



# Comptes annuels au 31 décembre 2022

—• p.197

**Bilan**

—• p.199

**Compte de résultat**

—• p.200

**I – Principes, règles et méthodes  
comptables**

—• p.202

**II – Faits caractéristiques de l'exercice**

—• p.203

**III – Effets des changements liés  
au climat**

—• p.204

**IV – Notes sur les états financiers**

## Bilan

## ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2022 Montant net	31/12/2021 Montant net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisations incorporelles A - 1.1</b>					
Concessions et droits similaires		8 001	6 922	1 079	1 834
Fonds commercial <sup>(1)</sup>				–	–
Autres				–	–
Immobilisations incorporelles en cours		759		759	380
<b>Immobilisations corporelles A - 1.2</b>					
Terrains		551 553		551 553	558 987
Constructions		757 597	247 479	510 118	338 641
Autres immobilisations corporelles		3 973	3 413	560	1 584
Immobilisations corporelles en cours		232 866		232 866	354 645
Avances et acomptes		843		843	–
<b>Immobilisations financières<sup>(2)</sup> A - 1.3</b>					
Participations		1 789 412	9 443	1 779 969	1 504 787
Créances rattachées à des participations		36 608		36 608	25 969
Autres titres immobilisés				–	–
Prêts				–	–
Autres		447		447	421
<b>Total I</b>		<b>3 382 059</b>	<b>267 257</b>	<b>3 114 802</b>	<b>2 787 248</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Créances<sup>(3)</sup> A - 2</b>					
Avances et acomptes versés sur commande		56		56	59
Créances locataires et comptes rattachés		4 726	748	3 978	4 905
Autres		710 483	1 265	709 218	559 945
<b>Valeurs mobilières de placement A - 3</b>					
Actions propres		2 947		2 947	6 942
Autres titres				–	–
Instruments de trésorerie	A - 4	19		19	–
Disponibilités	A - 5	20 796		20 796	22 883
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>		551		551	171
<b>Total II</b>		<b>739 578</b>	<b>2 013</b>	<b>737 565</b>	<b>594 905</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler <b>(III)</b>	A - 6	9 284		9 284	7 299
Primes de remboursement des obligations <b>(IV)</b>	A - 7	21 961		21 961	7 408
Écarts de conversion actif <b>(V)</b>				–	–
<b>Total général (I à V)</b>		<b>4 152 882</b>	<b>269 270</b>	<b>3 883 612</b>	<b>3 396 860</b>
(1) Dont droit au bail				–	–
(2) Dont à moins d'un an (brut)				36 608	25 969
(3) Dont à plus d'un an (brut)				–	–

**PASSIF**

(en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	31/12/2022	31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		85 729	85 729
Primes d'émission, de fusion, d'apport		160 003	160 003
Écarts de réévaluation		21 439	21 439
<b>Réserves</b>			
Réserve légale		9 306	9 306
Réserves statutaires		–	–
Réserves réglementées		–	–
Autres réserves		–	–
Report à nouveau		913 558	235
Résultat de l'exercice		58 233	1 093 151
<b>Situation nette</b>		<b>1 248 268</b>	<b>1 369 863</b>
Subventions d'investissement		–	–
Provisions réglementées		24 858	23 509
<b>Total I</b>	<b>A - 8.1</b>	<b>1 273 126</b>	<b>1 393 372</b>
Produits des émissions de titres participatifs		–	–
<b>Total I bis</b>			
Provisions pour risques	A - 8.3	9 310	7 997
<b>Total II</b>		<b>9 310</b>	<b>7 997</b>
<b>DETTES<sup>(1)(2)</sup></b>			
Emprunts obligataires convertibles		–	–
Autres emprunts obligataires		1 709 721	1 799 688
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>		400 767	7
Emprunts et dettes financières divers		428 397	129 524
Avances et acomptes reçus sur location		11 310	16 656
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		7 053	5 364
Dettes fiscales et sociales		11 136	12 171
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		25 047	28 021
Autres dettes		7 745	4 060
Produits constatés d'avance		–	–
<b>Total III</b>	<b>A - 9</b>	<b>2 601 176</b>	<b>1 995 491</b>
<b>Total général (I à IV)</b>		<b>3 883 612</b>	<b>3 396 860</b>
(1) Dont à plus d'un an		2 112 803	1 509 267
(2) Dont à moins d'un an		488 373	486 224
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		6	7

## Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes Partie C	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		63 445	86 226
Prestations de services		1 747	1 961
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>B - 1</b>	<b>65 192</b>	<b>88 187</b>
Production immobilisée		910	861
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	B - 2	32 998	27 980
Autres produits		4 823	2 256
<b>Total I</b>		<b>103 923</b>	<b>119 284</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes	B - 3	28 670	24 827
Impôts, taxes et versements assimilés	B - 4	8 184	9 229
Charges de personnel	B - 5		
Salaires et traitements		16 091	12 923
Charges sociales		4 044	4 566
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations		23 622	28 152
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		335	1 424
Pour risques et charges : dotations aux provisions		6 443	6 002
Autres charges		377	4 464
<b>Total II</b>		<b>87 766</b>	<b>91 587</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>		<b>16 157</b>	<b>27 697</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
De participations		84 197	31 991
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		–	–
Autres intérêts et produits assimilés		18 610	3 434
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		3 577	6 058
<b>Total III</b>	<b>B - 7</b>	<b>106 384</b>	<b>41 483</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		10 564	1 073
Intérêts et charges assimilés		31 537	28 287
<b>Total IV</b>	<b>B - 7</b>	<b>42 101</b>	<b>29 360</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)</b>		<b>64 283</b>	<b>12 123</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV)</b>		<b>80 440</b>	<b>39 820</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		962	20
Produits exceptionnels sur opérations en capital		27 671	2 379 530
Reprises sur provisions et transferts de charges		973	2 794
<b>Total V</b>		<b>29 606</b>	<b>2 382 344</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		201	421
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		50 181	1 321 221
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 349	1 570
<b>Total VI</b>		<b>51 731</b>	<b>1 323 212</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>	<b>B - 8</b>	<b>- 22 125</b>	<b>1 059 132</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		124	5 850
Impôts sur les bénéfices (X)	B - 9	- 42	- 49
<b>Total des produits (I + III + V)</b>		<b>239 913</b>	<b>2 543 111</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>		<b>181 680</b>	<b>1 449 960</b>
<b>Résultat</b>		<b>58 233</b>	<b>1 093 151</b>

## I – Principes, règles et méthodes comptables

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n° 2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu'il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2022.

L'exercice a une durée de 12 mois.

Les montants figurant dans l'annexe des comptes annuels sont exprimés en milliers d'euros.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées essentiellement des logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

### b) Immobilisations corporelles

#### 1 – Valeur brute

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la Société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles.

#### 2 – Amortissements et dépréciations

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. À partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1<sup>er</sup> janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants. En effet, la valeur d'utilité des immeubles ne peut être qu'au mieux égale à la valeur d'expertise.

Les éventuelles dépréciations sur les immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des frais de vente « valeur hors droits ».

Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise hors droits pour chaque immeuble en moins-value. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

#### Méthodologie d'expertise

Les évaluations des immeubles composant le patrimoine de la Société sont réalisées conformément 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).

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 ».

Une expertise du patrimoine de la Société a ainsi été effectuée au 31 décembre 2022 par les deux experts indépendants :

- Cushman & Wakefield, en charge des expertises semestrielles depuis 2017,
- CBRE, en charge des expertises semestrielles depuis 2019.

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 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 déductions faites 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 sont prises en compte. La valorisation des actifs intègre l'estimation des montants de 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.

### c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte les moins-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs immobiliers étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts indépendants selon la méthode décrite précédemment en paragraphe b) 2.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant et provision pour risque à concurrence du complément.

### d) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

### e) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

### f) Frais d'émission d'emprunts et primes de remboursement

Les frais d'émission des emprunts obligataires, les commissions et frais liés aux crédits bancaires et les primes d'émission des emprunts obligataires sont comptabilisés à l'actif en charges à répartir et étalés linéairement sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

### g) Instruments financiers

SFL utilise des instruments financiers tels que les swaps pour la gestion du risque de taux d'intérêt.

Dans le cadre de cette politique, la Société peut avoir recours à des swaps de taux d'intérêt et des caps ou des floors.

Les primes payées à la signature d'un contrat sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées de manière linéaire sur la durée du contrat.

Les charges ou produits d'intérêts sont comptabilisés en compte de résultat lorsqu'ils sont encourus.

