M€ de lignes de crédit non utilisées.

D. Actif Net Réévalué : +9,9 % de l'ANR EPRA NDV par action qui s'établit à 108,9 €/action après distribution d'un dividende de 4,2 € en avril 2022

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 8 357 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2022, en progression de 9,9 % par rapport au 31 décembre 2021 (7 606 M€) notamment suite à l'acquisition de l'actif Pasteur. La progression est de +3,8 % à périmètre constant, portée notamment par les actifs en développement.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,0 % au 30 juin 2022, contre 2,9 % au 31 décembre 2021.

Au 30 juin 2022, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA de la Société s'élève à 4 687 M€ et l'EPRA NDV à 4 666 M€.

Sur le semestre, l'EPRA NTA par action progresse de 1,3 % à 109,3 €/action et l'EPRA NDV par action de 6,7 % à 108,9 €/action. Sur un an, les progressions sont respectivement de +6,4 % et +9,9 %, après distribution d'un dividende de 4,20 €/action en avril 2022.

E. Synthèse des Indicateurs EPRA

	S1 2022	S1 2021
EPRA Earnings (M€)	48,9	43,8
<i>/ share</i>	<i>1,14 €</i>	<i>0,94 €</i>
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	17,9 %	17,0 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	16,8 %	15,1 %

	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NRV (M€)	5 195	5 084
<i>/ share</i>	<i>121,2 €</i>	<i>118,6 €</i>
EPRA NTA (M€)	4 687	4 627
<i>/ share</i>	<i>109,3 €</i>	<i>107,9 €</i>
EPRA NDV (M€)	4 666	4 375
<i>/ share</i>	<i>108,9 €</i>	<i>102,1 €</i>
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,2 %	2,5 %
EPRA « Topped -up » NIY	3,0 %	2,9 %
EPRA Vacancy Rate	0,6 %	1,7 %

Tableaux de passage des “ Indicateurs Alternatifs de Performance ”

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2022	S1 2021
Résultat net - part du Groupe	221,5	98,8
Déduction :		
Résultat des cessions	0,4	-0,1
Charges exceptionnelles liées aux cessions	-	2,5
Variation de valeur des immeubles de placement	-205,4	-54,7
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,1	-
Impôts associés aux postes ci-dessus	-0,7	-3,2
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	33,0	0,5
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	48,9	43,8

IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	30/06/2022	31/12/2021
Capitaux propres - part du Groupe	4 442	4 387
Actions d'autocontrôle	2	2
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	34	34
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	-	-4
Annulation Impôts différés	211	211
Droits de mutation	502	451
EPRA NRV Net Reinstatement Value	5 195	5 084
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation *	-502	-451
EPRA NTA Net Tangible Assets	4 687	4 627
Immobilisations incorporelles	2	2
Juste Valeur Instruments financiers	-	4
Juste Valeur Dette à taux fixe	188	-47
Impôts différés	-211	-211
EPRA NDV Net Disposal Value	4 666	4 375

IAP Endettement Financier Net :

en M€	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 823	1 489
Emprunts et concours bancaires - Courant	789	413
Endettement financier au bilan	2 612	1 902
Déduction :		
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	26	5
Trésorerie et équivalents	-160	-115
Endettement financier net	2 477	1 792

2. FACTEURS DE RISQUES

Les facteurs de risques au 31 décembre 2021 exposés dans la rubrique 6 en pages 16 à 27 du Document d'Enregistrement Universel 2021, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF – le 14 mars 2022, restent inchangés au 1^{er} semestre 2022.

(Le Document d'Enregistrement Universel 2021 est disponible sur le site internet de la Société : [sfi-deu-2021-vf.pdf \(fonciere-lyonnaise.com\)](https://www.sfi-deu-2021-vf.pdf)).

CARTOGRAPHIE DES RISQUES

RISQUES MACRO-ECONOMIQUES	
1	Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et du marché des immeubles de bureaux
2	Risques liés à une crise économique et sanitaire mondiale
RISQUES PROPRE A L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
3	Risques locatifs
4	Risques liés à la valorisation des actifs
5	Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs
6	Risques liés à l'exploitation et aux développements immobiliers
7	Risques stratégiques
RISQUES FINANCIERS	
8	Risque de liquidité
9	Risque de contrepartie
10	Risque de taux d'intérêt
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	
11	Risques liés aux enjeux environnementaux
12	Risques sociaux
13	Risque de gouvernance
RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX	
14	Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable
RISQUES TECHNOLOGIQUES	
15	Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles

Risque 4 – Risques liés à la valorisation des actifs

Du fait de la hausse des taux, l'occurrence est jugée comme " probable ", ce risque étant accru sur le marché. Cependant, la cotation de l'impact de ce risque n'est pas accrue et reste qualifiée de " majeur " car la valeur du portefeuille de SFL est en augmentation constante malgré les hypothèses prudentes prises par les experts dans ce contexte.

Risque 7 – Risques stratégiques

Les évaluations des actifs risquant de diminuer à terme, SFL pourrait être plus exposée aux risques stratégiques. Bien que son occurrence soit estimée comme " possible ", l'impact resterait " modéré " pour SFL.

▪ **RISQUES FINANCIERS**

Risque 8 – Risques de liquidité

Compte tenu de l'environnement économique actuel, l'accès au financement à court terme est plus difficile car plus cher, mais reste " possible " pour SFL. Aucun risque de liquidité n'est anticipé dans les six mois à venir, de nouvelles mesures ayant été mises en place pour renforcer des liquidités existantes et anticiper des besoins.

Risque 10 – Risques de taux d'intérêt

Le coût du financement va être amené à augmenter dans les mois et années à venir. L'impact sur les comptes de SFL reste néanmoins modéré.

Les risques financiers au 30 juin 2022 sont également actualisés et résumés dans les notes VII-1) " Emprunts et concours bancaires " en page 30 et VII-4) " Objectifs et politique de gestion des risques financiers " des comptes consolidés semestriels en pages 32 à 34 du présent rapport.

