

# SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

*COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 décembre 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 14 février 2023.

## A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIFS</b>	<b>Partie E</b>		
Immobilisations incorporelles	V -1	1 862	2 237
Immobilisations corporelles	V -2	19 173	19 625
Immeubles de placement	V -4	8 051 948	7 496 094
Actifs financiers	VII -5	15 338	4 346
Autres actifs	VI -4	71 060	44 712
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>8 159 380</b>	<b>7 567 015</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	V -6	57 100	-
Clients et autres débiteurs	VI -3	41 222	46 673
Actifs financiers	VII -5	13	-
Autres actifs	VI -4	846	2 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII -6	69 433	114 881
<b>Total Actifs courants</b>		<b>168 614</b>	<b>164 316</b>
<b>Total Actifs</b>		<b>8 327 995</b>	<b>7 731 331</b>
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>Partie E</b>		
Capital	VIII -1	85 729	85 729
Réserves		4 149 844	4 009 052
Résultat de la période		143 430	292 041
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>4 379 003</b>	<b>4 386 822</b>
Intérêts minoritaires		1 097 432	1 097 177
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>1 097 432</b>	<b>1 097 177</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>5 476 435</b>	<b>5 483 999</b>
Emprunts et dérivés passifs	VII -1	2 073 914	1 488 742
Provisions non courantes	IX -1	1 535	1 844
Impôts différés passifs	XI -2	203 495	210 666
Autres passifs	VI -6	44 282	28 748
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>2 323 226</b>	<b>1 730 000</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -5	47 052	45 052
Emprunts et concours bancaires	VII -1	414 577	413 256
Provisions courantes	IX -1	1 266	960
Autres passifs	VI -6	65 438	58 064
<b>Total Passifs courants</b>		<b>528 333</b>	<b>517 332</b>
<b>Total Capitaux propres et Passifs</b>		<b>8 327 995</b>	<b>7 731 331</b>

## B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2022	2021
<b>Revenus locatifs</b>		<b>204 517</b>	<b>174 634</b>
Charges immobilières brutes		-44 520	-38 530
Charges immobilières récupérées		33 969	29 746
Charges immobilières nettes de récupération		-10 552	-8 784
<b>Loyers nets</b>	<b>VI -1</b>	<b>193 966</b>	<b>165 850</b>
Autres produits d'exploitation	VI -2	8 051	4 086
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V -3	-2 104	-1 211
Variation nette des provisions	IX -2	-1 037	-1 766
Frais de personnel	X -1	-18 383	-22 739
Autres frais généraux	VI -7	-8 734	-9 978
Résultat de cession des immeubles de placement	V -5	-440	108
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	38 636	255 177
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>209 955</b>	<b>389 528</b>
Charges financières	VII -2	-31 643	-27 968
Produits financiers	VII -2	19	17
Actualisation des dettes et créances		-	-80
Autres charges et produits financiers	VII -3	-	-2 200
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>178 331</b>	<b>359 296</b>
Impôts	XI -1-2	3 285	2 750
<b>Résultat net</b>		<b>181 616</b>	<b>362 046</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>143 430</b>	<b>292 041</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	38 186	70 005
Résultat net par action	VIII -4	3,35 €	6,51 €
Résultat net dilué par action	VIII -4	3,34 €	6,49 €
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	IX -1	383	-36
Eléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		383	-36
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII -3	24 103	6 751
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		24 103	6 751
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>24 485</b>	<b>6 715</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>206 102</b>	<b>368 761</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>167 916</b>	<b>298 756</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	38 186	70 005

## C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime <sup>(1)</sup> d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres <sup>(1)</sup> réserves	Résultat consolidé	Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2020</b>	<b>93 058</b>	<b>560 380</b>	<b>22 621</b>	<b>-17 953</b>	<b>-170</b>	<b>3 701 714</b>	<b>286 879</b>	<b>4 646 526</b>	<b>550 442</b>	<b>5 196 968</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	292 041	292 041	70 005	362 046
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	6 751	-36	-	6 715	-	6 715
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 751</b>	<b>-36</b>	<b>292 041</b>	<b>298 756</b>	<b>70 005</b>	<b>368 761</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	286 879	-286 879	-	-	-
Réduction de capital	-7 329	-346 921	-	-	-	-1 097	-	-355 347	-	-355 347
Imputation des actions propres	-	-	-	3 841	-	-	-	3 841	-	3 841
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3 998	-	-	-	-3 998	-	-3 998
Paievements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3 869	-	3 869	-	3 869
Variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle	-	-	-	-	-	-109 350	-	-109 350	486 674	377 324
Distributions versées par SFL	-	-53 456	-	-	-	-44 020	-	-97 476	-9 944	-107 420
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2021</b>	<b>85 729</b>	<b>160 003</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 110</b>	<b>6 581</b>	<b>3 837 960</b>	<b>292 041</b>	<b>4 386 822</b>	<b>1 097 177</b>	<b>5 483 999</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	143 430	143 430	38 186	181 616
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	24 103	383	-	24 485	-	24 485
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 103</b>	<b>383</b>	<b>143 430</b>	<b>167 916</b>	<b>38 186</b>	<b>206 102</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	292 041	-292 041	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	4 592	-	-	-	4 592	-	4 592
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-4 800	-	-	-	-4 800	-	-4 800
Paievements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	4 301	-	4 301	-	4 301
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-179 828	-	-179 828	-37 931	-217 759
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2022</b>	<b>85 729</b>	<b>160 003</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 318</b>	<b>30 684</b>	<b>3 954 857</b>	<b>143 430</b>	<b>4 379 003</b>	<b>1 097 432</b>	<b>5 476 435</b>