Les différentiels d'intérêts attachés aux swaps sont constatés, prorata temporis, au compte de résultat en charges ou produits financiers, sur la durée de vie des instruments.

### h) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les loyers et les charges sur immeubles sont refacturés aux locataires selon les conditions du bail lors de leur paiement.

Les paliers et franchises de loyers octroyés selon les conditions de marché au moment de la conclusion du bail, sont constatés immédiatement en résultat et ne font pas l'objet d'étalement (méthode retenue par SFL).

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration d'autre part.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

### i) Impôts

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, à la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SFL est soumise à une fiscalité spécifique :

- un secteur SIIC dont le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt,
- un secteur taxable pour les activités n'étant pas éligibles à ce régime fiscal.

### j) Éléments financiers

Les soultes reçues ou payées lors du remboursement anticipé d'un emprunt sont comptabilisées en autre produit ou charge financière.

Les transferts de charges financières correspondent aux reclassements des frais d'emprunts pour être amortis selon le mode linéaire sur leur durée de vie. Ils comprennent également les intérêts capitalisés entrant dans le coût des immobilisations liés à des opérations en cours de restructuration.

## II – Faits caractéristiques de l'exercice

### 1) Opérations

Au 31 décembre 2022, les surfaces en développement représentent environ 22 % du patrimoine de la Société. Elles sont constituées principalement des deux grands projets actuellement menés, 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 Émile 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 la totalité des parts de la SCI Pasteur 123, qui détient l'immeuble Pasteur situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

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, SFL a commercialisé environ 28 000 m<sup>2</sup> de surfaces, principalement de bureaux, incluant notamment la commercialisation des surfaces de bureaux de l'actif Biome (cf. ci-dessus).

### 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 :

- Abonnement des souches obligataires d'échéances 2028 (coupon de 0,5 %) et 2027 (coupon 1,5 %), pour 99 millions d'euros chacune.
- Signature avec Caixabank et Banco Sabadell de deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour des montants respectivement de 100 millions d'euros et 50 millions d'euros sur 5 ans.
- Signature avec CADIF d'une ligne revolving de 175 millions d'euros sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023, et avec BECM d'une ligne revolving de 200 millions d'euros sur 5 ans, en renouvellement de la ligne de 150 millions d'euros d'échéance juillet 2023.
- Signature avec un pool de 5 banques, d'un Term Loan de 300 millions d'euros à 5 ans.

Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la plupart (à hauteur de 725 millions d'euros) 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 millions d'euros.

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.

### 3) Impact de la crise en Ukraine sur les comptes annuels

Les effets directs de la guerre en Ukraine sur les activités et les états financiers 2022 sont quasiment nuls, SFL n'étant pas exposé aux pays en conflit : en effet, la totalité des actifs détenus par SFL sont situés en France de même que les clients.

Les conséquences indirectes (hausse des taux d'intérêt, inflation du coût des matières premières, etc.) quant à elles sont difficilement évaluables à ce stade, notamment dans la mesure où elles sont difficilement dissociables des autres impacts macro-économiques, non liés au conflit en Ukraine. La hausse des taux d'intérêt pourrait influencer au niveau des financements, mais leur effet resterait contenu du fait de la structure de l'endettement (92 % à taux fixe après couverture au 31 décembre 2022).



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

#### 4) Événements 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, ainsi que les principaux effets sur les comptes de la Société.

#### 1) Effets des changements liés au climat sur la situation financière de la Société

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre en France. De ce fait, la Société 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 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 de la Société étant reconnus comme étant écologiquement vertueux (comme l'attestent les certifications dont ils font l'objet), les experts ont estimé à environ 18%, 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 de 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.

#### 2) Financements «verts»

En début d'année, SFL 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. SFL 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.

#### 3) Autres effets potentiels sur les comptes sociaux de SFL

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

- Les taxes liées à la réglementation environnementale: les différents investissements réalisés par la Société lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, la Société 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. À ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2022.

## IV – Notes sur les états financiers

### A – Notes sur le bilan

#### A - 1) Actif immobilisé

##### A - 1.1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2022
Concessions et droits similaires	9 051		1 050		8 001
Immobilisations incorporelles en cours	1 166	379	786		759
<b>Total</b>	<b>10 217</b>	<b>379</b>	1 836	–	<b>8 760</b>

Le poste « concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Concessions et droits similaires	7 217	754	1 049	6 922
Immobilisations incorporelles en cours	786		786	–
<b>Total</b>	<b>8 003</b>	<b>754</b>	1 835	<b>6 922</b>

Les dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles se rapportent aux applications informatiques.

