



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier 2023 – 30 juin 2023

SOMMAIRE

- | | |
|--|----------------|
| 1. Rapport semestriel d'activité | page 3 |
| 2. Facteurs de risques | page 10 |
| 3. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2023 | page 11 |
| 4. Rapport des Commissaires aux comptes | page 42 |
| 5. Attestation de la personne assumant la responsabilité
du Rapport financier semestriel | page 44 |

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Le Conseil d'administration

Aucun changement n'est intervenu dans la composition du Conseil d'administration depuis le 7 avril 2022.

La composition du Conseil d'administration de SFL est la suivante :

Président :

- Monsieur Pere Viñolas Serra

Administrateurs :

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

La Direction Générale

Depuis le 1^{er} juillet 2022 la Direction Générale est composée de :

- Monsieur Dimitri Boulte en qualité de Directeur Général
- Madame Aude Grant en qualité de Directrice Générale Déléguée.

Résultats au 30 juin 2023

Le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 20 juillet 2023 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 30 juin 2023.

Ces comptes présentent une forte progression des résultats opérationnels, un résultat net récurrent résilient et ainsi qu'un taux d'occupation historique à 99,7 % illustrant l'attrait des bureaux prime parisien et la pertinence du business model de SFL.

Données consolidées (M€)

	S1 2023	S1 2022	Variation
Revenus locatifs	111,4	98,0	+13,7 %
Résultat opérationnel retraité*	97,2	78,1	+24,6 %
Résultat net part du Groupe	-177,5	221,5	
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	53,2	48,9	+8,8 %
par action	1,24 €	1,14 €	+8,8 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2023	31/12/2022	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 020	4 379	-8,2 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 909	8 246	-4,1 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	8 449	8 823	-4,2 %
EPRA NTA	4 233	4 603	-8,0 %
par action	98,7 €	107,4 €	-8,1 %
EPRA NDV	4 225	4 644	-9,0 %
par action	98,5 €	108,3 €	-9,1 %

I. Revenus en forte progression malgré un contexte incertain

❖ Revenus locatifs : + 10,1 % de progression à périmètre constant

Les revenus locatifs s'élevaient à 111,4 M€ au premier semestre 2023 contre 98,0 M€ au premier semestre 2022, affichant une forte progression de + 13,4 M€ (+13,7 %) :

- A périmètre constant (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers progressent de 8,4 M€ (+10,1 %), du fait notamment, outre l'indexation (+3,9 M€), de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine en exploitation suite aux nouvelles commercialisations intervenues en 2022 et 2023 (baux signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients, entre autres Balenciaga, Promontoria, Atalante, Ovelo, et Infravia). En particulier, les immeubles Edouard VII, Washington Plaza et 103 Grenelle présentent une augmentation significative de leurs revenus.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées affichent une progression de +0,4 M€, laquelle se décompose ainsi :
 - Une hausse de 9,0 M€ en raison notamment d'un premier semestre plein pour les revenus de l'immeuble Biome livré en juillet 2022 après sa complète restructuration, et intégralement loué dès fin 2022 aux sociétés La Banque Postale et la SFIL ; et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2022 et/ou 2023, principalement sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré (Wendel, LRT, Lincoln International et Patrick Jouin).
 - Une baisse de 8,6 M€ principalement suite à la libération courant 2022 d'une partie des surfaces de la Galerie des Champs-Élysées (départ de H&M) ainsi que de la totalité de l'immeuble Scope (anciennement Rives de Seine) par Natixis en fin septembre 2022, l'actif faisant actuellement l'objet d'une restructuration.
- Enfin, l'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative, en partie réduite par l'impact de la sortie de Pretty Simple en octobre 2022 de l'immeuble 6 Hanovre, actif cédé en avril 2023. Ces mouvements cumulés génèrent un impact net positif sur les revenus à hauteur de 4,6 M€.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 97,2 M€ au premier semestre 2023 contre 78,1 M€ au premier semestre 2022, en très forte progression de + 24,6 %.

❖ La valorisation du patrimoine démontre une bonne résilience malgré un contexte d'incertitude et de remontée des taux

L'évaluation au 30 juin 2023 du patrimoine de la Société à dire d'expert est en baisse de 3,4 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2022. La variation de valeur des immeubles de placement dégage une perte de 327,8 M€ au 1^{er} semestre 2023 contre un produit de 205,4 M€ au 1^{er} semestre 2022.

La décompression des taux de capitalisation (35 bips en moyenne) et taux d'actualisation (40 bips en moyenne) est en partie compensée par les effets visibles de l'indexation des loyers et de la progression des valeurs locatives dans Paris sur les meilleurs actifs.

❖ Résultat net

Les charges financières nettes s'élevaient à 26,1 M€ au 30 juin 2023 contre 13,8 M€ au 30 juin 2022, en hausse de 12,3 M€. Hors éléments non récurrents, la hausse est de 11,7 M€, les charges financières récurrentes étant impactées essentiellement par la hausse des taux, accentuée également par la hausse du volume de financement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 53,2 M€ au 30 juin 2023 contre 48,9 M€ au 30 juin 2022.

Par action, ils s'élevaient respectivement à 1,24 €/a et 1,14 €/a, soit une hausse de 8,8 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2023 s'élève à -177,5 M€ contre 221,5 M€ au 30 juin 2022.

II. Taux d'occupation à un niveau historique de 99,7 %

Le premier semestre 2023 a été marqué par une activité locative soutenue avec notamment des baux signés avec des locataires déjà présents dans le portefeuille SFL, et un taux d'occupation physique historique de 99,7 %

Après une année 2022 marquée par la détérioration de la situation géopolitique et économique, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien est devenu plus sélectif en 2023, notamment en faveur des actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 29 000 m² de surfaces au cours du premier semestre 2023, principalement de bureaux, concentrés notamment sur les actifs suivants :

- 131 Wagram, avec le renouvellement du bail TV5 Monde pour 12 ans fermes, occupant 7 200 m² ;
- #cloud.paris, signature d'un nouveau bail avec une société opérant dans le secteur du luxe pour environ 9 500 m² ;
- Edouard VII, avec la signature de 2 nouveaux baux pour 7 225 m², dont principalement un bail de renouvellement partiel avec Klépierre ;
- enfin, les actifs Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et 103 Grenelle pour le solde ;
- et près de 850 m² de baux commerces.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en nette progression à 835 €/m² et le loyer économique à 692 €/m², pour une durée ferme moyenne de 8,6 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 30 juin 2023, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste à un niveau historiquement élevé de 99,7 % (99,5 % au 31 décembre 2022). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,4 % (contre 0,6 % au 31 décembre 2022).