▪ **RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Risque 15 – Risques lié à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles

L'instabilité géopolitique actuelle engendre la mise en œuvre de cyberattaques d'entreprises. L'occurrence de ce risque tend progressivement vers le " possible ". En conséquence, SFL a renforcé son audit de cybersécurité en 2022 (en cours de réalisation), en raison de la migration d'une grande partie de ses systèmes en mode 'Cloud', des facultés du télétravail et de l'augmentation générale des actes malveillants.

L'attention des investisseurs reste toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits dans le Document d'Enregistrement Universel n'est pas exhaustive.

D'une part, la Société est soumise à des risques généraux, communs à toutes les entreprises et qui ne lui sont pas spécifiques. D'autre part, d'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent rapport, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.



3. COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2022

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 - Effets des changements liés au climat
 - IV - Information sectorielle
 - V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement
 - VI - Données liées à l'activité
 - VII - Financement
 - VIII - Capitaux propres et résultat par action
 - IX - Provisions
 - X - Rémunérations et avantages consentis au personnel
 - XI - Impôts et taxes
 - XII - Engagements hors bilan
 - XIII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie
 - XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 25 juillet 2022.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2022	31/12/2021
ACTIFS	Partie E		
Immobilisations incorporelles	V -1	2 227	2 237
Immobilisations corporelles	V -2	18 578	19 625
Immeubles de placement	V -4	8 232 416	7 496 094
Actifs financiers	VII -5	244	4 346
Autres actifs	VI -4	60 276	44 712
Total Actifs non-courants		8 313 741	7 567 015
Clients et autres débiteurs	VI -3	44 203	46 673
Autres actifs	VI -4	3 818	2 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII -6	160 401	114 881
Total Actifs courants		208 422	164 316
Total Actifs		8 522 163	7 731 331
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Partie E		
Capital	VIII -1	85 729	85 729
Réserves		4 134 320	4 009 052
Résultat de la période		221 514	292 041
Total Capitaux propres, part du Groupe		4 441 564	4 386 822
Intérêts minoritaires		1 104 397	1 097 177
Total Intérêts minoritaires		1 104 397	1 097 177
Total des Capitaux propres		5 545 961	5 483 999
Emprunts et dérivés passifs	VII -1	1 822 899	1 488 742
Provisions non courantes	IX -1	1 263	1 844
Impôts différés passifs	XI -2	211 110	210 666
Autres passifs	VI -6	40 074	28 748
Total Passifs non-courants		2 075 345	1 730 000
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -5	48 785	45 052
Emprunts et concours bancaires	VII -1	788 987	413 256
Provisions courantes	IX -1	2 656	960
Autres passifs	VI -6	60 428	58 064
Total Passifs courants		900 857	517 332
Total Capitaux propres et Passifs		8 522 163	7 731 331

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2022	S1 2021
Revenus locatifs		97 971	86 077
Charges immobilières brutes		-21 409	-18 776
Charges immobilières récupérées		15 853	14 581
Charges immobilières nettes de récupération		-5 557	-4 194
Loyers nets	VI -1	92 414	81 882
Autres produits d'exploitation	VI -2	2 608	795
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V -3	-1 398	-616
Variation nette des provisions	IX -2	-211	-1 424
Frais de personnel	X -1	-10 665	-9 821
Autres frais généraux	VI -7	-4 684	-4 197
Résultat de cession des immeubles de placement	V -5	-420	96
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	205 433	54 677
Résultat opérationnel		283 076	121 393
Charges financières	VII -2	-13 801	-14 726
Produits financiers	VII -2	7	9
Actualisation des dettes et créances		-	-40
Résultat avant impôts		269 281	106 636
Impôts	XI -1-2	-2 616	-97
Résultat net		266 665	106 539
Part du Groupe		221 514	98 755
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	45 151	7 784
Résultat net par action	VIII -4	5,18 €	2,13 €
Résultat net dilué par action	VIII -4	5,17 €	2,13 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	IX -1	461	157
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		461	157
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII -3	10 626	3 833
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		10 626	3 833
Total des autres éléments du résultat global		11 087	3 990
Résultat net et autres éléments du résultat global		277 752	110 529
Part du Groupe		232 601	102 745
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	45 151	7 784

C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime ⁽¹⁾ d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres ⁽¹⁾ 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 2020	93 058	560 380	22 621	-17 953	-170	3 701 714	286 879	4 646 526	550 442	5 196 968
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	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
Paievements 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	560 380	22 621	-17 920	3 663	3 893 212	98 755	4 653 766	548 282	5 202 048
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	193 286	193 286	62 225	255 511
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	2 918	-193	2 725	-	2 725
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	2 918	-193	193 286	62 225	258 236
Réduction de capital	-7 329	-346 921	-	-	-	-1 097	-	-355 347	-	-355 347
Imputation des actions propres	-	-	-	-187	-	-	-	-187	-	-187
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3	-	-	-	-3	-	-3
Paievements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 931	-	1 931	-	1 931
Variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle	-	-	-	-	-	-109 350	-	-109 350	486 674	377 324
Distributions versées par SFL	-	-53 456	-	-	-	53 456	-	-	-	-
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2021	85 729	160 003	22 621	-18 110	6 581	3 837 960	292 041	4 386 822	1 097 177	5 483 999
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	221 514	221 514	45 151	266 665
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	10 626	461	11 087	-	11 087
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	10 626	461	221 514	45 151	277 752
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	292 041	-292 041	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	4 769	-	-	-	4 769	-	4 769
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-4 798	-	-	-	-4 798	-	-4 798
Paievements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 998	-	1 998	-	1 998
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-179 828	-	-179 828	-37 931	-217 759
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2022	85 729	160 003	22 621	-18 139	17 207	3 952 632	221 514	4 441 564	1 104 397	5 545 961

⁽¹⁾ Un reclassement de 4 264 milliers d'euros a été effectué sur les capitaux propres au 31 décembre 2020, pour corriger une erreur de ventilation, du poste Autres réserves vers le poste Prime d'émission. Cette correction est sans impact sur le total des Capitaux propres – part du Groupe, ainsi que sur les autres états de synthèse et les notes annexes.