##### A - 1.2) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2022
Terrains	561 754		14 085	3 884	551 553
Constructions	279 228		14 085	139 575	404 718
Agencements, aménagements des constructions	296 741		10 260	66 398	352 879
Mobiliers, matériels	5 669		1 696		3 973
Immobilisations corporelles en cours	354 645	88 409	331	-209 857	232 866
Avances et acomptes	–	843			843
<b>Total</b>	<b>1 498 037</b>	<b>89 252</b>	<b>40 457</b>	–	<b>1 546 832</b>

Les diminutions de l'exercice concernent la cession de l'immeuble Le Vaisseau situé à Issy-les-Moulineaux.

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception. Le reclassement des 209 857 milliers d'euros en immobilisations corporelles concerne principalement l'immeuble Biome.

Suite à l'achèvement de sa restructuration, l'immeuble Biome a été livré le 19 juillet 2022.

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2022
Constructions	48 521	5 350	3 722		50 149
Agencements, aménagements des constructions	188 807	14 146	5 623		197 330
Mobilier, matériel	4 085	1 024	1 696		3 413
<b>Total</b>	<b>241 413</b>	<b>20 520</b>	<b>11 041</b>	–	<b>250 892</b>

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Immeuble Le Vaisseau	2 767		2 767	–
<b>Total</b>	<b>2 767</b>	–	2 767	–

Reprise suite à la cession de l'actif le 30 mai 2022.

Le tableau ci-dessous présente par classe d'actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles hors droits.

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	2 545	VLM	725 - 975 €	836 €
		Taux de fin de cash-flow	3,10 - 3,40 %	3,26 %
		Taux d'actualisation	4,20 - 4,40 %	4,34 %
Autre Paris	1 120	VLM	548 - 675 €	585 €
		Taux de fin de cash-flow	3,25 - 4,10 %	3,71 %
		Taux d'actualisation	4,60 - 5,50 %	4,89 %
Croissant Ouest	96	VLM	540 - 540 €	479 €
		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>3 761</b>			

(1) Pour les bureaux.  
VLM: valeurs locatives de marché.

### A - 1.3) Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Participations	1 507 237	282 175		1 789 412
Créances rattachées à des participations	25 969	36 608	25 969	36 608
Dépôts et cautionnements versés	421	26		447
<b>Total</b>	<b>1 533 627</b>	<b>318 809</b>	<b>25 969</b>	<b>1 826 467</b>

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial Reim France la totalité des parts de la SCI Pasteur pour une valeur de 282 175 milliers d'euros.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Titres de participation SAS Maud	2 450			2 450
Titres de participation SAS SB2	-	29		29
Titres de participation SAS SB3	-	29		29
Titres de participation SCI SB3	-	1		1
Titres de participation SAS 92 Champs-Élysées	-	6 934		6 934
<b>Total</b>	<b>2 450</b>	<b>6 993</b>	<b>-</b>	<b>9 443</b>

## Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>A – Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société</b>											
<b>1. Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)</b>											
SCI PAUL CÉZANNE	56 934	86 047	51 %	148 842	148 842	-	-	12 606	5 966	-	-
SCI 103 GRENELLE	-	165 593	51 %	81 861	81 861	-	-	10 308	6 401	-	-
SCI WASHINGTON	94 872	21 605	100 %	330 533	330 533	151 072	-	22 397	14 212	-	-
SAS MAUD	1 480	-2 738	100 %	2 450	0	2 784	-	5 328	-174	-	-
SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES	101 971	290 177	51 %	206 929	199 995	-	-	11 495	-2 768	312	-
SAS CLOUD	178 195	510 639	51 %	362 609	362 609	-	-	17 983	2 634	909	-
SCI PASTEUR 123	14 365	9 141	100 %	282 175	282 175	176 140	-	17 360	6 125	-	-
SAS PARHOLDING	15 000	10 495	100 %	373 713	373 713	187 173	-	-	7 638	13 115	-
<b>2. Participations (10 à 50% du capital détenu par la Société)</b>											
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A</b>											
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)	-	-	-	300	241	181 463	-	-	10 398	179	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## A - 2) Créances

L'échéance des créances se présente comme suit :

Échéancier à la clôture de l'exercice (en milliers d'euros)	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	56	-	56	-	-
Créances clients et comptes rattachés	4 726	2 494	4 726	-	-
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	6	2	6	-	-
. État, impôts et taxes	9 878	925	9 878	-	-
. Groupe et associés	698 632	1 980	698 632	-	-
. Débiteurs divers	1 967	744	1 967	-	-
Charges constatées d'avance	551	-	551	-	-

Le poste « Groupe et associés » correspond essentiellement aux financements en comptes courants et aux remontées de bénéfices des filiales.

