

# COMPTES CONSOLIDÉS

02

SFL

Document d'enregistrement universel 2023

160	A - État consolidé de la situation financière	164	E - Notes annexes
161	B - État consolidé du résultat global	164	I - Principes comptables généraux
162	C - État de variation des capitaux propres consolidés	165	II - Faits marquants
163	D - Tableau de flux de trésorerie consolidés	165	III - Effets des changements liés au climat
		167	IV - Information sectorielle
		169	V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement
		175	VI - Données liées à l'activité
		178	VII - Financement
		183	VIII - Capitaux propres et résultat par action
		185	IX - Provisions
		186	X - Rémunérations et avantages consentis au personnel
		189	XI - Impôts et taxes
		190	XII - Engagements hors-bilan
		191	XIII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie
		192	XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 14 février 2024.



## A - État consolidé de la situation financière

### ACTIFS

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	V - 1	1 421	1 862
Immobilisations corporelles	V - 2	22 761	19 173
Immeubles de placement	V - 4	7 156 813	8 051 948
Actifs financiers	VII - 5	237	15 338
Autres actifs	VI - 4	112 880	71 060
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>7 294 112</b>	<b>8 159 380</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	V - 6	-	57 100
Clients et autres débiteurs	VI - 3	33 360	41 222
Actifs financiers	VII - 5	612	13
Autres actifs	VI - 4	4 662	846
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII - 6	96 776	69 433
<b>Total Actifs courants</b>		<b>135 410</b>	<b>168 614</b>
<b>Total Actifs</b>		<b>7 429 521</b>	<b>8 327 995</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2023	31/12/2022
Capital	VIII - 1	85 771	85 729
Réserves		4 093 159	4 149 844
Résultat de la période		-638 767	143 430
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>3 540 164</b>	<b>4 379 003</b>
Intérêts minoritaires		941 976	1 097 432
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>941 976</b>	<b>1 097 432</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>4 482 140</b>	<b>5 476 435</b>
Emprunts et dérivés passifs	VII - 1	1 983 226	2 073 914
Provisions non-courantes	IX - 1	1 348	1 535
Impôts différés passifs	XI - 2	172 955	203 495
Autres passifs	VI - 6	50 157	44 282
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>2 207 686</b>	<b>2 323 226</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	VI - 5	28 075	47 052
Emprunts et concours bancaires	VII - 1	644 429	414 577
Provisions courantes	IX - 1	836	1 266
Autres passifs	VI - 6	66 355	65 438
<b>Total Passifs courants</b>		<b>739 695</b>	<b>528 333</b>
<b>Total Capitaux propres et Passifs</b>		<b>7 429 521</b>	<b>8 327 995</b>

## B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2023	2022
<b>Revenus locatifs</b>		<b>234 420</b>	<b>204 517</b>
Charges immobilières brutes		-53 497	-44 520
Charges immobilières récupérées		41 992	33 969
Charges immobilières nettes de récupération		-11 505	-10 552
<b>Loyers nets</b>	<b>VI - 1</b>	<b>222 915</b>	<b>193 966</b>
Autres produits d'exploitation	VI - 2	10 528	8 051
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V - 3	- 1 906	- 2 104
Variation nette des provisions	IX - 2	- 6 021	- 1 037
Frais de personnel	X - 1	- 15 514	- 18 383
Autres frais généraux	VI - 7	- 8 433	- 8 734
Résultat de cession des immeubles de placement	V - 5	- 158	- 440
Variation de valeur des immeubles de placement	V - 4	- 960 277	38 636
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>- 758 865</b>	<b>209 955</b>
Charges financières	VII - 2	- 57 654	- 31 643
Produits financiers	VII - 2	1 644	19
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>- 814 876</b>	<b>178 331</b>
Impôts	XI - 1-2	28 005	3 285
<b>Résultat net</b>		<b>- 786 872</b>	<b>181 616</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>- 638 767</b>	<b>143 430</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII - 6	- 148 105	38 186
Résultat net par action	VIII - 4	- 14,90 €	3,35 €
Résultat net dilué par action	VIII - 4	- 14,90 €	3,34 €
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	IX - 1	132	383
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		132	383
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII - 3	- 23 994	24 103
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		- 23 994	24 103
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>- 23 862</b>	<b>24 485</b>
Résultat net et autres éléments du résultat global		- 810 734	206 102
<b>Part du Groupe</b>		<b>- 662 629</b>	<b>167 916</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII - 6	- 148 105	38 186