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2022	S1 2021
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de la période - part du Groupe		221 514	98 755
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	-205 433	-54 677
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V -3	1 398	616
Dotations nettes aux provisions du passif	IX -1	-717	-25
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V -5	420	-96
Actualisation des dettes et ajustement de valeur des instruments financiers		-	40
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI -1	-10 179	2 680
Avantages consentis au personnel	X -3	1 998	1 938
Part des intérêts minoritaires	VIII -6	45 151	7 784
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		54 153	57 014
Coût de l'endettement financier	VII -2	13 794	14 717
Charge d'impôt	XI -1-2	2 616	97
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		70 564	71 828
Variation du besoin en fonds de roulement		-2 118	-11 357
Intérêts versés		-2 660	-18 422
Intérêts reçus		7	5
Impôt versé		-2 773	372
Flux net de trésorerie généré par l'activité		63 019	42 425
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII -1	-539 618	-65 038
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-341	-536
Dettes sur acquisition d'actif		2 432	439
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	V -5	26 872	264 000
Frais sur cessions d'immeubles de placement	V -5	-278	-1 291
Autres encaissements et décaissements		-22	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-510 954	197 573
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux nets affectés aux opérations sur actions propres		-30	33
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII -3	-179 828	-97 476
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-37 931	-
Encaissements provenant des emprunts	XIII -2	1 266 500	51 791
Remboursements d'emprunts	XIII -2	-555 000	-170 402
Autres variations financières		-257	4 030
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		493 455	-212 024
Variation de trésorerie		45 520	27 975
Trésorerie nette à l'ouverture		114 881	10 921
Trésorerie nette à la clôture	XIII -1	160 401	38 896
Variation de trésorerie		45 520	27 975

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 2022 sont les suivants :

- 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 à 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.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 30 juin 2022 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants. Les modifications visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant, ce qui pourrait affecter les clauses restrictives (covenants) d'une entreprise. Pour donner le temps aux entreprises de se préparer aux modifications, le Board a fixé la date d'entrée en vigueur à janvier 2023.
- 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 2022, 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 V-4).

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

Impact de la crise en Ukraine sur les estimations et jugements comptables déterminants

Les effets directs de la guerre en Ukraine sur les activités et les états financiers du Groupe sont quasiment nuls, SFL n'étant pas exposé aux pays en conflit : en effet, la totalité des actifs détenus par le Groupe sont situés en France de même que les clients. La continuité d'exploitation de SFL n'est pas remise en cause par la crise, et les impacts sur les estimations, les évaluations à la juste valeur, les pertes de crédit ou encore le respect des covenants sont nuls.

Les conséquences indirectes (hausse des taux d'intérêt, inflation du coût des matières premières, etc...) quant à elles sont difficilement évaluables à ce stade, notamment dans la mesure où elles sont difficilement dissociables des autres impacts macroéconomiques, non liés au conflit en Ukraine. La hausse des taux d'intérêt pourrait influencer sur le Groupe au niveau des financements, mais leur effet resterait contenu du fait de la structure de l'endettement (75% à taux fixe au 30 juin 2022).

Les impacts de l'inflation du coût des matières premières sur les opérations à date ont pu être maîtrisés et SFL n'a pas eu à supporter de surcoût, ni de rallongement de délais des travaux. A l'avenir, des retombées sont à prévoir ; mais les programmes des opérations du Groupe sont d'ores et déjà en cours d'adaptation, afin de minimiser ces impacts sans affecter nos produits.

II - Faits marquants

II - 1) Opérations

Au 30 juin 2022, les surfaces en développement représentent environ 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des deux 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. Au cours du semestre, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier.

- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, et dont la livraison a eu lieu le 19 juillet dernier. Durant le mois de juin 2022, la totalité des surfaces de bureaux et accessoires (RIE, services, centre de conférence), soit plus de 23 000 m², ont été pré-commercialisées auprès des sociétés La Banque Postale et SFIL.

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial REIM France pour un prix de 485 millions d'euros (acte en mains), un immeuble de près de 40 000 m² situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, au pied de la Gare Montparnasse, immeuble bénéficiant d'un bail de 12 ans fermes avec la société Amundi.

Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille, l'immeuble Le vaisseau d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 millions d'euros.

Au cours du 1^{er} semestre 2022, le groupe SFL a commercialisé environ 35 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, incluant notamment la pré-commercialisation des surfaces de bureaux de l'actif Biome (cf. ci-dessus).

II - 2) Financements

Au cours du premier semestre 2022, le groupe a réalisé les opérations suivantes :

- Abondement des souches obligataires d'échéances 21/04/2028 (coupon de 0.5%) et 05/06/2027 (coupon 1.5%), pour 99 M€ chacune. En parallèle, dénouement des couvertures de pré-hedge pour un total de 200 M€. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds ».
- Signature avec Caixabank d'une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 100 millions d'euros sur 5 ans.
- Signature avec CADIF d'une ligne de 175 millions d'euros sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023. Cette nouvelle ligne constitue pour SFL son 1er crédit à impact, adossé à un objectif de réduction de son empreinte carbone.

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

II - 3) Événements post-clôture

Néant.

III - Effets des changements liés au climat

Le changement climatique entraîne de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les enjeux majeurs associés à ces changements ont conduit à des objectifs très ambitieux impliquant des transformations radicales, notamment dans le cadre du pacte vert européen, du pacte de Glasgow (COP26), ou encore de l'accord de Paris (COP21).

L'objectif de cette note est de présenter les incidences de ces changements sur l'activité et la performance du Groupe, ainsi que les principaux effets sur les comptes consolidés.

III - 1) Effets des changements liés au climat sur la situation financière du Groupe

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre en France. De ce fait, le Groupe a mis en place une stratégie pour assurer le suivi des risques et impacts des changements climatiques ainsi que des mesures pour y faire face.

Les principaux effets sur les comptes consolidés en lien avec les mutations météorologiques ont été appréhendés. Ces impacts ne sauraient être chiffrés avec une parfaite exactitude, ces derniers étant difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période. Ceci étant, les répercussions majeures sur les données financières sont les suivantes :

- Un impact positif sur la valorisation des actifs ; les immeubles du Groupe étant reconnus comme étant écologiquement vertueux (comme l'attestent les certifications dont ils font l'objet), les experts ont estimé à environ 15%, la prime locative moyenne des bureaux prise en compte dans les évaluations de ces actifs, via les VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et les taux de sortie.

- Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles dans le but d'anticiper les évolutions des réglementations sectorielles et de fidéliser davantage les clients. Il s'agit par exemple de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, du choix et de la mise en place de systèmes de chauffage plus efficaces, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.

- Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREAM : Building Research Establishment Assessment Method, GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA : European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l'atteinte des objectifs ESG.

- Au cours de la période, le Groupe a réalisé un processus de conversion de tous ses emprunts obligataires en « green bonds ». Les frais de cette opération se sont élevés à 177 milliers d'euros.

III - 2) Autres effets potentiels sur les comptes consolidés de SFL

Les autres impacts potentiels des changements climatiques, n'ayant pas eu d'incidence sur les comptes consolidés concernent notamment :

- Les taxes liées à la réglementation environnementale (IAS 37) : les différents investissements réalisés par le Groupe lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, le Groupe n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. Pour cette

raison, aucune provision n'a été comptabilisée au 30 juin 2022 en guise de taxes ou de sanctions pour non-respect des normes réglementaires émergentes.

- La dépréciation des actifs (IAS 36) ou la réestimation des durées d'utilité et des valeurs résiduelles des

immobilisations (IAS 16) : les actifs du groupe étant principalement des immeubles de placement pris en compte à leur juste valeur (option *Fair Market Value*), il n'y a pas d'impact sur les comptes du groupe au regard de ces normes.

IV- 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 2022
Revenus locatifs	76 901	19 712	1 357	-	97 971
Charges immobilières brutes	-15 613	-5 055	-741	-	-21 409
Charges immobilières récupérées	12 332	3 185	336	-	15 853
Charges immobilières nettes de récupération	-3 282	-1 869	-405	-	-5 557
Loyers nets	73 619	17 842	952	-	92 414
Autres produits d'exploitation	910	161	-42	1 579	2 608
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 398	-1 398
Variation nette de provisions	155	198	-	-564	-211
Frais de personnel	-	-	-	-10 665	-10 665
Autres frais généraux	-	-	-	-4 684	-4 684
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-420	-	-420
Variation de valeur des immeubles de placement	171 324	27 505	6 605	-	205 433
Résultat opérationnel	246 008	45 706	7 094	-15 732	283 076
Charges financières	-	-	-	-13 801	-13 801
Produits financiers	-	-	-	7	7
Résultat avant impôts	246 008	45 706	7 094	-29 527	269 281
Impôts	-	-	-	-2 616	-2 616
Résultat net	246 008	45 706	7 094	-32 143	266 665
Part du Groupe	99 535	8 987	7 094	105 898	221 514
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	146 472	36 720	-	-138 041	45 151
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	461	461
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	461	461
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	10 626	10 626
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	10 626	10 626
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	11 087	11 087
Résultat net et autres éléments du résultat global	246 008	45 706	7 094	-21 056	277 752
Part du Groupe	99 535	8 987	7 094	116 985	232 601
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	146 472	36 720	-	-138 041	45 151
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2022
Actifs sectoriels	6 414 899	1 309 540	96 702	181 131	8 002 273
Actifs non affectés	-	-	-	519 890	519 890
Total des actifs	6 414 899	1 309 540	96 702	701 021	8 522 163

La ventilation sectorielle pour le semestre précédent s'établit de la façon suivante :

(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

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.

V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

V - 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)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2022
Valeur Brute					
Applications informatiques	9 097	-	-1 050	-	8 047
Autres immobilisations incorporelles	1 189	245	-786	-	648
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	-7 218	-255	1 050	-	-6 423
Autres immobilisations incorporelles	-832	-	786	-	-46
Valeur nette	2 237	-10	-	-	2 227

V - 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)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2022
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	6 836	96	-1 696	-	5 236
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-4 000	-100	-	-	-4 100
Autres immobilisations corporelles	-4 449	-1 043	1 696	-	-3 796
Valeur nette	19 625	-1 048	-	-	18 578

Au 30 juin 2022, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 481 milliers d'euros contre 51 040 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

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

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-255	-227
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-1 143	-389
Total	-1 398	-616

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.

V - 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 dont la cession est hautement probable 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 2022 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 premier semestre 2022, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles sont liés principalement à la réalisation d'études de marché, pour un montant total de 25 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)	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	30/06/2022
Immeubles de placement	7 496 094	485 173	72 730	267 424	-27 014	-61 991	8 232 416
Total	7 496 094	485 173	72 730	267 424	-27 014	-61 991	8 232 416

Le montant mentionné en « entrée de périmètre » correspond à la valeur d'acquisition de l'immeuble de placement détenu par la SCI Pasteur 123 (cf. note VIII - 7).

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

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Valeur du patrimoine (hors droits)	8 356 804	7 606 153
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	-51 481	-51 040
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-72 907	-59 019
Juste valeur des immeubles de placement	8 232 416	7 496 094

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 30/06/2022 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	6 470	VLM ⁽²⁾	630 - 940 €	793 €
		Taux de fin de cash-flow	2,70 - 3,10%	2,92%
		Taux d'actualisation	3,50 - 4,25%	3,86%
Autre Paris	1 790	VLM ⁽²⁾	548 - 764 €	654 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 3,90%	3,26%
		Taux d'actualisation	4,15 - 5,50%	4,68%
Croissant Ouest	97	VLM ⁽²⁾	536 - 536 €	536 €
		Taux de fin de cash-flow	3,40 - 3,40%	3,40%
		Taux d'actualisation	4,50 - 4,50%	4,50%
Total	8 357			

⁽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 699 634 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 825 796 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2021, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2021 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	6 252	VLM ⁽²⁾	630 - 940 €	797 €
		Taux de fin de cash-flow	2,60 - 3,11%	2,95%
		Taux d'actualisation	3,55 - 4,10%	3,76%
Autre Paris	1 238	VLM ⁽²⁾	548 - 760 €	684 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 3,25%	2,99%
		Taux d'actualisation	3,90 - 5,50%	4,71%
Croissant Ouest	116	VLM ⁽²⁾	310 - 535 €	479 €
		Taux de fin de cash-flow	3,41 - 5,00%	3,80%
		Taux d'actualisation	4,35 - 6,10%	4,78%
Total	7 606			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

⁽²⁾ VLM : valeurs locatives de marché

V - 5) Résultat de cession des immeubles de placement

Au cours de la période, le groupe a réalisé la cession d'un immeuble de placement, à savoir Le Vaisseau. Le tableau ci-dessous présente les principales données se rapportant à la vente de cet actif :

(en milliers d'euros)	Prix de vente HT/HD	Valeur nette comptable des immeubles cédés	Plus-value de cession	Date de cession
Le Vaisseau	26 872	27 292	-420	30 mai 2022
Total	26 872	27 292	-420	

La valeur nette comptable ci-dessus intègre les frais de cession pour 278 milliers d'euros.