Dépréciation des créances (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Créances locataires	754	154	160	748
Compte courant MAUD	1 084	174	-	1 258
Compte courant SCI SB3	-	7	-	7
<b>Total</b>	<b>1 838</b>	<b>335</b>	<b>160</b>	<b>2 013</b>

**A - 3) Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement sont constituées uniquement d'actions propres.

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2022 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 2 947 milliers d'euros.

Variation des actions propres	31/12/2021	Augmentations*	Diminutions	31/12/2022
Nombre d'actions propres	114 163	32 892	95 340	51 715
Prix moyen en euros	60,81 €	85,56 €	71,42 €	56,98 €
<b>Total</b>	<b>6 942</b>	<b>2 814</b>	<b>6 810</b>	<b>2 947</b>

\* Dont 22 008 actions affectées au titre des plans d'actions gratuites.

Les actions propres affectées à un plan d'attribution d'actions gratuites concernent les sociétés du groupe SFL et elles sont maintenues à leur valeur brute.

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou – valeur brute
<b>Actions affectées à des plans</b>						
Plan d'attribution gratuite en 2020	23 520	1 835	Na	1 835		
<b>Sous-total</b>	<b>23 520</b>	<b>1 835</b>	<b>–</b>	<b>1 835</b>		
<b>Actions propres disponibles</b>						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	–	–	–	–	–	–
Actions propres : opération de croissance	23 283	705	–	705	1 960	1 255
Actions propres : contrats de liquidité	4 912	407	–	407	413	6
<b>Sous-total</b>	<b>28 195</b>	<b>1 112</b>	<b>–</b>	<b>1 112</b>		
<b>Total</b>	<b>51 715</b>	<b>2 947</b>	<b>–</b>	<b>2 947</b>		

**Plans d'attribution d'actions gratuites**

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.

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).

Pour les salariés de la société SFL, les plans d'attribution d'actions gratuites se détaillent comme suit :

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 5		Plan n° 6
Date d'Assemblée	20/04/2018	20/04/2018	15/04/2021
Date d'attribution du Conseil d'administration	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022
Acquisition après clôture du :	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
% d'espérance initial	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré initial	33 164	31 948	29 140
Valeur unitaire de l'action à la date d'attribution	78,00 €	63,20 €	86,20 €
Valeur unitaire de l'action SFL à la date de clôture	84,40 €	84,40 €	84,40 €

(en nombre)	Plan n° 5		Plan n° 6
Nombre espéré à l'ouverture	<b>32 752</b>	<b>31 664</b>	–
Nombre espéré au cours de l'exercice	32 624		29 140
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	- 128	- 128	- 128
% d'espérance retenu à la clôture	200,00 %	100,00 %	100,00 %
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>65 248</b>	<b>31 536</b>	<b>29 012</b>

**A - 4) Instruments financiers**

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Dotations cumulées	Cession	Montant net
CIC PRIME CAP 100 M€ – sept. 2022	6 mois	58	39	–	19
<b>Total</b>		<b>58</b>	<b>39</b>	<b>–</b>	<b>19</b>

**A - 5) Disponibilités**

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Disponibilités	22 883	20 796
<b>Total</b>	<b>22 883</b>	<b>20 796</b>

**A - 6) Charges à répartir sur plusieurs exercices**

Les commissions et frais sont étalés selon le mode linéaire sur la durée de l'emprunt et ajustés en cas de remboursements anticipés partiels.