## C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'auto-contrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2021</b>	<b>85 729</b>	<b>160 003</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 110</b>	<b>6 581</b>	<b>3 837 960</b>	<b>292 041</b>	<b>4 386 822</b>	<b>1 097 177</b>	<b>5 483 999</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	143 430	143 430	38 186	181 616
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	24 103	383	-	24 485	-	24 485
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 103</b>	<b>383</b>	<b>143 430</b>	<b>167 916</b>	<b>38 186</b>	<b>206 102</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	292 041	-292 041	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	4 592	-	-	-	4 592	-	4 592
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-4 800	-	-	-	-4 800	-	-4 800
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	4 301	-	4 301	-	4 301
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-179 828	-	-179 828	-37 931	-217 759
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2022</b>	<b>85 729</b>	<b>160 003</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 318</b>	<b>30 684</b>	<b>3 954 857</b>	<b>143 430</b>	<b>4 379 003</b>	<b>1 097 432</b>	<b>5 476 435</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-638 767	-638 767	-148 105	-786 872
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-23 994	132	-	-23 862	-	-23 862
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-23 994</b>	<b>132</b>	<b>-638 767</b>	<b>-662 629</b>	<b>-148 105</b>	<b>-810 734</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	143 430	-143 430	-	-	-
Augmentation du capital	42	-42	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	3 878	-	-	-	3 878	-	3 878
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3 744	-	-	-	-3 744	-	-3 744
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3 755	-	3 755	-	3 755
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-180 100	-	-180 100	-7 351	-187 451
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2023</b>	<b>85 771</b>	<b>159 961</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 184</b>	<b>6 690</b>	<b>3 922 074</b>	<b>-638 767</b>	<b>3 540 164</b>	<b>941 976</b>	<b>4 482 140</b>

## D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2023	2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de la période - part du Groupe		- 638 767	143 430
Variation de valeur des immeubles de placement	V - 4	960 277	- 38 636
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V - 3	1 906	2 104
Dotations nettes aux provisions du passif	IX - 1	- 486	- 1 913
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V - 6	158	440
Étalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI - 1	- 44 820	- 22 192
Avantages consentis au personnel	X - 3	3 755	4 301
Part des intérêts minoritaires	VIII - 6	- 148 105	38 186
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>133 918</b>	<b>125 721</b>
Coût de l'endettement financier	VII - 2	56 010	31 624
Charge d'impôt	XI - 1-2	- 28 005	- 3 285
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>161 924</b>	<b>154 061</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		10 889	16 513
Intérêts versés		- 54 511	- 13 241
Intérêts reçus		1 244	19
Impôt versé		- 4 229	- 4 614
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>115 318</b>	<b>152 737</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII - 1	- 62 380	- 582 104
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 5 053	- 1 276
Dettes sur acquisition d'actif		- 15 147	- 1 042
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	- 277
Autres encaissements et décaissements		397	- 70
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>- 24 308</b>	<b>- 557 898</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Flux affectés aux opérations sur actions propres		134	- 208
Distributions versées aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII - 3	- 180 100	- 179 828
Distributions versées aux actionnaires minoritaires		- 7 351	- 37 931
Encaissements provenant des emprunts	XIII - 2	3 403 736	3 369 539
Remboursements d'emprunts	XIII - 2	- 3 279 994	- 2 791 603
Autres variations financières		- 92	- 257
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>- 63 666</b>	<b>359 713</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>27 344</b>	<b>- 45 448</b>
Trésorerie nette à l'ouverture		69 433	114 881
Trésorerie nette à la clôture	XIII - 1	96 776	69 433
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>27 344</b>	<b>- 45 448</b>

## E - Notes annexes

### I - Principes comptables généraux

#### I - 1) Référentiel comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du groupe SFL ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB et d'application obligatoire, ayant fait l'objet d'adoption par l'Union Européenne au cours de l'année 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 ». À 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 1<sup>er</sup> janvier 2024. Une application anticipée est possible. Aucune transaction de cession-bail n'a été réalisée par SFL au cours des périodes présentées dans les présents états financiers.
- ◆ 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 bénéfices 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. Le Groupe n'est pas concerné par Pilier 2.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 31 décembre 2023 sont les suivants :