<sup>(1)</sup> 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	2022	2021
	<b>Partie E</b>		
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de la période - part du Groupe		143 430	292 041
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	-38 636	-255 177
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V -3	2 104	1 211
Dotations nettes aux provisions du passif	IX -1	-1 913	154
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V -6	440	-108
Actualisation des dettes et ajustement de valeur des instruments financiers		-	80
Autres charges et produits financiers	VII -3	-	2 200
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI -1	-22 192	5 300
Avantages consentis au personnel	X -3	4 301	3 869
Part des intérêts minoritaires	VIII -6	38 186	70 005
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>125 721</b>	<b>119 575</b>
Coût de l'endettement financier	VII -2	31 624	27 951
Charge d'impôt	XI -1-2	-3 285	-2 750
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>154 061</b>	<b>144 776</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		16 513	13
Intérêts versés		-13 241	-28 405
Intérêts reçus		19	17
Impôt versé		-4 614	-6 030
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>152 737</b>	<b>110 371</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII -1	-582 104	-129 378
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1 276	-1 025
Dettes sur acquisition d'actif		-1 042	2 049
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	-277	-1 279
Autres encaissements et décaissements		-70	5
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-557 898</b>	<b>134 372</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Flux liés aux variations de capital	VIII -1	-	-1 097
Flux nets affectés aux opérations sur actions propres		-208	-157
Flux liés aux variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle	VIII -5	-	-38 205
Distributions versées aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII -3	-179 828	-97 476
Distributions versées aux actionnaires minoritaires		-37 931	-
Encaissements provenant des emprunts	XIII -2	3 369 539	1 338 463
Remboursements d'emprunts	XIII -2	-2 791 603	-1 344 133
Autres variations financières		-257	1 822
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>359 713</b>	<b>-140 783</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-45 448</b>	<b>103 960</b>
Trésorerie nette à l'ouverture		114 881	10 921
Trésorerie nette à la clôture	XIII -1	69 433	114 881
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-45 448</b>	<b>103 960</b>

## 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 et d'application obligatoire, ayant fait l'objet d'adoption par l'Union Européenne au cours de l'année 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.

- 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 est autorisée.

Au 31 décembre 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.

- Amendements à IFRS 17 « 1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives ». 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.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 31 décembre 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 2024.

- Amendements à IFRS 16 « Obligation locative découlant d'une cession-bail ». A travers ces amendements,

le normalisateur cherche à apporter des clarifications sur l'évaluation ultérieure des transactions de cession-bail, lorsque la cession initiale du bien répond aux critères d'IFRS 15 pour être comptabilisée comme une vente. Le texte stipule que le vendeur-preneur évalue ultérieurement la dette de location résultant d'une transaction de cession-bail conformément aux dispositions existantes de la norme IFRS 16, mais en déterminant les paiements de loyers de façon à ne comptabiliser aucun gain ou perte lié au droit d'utilisation conservé. Autrement dit, le vendeur-preneur ne comptabilise en résultat que le gain ou la perte lié au droit d'utilisation transféré à l'acheteur-bailleur.

La date d'entrée en vigueur de ces amendements a été fixée aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024. Une application anticipée est possible.

## 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 V-4).

## I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la direction dans un contexte actuel d'environnement géopolitique et économique incertain se traduisant par des pressions inflationnistes, des hausses des taux d'intérêt ainsi que des coûts de matières premières et de l'énergie, des pénuries et de volatilité des taux de change dont l'impact sur les perspectives d'avenir restent difficiles à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

Compte tenu des incertitudes inhérentes aux estimations, le Groupe revoit celles-ci sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il se peut que les résultats réels soient finalement différents des estimations faites à la date de préparation des états financiers consolidés.

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

- Evaluation des immeubles de placement : 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).
- Evaluation des instruments financiers : 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

SFL ne subit aucun impact direct du conflit en Ukraine étant donné que tous les actifs détenus sont situés en France, de même que les clients du Groupe.

## II - Faits marquants

### II - 1) Opérations

Au 31 décembre 2022, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 75%) des grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup>. Au cours de l'exercice, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier.

- l'immeuble de bureaux Rives de Seine situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m<sup>2</sup>), qui va faire l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Le Permis de Construire a été déposé, et les travaux vont démarrer au 1<sup>er</sup> semestre 2023, pour une livraison prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2026.

L'immeuble Biome situé avenue Emile Zola (environ 25 000 m<sup>2</sup>), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, a été livré le 19 juillet 2022 et entièrement commercialisé, principalement 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 m<sup>2</sup> situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>, situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2022, le groupe SFL a commercialisé environ 47 000 m<sup>2</sup> de surfaces, principalement de bureaux, incluant notamment la commercialisation des surfaces de bureaux de l'actif Biome (cf. ci-dessus).

### II - 2) Financements

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- Abondement des souches obligataires d'échéances 2028 (coupon de 0,5%) et 2027 (coupon 1,5%), pour 99 M€ chacune.

- Signature avec Caixabank et Banco Sabadell de deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour des montants respectivement de 100 et 50 M€ sur 5 ans.

- Signature avec CADIF d'une ligne revolving de 175 M€ sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023, et avec BECM d'une ligne revolving de 200 M€ sur 5 ans, en renouvellement de la ligne de 150 M€ d'échéance juillet 2023.

- Signature avec un pool de 5 banques, d'un Term Loan de 300 M€ à 5 ans.

Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la plupart (à hauteur de 725 M€) des crédits à impact, adossés notamment à un objectif de réduction de l'empreinte carbone du groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds » (cf. III - 2).

SFL a également mis en place de nouvelles couvertures de taux, pour un total de 600 M€.

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) Evénements post-clôture

Le 31 janvier 2023, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'actif situé 6 rue de Hanovre à Paris.