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407	2 233	174	2 407	–
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	996	278	1 274	672
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 277	515	325	840	1 437
Emprunt obligataire 2020 – augment. 2022	5 ans	215	–	25	25	190
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	2 275	58	350	408	1 867
Emprunt obligataire 2021 – augment. 2022	6 ans	285	–	32	32	253
Emprunt CADIF 2017	6 ans	320	242	78	320	–
Emprunt CADIF 2017 avenant 1	5,5 ans	230	169	61	230	–
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	263	169	38	207	56
Emprunt BECM 2018	5 ans	525	359	166	525	–
Emprunt SG 2018	5 ans	450	208	63	271	179
Emprunt BNPP 2019	5 ans	1 478	739	296	1 035	443
Emprunt BNPP 2020	7 ans	620	196	124	320	300
Emprunt CADIF 2022	3 ans	468	–	91	91	377
Emprunt BECM 2022	5 ans	800	–	67	67	733
Emprunt Intesa Sanpaolo 2021	6 ans	392	–	79	79	313
Emprunt Intesa Sanpaolo 2022 extension	6 ans	100	–	–	–	100
Emprunt Caixa Bank 2022	5 ans	400	–	67	67	333
Emprunt Sabadell 2022	5 ans	178	–	3	3	175
Emprunt Pool 5 banques 2022	5 ans	1 887	–	31	31	1 856
<b>Total</b>		<b>17 516</b>	<b>5 884</b>	<b>2 348</b>	<b>8 232</b>	<b>9 284</b>

**A - 7) Primes de remboursement**

Les primes de remboursement sont amorties selon un mode linéaire sur la durée de l'emprunt et ajustées en cas de remboursements anticipés partiels.

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735	53	735	-
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4 005	572	2 622	1 383
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 105	301	777	1 328
Emprunt obligataire 2020–augment. 2022	5 ans	6 512	760	760	5 752
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	3 870	595	695	3 175
Emprunt obligataire 2021–augment. 2022	6 ans	11 613	1 290	1 290	10 323
<b>Total</b>		<b>28 840</b>	<b>3 571</b>	<b>6 879</b>	<b>21 961</b>

**A - 8) Capitaux propres****A - 8.1) Variation des capitaux propres**

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>1 393 372</b>
Dividendes distribués selon la décision de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2022	- 179 828
<b>B. Apports rétroactifs</b>	<b>-</b>
<b>C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation</b>	<b>1 213 544</b>
<b>D. Variations en cours d'exercice :</b>	
1. Variation du capital	-
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	-
3. Variations des « provisions » relevant des capitaux propres	-
4. Contreparties des réévaluations	-
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'investissement	1 349
6. Autres variations	-
7. Résultat de l'exercice	58 233
<b>E. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N avant AGO</b>	<b>1 273 126</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>- 120 246</b>
<b>G. dont: variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice</b>	<b>-</b>
<b>H. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure</b>	<b>- 120 246</b>

Au 31 décembre 2022, le capital social est composé de 42 864 715 actions d'un nominal de 2 euros, auxquelles sont attachés 42 812 937 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 98,33 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2022.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Amortissements dérogatoires	23 509	1 349	-	24 858
<b>Total</b>	<b>23 509</b>	<b>1 349</b>	<b>-</b>	<b>24 858</b>

## A - 8.2) Distribution

(en milliers d'euros)	31/12/2021		31/12/2022	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distribution sur l'année N	97 476	2,10 €	179 828	4,20 €
<b>Total</b>	<b>97 476</b>	<b>2,10 €</b>	<b>179 828</b>	<b>4,20 €</b>

## A - 8.3) Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Provisions relatives au personnel	7 997	6 291	5 130	9 158
Provisions pour risques courant	–	152	–	152
<b>Total</b>	<b>7 997</b>	<b>6 443</b>	<b>5 130</b>	<b>9 310</b>

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, ainsi que l'exercice de son jugement.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites sur trois ans à compter de la date d'attribution du plan. La livraison du plan 2019 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 5 130 milliers d'euros (contribution patronale incluse).

## A - 9) Dettes

L'échéancier des dettes se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 709 721	11 721	11 721	1 099 000	599 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	400 767	767	767	400 000	–
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	16 329	–	1 526	1 460	13 343
. Titres de créances négociables (NEU CP)	409 000	–	409 000	–	–
. Groupe et associés	3 068	–	3 068	–	–
Avances et acomptes reçus sur locations	11 310	–	11 310	–	–
Dettes fournisseurs	7 053	6 855	7 053	–	–
Dettes sociales	10 679	10 139	10 679	–	–
Dettes fiscales	457	–	457	–	–
Dettes sur immobilisations	25 047	23 966	25 047	–	–
Autres dettes	7 745	538	7 745	–	–
<b>Total</b>	<b>2 601 176</b>	<b>53 986</b>	<b>488 373</b>	<b>1 500 460</b>	<b>612 343</b>