- ◆ 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 1<sup>er</sup> janvier 2024 (et l'application anticipée est permise) et les modifications d'IFRS 7 au moment d'appliquer celles d'IAS 7. Aucune entente de financement de fournisseur n'a été réalisée par SFL.
- ◆ Le 15 août 2023, l'IASB a publié un document intitulé « Absence de convertibilité (modifications d'IAS 21) », qui renferme des indications pour préciser dans quelles situations une monnaie est convertible et comment déterminer le cours de change en l'absence de convertibilité. Ces modifications sont à appliquer pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Au 31 décembre 2023, le Groupe n'est pas concerné par ce projet d'amendement car les transactions effectuées ont été réalisées dans sa monnaie fonctionnelle, à savoir l'euro.

#### 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 en vertu d'un pacte d'actionnaires dont les conditions pour qualifier une situation de contrôle sont réunies, 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 reste difficile 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 :

- ◆ Évaluation 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).
- ◆ Évaluation des instruments financiers : tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note VII-4).

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

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

## II - Faits marquants

### II - 1) Opérations

Au 31 décembre 2023, les surfaces en développement représentent environ 8% du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement du projet de rénovation de l'immeuble de bureaux Rives de Seine situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m<sup>2</sup>), qui fait l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Le Permis de Construire a été obtenu et purgé de tout recours, et l'entreprise générale a été désignée. Après une phase de curage / désamiantage, les travaux ont démarré, pour une livraison prévue début 2026. Par ailleurs, les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré (plus de 20 000 m<sup>2</sup>), qui ont fait l'objet d'une lourde restructuration ces dernières années, ont été livrées fin juillet 2023 conformément au calendrier, et immédiatement prises à bail par le Groupe Richemont pour y accueillir la future Fondation Cartier pour l'art contemporain.

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

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice.

Au cours de l'exercice 2023, le groupe SFL a commercialisé environ 41 000 m<sup>2</sup> 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 de la période, SFL a également contracté auprès de son actionnaire majoritaire Inmobiliaria Colonial, une ligne de financement pouvant aller jusqu'à 600 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 radicales, notamment dans le cadre du pacte vert européen, du pacte de Glasgow (COP26), ou encore de l'accord de Paris (COP21).

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

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

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

Les principaux effets sur les comptes consolidés en lien avec les 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 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 31 décembre 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 financements verts 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.

Outre des obligations vertes, 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 1 470 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) Prise en compte des changements climatiques dans les valorisations des immeubles de placement

Le Groupe a collecté et transmis aux évaluateurs les informations nécessaires à la réalisation des grilles ESG bureaux élaborées par l'AFREXIM (Association Française des sociétés d'expertise immobilière).

Ces données ont permis aux experts immobiliers d'avoir une vision plus fine des actifs au regard de la consommation en énergie primaire, des émissions de Gaz à effet de Serre, et du suivi des actions mises en place comme l'existence d'un audit énergétique (DPE à ce stade), la performance vis-à-vis de la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ou encore le respect du Décret Tertiaire. Le Groupe travaille à l'identification de plans d'action de réduction des consommations par actif.

Les évaluateurs ont estimé que, à ce stade, les informations disponibles pour rationaliser l'impact exact des aspects liés au climat, ainsi que des autres composantes de l'ESG sur les valeurs de marché sont insuffisantes, car de nombreux investisseurs ont récemment finalisé leur stratégie et ne font que commencer à collecter des indicateurs de performance. De même, l'existence ou non d'une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l'objet d'un monitoring et d'un échange continu sur le marché.

La détermination des justes valeurs des actifs réalisée par les évaluateurs indépendants a tenu compte des aspects liés aux changements climatiques, compte tenu de la connaissance actuelle du marché et des transactions récentes.