III. Un pipeline concentré principalement sur deux grands projets avec un niveau de risque très maîtrisé

Au 30 juin 2023, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 83 %) 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 pour le 2nd semestre 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) avec le groupe

Richemont (Cartier) portant sur plus de 20 000 m². Au cours de l'exercice, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier.

- l'immeuble de bureaux Scope (anciennement Rives de Seine) situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), 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 délivré en juin 2023, et les travaux de curage / désamiantage ont démarré. La livraison est prévue en 2026.

Les travaux immobilisés réalisés au cours du premier semestre 2023 s'élèvent à 28,5 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 14,5 M€, ils portent notamment sur des travaux de rénovation de la coque de la Galerie Champs Elysées, et des rénovations de plateaux dans l'immeuble Washington Plaza.

IV. Acquisitions /cessions : poursuite de la stratégie de recentrage sur Paris

Le 11 avril 2023, SFL a cédé à GCI et Eternam (en joint-venture) l'immeuble du 6 rue de Hanovre à Paris 2^e, pour un prix net vendeur de 58,3 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble de 4 600 m², vendu vacant en l'état, à la suite du départ de son occupant en octobre 2022.

V. Stratégie de financement disciplinée avec une orientation environnementale affirmée

Dans un contexte de remontée continue des taux d'intérêt, le groupe a signé auprès d'un pool réunissant 10 banques internationales de premier ordre, une ligne de crédit revolving de 835 millions d'euros incluant un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de 3 objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions carbone, de certification des actifs, et de rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Cette ligne, d'une maturité de cinq ans (plus deux options d'extension d'un an chacune), se substitue pour partie à des lignes existantes. Elle permet de refinancer les lignes existantes de SFL et d'annuler partiellement des lignes à échéance 2025 et 2027. Enfin, elle permet de renforcer la liquidité de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

L'endettement net de la Société atteint 2 582 M€ au 30 juin 2023 contre 2 438 M€ au 31 décembre 2022, soit un ratio d'endettement de 30,6 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,9 % et la maturité moyenne de 4,0 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) quant à lui s'établit à 3,8x à fin juin 2023.

Au 30 juin 2023, SFL bénéficie par ailleurs de 1 600 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

VI. Actif Net Réévalué : -9,1 % de l'ANR EPRA NDV / action qui s'établit à 98,5 €/action après distribution d'un dividende exceptionnel de 4,20 € en avril 2023

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 909 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2023, en baisse de 4,1 % par rapport au 31 décembre 2022 (8 246 M€). La variation est de -3,4 % à périmètre constant.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,4 % au 30 juin 2023, en progression sur 6 mois (3,1 % au 31 décembre 2022).

Au 30 juin 2023, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de à 98,7 €/action (4 233 M€, soit -8,1 % sur six mois) et l'EPRA NDV de 98,5 €/action (4 225 M€ soit -9,1 % sur six mois), après avoir servi un dividende exceptionnel de 4,20 €/action en avril 2023.

VII. Synthèse des Indicateurs EPRA

	S1 2023	S1 2022
EPRA Earnings (M€)	53,2	48,9
/ share	1,24 €	1,14 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	13,7 %	17,9 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	12,7 %	16,8 %

	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV (M€)	4 703	5 104
/ share	109,7 €	119,1 €
EPRA NTA* (M€)	4 233	4 603
/ share	98,7 €	107,4 €
EPRA NDV (M€)	4 225	4 644
/ share	98,5 €	108,3 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,2 %	2,4 %
EPRA « Topped -up » NIY	3,4 %	3,1 %
EPRA Vacancy Rate	0,4 %	0,6 %

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

	30/06/2023	31/12/2022
LTV	30,6 %	27,6 %
100%, including transfer costs		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	31,8 %	29,2 %
Part du groupe	36,7 %	33,8 %
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	34,0 %	31,2 %
Part du groupe	39,1 %	36,1 %

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2023	S1 2022
Résultat net - part du Groupe	-177,5	221,5
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	327,8	-205,4
Résultat des cessions	0,2	0,4
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,6	0,1
Impôts associés aux postes ci-dessus	-12,0	-0,7
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-85,9	33,0
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	53,2	48,9
Nombre moyen d'actions (milliers)	42 879	42 865
EPRA Earnings / share	1,24 €	1,14 €

IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres - part du Groupe	4 020	4 379
Actions d'autocontrôle	0	2
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	36	35
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	-13	-15
Annulation Impôts différés	193	203
Droits de mutation	464	496
EPRA NRV Net Reinstatement Value	4 703	5 104
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation *	-464	-496
EPRA NTA Net Tangible Assets	4 233	4 603
Immobilisations incorporelles	2	2
Juste Valeur Instruments financiers	13	15
Juste Valeur Dette à taux fixe	169	228
Impôts différés	-193	-203
EPRA NDV Net Disposal Value	4 225	4 644

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

IAP Endettement Financier Net :

en M€	30/06/2023	31/12/2022
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 975	2 074
Emprunts et concours bancaires - Courant	636	415
Endettement financier au bilan	2 611	2 488
Déduction :		
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts	28	19
Trésorerie et équivalents	-57	-69
Endettement financier net	2 582	2 438

2. Facteurs de risques

Les principaux risques et incertitudes auxquels SFL et ses filiales pourrait être confrontées au second semestre 2023 sont ceux exposés dans la rubrique 6 « Facteurs de risques » en pages 16 à 29 du Document d'Enregistrement Universel 2022 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF – le 20 mars 2023 sous le numéro D. 23-0118 (le « Document d'enregistrement universel 2022 »).

Le Document d'Enregistrement Universel 2022 est disponible sur le site internet de la Société et accessible avec le lien suivant : [sfl-deu-2022-vf.pdf \(fonciere-lyonnaise.com\)](https://www.fonciere-lyonnaise.com/sfl-deu-2022-vf.pdf)

Ces facteurs de risques n'ont subi aucune évolution et demeurent applicables à la date du présent rapport.