## 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.

### III - 2) Financements « verts »

En début d'année, le Groupe a finalisé la requalification de l'ensemble de ses emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1 790 millions d'euros) en "obligations vertes" (green bonds), à la suite de l'approbation des porteurs de ces obligations. Le Groupe a franchi cette étape grâce à son portefeuille d'actifs écologiquement durables, d'une valeur égale ou supérieure au montant nominal total de ses obligations en circulation. La conversion de la dette obligataire en "obligations vertes" n'a eu aucun impact sur les autres caractéristiques des obligations, telles que leurs modalités, taux d'intérêt ou maturité. Les frais de cette opération se sont élevés à 177 milliers d'euros. Dans cette même logique, les abondements effectués sur les souches obligataires d'échéances 2027 et 2028 (pour un montant total de 198 millions d'euros) ont également été affectés par SFL au financement ou au refinancement d'actifs « verts » (green assets), qui sont des actifs ayant un impact positif sur l'environnement.

Grâce à ces opérations, SFL a renforcé un peu plus la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière, devenant ainsi l'une des premières sociétés françaises cotées, à voir toutes ses obligations qualifiées de "vertes". Ces obligations constituent une alternative aux financements corporate classiques dans un contexte où la prise de conscience par les entreprises quant aux questions de durabilité est de plus en plus importante. L'intention du Groupe est que toutes les obligations qu'il émettra à l'avenir soient émises en vertu de son Cadre de Financement Vert (Green Financing Framework). La détention d'instruments financiers verts représente pour la société un avantage concurrentiel et un investissement attrayant pour les marchés des capitaux, dont l'intérêt pour ce type d'investissement est en augmentation significative.

Outre les instruments de financement de projets labellisés RSE ci-dessus, SFL a également mis en place des instruments de financement indexés sur des indicateurs de performance RSE. En 2022, plus de 87 % des nouveaux financements bancaires incorporent une composante liée au respect des objectifs RSE (principalement des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre), représentant un montant total de 725 millions d'euros.

### III - 3) 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 31

décembre 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	2022
<b>Revenus locatifs</b>	<b>156 887</b>	<b>44 639</b>	<b>2 992</b>	-	<b>204 517</b>
Charges immobilières brutes	-33 509	-9 836	-1 175	-	-44 520
Charges immobilières récupérées	25 138	8 142	689	-	33 969
Charges immobilières nettes de récupération	-8 371	-1 694	-486	-	-10 552
<b>Loyers nets</b>	<b>148 515</b>	<b>42 944</b>	<b>2 506</b>	-	<b>193 966</b>
Autres produits d'exploitation	2 620	3 274	170	1 987	8 051
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-2 104	-2 104
Variation nette de provisions	120	189	-	-1 346	-1 037
Frais de personnel	-	-	-	-18 383	-18 383
Autres frais généraux	-	-	-	-8 734	-8 734
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-440	-	-440
Variation de valeur des immeubles de placement	16 401	16 563	5 672	-	38 636
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>167 657</b>	<b>62 970</b>	<b>7 907</b>	<b>-28 579</b>	<b>209 955</b>
Charges financières	-	-	-	-31 643	-31 643
Produits financiers	-	-	-	19	19
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>167 657</b>	<b>62 970</b>	<b>7 907</b>	<b>-60 203</b>	<b>178 331</b>
Impôts	-	-	-	3 285	3 285
<b>Résultat net</b>	<b>167 657</b>	<b>62 970</b>	<b>7 907</b>	<b>-56 919</b>	<b>181 616</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>138 517</b>	<b>53 738</b>	<b>7 907</b>	<b>-56 731</b>	<b>143 430</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	<b>29 141</b>	<b>9 233</b>	-	<b>-188</b>	<b>38 186</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	383	383
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	<b>383</b>	<b>383</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	24 103	24 103
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	<b>24 103</b>	<b>24 103</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	<b>24 485</b>	<b>24 485</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>167 657</b>	<b>62 970</b>	<b>7 907</b>	<b>-32 433</b>	<b>206 102</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>138 517</b>	<b>53 738</b>	<b>7 907</b>	<b>-32 245</b>	<b>167 916</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	<b>29 141</b>	<b>9 233</b>	-	<b>-188</b>	<b>38 186</b>
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2022
Actifs sectoriels	6 306 596	1 787 907	96 463	107 272	8 298 238
Actifs non affectés	-	-	-	29 757	29 757
<b>Total des actifs</b>	<b>6 306 596</b>	<b>1 787 907</b>	<b>96 463</b>	<b>137 028</b>	<b>8 327 995</b>