### III - 4) Autres effets potentiels sur les comptes consolidés de SFL

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

- ◆ Les taxes liées à la réglementation environnementale (IAS 37) : les différents investissements réalisés par le Groupe lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, le Groupe n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. Pour cette raison, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 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.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global:

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2023
<b>Revenus locatifs</b>	<b>177 361</b>	<b>53 873</b>	<b>3 186</b>	-	<b>234 420</b>
Charges immobilières brutes	- 39 373	- 13 050	- 1 075	-	- 53 497
Charges immobilières récupérées	29 954	11 169	869	-	41 992
<b>Charges immobilières nettes de récupération</b>	<b>- 9 419</b>	<b>- 1 880</b>	<b>- 205</b>	-	<b>- 11 505</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>167 942</b>	<b>51 992</b>	<b>2 980</b>	-	<b>222 915</b>
Autres produits d'exploitation	7 771	1 102	219	1 436	10 528
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	- 1 906	- 1 906
Variation nette de provisions	- 5 164	-	-	- 857	- 6 021
Frais de personnel	-	-	-	- 15 514	- 15 514
Autres frais généraux	-	-	-	- 8 433	- 8 433
Résultat de cession des immeubles de placement	- 158	-	-	-	- 158
Variation de valeur des immeubles de placement	- 681 110	- 266 542	- 12 624	-	- 960 277
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 510 720</b>	<b>- 213 448</b>	<b>- 9 425</b>	<b>- 25 273</b>	<b>- 758 865</b>
Charges financières	-	-	-	- 57 654	- 57 654
Produits financiers	-	-	-	1 644	1 644
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>- 510 720</b>	<b>- 213 448</b>	<b>- 9 425</b>	<b>- 81 283</b>	<b>- 814 876</b>
Impôts	-	-	-	28 005	28 005
<b>Résultat net</b>	<b>- 510 720</b>	<b>- 213 448</b>	<b>- 9 425</b>	<b>- 53 279</b>	<b>- 786 872</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>- 377 939</b>	<b>- 197 804</b>	<b>- 9 425</b>	<b>- 53 600</b>	<b>- 638 767</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	- 132 782	- 15 644	-	320	- 148 105

<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	132	132
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	132	132
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	- 23 994	- 23 994
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	- 23 994	- 23 994
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 23 862</b>	<b>- 23 862</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>- 510 720</b>	<b>- 213 448</b>	<b>- 9 425</b>	<b>- 77 141</b>	<b>- 810 734</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>- 377 939</b>	<b>- 197 804</b>	<b>- 9 425</b>	<b>- 77 462</b>	<b>- 662 629</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	- 132 782	- 15 644	-	320	- 148 105

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2023
Actifs sectoriels	5 634 069	1 559 374	85 300	125 430	7 404 173
Actifs non affectés	-	-	-	25 348	25 348
<b>Total des actifs</b>	<b>5 634 069</b>	<b>1 559 374</b>	<b>85 300</b>	<b>150 778</b>	<b>7 429 521</b>

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

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

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 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> 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	31/12/2023
<b>Valeur brute</b>					
Applications informatiques	8 047	-	-	694	8 741
Autres immobilisations incorporelles	783	970	-	- 573	1 179
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	- 6 922	- 1 532	-	-	- 8 453
Autres immobilisations incorporelles	- 46	-	-	-	- 46
<b>Valeur nette</b>	<b>1 862</b>	<b>- 562</b>	<b>-</b>	<b>122</b>	<b>1 421</b>

## V - 2) Immobilisations corporelles

### Principes comptables

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation. Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza:

- Bâti	105 à 118 ans
- Clos et couvert	8 à 24 ans
- Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans

Autres immobilisations corporelles:

- Installations et aménagements	2 à 20 ans
- Agencements et équipements	5 à 10 ans
- Matériel divers et informatique	2 à 5 ans

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2023
<b>Valeur brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	6 038	4 083	-	- 122	10 000
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	- 4 150	- 101	-	-	- 4 251
Autres immobilisations corporelles	- 3 953	- 273	-	-	- 4 226
<b>Valeur nette</b>	<b>19 173</b>	<b>3 709</b>	-	- 122	<b>22 761</b>

Au 31 décembre 2023, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 437 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)	2023	2022
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	- 1 532	- 754
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	- 374	- 1 350
<b>Total</b>	<b>- 1 906</b>	<b>- 2 104</b>

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

## V - 4) Immeubles de placement

### Principes comptables

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

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

Les immeubles sont comptabilisés initialement au coût. Pour l'évaluation ultérieure le groupe SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne «Variation de valeur des immeubles de placement» et sont calculées de la façon suivante:

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

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs, afin d'éviter une double comptabilisation.