VI - Données liées à l'activité

VI - 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 98,3% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 10 029 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers, et un impact positif de 150 milliers d'euros provenant de l'étalement des droits d'entrée. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 2 941 milliers d'euros.

Au 30 juin 2022, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1 379 173	172 168	162 941	144 353	129 907	122 504	647 301

Les loyers futurs minimaux ci-dessus intègre l'impact des franchises, contrairement aux données du 31 décembre 2021, où ils étaient déterminés sur la base du loyer facial. Leur répartition était alors 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	> 5 ans
Loyers ⁽¹⁾	1 174 056	187 707	171 290	143 078	105 756	90 507	475 719

⁽¹⁾ Loyer facial sans prise en compte des franchises.

VI - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Production immobilisée	1 560	482
Autres produits	1 048	313
Total	2 608	795

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

VI - 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)	30/06/2022			31/12/2021
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	26 424	21 103	5 321	27 517
Provisions clients et comptes rattachés	-3 962	-668	-3 294	-5 139
Clients	22 462	20 435	2 027	22 378
Fournisseurs : avances et acomptes versés	41	41	-	83
Personnel et comptes rattachés	44	44	-	6
Créances fiscales - hors IS - part courante	20 035	20 035	-	21 810
Autres créances d'exploitation	1 066	1 066	-	1 280
Autres créances	555	555	-	1 116
Autres débiteurs	21 741	21 741	-	24 295
Total	44 203	42 176	2 027	46 673

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 12 632 milliers d'euros, contre 14 307 milliers d'euros au 31 décembre 2021. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Dotations aux provisions clients	-177	-926
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	529	228
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-2	-23
Total	351	-721
Loyers	97 971	86 077
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-0,36%	0,84%

VI - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Autres créances clients	60 276	44 712
Total autres actifs non-courants	60 276	44 712
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	47	47
Paiements d'avance courants	3 771	2 715
Total autres actifs courants	3 818	2 762

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.

Les paiements d'avance courants se rapportent principalement aux paiements des taxes sur les bureaux.

VI - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs	9 791	8 547
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	38 994	36 505
Total	48 785	45 052

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 et Biome.

VI - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Dépôts et cautionnements reçus	40 074	28 748
Total autres passifs non-courants	40 074	28 748
Dépôts et cautionnements reçus	3 782	3 438
Clients - avances et acomptes reçus	15 921	31 277
Dettes sociales	10 664	13 487
Dettes fiscales	12 642	4 064
Autres dettes	12 634	3 846
Comptes de régularisations passif	4 784	1 952
Total autres passifs courants	60 428	58 064

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.

VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Honoraires	-877	-730
Impôts et taxes	-1 126	-1 069
Autres	-2 681	-2 398
Total	-4 684	-4 197

VII - Financement

VII - 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 doivent être évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est en principe 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.

Par simplification, le Groupe effectue un étalement linéaire des frais et prime d'émission d'emprunts, dans la mesure où les résultats obtenus à travers cette méthode sont quasiment identiques à ceux obtenus en utilisant le taux d'intérêt effectif.

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)	Taux nominal (%)	Échéance	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 2021-2028	0,50%	21-avr-28	582	493	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50%	05-juin-27	640	4 315	599 000	500 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50%	29-mai-25	678	4 459	599 000	500 000
Emission 500 M€ 2015-2022	2,25%	16-nov-22	293 652	290 421	-	-
Emprunts bancaires						
BECM	0,410%	27-juil-23	139	-	150 000	-
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	500 000	117 000	-	-
Découverts bancaires						
	Divers	-	85	16	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts						
		-	-6 790	-3 448	-25 101	-11 258
Total			788 987	413 256	1 822 899	1 488 742

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

(en milliers d'euros)	30/06/2022	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2021
Emprunts obligataires	1 993 553	295 553	1 099 000	599 000	1 799 688
Emprunts bancaires	150 139	139	150 000	-	-
TCN (NEU CP)	500 000	500 000	-	-	117 000
Découverts bancaires	85	85	-	-	16
Etalement frais emprunts	-31 891	-6 790	-22 660	-2 441	-14 706
Total	2 611 886	788 987	1 226 340	596 559	1 901 998

Au 30 juin 2022, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF, Intesa Sanpaolo, Caixabank, et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 30/06/2022	Valeur au 31/12/2021	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	27,7%	22,0%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,8	4,9	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	0,0%	0,0%	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	8,9 Md€	8,1 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2022.

VII - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-13 325	-16 361
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-	-37
Autres charges financières	-2 729	-1 841
Charges financières capitalisées	2 252	3 513
Charges financières	-13 801	-14 726
Produits d'intérêts	7	9
Produits financiers	7	9
Coût de l'endettement net	-13 794	-14 717

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,11 %, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Biome.

VII - 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 V-4).

Valeur de marché des instruments de couverture

Au 30 juin 2022, le portefeuille du Groupe ne contient plus d'instruments de couverture. Au début de l'exercice, la valeur de marché des instruments de couverture détenus s'élevait à 4 124 milliers d'euros (coût du crédit inclus), et était détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2022	31/12/2021
Collar Société Générale -0,11%/-0,60%	100 000	avr.-22 ⁽¹⁾	-	1 671
Collar CIC -0,25 %/-0,52 %	100 000	juin-22 ⁽¹⁾	-	2 453
Total			-	4 124

⁽¹⁾ Date de solde de l'instrument

Les deux instruments de couverture détenus par le groupe au début de la période ont été dénoués concomitamment à l'émission d'une dette (cf. VII - 1), moyennant une soulte. Il s'agit :

- du 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 ; et

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

La couverture ayant été efficace à 100%, le montant des gains constatés sur ces instruments et différés en capitaux propres, est maintenu en capitaux propres et repris en résultat au même rythme que les intérêts liés à la dette émise.