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2021
<b>Revenus locatifs</b>	<b>142 023</b>	<b>30 573</b>	<b>2 037</b>	-	<b>174 634</b>
Charges immobilières brutes	-30 136	-6 477	-1 917	-	-38 530
Charges immobilières récupérées	24 033	5 199	514	-	29 746
Charges immobilières nettes de récupération	-6 103	-1 278	-1 403	-	-8 784
<b>Loyers nets</b>	<b>135 920</b>	<b>29 296</b>	<b>634</b>	-	<b>165 850</b>
Autres produits d'exploitation	2 922	387	93	684	4 086
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 211	-1 211
Variation nette de provisions	-661	76	-	-1 181	-1 766
Frais de personnel	-	-	-	-22 739	-22 739
Autres frais généraux	-	-	-	-9 978	-9 978
Résultat de cession des immeubles de placement	108	-	-	-	108
Variation de valeur des immeubles de placement	242 950	13 188	-962	-	255 177
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>381 239</b>	<b>42 947</b>	<b>-235</b>	<b>-34 424</b>	<b>389 528</b>
Charges financières	-	-	-	-27 968	-27 968
Produits financiers	-	-	-	17	17
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-80	-80
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-2 200	-2 200
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>381 239</b>	<b>42 947</b>	<b>-235</b>	<b>-64 656</b>	<b>359 296</b>
Impôts	-	-	-	2 750	2 750
<b>Résultat net</b>	<b>381 239</b>	<b>42 947</b>	<b>-235</b>	<b>-61 906</b>	<b>362 046</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>311 345</b>	<b>40 300</b>	<b>-235</b>	<b>-59 369</b>	<b>292 041</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	69 895	2 647	-	-2 537	70 005
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-36	-36
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	-36	-36
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	6 751	6 751
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	6 751	6 751
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	<b>6 715</b>	<b>6 715</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>381 239</b>	<b>42 947</b>	<b>-235</b>	<b>-55 191</b>	<b>368 761</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>311 345</b>	<b>40 300</b>	<b>-235</b>	<b>-52 654</b>	<b>298 756</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	69 895	2 647	-	-2 537	70 005
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2021
Actifs sectoriels	6 198 882	1 237 614	116 329	140 969	7 693 794
Actifs non affectés	-	-	-	37 537	37 537
<b>Total des actifs</b>	<b>6 198 882</b>	<b>1 237 614</b>	<b>116 329</b>	<b>178 505</b>	<b>7 731 331</b>

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

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

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

\* **Croissant Ouest** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les

communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.

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

## 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	31/12/2022
<b>Valeur Brute</b>					
Applications informatiques	9 097	-	-1 050	-	8 047
Autres immobilisations incorporelles	1 189	378	-786	-	782
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	-7 218	-754	1 050	-	-6 922
Autres immobilisations incorporelles	-832	-	786	-	-46
<b>Valeur nette</b>	<b>2 237</b>	<b>-375</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 862</b>

## 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	31/12/2022
<b>Valeur Brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	6 836	898	-1 696	-	6 038
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	-4 000	-150	-	-	-4 150
Autres immobilisations corporelles	-4 449	-1 200	1 696	-	-3 953
<b>Valeur nette</b>	<b>19 625</b>	<b>-452</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 173</b>

Au 31 décembre 2022, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 920 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)	2022	2021
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-754	-495
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-1 350	-716
<b>Total</b>	<b>-2 104</b>	<b>-1 211</b>

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

## 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 31 décembre 2022 par des experts indépendants : 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'experts indépendants, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD 100 %) est défini ci-dessous :

- Cushman & Wakefield (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2017) : 56 %
- CBRE (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2019) : 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 cours de l'année 2022, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles et annuelles sont liés principalement à la réalisation d'études de marché, pour un montant total de 31 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, et font l'objet d'une valorisation semestrielle par des experts indépendants. Leur valorisation est fiable, compte tenu de la méthode utilisée par les experts (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	Reclassement	31/12/2022
Immeubles de placement	7 496 094	485 145	116 208	163 160	-27 035	-124 524	-57 100	8 051 948
<b>Total</b>	<b>7 496 094</b>	<b>485 145</b>	<b>116 208</b>	<b>163 160</b>	<b>-27 035</b>	<b>-124 524</b>	<b>-57 100</b>	<b>8 051 948</b>

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)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur du patrimoine (hors droits)	8 245 718	7 606 153
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	-51 920	-51 040
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-84 750	-59 019
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-57 100	-
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>8 051 948</b>	<b>7 496 094</b>

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

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2022 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	6 361	VLM <sup>(2)</sup>	700 - 975 €	826 €
		Taux de fin de cash-flow	3,10 - 3,40%	3,23%
		Taux d'actualisation	3,85 - 4,45%	4,17%
Autre Paris	1 788	VLM <sup>(2)</sup>	548 - 780 €	675 €
		Taux de fin de cash-flow	3,00 - 4,10%	3,50%
		Taux d'actualisation	4,25 - 5,50%	4,78%
Croissant Ouest	96	VLM <sup>(2)</sup>	540 - 540 €	540 €
		Taux de fin de cash-flow	3,55 - 3,55%	3,55%
		Taux d'actualisation	4,60 - 4,60%	4,60%
<b>Total</b>	<b>8 246</b>			

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

<sup>(2)</sup> 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 638 144 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 741 922 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 <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	6 252	VLM <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	310 - 535 €	479 €
		Taux de fin de cash-flow	3,41 - 5,00%	3,80%
		Taux d'actualisation	4,35 - 6,10%	4,78%
<b>Total</b>	<b>7 606</b>			

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

<sup>(2)</sup> 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	Résultat de cession	Date de cession
Le Vaisseau	26 872	27 312	-440	30 mai 2022
<b>Total</b>	<b>26 872</b>	<b>27 312</b>	<b>-440</b>	

La valeur nette comptable ci-dessus intègre les frais de cession pour 277 milliers d'euros.

## V - 6) Immeubles de placement destinés à la vente

### Principes comptables

En application de la norme IFRS 5, une entité doit classer un actif non courant comme étant détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par le biais de

son utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, sous réserve des conditions qui sont habituelles pour la vente de tels actifs, et sa vente doit être hautement probable.

La valorisation des immeubles de placement destinés à être cédés se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2022
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-	-	-	57 100	57 100
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57 100</b>	<b>57 100</b>

## 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 82,9% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 22 192 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises, des paliers, et des droits d'entrée. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 9 562 milliers d'euros.

Au 31 décembre 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	> 5ans
Loyers	1 383 455	156 783	167 684	159 843	143 734	130 149	625 262

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	> 5ans
Loyers <sup>(1)</sup>	1 174 056	187 707	171 290	143 078	105 756	90 507	475 719

<sup>(1)</sup> Loyer facial sans prise en compte des franchises.