Les facteurs de risques identifiés et leur cotation sont rappelés ci-après.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES

Occurrence :

Rare → Peu probable → Possible → Probable → Quasi-certain

Impact :

Non-significatif → Mineur → Modéré → Majeur → Capital

Facteurs de risque		Impact	Occurrence
A – Risques macroéconomiques			
1 -	Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et du marché des immeubles de bureaux	capital	quasi certain
2 -	Risques liés à une crise économique et sanitaire mondiale	modéré	probable
B – Risques propres à l'activité immobilière			
3 -	Risques liés à la valorisation des actifs	majeur	quasi certain
4 -	Risques stratégiques	modéré	quasi certain
5 -	Risques locatifs	modéré	possible
6 -	Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs	modéré	possible
7 -	Risques liés à l'exploitation et aux développements immobiliers	modéré	possible
C – Risques financiers			
8 -	Risque de taux d'intérêts	majeur	quasi certain
9 -	Risque de liquidité	modéré	probable
10 -	Risque de contrepartie	non significatif	rare
D – Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance			
11 -	Risques liés aux enjeux environnementaux	majeur	probable
12 -	Risques sociaux	mineur	peu probable
13 -	Risque de gouvernance	mineur	rare
E – Risques juridiques et fiscaux			
14 -	Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable	modéré	peu probable
F – Risques technologiques			
15 -	Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles	modéré	peu probable

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

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

3. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2023

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 20 juillet 2023.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
ACTIFS	Partie E		
Immobilisations incorporelles	V -1	1 983	1 862
Immobilisations corporelles	V -2	21 154	19 173
Immeubles de placement	V -4	7 755 130	8 051 948
Actifs financiers	VII -5	13 055	15 338
Autres actifs	VI -4	87 817	71 060
Total Actifs non-courants		7 879 139	8 159 380
Immeubles de placement destinés à la vente	V -6	-	57 100
Clients et autres débiteurs	VI -3	42 910	41 222
Actifs financiers	VII -5	373	13
Autres actifs	VI -4	7 025	846
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII -6	56 804	69 433
Total Actifs courants		107 112	168 614
Total Actifs		7 986 251	8 327 995
(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Partie E		
Capital	VIII -1	85 771	85 729
Réserves		4 111 355	4 149 844
Résultat de la période		-177 474	143 430
Total Capitaux propres, part du Groupe		4 019 652	4 379 003
Intérêts minoritaires		1 020 553	1 097 432
Total Intérêts minoritaires		1 020 553	1 097 432
Total des Capitaux propres		5 040 205	5 476 435
Emprunts et dérivés passifs	VII -1	1 974 518	2 073 914
Provisions non courantes	IX -1	1 160	1 535
Impôts différés passifs	XI -2	192 491	203 495
Autres passifs	VI -6	46 228	44 282
Total Passifs non-courants		2 214 397	2 323 226
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -5	31 185	47 052
Emprunts et concours bancaires	VII -1	636 059	414 577
Provisions courantes	IX -1	528	1 266
Autres passifs	VI -6	63 878	65 438
Total Passifs courants		731 649	528 333
Total Capitaux propres et Passifs		7 986 251	8 327 995

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2023	S1 2022
Revenus locatifs		111 351	97 971
Charges immobilières brutes		-26 592	-21 409
Charges immobilières récupérées		20 263	15 853
Charges immobilières nettes de récupération		-6 329	-5 557
Loyers nets	VI -1	105 023	92 414
Autres produits d'exploitation	VI -2	5 019	2 608
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V -3	-685	-1 398
Variation nette des provisions	IX -2	-267	-211
Frais de personnel	X -1	-7 823	-10 665
Autres frais généraux	VI -7	-4 027	-4 684
Résultat de cession des immeubles de placement	V -5	-158	-420
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	-327 757	205 433
Résultat opérationnel		-230 677	283 076
Charges financières	VII -2	-26 452	-13 801
Produits financiers	VII -2	368	7
Résultat avant impôts		-256 761	269 281
Impôts	XI -1-2	9 758	-2 616
Résultat net		-247 003	266 665
Part du Groupe		-177 474	221 514
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	-69 528	45 151
Résultat net par action	VIII -4	-4,14 €	5,18 €
Résultat net dilué par action	VIII -4	-4,14 €	5,17 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	IX -1	151	461
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		151	461
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII -3	-3 725	10 626
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-3 725	10 626
Total des autres éléments du résultat global		-3 575	11 087
Résultat net et autres éléments du résultat global		-250 577	277 752
Part du Groupe		-181 049	232 601
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	-69 528	45 151

C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2021	85 729	160 003	22 621	-18 110	6 581	3 837 960	292 041	4 386 822	1 097 177	5 483 999
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	221 514	221 514	45 151	266 665
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	10 626	461	-	11 087	-	11 087
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	10 626	461	221 514	232 601	45 151	277 752
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	292 041	-292 041	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	4 769	-	-	-	4 769	-	4 769
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-4 798	-	-	-	-4 798	-	-4 798
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 998	-	1 998	-	1 998
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-179 828	-	-179 828	-37 931	-217 759
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2022	85 729	160 003	22 621	-18 139	17 207	3 952 632	221 514	4 441 564	1 104 397	5 545 961
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-78 084	-78 084	-6 965	-85 049
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	13 477	-78	-	13 399	-	13 399
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	13 477	-78	-78 084	-64 685	-6 965	-71 650
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	-177	-	-	-	-177	-	-177
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2	-	-	-	-2	-	-2
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	2 303	-	2 303	-	2 303
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2022	85 729	160 003	22 621	-18 318	30 684	3 954 857	143 430	4 379 003	1 097 432	5 476 435
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-177 474	-177 474	-69 528	-247 002
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-3 725	151	-	-3 575	-	-3 575
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-3 725	151	-177 474	-181 049	-69 528	-250 577
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	143 430	-143 430	-	-	-
Augmentation de capital	42	-42	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	3 742	-	-	-	3 742	-	3 742
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3 699	-	-	-	-3 699	-	-3 699
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 755	-	1 755	-	1 755
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-180 100	-	-180 100	-7 351	-187 451
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2023	85 771	159 961	22 621	-18 275	26 959	3 920 093	-177 474	4 019 652	1 020 553	5 040 205

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2023	S1 2022
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de la période - part du Groupe		-177 474	221 514
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	327 757	-205 433
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V -3	685	1 398
Dotations nettes aux provisions du passif	IX -1	-964	-717
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V -6	158	420
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI -1	-16 810	-10 179
Avantages consentis au personnel	X -3	1 755	1 998
Part des intérêts minoritaires	VIII -6	-69 528	45 151
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		65 579	54 153
Coût de l'endettement financier	VII -2	26 084	13 794
Charge d'impôt	XI -1-2	-9 758	2 616
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		81 905	70 564
Variation du besoin en fonds de roulement		-8 864	-2 118
Intérêts versés		-35 278	-2 660
Intérêts reçus		368	7
Impôt versé		-2 244	-2 773
Flux net de trésorerie généré par l'activité		35 888	63 019
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII -1	-29 057	-539 618
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-2 787	-341
Dettes sur acquisition d'actif		-14 301	2 432
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	V -5	58 296	26 872
Frais sur cessions d'immeubles de placement	V -5	-421	-278
Autres encaissements et décaissements		-6	-22
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		11 723	-510 954
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux liés aux variations de capital	VIII -1	-	-
Flux nets affectés aux opérations sur actions propres		43	-30
Flux liés aux variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle	VIII -5	-	-
Distributions versées aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII -3	-180 100	-179 828
Distributions versées aux actionnaires minoritaires		-7 326	-37 931
Encaissements provenant des emprunts	XIII -2	2 050 229	1 266 500
Remboursements d'emprunts	XIII -2	-1 922 994	-555 000
Autres variations financières		-92	-257
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-60 240	493 455
Variation de trésorerie		-12 629	45 520
Trésorerie nette à l'ouverture		69 433	114 881
Trésorerie nette à la clôture	XIII -1	56 804	160 401
Variation de trésorerie		-12 629	45 520

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 semestriels 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).