Le tableau ci-dessous présente la variation des gains et pertes maintenus en capitaux propres, des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Cette variation s'élève à 10 626 milliers d'euros (contre 3 833 milliers d'euros au premier semestre 2021).

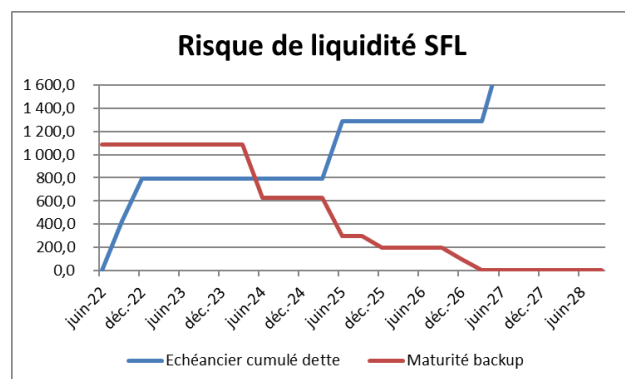
(en milliers d'euros)	Date de solde de l'instrument	Gains et pertes maintenus en capitaux propres 31/12/2021	Solde de l'instrument au cours de la période	Soulte reçue au cours de la période	Gains et pertes repris dans le résultat de la période	Gains et pertes maintenus en capitaux propres 30/06/2022
Swap CA-CIB valeur nov.-21 -0.3475%	oct.-21	975	-	-	-77	898
Swap CIC valeur nov.-21 -0.4525%	oct.-21	1 482	-	-	-117	1 365
Collar CIC CAP -0.25% / FLOOR-0.52%	avr.-22	1 671	-1 671	8 645	-240	8 405
Collar SG CAP -0.11% / FLOOR-0.60%	juin-22	2 453	-2 453	6 650	-111	6 539
Total		6 581	-4 124	15 295	-545	17 207

VII - 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 2022, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 090 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 1 140 M€ au 31 décembre 2021. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juin 2024.



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 VII-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. 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 2022, 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

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 2022 :

(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)	500 000	-	-	-	-	-	500 000
Emprunts bancaires (BECM)	-	150 000	-	-	-	-	150 000
Total dette taux variable	500 000	150 000	-	-	-	-	650 000

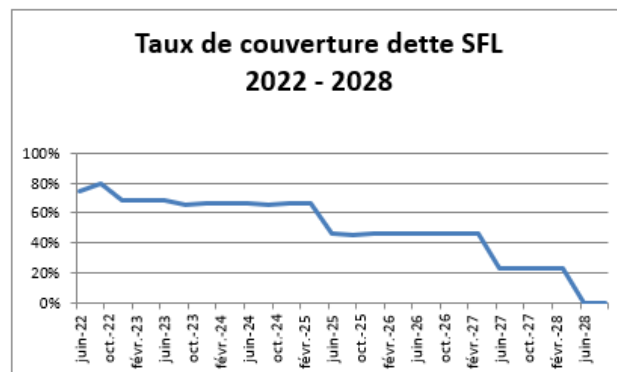
Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans le tableau ci-dessus ne portent pas d'intérêts ou ne sont pas soumis au risque de taux.

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2022, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 799 234 milliers d'euros, détaillée comme suit :

ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Au 30 juin 2022, le taux de couverture de la dette est de 75 % (ie la 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 0.96% au 30 juin 2022 (contre 1.23% au 31 décembre 2021).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,08% soit un impact négatif de 1.625 milliers d'euros sur l'année représentant 11,8% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 0,84% soit un impact positif de 1.625 milliers d'euros sur l'année représentant 11,8% des charges financières annuelles.

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2022	31/12/2021
Emission nov-2015	289 600	nov-22	290 428	294 219
Emission mai-2018	500 000	mai-25	477 035	521 590
Emission juin-2020	599 000	juin-27	544 473	526 975
Emission oct-2021	599 000	avr-28	487 298	494 070
Total	1 987 600		1 799 234	1 836 854

VII - 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 VII-3.

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Dépôts et cautionnements versés	244	222
Instruments de couverture de taux	-	4 124
Total	244	4 346

Au cours de la période, le Groupe a soldé ses instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie, dont la valeur totale s'élevait à 4 124 milliers d'euros au 31 décembre 2021 (cf. note VII -3).

VII - 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)	30/06/2022	31/12/2021
Disponibilités	160 401	114 881
Total	160 401	114 881

VIII - Capitaux propres et résultat par action

VIII - 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 85 729 milliers d'euros et est divisé en 42 864 715 actions de nominal 2 euros au 30 juin 2022. Au début de l'exercice précédent, il s'élevait à 93 058 milliers d'euros soit 46 528 974 actions de nominal 2 euros, et un total de 3 664 259 actions SFL ont été annulées au cours de l'exercice précédent.

VIII - 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.

	31/12/2021	Augmentation	Diminution	30/06/2022
Nombre de titres auto-détenus	114 163	5 650	-70 317	49 496
Prix moyen en euros	79,19 €	85,54 €	74,69 €	86,30 €
Total (en milliers d'euros)	9 040	483	-5 252	4 271

VIII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	S1 2022		S1 2021	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distributions sur la période	179 828	4,20 €	97 476	2,10 €
Total	179 828	4,20 €	97 476	2,10 €

Les sommes distribuées sur la période aux participations ne donnant pas le contrôle s'élèvent à 37 931 milliers d'euros.

VIII - 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 2022	S1 2021
Résultat net pour le résultat de base par action	221 514	98 755
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 864 715	46 528 974
Nombre moyen de titres auto-détenus	-80 972	-154 903
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	42 783 743	46 374 072
Résultat net par action, non dilué	5,18 €	2,13 €
Résultat net pour le résultat de base par action	221 514	98 755
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 864 715	46 528 974
Nombre moyen de titres auto-détenus	-80 972	-154 903
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	72 454	64 942
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	42 856 197	46 439 013
Résultat net par action, dilué	5,17 €	2,13 €

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.