## VI - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	2022	2021
Production immobilisée	1 980	678
Autres produits	6 071	3 408
<b>Total</b>	<b>8 051</b>	<b>4 086</b>

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)	31/12/2022			31/12/2021
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	24 436	19 706	4 731	27 517
Provisions clients et comptes rattachés	-3 885	-814	-3 071	-5 139
<b>Clients</b>	<b>20 551</b>	<b>18 892</b>	<b>1 659</b>	<b>22 378</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	79	79	-	83
Personnel et comptes rattachés	6	6	-	6
Créances fiscales - hors IS - part courante	17 667	17 667	-	21 810
Autres créances d'exploitation	1 526	1 526	-	1 280
Autres créances	1 394	1 394	-	1 116
<b>Autres débiteurs</b>	<b>20 671</b>	<b>20 671</b>	<b>-</b>	<b>24 295</b>
<b>Total</b>	<b>41 222</b>	<b>39 563</b>	<b>1 659</b>	<b>46 673</b>

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 13 690 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)	2022	2021
Dotations aux provisions clients	-493	-867
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	802	225
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-4	-27
<b>Total</b>	<b>304</b>	<b>-670</b>
Loyers	204 517	174 634
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>-0,15%</b>	<b>0,38%</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Autres créances clients	71 060	44 712
<b>Total autres actifs non-courants</b>	<b>71 060</b>	<b>44 712</b>
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	121	47
Paiements d'avance courants	725	2 715
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>846</b>	<b>2 762</b>

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)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs	11 589	8 547
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	35 463	36 505
<b>Total</b>	<b>47 052</b>	<b>45 052</b>

Les dettes sur acquisitions d'immobilisations correspondent principalement aux sommes dues aux constructeurs, et se rapportent essentiellement aux travaux de rénovation de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts et cautionnements reçus	44 282	28 748
<b>Total autres passifs non-courants</b>	<b>44 282</b>	<b>28 748</b>
Dépôts et cautionnements reçus	4 009	3 438
Clients - avances et acomptes reçus	31 660	31 277
Dettes sociales	11 959	13 487
Dettes fiscales	5 011	4 064
Autres dettes	10 522	3 846
Comptes de régularisations passif	2 277	1 952
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>65 438</b>	<b>58 064</b>

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

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

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

## VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	2022	2021
Honoraires	-2 243	-1 769
Impôts et taxes	-1 747	-1 764
Autres	-4 744	-6 445
<b>Total</b>	<b>-8 734</b>	<b>-9 978</b>

Les honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	2022		2021	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	359	307	349	284
SACC	86	24	62	44
<b>Total</b>	<b>445</b>	<b>330</b>	<b>411</b>	<b>328</b>

En 2022, les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent des prestations de revue de traduction des informations financières, la vérification volontaire d'informations de RSE publiées dans le rapport de gestion du Groupe, et l'émission d'une attestation relative à l'attribution gratuite d'actions.

## 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	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
			Part courante		Part non-courante	
<b>Emprunts obligataires</b>						
Emission 500 M€ 2021-2028	0,50%	21-avr-28	2 092	493	599 000	500 000
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50%	05-juin-27	5 169	4 315	599 000	500 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50%	29-mai-25	4 459	4 459	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2015-2022	2,25%	16-nov-22	-	290 421	-	-
<b>Emprunts bancaires</b>						
Prêt à terme syndiqué BNPP	E3M + marge	-	282	-	300 000	-
Crédit syndiqué BNPP	E3M + marge	-	479	-	100 000	-
<b>Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)</b>	Taux fixe (précompté)	< 1 an	409 000	117 000	-	-
<b>Intérêts sur dérivés</b>	Divers	-	255	-	-	-
<b>Découverts bancaires</b>	Divers	-	6	16	-	-
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts</b>		-	-7 165	-3 448	-24 086	-11 258
<b>Total</b>			<b>414 577</b>	<b>413 256</b>	<b>2 073 914</b>	<b>1 488 742</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2021
Emprunts obligataires	1 709 720	11 720	1 099 000	599 000	1 799 688
Prêt à terme BNPP	300 282	282	300 000	-	-
Crédit Syndiqué BNPP	100 479	479	100 000	-	-
TCN (NEU CP)	409 000	409 000	-	-	117 000
Intérêts sur dérivés	255	255	-	-	-
Découverts bancaires	6	6	-	-	16
Etalement frais emprunts	-31 251	-7 165	-23 110	-976	-14 706
<b>Total</b>	<b>2 488 491</b>	<b>414 577</b>	<b>1 475 890</b>	<b>598 024</b>	<b>1 901 998</b>

Au 31 décembre 2022, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF, Intesa Sanpaolo, Caixabank, la Banque Postale, et Sabadell. Ils s'analysent de la manière suivante :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2022	Valeur au 31/12/2021	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	27,6%	22,0%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,5	4,9	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	0,0%	0,0%	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	8,8 Md€	8,1 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2022.