Au cours du premier semestre 2023, aucun texte publié par l'IASB et d'application obligatoire, n'a fait l'objet d'adoption par l'Union Européenne. Les textes en attente d'adoption au 30 juin 2023 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.

- Amendements à IAS 7 & IFRS 7 « Ententes de financement de fournisseurs ». Le but est d'obliger les entités à présenter dans les notes annexes, des informations qualitatives et quantitatives permettant aux

utilisateurs des états financiers : d'évaluer l'incidence des ententes de financement de fournisseurs sur les passifs et les flux de trésorerie d'une entité, et de comprendre l'incidence de ces ententes sur l'exposition d'une entité au risque de liquidité et les répercussions sur une entité si elle n'avait plus accès à ce type d'ententes.

Une entité devra appliquer les modifications d'IAS 7 pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 (et l'application anticipée est permise) et les modifications d'IFRS 7 au moment d'appliquer celles d'IAS 7.

- Amendements à IAS 12 « Pilier 2 - impôt minimum mondial ». Le Pilier 2 résulte des travaux en cours de l'OCDE et porte notamment sur l'instauration d'un taux minimum mondial d'imposition de 15% sur les bénéficiaires des entreprises multinationales dans le champ d'application du dispositif. Les amendements proposés par l'IASB visent donc à énumérer les nouvelles informations à inclure dans les états financiers annuels, avec pour objectif d'offrir aux lecteurs de la visibilité sur l'exposition du groupe aux dispositions de Pilier 2.

Ces amendements sont d'application immédiate, tout en étant soumis à l'adoption par l'Union européenne. Le Groupe n'est pas concerné par Pilier 2.

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 30 juin 2023, les surfaces en développement représentent environ 14% du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement de deux grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin juillet 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m².
- l'immeuble de bureaux Rives de Seine situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui fait l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Après une phase de curage / désamiantage, les travaux vont démarrer en 2023 pour une livraison prévue au 1er semestre 2026. Le Permis de Construire a été obtenu, et la consultation des entreprises est en cours.

Le 11 avril 2023, SFL a cédé à GCI et Eternam (en joint-venture) l'immeuble du 6 rue de Hanovre à Paris (2ème), pour un prix de 58,3 millions d'euros net vendeur. Il s'agit d'un ensemble de 4 600 m², vendu vacant en l'état, suite au départ de son occupant en octobre 2022.

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

Au cours du 1er semestre 2023, le groupe SFL a commercialisé environ 29 000 m² de surfaces, principalement de bureaux.

II - 2) Financements

En juin 2023, SFL a signé auprès d'un pool réunissant 10 banques, une ligne de crédit revolving de 835 millions d'euros, incluant un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois critères de développement durable. Cette ligne, d'une maturité de cinq ans (plus deux options d'extension d'un an chacune), se substitue pour partie à des lignes existantes et renforce la liquidité du Groupe.

Au cours du semestre, SFL a également contracté auprès de son actionnaire majoritaire Inmobiliaria Colonial, une ligne de financement pouvant aller jusqu'à 250 millions d'euros.

II - 3) Événements post-clôture

Néant.

III - Effets des changements liés au climat

Le changement climatique entraîne de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les enjeux majeurs associés à ces changements ont conduit à des objectifs très ambitieux impliquant des transformations immédiates, notamment dans le cadre du sixième rapport du GIEC publié de 2021 à 2023.

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 changements climatiques 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 :

- Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'adapter les actifs au changement climatique. Il s'agit par exemple de labelliser « bâtiment bas carbone » tous les grands projets, déployer le réemploi de matériaux et matériels, construire en béton bas-carbone, utiliser des matériaux biosourcés, limiter la déconstruction, généraliser l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, mettre en place des systèmes de chauffage et de refroidissement plus efficaces, fiabiliser la mesure des consommations énergétiques, développer les bornes de recharge électriques et les parkings vélo, promouvoir la sobriété auprès de nos clients.
- Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREEAM : Building Research Establishment Environmental 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 »

La totalité des emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1 698 millions d'euros) détenus par le Groupe au 30 juin 2023 sont des "obligations vertes" (green bonds).

L'objectif de SFL est de renforcer toujours plus la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière. 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 détient également des instruments de financement indexés sur des indicateurs de performance RSE. Au cours du premier semestre 2023, le Groupe a mis en place une ligne de crédit revolving de 835 millions d'euros, portant à 1500 millions d'euros (soit 79 %) le montant des financements bancaires incorporant une composante liée au respect des objectifs RSE (principalement des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre).

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 30 juin 2023 en guise de taxes ou de sanctions pour non-respect des normes réglementaires émergentes.

- La dépréciation des actifs (IAS 36) ou la réestimation des durées d'utilité et des valeurs résiduelles des immobilisations (IAS 16) : les actifs du groupe étant principalement des immeubles de placement pris en

compte à leur juste valeur (option *Fair Market Value*), il n'y a pas d'impact sur les comptes du groupe au regard de ces normes.