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Le poste « Dettes sur immobilisations » correspond principalement aux factures de travaux de restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et Rives de Seine.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation 2022-2021
Emprunt obligataire 2015	–	290 421	- 290 421
Emprunt obligataire 2018	504 459	504 459	–
Emprunt obligataire 2020	604 170	504 315	99 855
Emprunt obligataire 2021	601 092	500 493	100 599
Emprunt BNP	400 761	–	400 761
Découverts bancaires	6	7	- 1
Titres de créances négociables (NEU CP)	409 000	117 000	292 000
<b>Total</b>	<b>2 519 488</b>	<b>1 916 695</b>	<b>602 793</b>



**B – Notes sur le résultat****B - 1) Chiffre d'affaires**

(en milliers d'euros)	2022	2021
Revenus locatifs	61 180	84 612
Revenus des mandats de gestion externe	2 265	1 614
<b>Sous-total</b>	<b>63 445</b>	<b>86 226</b>
Mise à disposition du personnel	1 563	1 801
Autres prestations de service	184	160
<b>Sous-total</b>	<b>1 747</b>	<b>1 961</b>
<b>Total</b>	<b>65 192</b>	<b>88 187</b>

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 65 192 milliers d'euros, contre 88 187 milliers d'euros au titre de 2021, soit une diminution de 22 757 milliers d'euros (-26,1 %).

La baisse significative s'explique principalement :

- d'une part, par le transfert des deux immeubles aux filiales SAS Cloud et SAS 92 Champs-Élysées en 2021 (-20 141 milliers d'euros),
- et d'autre part, suite au départ de l'unique locataire de l'immeuble Rives de Seine (3 128 milliers d'euros).

**B - 2) Détail des reprises sur provisions et transferts de charges**

(en milliers d'euros)	2022	2021
Reprises provision créances douteuses	160	49
Reprises provision risques et charges	5 130	4 540
Reprises dépréciation immeuble	2 767	–
<b>Sous-total</b>	<b>8 057</b>	<b>4 589</b>
Charges et taxes refacturées aux locataires	14 084	15 005
Autres transferts de charges	10 857	8 386
<b>Sous-total</b>	<b>24 941</b>	<b>23 391</b>
<b>Total</b>	<b>32 998</b>	<b>27 980</b>

**B - 3) Détail des autres achats et charges externes**

(en milliers d'euros)	2022	2021
Charges refacturées	8 372	9 423
Autres services et charges	20 298	15 404
<b>Total</b>	<b>28 670</b>	<b>24 827</b>

**B - 4) Détail des impôts et taxes**

(en milliers d'euros)	2022	2021
Taxes refacturées	5 432	5 894
Autres impôts et charges	2 752	3 335
<b>Total</b>	<b>8 184</b>	<b>9 229</b>

## B - 5) Ventilation des charges du personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total 2022	Total 2021
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	16 012	79	16 091	12 923
<b>Sous-total</b>	<b>16 012</b>	<b>79</b>	<b>16 091</b>	<b>12 923</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 451	22	3 473	3 994
Autres charges de personnel	559	12	571	572
<b>Sous-total</b>	<b>4 010</b>	<b>34</b>	<b>4 044</b>	<b>4 566</b>
<b>Total</b>	<b>20 022</b>	<b>113</b>	<b>20 135</b>	<b>17 489</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunérations de base, variable, avantages en nature, droits, épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 4 764 milliers d'euros en 2022 (contre 3 321 milliers d'euros en 2021).

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 321 milliers d'euros en 2022.

## B - 6) Effectif moyen

(en nombre)	2022	2021
Concierges	2	2
Agents de maîtrise	8	7
Cadres	51	51
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>60</b>