## VII - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2022	2021
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-28 642	-30 312
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-	-46
Intérêts des instruments de couverture	-252	-
Autres charges financières	-6 325	-3 668
Charges financières capitalisées	3 576	6 058
<b>Charges financières</b>	<b>-31 643</b>	<b>-27 968</b>
Produits d'intérêts	19	17
<b>Produits financiers</b>	<b>19</b>	<b>17</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-31 624</b>	<b>-27 951</b>

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,13 %, 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

Le portefeuille de couvertures du Groupe SFL comprend les éléments suivants en fin d'exercice :

- Contrepartie : CIC. SLF acheteur d'un cap à 2% contre E3M, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le cap a été réalisé en valeur du 14 septembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 6 mois, moyennant une prime de 58 milliers d'euros. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 10 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,6250%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 14 novembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 1 873 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : Société Générale ; swap de taux contre E3M, SFL payeur du taux fixe à 2,4920%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 3 200 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4240%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 3 635 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : CADIF. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4925%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 6 396 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

En début d'exercice, le Groupe détenait deux instruments de couverture, lesquels ont été dénoués concomitamment à l'émission d'une dette moyennant une soulte. Il s'agissait :

- 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.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales caractéristiques, ainsi que les valeurs de marché des instruments de couverture de SFL :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2022	31/12/2021
Collar Société Générale -0,11%/-0,60%	100 000	avr.-22 <sup>(1)</sup>	-	1 671
Collar CIC -0,25 %/-0,52 %	100 000	juin-22 <sup>(1)</sup>	-	2 453
CAP CIC 2%	100 000	mars-23	10	-
SWAP CIC 2,6250%	100 000	nov.-27	1 873	-
SWAP SOC GEN 2,4920%	100 000	déc.-29	3 200	-
SWAP CIC 2,4240%	100 000	déc.-29	3 635	-
SWAP CADIF 2,4925%	200 000	déc.-29	6 396	-
<b>Total</b>			<b>15 114</b>	<b>4 124</b>

<sup>(1)</sup> Date de solde de l'instrument

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

Le montant de la variation sur la période de la réserve de couverture provenant des gains et pertes accumulés en capitaux propres est de 24 103 milliers d'euros (contre 6 751 milliers d'euros en 2021).

(en milliers d'euros)	2022	2021
Instruments de couverture de taux	24 103	6 751
<b>Total</b>	<b>24 103</b>	<b>6 751</b>

Pour l'année 2022, cette variation comprend d'une part les variations de juste valeur des instruments de couverture émis au cours de la période, et d'autre part la variation des gains et pertes maintenus en capitaux propres se rapportant à des instruments de couverture de flux de trésorerie déjà débouclés.

Les variations de juste valeur des instruments de couverture émis au cours de la période se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	Prime versée lors de l'émission	Variation de juste valeur	Valorisation au 31/12/2022
CAP CIC 2%	100 000	mars-23	58	-48	10
SWAP CIC 2,625%	100 000	nov.-27	-	1 873	1 873
SWAP SOC GEN 2,492%	100 000	déc.-29	-	3 200	3 200
SWAP CIC 2,4240%	100 000	déc.-29	-	3 635	3 635
SWAP CADIF 2,4925%	200 000	déc.-29	-	6 396	6 396
<b>Total</b>	<b>600 000</b>		<b>58</b>	<b>15 056</b>	<b>15 114</b>

La variation des gains et pertes maintenus en capitaux propres liés à des instruments de couverture débouclés se décompose ainsi :

(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	Solte reçue au cours de la période	Gains et pertes repris dans le résultat de la période	Gains et pertes maintenus en capitaux propres 31/12/2022
Swap CA-CIB valeur nov.-21 -0.3475%	oct.-21	975	-	-	-154	821
Swap CIC valeur nov.-21 -0.4525%	oct.-21	1 482	-	-	-234	1 248
Collar CIC CAP -0.25% / FLOOR-0.52%	avr.-22	1 671	-1 671	8 645	-961	7 684
Collar SG CAP -0.11% / FLOOR-0.60%	juin-22	2 453	-2 453	6 650	-776	5 874
<b>Total</b>		<b>6 581</b>	<b>-4 124</b>	<b>15 295</b>	<b>-2 124</b>	<b>15 628</b>

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

(en milliers d'euros)	2022	2021
Coûts de remboursement anticipé d'emprunts	-	-2 200
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-2 200</b>

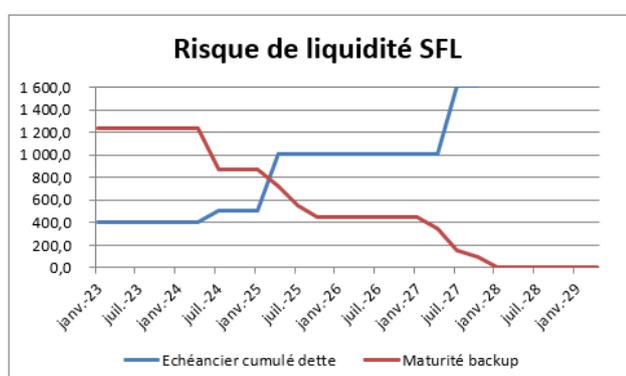
En 2021, les coûts de remboursement anticipé d'emprunts concernaient les frais de rupture liés au remboursement de l'emprunt hypothécaire de Parholding.

## 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 31 décembre 2022, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 240 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 mai 2025.



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

Au 31 décembre 2022, le taux de couverture de la dette est de 92 % (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 1,66% au 31 décembre 2022 (contre 1,23% au 31 décembre 2021).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,69% soit un impact négatif de 752 milliers d'euros sur l'année représentant 2,38% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,63% soit un impact positif de 752 milliers d'euros sur l'année représentant 2,38% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation des instruments de couverture au 31 décembre 2022, une hausse des taux de 0,25% en améliorerait la valorisation de 6 784 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,25% impacterait négativement la valorisation des dérivés de 6 911 milliers d'euros.