IV- Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés par répartition géographique, conformément à IFRS 8.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	S1 2023
Revenus locatifs	83 223	26 546	1 582	-	111 351
Charges immobilières brutes	-17 831	-8 191	-570	-	-26 592
Charges immobilières récupérées	13 934	5 827	501	-	20 263
Charges immobilières nettes de récupération	-3 897	-2 364	-68	-	-6 329
Loyers nets	79 326	24 182	1 514	-	105 023
Autres produits d'exploitation	3 748	7	220	1 044	5 019
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-685	-685
Variation nette de provisions	-4	-31	-	-233	-267
Frais de personnel	-	-	-	-7 823	-7 823
Autres frais généraux	-	-	-	-4 027	-4 027
Résultat de cession des immeubles de placement	-158	-	-	-	-158
Variation de valeur des immeubles de placement	-251 165	-72 677	-3 915	-	-327 757
Résultat opérationnel	-168 253	-48 519	-2 181	-11 724	-230 677
Charges financières	-	-	-	-26 452	-26 452
Produits financiers	-	-	-	368	368
Résultat avant impôts	-168 253	-48 519	-2 181	-37 808	-256 761
Impôts	-	-	-	9 758	9 758
Résultat net	-168 253	-48 519	-2 181	-28 050	-247 003
Part du Groupe	-102 576	-44 581	-2 181	-28 136	-177 474
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	-65 677	-3 938	-	86	-69 528
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	151	151
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	151	151
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-3 725	-3 725
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	-3 725	-3 725
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	-3 575	-3 575
Résultat net et autres éléments du résultat global	-168 253	-48 519	-2 181	-31 625	-250 577
Part du Groupe	-102 576	-44 581	-2 181	-31 711	-181 049
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	-65 677	-3 938	-	86	-69 528
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2023
Actifs sectoriels	6 024 957	1 736 171	93 500	94 387	7 949 015
Actifs non affectés	-	-	-	37 236	37 236
Total des actifs	6 024 957	1 736 171	93 500	131 623	7 986 251

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	S1 2022
Revenus locatifs	76 901	19 712	1 357	-	97 971
Charges immobilières brutes	-15 613	-5 055	-741	-	-21 409
Charges immobilières récupérées	12 332	3 185	336	-	15 853
Charges immobilières nettes de récupération	-3 282	-1 869	-405	-	-5 557
Loyers nets	73 619	17 842	952	-	92 414
Autres produits d'exploitation	910	161	-42	1 579	2 608
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 398	-1 398
Variation nette de provisions	155	198	-	-564	-211
Frais de personnel	-	-	-	-10 665	-10 665
Autres frais généraux	-	-	-	-4 684	-4 684
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-420	-	-420
Variation de valeur des immeubles de placement	171 324	27 505	6 605	-	205 433
Résultat opérationnel	246 008	45 706	7 094	-15 732	283 076
Charges financières	-	-	-	-13 801	-13 801
Produits financiers	-	-	-	7	7
Résultat avant impôts	246 008	45 706	7 094	-29 527	269 281
Impôts	-	-	-	-2 616	-2 616
Résultat net	246 008	45 706	7 094	-32 143	266 665
Part du Groupe	99 535	8 987	7 094	105 898	221 514
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	146 472	36 720	-	-138 041	45 151
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	461	461
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	461	461
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	10 626	10 626
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	10 626	10 626
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	11 087	11 087
Résultat net et autres éléments du résultat global	246 008	45 706	7 094	-21 056	277 752
Part du Groupe	99 535	8 987	7 094	116 985	232 601
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	146 472	36 720	-	-138 041	45 151
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2022
Actifs sectoriels	6 414 899	1 309 540	96 702	181 131	8 002 273
Actifs non affectés	-	-	-	519 890	519 890
Total des actifs	6 414 899	1 309 540	96 702	701 021	8 522 163

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)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2023
Valeur Brute					
Applications informatiques	8 047	-	-	-	8 047
Autres immobilisations incorporelles	782	613	-	-	1 396
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	-6 922	-492	-	-	-7 413
Autres immobilisations incorporelles	-46	-	-	-	-46
Valeur nette	1 862	121	-	-	1 983

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)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2023
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	6 038	2 174	-	-	8 213
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-4 150	-50	-	-	-4 200
Autres immobilisations corporelles	-3 953	-143	-	-	-4 096
Valeur nette	19 173	1 981	-	-	21 154

Au 30 juin 2023, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 52 748 milliers d'euros contre 51 920 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-492	-255
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-193	-1 143
Total	-685	-1 398

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

V - 4) Immeubles de placement

Principes comptables

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, et/ou pour valoriser son capital.

Les acquisitions d'immeubles de placement à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

Les immeubles sont comptabilisés initialement au coût. Pour l'évaluation ultérieure le groupe SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui

consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des

immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et

intégrées dans le calcul des justes valeurs, afin d'éviter une double comptabilisation.

Les immeubles dont la cession est hautement probable sont reclassés en actifs destinés à être cédés et continuent à être évalués à la juste valeur, conformément à IFRS 5.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2023 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) : 44 %
- CBRE (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2019) : 56 %

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 la période, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles sont liés principalement à la réalisation

d'études de marché, pour un montant total de 5 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)	31/12/2022	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	30/06/2023
Immeubles de placement	8 051 948	31 871	92 749	-933	-420 506	7 755 130
Total	8 051 948	31 871	92 749	-933	-420 506	7 755 130

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

(en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 909 294	8 245 718
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	-52 748	-51 920
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-101 417	-84 750
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-	-57 100
Juste valeur des immeubles de placement	7 755 130	8 051 948

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

Secteur géographique	Valeur hors droits 30/06/2023 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	6 080	VLM ⁽²⁾	780 - 1050 €	892 €
		Taux de fin de cash-flow	3,30 - 4,00%	3,60%
		Taux d'actualisation	4,30 - 4,90%	4,58%
Autre Paris	1 736	VLM ⁽²⁾	610 - 830 €	713 €
		Taux de fin de cash-flow	3,55 - 4,40%	3,95%
		Taux d'actualisation	4,50 - 6,50%	5,29%
Croissant Ouest	94	VLM ⁽²⁾	580 - 580 €	580 €
		Taux de fin de cash-flow	3,80 - 3,80%	3,80%
		Taux d'actualisation	4,80 - 4,80%	4,80%
Total	7 909			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

⁽²⁾ VLM : valeurs locatives de marché

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 BP) entraîne une diminution des valeurs d'expertise de 553 566 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 636 161 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2022, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2022 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	6 361	VLM ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	540 - 540 €	540 €
		Taux de fin de cash-flow	3,55 - 3,55%	3,55%
		Taux d'actualisation	4,60 - 4,60%	4,60%
Total	8 246			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

⁽²⁾ VLM : valeurs locatives de marché

V - 5) Résultat de cession des immeubles de placement

Au cours de la période, le groupe a réalisé la cession d'un immeuble de placement, à savoir 6 Hanovre. 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
6 Hanovre	58 296	58 454	-158	11/04/2023
Total	58 296	58 454	-158	

La valeur nette comptable ci-dessus intègre les frais de cession pour 421 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)	31/12/2022	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	30/06/2023
Immeubles de placement destinés à la vente	57 100	933	-	58 033	-	-	-
Total	57 100	933	-	58 033	-	-	-

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 83,7% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 16 810 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 4 901 milliers d'euros.