## B - 7) Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	2022	2021
Dividendes de la SAS Parholding	13 115	4 242
Dividendes de la SA Segpim	179	1 779
Dividendes de la SAS 92 Champs-Élysées	5 855	–
Dividendes de la SAS Cloud	13 650	–
Revenus de la SCI Paul Cézanne	15 282	3 105
Revenus de la SNC Condorcet Holding	9 964	8 634
Revenus de la SCI Washington	14 212	12 152
Revenus de la SCI 103 Grenelle	5 815	2 079
Revenus de la SCI Pasteur 123	6 125	–
<b>Sous-total</b>	<b>84 197</b>	<b>31 991</b>
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	3 311	905
Autres produits financiers (a)	15 300	2 529
<b>Sous-total</b>	<b>18 611</b>	<b>3 434</b>
Charges financières activées (b)	3 576	6 058
<b>Sous-total</b>	<b>3 576</b>	<b>6 058</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>106 384</b>	<b>41 483</b>
Provision prime de remboursement des obligations	3 571	1 073
Dépréciation des titres de participations	6 993	–
<b>Sous-total</b>	<b>10 564</b>	<b>1 073</b>
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	25 655	25 125
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	475	69
Intérêts des comptes bancaires	19	102
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	1 145	- 793
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 950	3 784
Charges sur instruments financiers	293	–
<b>Sous-total</b>	<b>31 537</b>	<b>28 287</b>
<b>Charges financières</b>	<b>42 101</b>	<b>29 360</b>

(a) Le débouclage des deux instruments de couverture en 2022 a généré une soulte de 15 295 milliers d'euros.

(b) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et Rives de Seine en 2022.

(c) Les dépréciations des titres de participation sont expliquées en A - 1.3).

**B - 8) Détail du résultat exceptionnel**

(en milliers d'euros)	2022	2021
Moins-values de cession sur actifs (a)	-2 822	144 681
Résultats sur opérations d'échanges et cessions d'actifs corporels et financiers	-	917 459
Valeur des titres transférés aux bénéficiaires de plans d'actions gratuites au cours de l'exercice	-4 030	-3 837
Frais sur acquisitions titres de participation (b)	-14 885	-
Plus et moins-values sur rachats d'actions	13	6
Dotations aux amortissements et aux provisions réglementées	-1 349	944
Autres produits et charges exceptionnels	-3	-397
Dégrèvements d'impôts reçus	951	-
Dotations nettes de reprises de provisions locataires sortis	-	276
<b>Total</b>	<b>-22 125</b>	<b>1 059 132</b>

(a) La moins-value nette de 2 822 en milliers d'euros correspond à la cession de l'immeuble Le Vaisseau.

(b) Les frais d'acquisitions de 14 885 milliers d'euros sont liés à l'achat des titres de la SCI PASTEUR 123.

**B - 9) Détail des impôts sur les bénéfices**

(en milliers d'euros)	2022	2021
Impôts sur les sociétés	-42	-49
<b>Total</b>	<b>-42</b>	<b>-49</b>

**C – Informations sur les parties liées**

Les éventuelles transactions avec les parties liées (sauf filiales) ne sont pas d'importance significative, ou ne sont pas relatives à des transactions qui ne seraient pas conclues à des conditions normales de marché.

Il n'y a pas eu d'engagement hors bilan avec ces entreprises liées.

**D – Engagements hors bilan****Cautions et autres**

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières Locaparis	110	110		
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires	66 044	56 655	6 446	2 943
Cautions fournisseurs	37 269	37 269		
<b>Lignes de crédit confirmées non utilisées</b>				
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 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	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	

**Détail du portefeuille de couvertures**

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de SFL comprend les éléments suivants :

- 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 couver-

ture 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, SFL détenait deux instruments de couverture, lesquels ont été dénoués concomitamment à l'émission d'une dette moyennant une soule. 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.

Valeur de marché des instruments de couverture	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 2,625 %	100 000	nov.-27	1 873	-
SWAP SOC GEN 2,492 %	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>

(1) Date de solde de l'instrument.

**Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation**

Au 31 décembre 2022, les engagements sur travaux s'élèvent à 38 522 milliers d'euros (contre 78 224 milliers d'euros en 31 décembre 2021), dont 19 787 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré et Rives de Seine.

**Avantages au personnel**

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2022 s'élève à 931 milliers d'euros.

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 paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,12 % (contre 0,78 % au 31 décembre 2021) et d'un taux de revalorisation de 2,50 % (sans changement par rapport au 31 décembre 2021).

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'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 SFL 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 :

- aux salariés relevant de la convention collective de l'immobilier dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises sont retenus pour justifier des 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail ;
- aux salariés relevant de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles atteignant 25 ans de service.

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

### **E - Consolidation**

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Inmobiliaria Colonial SA, société de droit espagnol cotée à la Bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).