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

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 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)	409 000	-	-	-	-	-	409 000
<b>Total dette taux variable</b>	<b>409 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>409 000</b>

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

### Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2022, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 470 152 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2022	31/12/2021
Emission nov-2015	289 600	nov.-22	-	294 219
Emission mai-2018	500 000	mai-25	465 180	521 590
Emission juin-2020 (+TAP mai-2022)	599 000	juin-27	523 232	526 975
Emission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	599 000	avr.-28	481 740	494 070
<b>Total</b>			<b>1 470 152</b>	<b>1 836 854</b>

## VII - 5) Actifs financiers

### Principes comptables

Les actifs financiers comprennent essentiellement 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)	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts et cautionnements versés	234	222
Instruments de couverture de taux	15 104	4 124
<b>Total actifs financiers non courants</b>	<b>15 338</b>	<b>4 346</b>
Instruments de couverture de taux	10	-
Autres	3	-
<b>Total actifs financiers courants</b>	<b>13</b>	<b>-</b>

Au cours de la période, le Groupe a soldé ses instruments de couverture de flux de trésorerie initialement détenus et dont la valeur totale s'élevait à 4 124 milliers d'euros au 31 décembre 2021, et s'est procuré de nouveaux instruments de couverture de flux de trésorerie, évalués à 15 114 milliers d'euros au 31 décembre 2022 (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)	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilités	69 433	114 881
<b>Total</b>	<b>69 433</b>	<b>114 881</b>

## 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 31 décembre 2022. Il n'y a eu aucune variation concernant le capital social (montant et nombre d'actions) au cours de l'exercice.

### 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	31/12/2022
Nombre de titres auto-détenus	114 163	10 884	-73 332	51 715
Prix moyen en euros	79,19 €	83,86 €	75,06 €	86,01 €
<b>Total (en milliers d'euros)</b>	<b>9 040</b>	<b>913</b>	<b>-5 505</b>	<b>4 448</b>

### VIII - 3) Distributions

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

#### 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, *prorata 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)	2022	2021
Résultat net pour le résultat de base par action	143 430	292 041
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 864 715	45 002 199
Nombre moyen de titres auto-détenus	-65 802	-128 619
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>42 798 913</b>	<b>44 873 580</b>
<b>Résultat net par action, non dilué</b>	<b>3,35 €</b>	<b>6,51 €</b>
Résultat net pour le résultat de base par action	143 430	292 041
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 864 715	45 002 199
Nombre moyen de titres auto-détenus	-65 802	-128 619
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	102 999	102 099
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution</b>	<b>42 901 912</b>	<b>44 975 679</b>
<b>Résultat net par action, dilué</b>	<b>3,34 €</b>	<b>6,49 €</b>

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

#### 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 la totalité des parts détenues par les actionnaires minoritaires dans la 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 2022
Revenus locatifs	-	-	7 443	5 173	5 562	9 617	27 796
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	3 225	4 048	-10 532	14 864	11 604
Résultat financier	-	-	-11	-12	-16	-29	-68
Divers	-	-	-16	-28	-220	-882	-1 146
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 641</b>	<b>9 182</b>	<b>-5 206</b>	<b>23 570</b>	<b>38 186</b>

Pour la période précédente, 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 2021
Revenus locatifs	4 088	8 164	2 279	1 657	2 229	3 690	22 108
Variation de valeur des immeubles de placement	5 004	-6 108	23 760	943	3 175	24 605	51 379
Résultat financier	-18	-1 160	-1	-1	-1	-2	-1 182
Divers	-143	-753	-159	39	-404	-880	-2 300
<b>Total</b>	<b>8 930</b>	<b>144</b>	<b>25 878</b>	<b>2 639</b>	<b>4 999</b>	<b>27 414</b>	<b>70 005</b>

## 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 identifiants 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 identifiants 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 282 millions d'euros. L'analyse menée par le Groupe a permis de conclure qu'il s'agit d'une acquisition d'actif (et non d'une activité), puisque l'immeuble de placement détenu au bilan de la société acquise est un actif identifiable unique représentant environ 95% de la valeur totale des actifs bruts à la date d'acquisition.

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

(en milliers d'euros)	Montants
<b>Coût d'acquisition</b>	
Prix des titres	282 175
Coûts de transaction	14 885
<b>Coût total d'acquisition de l'entité acquise</b>	<b>297 060</b>
<b>Actifs identifiants acquis non évalués au coût</b>	
Actifs financiers	17
Autres actifs	11 167
<b>Valeurs des actifs acquis, évalués selon leurs normes applicables</b>	<b>11 184</b>
<b>Passifs identifiants repris non évalués au coût</b>	
Emprunts et concours bancaires	185 274
Provisions courantes	2 293
Autres passifs	11 702
<b>Valeur des passifs identifiants repris, évalués selon leurs normes applicables</b>	<b>199 269</b>
<b>Coût d'acquisition résiduel non affecté</b>	<b>485 145</b>
<b>Actifs identifiants évalués au coût</b>	
Immeuble de placement	485 145
<b>Valeurs des actifs identifiants repris évalués au coût</b>	<b>485 145</b>

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 31 décembre 2022.

Les autres passifs se composent majoritairement des 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	31/12/2022
Provisions relatives au personnel	1 844	-	1 194	-6	-6	-383	-1 114	1 535
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1 844</b>	<b>-</b>	<b>1 194</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-383</b>	<b>-1 114</b>	<b>1 535</b>
Provisions sur immeubles et locataires	-	2 293	-	-2 293	-2 293	-	-	-
Provisions relatives au personnel	960	-	-	-960	-960	-	1 114	1 114
Autres provisions	-	-	152	-	-	-	-	152
<b>Provisions courantes</b>	<b>960</b>	<b>2 293</b>	<b>152</b>	<b>-3 253</b>	<b>-3 253</b>	<b>-</b>	<b>1 114</b>	<b>1 266</b>
<b>Total</b>	<b>2 804</b>	<b>2 293</b>	<b>1 346</b>	<b>-3 259</b>	<b>-3 259</b>	<b>-383</b>	<b>-</b>	<b>2 801</b>