VIII - 5) Variations de pourcentage d'intérêts

Il n'y a pas eu de variation de pourcentage d'intérêts au cours de la période.

Au cours du deuxième semestre 2021, le Groupe a procédé à un swap de titres de participations avec l'actionnaire minoritaire Prédica. SFL a ainsi acquis les parts détenues par Prédica dans les sociétés SCI Washington (34%) et dans la SAS Parholding (50%), et a cédé des participations minoritaires (49%) détenues dans les filiales suivantes : la SCI Paul Cézanne, la SCI 103 Grenelle, la SAS 92 Champs-Élysées et la SAS Cloud.

VIII - 6) Part des intérêts minoritaires dans le résultat net

La part des intérêts minoritaires dans le résultat net de la période se décompose ainsi :

(en milliers d'euros)	SCI Washington	Groupe Parholding	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs Elysées	SAS Cloud	Total S1 2022
Revenus locatifs	-	-	3 018	2 386	2 758	4 661	12 823
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	9 843	8 375	-5 916	20 687	32 989
Résultat financier	-	-	-11	-15	-16	-33	-74
Divers	-	-	34	-96	-136	-388	-587
Total	-	-	12 884	10 650	-3 309	24 927	45 151

Pour le premier semestre 2021, cette part se répartissait comme suit :

(en milliers d'euros)	SCI Washington	Groupe Parholding	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs Elysées	SAS Cloud	Total S1 2021
Revenus locatifs	3 479	7 020	-	-	-	-	10 499
Variation de valeur des immeubles de placement	5 004	-6 108	-	-	-	-	-1 105
Résultat financier	-15	-1 007	-	-	-	-	-1 023
Divers	-142	-445	-	-	-	-	-588
Total	8 325	-541	-	-	-	-	7 784

VIII - 7) Entrée de périmètre

Principes comptables

Lors de l'acquisition d'une entité, le Groupe doit déterminer si l'ensemble acquis doit s'analyser comme une « activité » au sens de la norme IFRS 3. Si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts de l'entité acquise est concentrée sur un actif identifiable unique, ou sur un groupe d'actifs identifiables similaires, alors l'entité acquise est appréhendée comme un groupe d'actifs (et non une activité). La transaction ne répond donc pas à la définition d'un regroupement d'entreprises, et la comptabilité d'acquisition n'est pas applicable.

Le coût d'acquisition de l'actif ou du groupe d'actifs est alors réparti entre les actifs et passifs identifiables acquis

(aucune constatation de goodwill). Deux méthodes au choix sont possibles pour cette affectation. Celle qui a été retenue par le Groupe consiste en deux étapes :

- 1- Les actifs et passifs qui ne sont pas évalués au coût, sont évalués selon les normes IFRS qui leur sont applicables.
- 2- Le résiduel du coût d'acquisition non alloué est ensuite affecté aux actifs et passifs évalués au coût, au prorata de leurs justes valeurs respectives.

Dans certains cas, les coûts de transaction peuvent être inclus dans l'évaluation initiale de l'actif ou du groupe d'actifs acquis (c'est le cas notamment pour les immeubles de placement, conformément à IAS 40).

Le 25 avril 2022, SFL a acquis la totalité des titres de participation de la SCI Pasteur 123 auprès de Primonial REIM, pour une valeur de 283 millions d'euros. L'analyse menée par le Groupe a permis de conclure qu'il s'agit d'une acquisition d'actif, puisque l'immeuble de placement détenu au bilan de la société acquise, représente environ 95% de la valeur des actifs bruts à la date d'acquisition.

L'allocation du coût d'acquisition aux actifs identifiables acquis et passifs identifiables repris est présentée ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Montants
Coût d'acquisition	
Prix des titres	282 579
Coûts de transaction	14 909
Coût total d'acquisition de l'entité acquise	297 488
Actifs identifiables acquis non évalués au coût	
Actifs financiers	17
Autres actifs	11 218
Valeurs des actifs acquis, évalués selon leurs normes applicables	11 235
Passifs identifiables repris non évalués au coût	
Emprunts et concours bancaires	185 275
Provisions courantes	2 293
Autres passifs	11 353
Valeur des passifs identifiables repris, évalués selon leurs normes applicables	198 921
Coût d'acquisition résiduel non affecté	485 173
Actifs identifiables évalués au coût	
Immeuble de placement	485 173
Valeurs des actifs identifiables repris évalués au coût	485 173

Les autres actifs comprennent essentiellement des créances clients, ainsi que la trésorerie de la société acquise.

Les emprunts et concours bancaires se rapportent à une dette détenue par la SCI Pasteur 123 juste avant l'acquisition et remboursée immédiatement grâce à un compte courant consenti par le Groupe à la société. Cette somme représente donc une dette intra groupe (éliminée en consolidation) dans les comptes au 30 juin 2022.

Les autres passifs se composent majoritairement de dépôts et cautionnements reçus.

IX - Provisions

IX - 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)	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	Reclassement	30/06/2022
Provisions relatives au personnel	1 844	-	564	-	-	-461	-684	1 263
Provisions non-courantes	1 844	-	564	-	-	-461	-684	1 263
Provisions sur immeubles et locataires	-	2 293	-	-321	-321	-	-	1 972
Provisions relatives au personnel	960	-	-	-960	-960	-	684	684
Provisions courantes	960	2 293	-	-1 281	-1 281	-	684	2 656
Total	2 804	2 293	564	-1 281	-1 281	-461	-	3 919

La provision sur immeubles concerne les réparations d'un sinistre ayant impacté l'immeuble de la SCI Pasteur 123.

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 945 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note X-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 30 juin 2022 à 15,3 milliers d'euros contre 72,7 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

IX - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-177	-926
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-504	-631
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-60	-95
Dotations	-741	-1 653
Reprises de provisions sur actif circulant	529	228
Reprises	529	228
Total	-211	-1 424

X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

X - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Rémunérations du personnel	-5 638	-3 515
Charges sociales sur rémunérations	-2 276	-1 985
Avantages accordés au personnel	-2 057	-1 922
Participation et intéressement	-694	-2 400
Total	-10 665	-9 821

L'effectif pour le personnel administratif est de 69 personnes au 30 juin 2022, dont 2 mandataires sociaux, contre 70 personnes au 30 juin 2021. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes, sans changement par rapport au 30 juin 2021.