Au 30 juin 2023, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1 496 872	168 686	171 406	173 607	160 108	161 217	661 847

Au 31 décembre 2022, le montant de ces loyers futurs minimaux se présentait ainsi :

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1 383 455	156 783	167 684	159 843	143 734	130 149	625 262

VI - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Production immobilisée	1 043	1 560
Autres produits	3 976	1 048
Total	5 019	2 608

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

VI - 3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables

Les créances clients sont valorisées initialement à leur coût amorti, correspondant au montant initial de la facture d'origine. Dès leur origination, elles sont dépréciées. Le Groupe a appliqué le modèle simplifié pour la détermination des provisions au titre des pertes de crédit (perte à maturité), conformément à IFRS 9. Cette approche a été fondée sur l'observation des pertes réelles historiques et la projection des pertes attendues compte tenu des facteurs de risque identifiés. Le montant de la provision est obtenu par le biais d'une matrice qui

regroupe les débiteurs en fonction de leurs dates d'échéance, et qui permet de déterminer les taux de pertes historiques. Le montant des pertes de crédit attendues est ensuite obtenu sur la base des taux de pertes historiques ajustés d'une composante forward-looking, sur la base des observations historiques.

Les créances font ensuite l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	30/06/2023			31/12/2022
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	29 843	26 707	3 136	24 436
Provisions clients et comptes rattachés	-2 183	-466	-1 717	-3 885
Clients	27 660	26 241	1 419	20 551
Fournisseurs : avances et acomptes versés	21	21	-	79
Personnel et comptes rattachés	55	55	-	6
Créances fiscales - hors IS - part courante	12 124	12 124	-	17 667
Autres créances d'exploitation	2 302	2 302	-	1 526
Autres créances	749	749	-	1 394
Autres débiteurs	15 250	15 250	-	20 671
Total	42 910	41 491	1 419	41 222

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 13 600 milliers d'euros, contre 13 690 milliers d'euros au 31 décembre 2022. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Dotations aux provisions clients	-252	-177
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	148	529
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-160	-2
Total	-264	351
Loyers	111 351	97 971
Ratio coût du risque locatif sur loyers	0,24%	-0,36%

VI - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Autres créances clients	87 817	71 060
Total autres actifs non-courants	87 817	71 060
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	842	121
Paiements d'avance courants	6 183	725
Total autres actifs courants	7 025	846

Les autres créances clients correspondent à la part à plus d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers.

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

VI - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	10 023	11 589
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	21 162	35 463
Total	31 185	47 052

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)	30/06/2023	31/12/2022
Dépôts et cautionnements reçus	46 228	44 282
Total autres passifs non-courants	46 228	44 282
Dépôts et cautionnements reçus	6 042	4 009
Clients - avances et acomptes reçus	15 677	31 660
Dettes sociales	8 042	11 959
Dettes fiscales	12 217	5 011
Autres dettes	16 570	10 522
Comptes de régularisations passif	5 329	2 277
Total autres passifs courants	63 878	65 438

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

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

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

VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Honoraires	-977	-877
Impôts et taxes	-804	-1 126
Autres	-2 246	-2 681
Total	-4 027	-4 684

VII - Financement

VII - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

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

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts doivent être évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est en principe calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges

d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

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

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

(en milliers d'euros)	Taux nominal (%)	Échéance	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	0,50%	21-avr-28	581	2 092	599 000	599 000
Emission juin-2020 (+TAP mai-2022)	1,50%	05-juin-27	638	5 169	599 000	599 000
Emission mai-2018	1,50%	29-mai-25	676	4 459	500 000	500 000
Emprunts bancaires						
Prêt à terme syndiqué BNPP	E3M + marge	-	367	282	300 000	300 000
Crédit syndiqué BNPP	E3M + marge	-	-	479	-	100 000
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	443 000	409 000	-	-
Autres emprunts						
	E1M/E3M + marge	< 1 an	181 068	-	-	-
Intérêts sur dérivés						
	Divers	-	-	255	-	-
Découverts bancaires						
	Divers	-	17 276	6	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts						
		-	-7 547	-7 165	-23 482	-24 086
Total			636 059	414 577	1 974 518	2 073 914

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

(en milliers d'euros)	30/06/2023	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2022
Emprunts obligataires	1 699 895	1 895	1 698 000	-	1 709 720
Prêt à terme BNPP	300 367	367	300 000	-	300 282
Crédit Syndiqué BNPP	-	-	-	-	100 479
TCN (NEU CP)	443 000	443 000	-	-	409 000
Autres emprunts	181 068	181 068	-	-	-
Intérêts sur dérivés	-	-	-	-	255
Découverts bancaires	17 276	17 276	-	-	6
Etalement frais emprunts	-31 029	-7 547	-23 482	-	-31 251
Total	2 610 577	636 059	1 974 518	-	2 488 491

Au 30 juin 2023, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernant l'ensemble des lignes de crédits bancaires de SFL s'analysent de la manière suivante :

Ratio demandé	Valeur au 30/06/2023	Valeur au 31/12/2022	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	30,6%	27,6%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,8	5,5	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	0,0%	0,0%	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	8,4 Md€	8,8 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2023.

VII - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-24 333	-13 325
Intérêts des instruments de couverture	259	-
Autres charges financières	-4 349	-2 729
Charges financières capitalisées	1 972	2 252
Charges financières	-26 452	-13 801
Produits d'intérêts	368	7
Produits financiers	368	7
Coût de l'endettement net	-26 084	-13 794

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,757 %, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Rives de Seine.

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 de période :

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Au cours de la période, un instrument de couverture détenu par le Groupe est arrivé à maturité. Il s'agit d'un cap, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 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.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales caractéristiques, ainsi que les valeurs de marché (coût du crédit inclus) des instruments de couverture de SFL :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2023	31/12/2022
CAP CIC 2%	100 000	mars-23	-	10
SWAP CIC 2,6250%	100 000	nov.-27	2 010	1 873
SWAP SOC GEN 2,4920%	100 000	déc.-29	2 603	3 200
SWAP CIC 2,4240%	100 000	déc.-29	2 991	3 635
SWAP CADIF 2,4925%	200 000	déc.-29	5 212	6 396
Total			12 816	15 114

Ajustement de valeur des instruments de couverture en capitaux propres

La variation sur la période de la réserve de couverture provenant des gains et pertes accumulés en capitaux propres entraîne une baisse de 3 725 milliers d'euros dans les autres éléments du résultat global (contre une hausse de 10 626 milliers d'euros lors de la période précédente).