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 1 036 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 31 décembre 2022 à 21,6 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)	2022	2021
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-493	-867
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-1 268	-1 065
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-78	-116
<b>Dotations</b>	<b>-1 838</b>	<b>-2 048</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	802	225
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	57
<b>Reprises</b>	<b>802</b>	<b>282</b>
<b>Total</b>	<b>-1 037</b>	<b>-1 766</b>

## X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

### X - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	2022	2021
Rémunérations du personnel	-8 767	-6 758
Charges sociales sur rémunérations	-4 090	-4 803
Avantages accordés au personnel	-4 361	-3 853
Participation et intéressement	-1 165	-7 325
<b>Total</b>	<b>-18 383</b>	<b>-22 739</b>

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

	2022	2021
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	55	56
Agents de maîtrise	14	13
Employés / Techniciens	-	-
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>71</b>

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 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)	2022	2021
<b>Dettes actuarielles en début de période</b>	<b>1 346</b>	<b>1 215</b>
Prestations servies	-6	-20
Coût des services rendus	68	113
Coût financier	10	3
Variation actuarielle	-383	36
<b>Dettes actuarielles en fin de période</b>	<b>1 036</b>	<b>1 346</b>

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 3,12 % (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 31 décembre 2022 entraîne une hausse de 19,9 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 31 décembre 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	200,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>67 760</b>	<b>32 992</b>	<b>30 496</b>

### Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

### Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2022, les pourcentages retenus sont de 200 % pour le plan 2020 (hypothèse de classement en rang 1) 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 4 301 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)	2022	2021
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	4 703	2 730
Avantages court terme charges patronales	2 784	2 093
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	1 768	1 754
Jetons de présence	321	800
<b>Total</b>	<b>9 576</b>	<b>7 377</b>

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

<sup>(2)</sup> 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.

Pour la période, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 3 886 milliers d'euros, contre 3 851 milliers d'euros pour la période précédente, 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.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	31/12/2022
Variation de valeur des immeubles de placement	-175 078	-	-	9 005	-166 073
Retraitement des amortissements	-30 502	-	-	-1 449	-31 950
Retraitement des loyers	-3 339	-	-	-186	-3 525
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-1 225	-	-	-199	-1 426
<b>Total net</b>	<b>-210 666</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 171</b>	<b>-203 495</b>
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-210 666	-	-	7 171	-203 495

### XI - 3) Preuve d'impôt consolidée

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé après impôts	181 616	362 046
Charge ou produit d'impôts	3 285	2 750
Résultat avant impôts	178 331	359 296
Taux d'impôt sur les sociétés applicable en France	25,83%	27,37%
<b>Impôt théorique</b>	<b>-46 054</b>	<b>-98 356</b>
Impact des différentiels de taux	45	-467
Impact des différences permanentes	-928	-2 064
Impact des déficits fiscaux non activés	-1 995	-940
Impact des impôts différés actifs non reconnus	-715	-1 456
Effets des crédits d'impôts	80	49
Effets du régime SIIC	52 847	105 980
Autres	4	4
<b>Impôt effectif</b>	<b>3 285</b>	<b>2 750</b>
Taux effectif d'impôt	-1,84%	-0,77%

La réconciliation entre le montant des impôts et le bénéfice comptable est établie en utilisant le taux d'imposition du pays où est située la société mère, à savoir la France.

Les impacts des différentiels de taux résultent de la comptabilisation sur la période, des impôts différés à des taux différents de celui de la période en cours.

Les impôts différés actifs non reconnus se rapportent à des différences temporelles déductibles pour lesquelles le recouvrement de l'économie d'impôt associée n'a pas été considéré comme probable.

Le régime SIIC a pour effet la transparence fiscale et par conséquent l'exonération d'impôt pour les sociétés dotées de ce statut.

## 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
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières	110	110	-	-
<b>Total engagements donnés</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires (y compris Gapd)	120 067	71 604	23 929	24 534
Cautions fournisseurs	41 352	41 352	-	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>161 419</b>	<b>112 956</b>	<b>23 929</b>	<b>24 534</b>

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2022, les engagements sur travaux s'élèvent à 53 349 milliers d'euros (contre 98 356 milliers d'euros au 31 décembre 2021), dont 19 787 milliers d'euros liés à l'immeuble Louvre-Saint-Honoré.

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

Au 31 décembre 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 BECM	200 000	-	200 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
Emprunt SABADELL	50 000	-	50 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	290 000	-	290 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	150 000	-	150 000	-
<b>Total</b>	<b>1 240 000</b>	<b>-</b>	<b>1 240 000</b>	<b>-</b>

## 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.

Au 31 décembre 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).

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)	2022	2021
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Acquisitions	-475 470	-
Travaux	-106 634	-129 378
<b>Total</b>	<b>-582 104</b>	<b>-129 378</b>
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	69 433	114 881
<b>Total</b>	<b>69 433</b>	<b>114 881</b>

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

L'évolution des passifs liés aux activités de financement se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie			Variations "non-cash"			31/12/2022
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés <sup>(1)</sup>	Étalement des frais sur emprunts	Variation de juste valeur	Autres	
Emprunts (hors intérêts courus)	1 774 894	1 285 539	-999 603	-	5 919	-	-	2 066 749
Intérêts courus sur emprunts et dérivés	10 088	-	-	2 649	-	-	-	12 737
Titres de créance négociables	117 000	2 084 000	-1 792 000	-	-	-	-	409 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	16	-	-	-10	-	-	-	6
<b>Total</b>	<b>1 901 998</b>	<b>3 369 539</b>	<b>-2 791 603</b>	<b>2 639</b>	<b>5 919</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 488 491</b>

<sup>(1)</sup> 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 31 décembre 2022 :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<b>Société mère</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS Parholding	404 961 351	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 31 décembre 2022. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.