X - 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.

Les montants des avantages à long terme au personnel sont attribués aux périodes au cours desquelles l'obligation naît, conformément à la décision de l'IFRIC prise en 2021 sur ce sujet.

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Dettes actuarielles en début de période	1 346	1 215
Prestations servies	-	-20
Coût des services rendus	51	92
Coût financier	9	3
Variation actuarielle	-461	-157
Dettes actuarielles en fin de période	945	1 133

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 3,37 % (versus 0,78 % au 31 décembre 2021) et d'un taux de revalorisation de 2,50 % (sans changement par rapport au 31 décembre 2021). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 30 juin 2022 entraîne une hausse de 18,1 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.

X - 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 2022

	Plan n°5	Plan n°5	Plan n°6
Date d'assemblée	20/04/2018	20/04/2018	19/11/2021
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022
Nombre cible initial	34 476	33 460	30 624
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	34 476	33 460	30 624
Juste valeur unitaire	€65,38	€54,59	€73,37
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-596	-468	-128
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	50 820	32 992	30 496

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 2022, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2019 (hypothèse de classement en rang 2) et de 100 % pour les plans 2021 et 2022 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours de la période, 64 992 actions ont été acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites n°5 de 2019.

Le montant constaté en charges de la période (hors contribution patronale spécifique) au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 998 milliers d'euros.

X - 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 2022	S1 2021
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	4 148	2 538
Avantages court terme charges patronales	2 396	1 591
Rémunération en actions ⁽²⁾	981	1 032
Jetons de présence	234	342
Total	7 760	5 503

⁽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.

XI - Impôts et taxes

XI - 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 2022, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 2 172 milliers d'euros, contre 1 972 milliers d'euros au premier semestre 2021, et concerne principalement le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

XI - 2) Impôt différé

Principes comptables

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

l'ensemble 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.

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

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 25 %, conformément à la loi de finance 2018 instituant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés de 33,33 % à 25 %. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêté des comptes qui est appliqué, soit 26,5 %.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	30/06/2022
Variation de valeur des immeubles de placement	-175 078	-	-	711	-174 367
Retraitement des amortissements	-30 502	-	-	-726	-31 227
Retraitement des loyers	-3 339	-	-	-482	-3 821
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-1 225	-	-	52	-1 174
Total net	-210 666	-	-	-444	-211 110
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-210 666	-	-	-444	-211 110

Au premier semestre 2022, la charge d'impôt sur le résultat s'élève à 2 616 milliers d'euros. L'écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel provient essentiellement de l'exonération liée au régime SIIC.

XII- Engagements hors-bilan

XII - 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)	114 906	15 626	78 329	20 951
Cautions fournisseurs	48 894	48 894	-	-
Total engagements reçus	163 800	64 520	78 329	20 951

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2022, les engagements sur travaux s'élèvent à 52 315 milliers d'euros (contre 98 356 milliers d'euros au 31 décembre 2021), dont 30 528 milliers d'euros liés à l'immeuble Louvre-Saint-Honoré.

XII - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Au 30 juin 2022, les engagements hors bilan liés au financement concernent uniquement les lignes de crédit confirmées non-utilisées. Elles se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
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 INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	150 000	-	150 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
Total	1 090 000	-	1 090 000	-

Au 30 juin 2022, le montant global de ces protections s'établit à 1 379 milliers d'euros (versus 2 710 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

XII - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

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

La convention prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de cette protection a été approuvée par le Conseil d'Administration du 15 juin 2022. Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

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

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

(en milliers d'euros)	S1 2022	S1 2021
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Acquisitions	-474 895	-
Travaux	-64 723	-65 038
Total	-539 618	-65 038
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	160 401	38 896
Total	160 401	38 896

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie			Variations "non-cash"			30/06/2022
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés ⁽¹⁾	Etalement des frais sur emprunts	Variation de juste valeur	Autres	
Emprunts (hors intérêts courus)	1 774 894	408 500	-80 000	-	2 314	-	-	2 105 709
Intérêts courus sur emprunts	10 088	-	-	-3 997	-	-	-	6 092
Titres de créance négociables	117 000	858 000	-475 000	-	-	-	-	500 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	16	-	-	69	-	-	-	85
Total	1 901 998	1 266 500	-555 000	-3 928	2 314	-	-	2 611 886

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

XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre au 30 juin 2022 :

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	100	100
SC Parchamps	410 233 498	100	100
SC Pargal	428 113 989	100	100
SC Parhaus	405 052 168	100	100
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	51	51
SCI Paul Cézanne	438 339 327	51	51
SCI Washington	432 513 299	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100
SAS Cloud	899 379 390	51	51
SAS 92 Champs-Élysées	899 324 255	51	51
SCI Pasteur 123	789 738 556	100	100

Le 25 avril 2022, la SCI Pasteur 123 est entrée dans le périmètre de consolidation. Elle est détenue à 100% par le Groupe.

SFL détient 4 sociétés avec un pourcentage d'intérêts de 51%. En vertu d'un pacte d'actionnaires, dont les conditions pour qualifier une situation de contrôle sont réunies (les décisions affectant le plus significativement les rendements de ces 4 sociétés étant sous le contrôle de SFL), SFL détient le contrôle exclusif sur ces 4 sociétés.

En conséquence du contrôle exercé par le Groupe sur toutes ses participations, l'ensemble des sociétés qui composent le périmètre sont intégrées globalement.

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3 % de son capital au 30 juin 2022. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme
42, rue Washington
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022

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

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 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. 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 25 juillet 2022

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés

Laurent DANIEL

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 25 juillet 2022

Dimitri BOULTE,
Directeur Général



SFL

42 rue Washington - 75008 Paris - T +33 (0)1 42 97 27 00 - www.fonciere-lyonnaise.com
SA au capital de 85 729 430 euros - RCS 552 040 982 Paris - Code APE 6820B - N° TVA INTRACOM. SFL FR
54/552/040/982