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Instruments de couverture de taux	-3 725	10 626
Total	-3 725	10 626

Cette variation inclut notamment le recyclage en résultat des gains et pertes maintenus en capitaux propres se rapportant à des instruments de couverture de flux de trésorerie déjà débouclés.

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

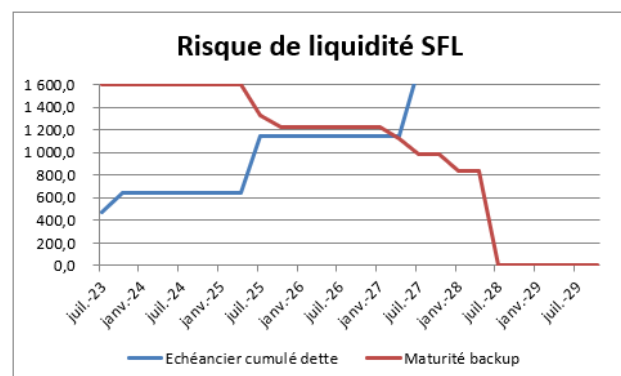
(en milliers d'euros)	Date de solde de l'instrument	Gains et pertes maintenus en capitaux Propres 31/12/2022	Recyclage en résultat de la période	Gains et pertes maintenus en capitaux Propres 30/06/2023
Swap CA-CIB valeur nov.-21 -0.3475%	oct.-21	821	-154	667
Swap CIC valeur nov.-21 -0.4525%	oct.-21	1 248	-234	1 014
Collar CIC CAP -0.25% / FLOOR-0.52%	avr.-22	7 684	-120	7 564
Collar SG CAP -0.11% / FLOOR-0.60%	juin-22	5 874	-919	4 955
Total		15 628	-1 427	14 201

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

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 30 juin 2023, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 600 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 1 240 M€ au 31 décembre 2022. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juin 2027.



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

facteurs qui permettent de minorer le risque de liquidité de la société.

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées en note VII-1.

2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3/ Le risque de marché

Au 30 juin 2023, 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

c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 30 juin 2023 :

(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)	443 000	-	-	-	-	-	443 000
Autres emprunts	180 000	-	-	-	-	-	180 000
Prêt à terme syndiqué BNPP	-	-	-	-	300 000	-	300 000
Total dette taux variable	623 000	-	-	-	300 000	-	923 000

couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Au 30 juin 2023, le taux de couverture de la dette est de 83 % (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 1.93% au 30 juin 2023 (contre 1.66% au 31 décembre 2022).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0.25% ferait passer le coût moyen de la dette à 1.97% soit un impact négatif de 550 milliers d'euros sur le semestre représentant 2.1% des charges financières semestrielles. Inversement, une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.25% ferait passer le coût moyen de la dette à 1.89% soit un impact positif de 550 milliers d'euros sur le semestre représentant 2.1% des charges financières semestrielles.

Quant à la sensibilité de la valorisation des instruments de couverture au 30 juin 2023, une hausse des taux de 0.25% en améliorerait la valorisation de 6 344 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0.25% impacterait négativement la valorisation des dérivés de 6 445 milliers d'euros.

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

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2023, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 528 792 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2023	31/12/2022
Emission mai-2018	500 000	mai-25	475 902	465 180
Emission juin-2020 (+TAP mai-2022)	599 000	juin-27	545 932	523 232
Emission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	599 000	avr.-28	506 958	481 740
Total			1 528 792	1 470 152

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)	30/06/2023	31/12/2022
Dépôts et cautionnements versés	239	234
Instruments de couverture de taux	12 816	15 104
Total actifs financiers non courants	13 055	15 338
Instruments de couverture de taux	-	10
Autres	373	3
Total actifs financiers courants	373	13

Les instruments de couverture de flux de trésorerie détenus par le Groupe sont évalués à 12 816 milliers d'euros au 30 juin 2023 (cf. note VII -3).

VII - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

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

et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

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

(en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Disponibilités	54 604	69 433
Valeurs mobilières de placement	2 200	-
Total	56 804	69 433

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. En début de période, le capital social s'élevait à 85 729 milliers d'euros et était divisé en 42 864 715 actions de nominal 2 euros. A la suite d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, le capital social a été porté à 85 771 milliers d'euros et est divisé en 42 885 672 actions de nominal 2 euros.

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.

	31/12/2022	Augmentation	Diminution	30/06/2023
Nombre de titres auto-détenus	51 715	4 153	-51 546	4 322
Prix moyen en euros	86,01 €	78,25 €	78,89 €	163,49 €
Total (en milliers d'euros)	4 448	325	-4 067	707

VIII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	S1 2023		S1 2022	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distributions sur la période	180 100	4,20 €	179 828	4,20 €
Total	180 100	4,20 €	179 828	4,20 €

VIII - 4) Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période, c'est-à-dire le nombre d'actions ordinaires en circulation en début de période diminué des actions propres, ajusté des actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période, *pro rata temporis*.

Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période, ajusté des titres auto-détenus et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés et aux mandataires sociaux par l'attribution des actions de performance.

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Résultat net pour le résultat de base par action	-177 474	221 514
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 878 686	42 864 715
Nombre moyen de titres auto-détenus	-35 983	-80 972
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	42 842 703	42 783 743
Résultat net par action, non dilué	-4,14 €	5,18 €
Résultat net pour le résultat de base par action	-177 474	221 514
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 878 686	42 864 715
Nombre moyen de titres auto-détenus	-35 983	-80 972
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	61 452	72 454
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	42 904 155	42 856 197
Résultat net par action, dilué	-4,14 €	5,17 €

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.

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 Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs Elysées	SAS Cloud	Total S1 2023
Revenus locatifs	4 495	2 910	2 888	4 818	15 112
Variation de valeur des immeubles de placement	-44 570	-6 771	2 778	-37 362	-85 925
Résultat financier	12	13	41	46	111
Divers	-244	-87	-64	1 569	1 173
Total	-40 307	-3 935	5 643	-30 929	-69 528

Pour la période précédente, cette part se répartissait comme suit :

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

VIII - 7) Entrée de périmètre

Il n'y a pas eu d'entrée de périmètre au cours de la période.

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)	31/12/2022	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	Reclassement	30/06/2023
Provisions relatives au personnel	1 535	-	368	-66	-66	-151	-528	1 160
Provisions non-courantes	1 535	-	368	-66	-66	-151	-528	1 160
Provisions relatives au personnel	1 114	-	-	-1 114	-978	-	528	528
Autres provisions	152	-	-	-152	-83	-	-	-
Provisions courantes	1 266	-	-	-1 266	-1 061	-	528	528
Total	2 801	-	368	-1 332	-1 127	-151	-	1 687

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 930 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note X-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 30 juin 2023 à 23,3 milliers d'euros contre 21,6 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

IX - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-252	-177
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-258	-504
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-110	-60
Dotations	-619	-741
Reprises de provisions sur actif circulant	148	529
Reprises de provisions pour autres risques et charges	205	-
Reprises	353	529
Total	-267	-211

X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

X - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Rémunérations du personnel	-3 732	-5 638
Charges sociales sur rémunérations	-1 738	-2 276
Avantages accordés au personnel	-1 755	-2 057
Participation et intéressement	-597	-694
Total	-7 823	-10 665

L'effectif pour le personnel administratif est de 78 personnes dont 2 mandataires sociaux au 30 juin 2023, contre 69 personnes au 30 juin 2022. Il n'y a plus de personnel d'immeubles au 30/06/2023, contre 2 personnes au 30 juin 2022.

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.

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Dettes actuarielles en début de période	1 036	1 346
Prestations servies	-66	-
Coût des services rendus	80	51
Coût financier	31	9
Variation actuarielle	-151	-461
Dettes actuarielles en fin de période	930	945

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 3,74 % (versus 3,12 % au 31 décembre 2022) et d'un taux de revalorisation de 2,50 % (sans changement par rapport au 31 décembre 2022). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 30 juin 2023 entraîne une hausse de 18 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

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

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

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

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

X - 3) Paiements en actions

Principes comptables

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

Méthode d'évaluation

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

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

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

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 30 juin 2023

	Plan n°5	Plan n°6	Plan n°6	Plan n°7
Date d'assemblée	20/04/2018	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	11/02/2021	18/02/2022	14/02/2023	14/02/2023
Nombre cible initial	33 460	30 624	4 980	22 500
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	33 460	30 624	4 980	22 500
Juste valeur unitaire	€54,59	€73,37	€72,91	€72,91
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-868	-556	-456	-
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	48 888	30 068	4 524	22 500

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

deux ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 30 juin 2023, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2021 (hypothèse de classement en rang 2) et de 100 % pour les plans 2022 et 2023 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours de la période, 67 760 actions ont été acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites n°5 de 2020.

Le montant constaté en charges de la période (hors contribution patronale spécifique) au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 755 milliers d'euros.

X - 4) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'Administration et des dirigeants mandataires sociaux du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 526	4 148
Avantages court terme charges patronales	1 814	2 396
Rémunération en actions ⁽²⁾	852	981
Jetons de présence	90	234
Total	5 282	7 760

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

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

XI - Impôts et taxes

XI - 1) Impôt sur les sociétés

Principes comptables

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun. Le périmètre d'application est restreint du fait de la non-imposition du secteur SIIC.

Pour la période, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 1 246 milliers d'euros, contre 2 172 milliers d'euros pour le premier semestre 2022, 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 %.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	30/06/2023
Variation de valeur des immeubles de placement	-166 073	-	-	11 961	-154 112
Retraitement des amortissements	-31 950	-	-	-707	-32 657
Retraitement des loyers	-3 525	-	-	-300	-3 825
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	0	-521
Autres	-1 426	-	-	50	-1 376
Total net	-203 495	-	-	11 004	-192 491
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-203 495	-	-	11 004	-192 491

Au premier semestre 2023, le Groupe enregistre une économie d'impôt sur le résultat s'élevant à 9 758 milliers d'euros. L'écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel provient essentiellement de l'exonération liée au régime SIIC.

XII- Engagements hors-bilan

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

Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières	110	110	-	-
Total engagements donnés	110	110	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires (y compris Gapd)	125 024	73 092	29 486	22 446
Cautions fournisseurs	36 679	36 679	-	-
Total engagements reçus	161 813	109 811	29 486	22 446

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2023, les engagements sur travaux s'élevaient à 50 478 milliers d'euros (contre 53 349 milliers d'euros au 31 décembre 2022), dont 23 316 milliers d'euros liés aux immeubles Louvre-Saint-Honoré et Rives de Seine.

XII - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Au 30 juin 2023, 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 SABADELL	50 000	-	50 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
Crédit syndiqué	835 000	-	835 000	-
Emprunt BNPP	100 000	-	100 000	-
Emprunt BECM	140 000	-	140 000	-
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
Total	1 600 000	-	1 600 000	-

Au 30 juin 2023, le montant global de ces protections s'établit à 1 900 milliers d'euros (versus 1 379 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

XII - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	S1 2023	S1 2022
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Acquisitions	-1 533	-474 895
Travaux	-27 524	-64 723
Total	-29 057	-539 618
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Valeurs mobilières de placements	2 200	-
Disponibilités	54 604	160 401
Total	56 804	160 401

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)	31/12/2022	Flux de trésorerie			Variations "non-cash"			30/06/2023
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés ⁽¹⁾	Etalement des frais sur emprunts	Variation de juste valeur	Autres	
Emprunts (hors intérêts courus)	2 066 749	-4 041	-99 994	-	4 257	-	-	1 966 971
Intérêts courus sur emprunts et dérivés	12 737	-	-	-9 406	-	-	-	3 330
Titres de créance négociables	409 000	1 507 000	-1 473 000	-	-	-	-	443 000
Autres emprunts	-	530 000	-350 000	-	-	-	-	180 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	6	17 270	-	-	-	-	-	17 276
Total	2 488 491	2 050 229	-1 922 994	-9 406	4 257	-	-	2 610 577

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

XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre au 30 juin 2023 :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS Parholding	404 961 351	100	100
SC Parchamps	410 233 498	100	100
SC Pargal	428 113 989	100	100
SC Parhaus	405 052 168	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	51	51
SCI Paul Cézanne	438 339 327	51	51
SCI Washington	432 513 299	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100
SAS Cloud	899 379 390	51	51
SAS 92 Champs-Elysées	899 324 255	51	51
SCI Pasteur 123	789 738 556	100	100

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

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

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3 % de son capital au 30 juin 2023. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

S.A.S au capital de 2 510 460€
672 006 483 R.C.S Nanterre

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

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

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

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

Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés de la Société Foncière Lyonnaise, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 20 juillet 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés

Laurent DANIEL

Sylvain DURAFOUR

5. ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, qu'à ma connaissance les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport Semestriel d'Activité figurant en page 3 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées, et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 20 juillet 2023

Dimitri BOULTE,
Directeur Général



SFL

42 rue Washington - 75008 Paris - T +33 (0)1 42 97 27 00 - www.fonciere-lyonnaise.com
SA au capital de 85 771 344 euros - RCS 552 040 982 Paris - Code APE 6820B - N° TVA INTRACOM. SFL FR 54/552/040/982