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

### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 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): 43%,
- ◆ CBRE (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2019): 57%.

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Au cours de l'année 2023, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles et annuelles sont liés principalement à la réalisation d'études de marché, pour un montant total de 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 (surloyers 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).

### Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 - « Évaluation 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	Entrée de périmètre	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2023
Immeubles de placement	8 051 948	-	66 075	68 265	-933	- 1 028 542	-	7 156 813
<b>Total</b>	<b>8 051 948</b>	<b>-</b>	<b>66 075</b>	<b>68 265</b>	<b>-933</b>	<b>- 1 028 542</b>	<b>-</b>	<b>7 156 813</b>

La colonne « Augmentation » ci-dessus correspond aux dépenses ultérieures (principalement les travaux) comptabilisées dans la valeur comptable des actifs.

Pour l'exercice précédent, la valorisation des immeubles de placement se présentait comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2022
Immeubles de placement	7 496 094	485 145	116 208	163 160	- 27 035	- 124 524	- 57 100	8 051 948
<b>Total</b>	<b>7 496 094</b>	<b>485 145</b>	<b>116 208</b>	<b>163 160</b>	<b>- 27 035</b>	<b>- 124 524</b>	<b>- 57 100</b>	<b>8 051 948</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 332 131	8 245 718
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	- 51 437	- 51 920
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	- 123 881	- 84 750
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-	- 57 100
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>7 156 813</b>	<b>8 051 948</b>

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

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2023 (en millions d'euros, 100%)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	5 688	VLM <sup>(2)</sup>	768 - 1 000 €	928 €
		Taux de fin de cash-flow	3,80 - 4,75%	4,16%
		Taux d'actualisation	4,80 - 5,75%	5,15%
Autre Paris	1 559	VLM <sup>(2)</sup>	607 - 837 €	717 €
		Taux de fin de cash-flow	4,20 - 4,90%	4,52%
		Taux d'actualisation	5,20 - 6,60%	5,74%
Croissant Ouest	85	VLM <sup>(2)</sup>	607 - 607 €	607 €
		Taux de fin de cash-flow	4,45 - 4,45%	4,45%
		Taux d'actualisation	5,45 - 5,45%	5,45%
<b>Total</b>	<b>7 332</b>			

(1) Pour les bureaux.

(2) VLM : valeurs locatives de marché.

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

(1) Pour les bureaux.

(2) VLM : valeurs locatives de marché.

### Analyse de sensibilité

Au 31 décembre 2023, le Groupe a revu les fourchettes de sensibilité pour tenir compte de la volatilité des paramètres clés retenus dans l'évaluation de la juste valeur des actifs. Pour chacun de ces paramètres, des tests de sensibilité ont été réalisés sur la base de fourchettes reflétant les variations raisonnablement possibles au vu des conditions macroéconomiques actuelles (compte tenu notamment des prévisions de l'évolution de l'inflation et des taux directeurs de la Banque centrale européenne, ainsi que de l'historique de l'évolution des loyers de marché des actifs Paris-QCA sur les 18 derniers mois).

**a/ Sensibilité de la valeur locative de marché :**

(en milliers d'euros)	Valeur de référence	+ 2,5%	+ 5%
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 332 131	7 455 825	7 579 618
<b>Variation de valeur induite</b>	<b>-</b>	<b>+123 694</b>	<b>+247 487</b>

**b/ Sensibilité du taux de fin de cash-flow :**

(en milliers d'euros)	- 25 bps	- 15 bps	Valeur de référence	+ 15 bps	+ 25 bps
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 673 561	7 531 756	7 332 131	7 146 950	7 031 021
<b>Variation de valeur induite</b>	<b>+341 429</b>	<b>+199 625</b>	<b>-</b>	<b>-185 181</b>	<b>-301 110</b>

**c/ Sensibilité du taux d'actualisation :**

(en milliers d'euros)	- 25 bps	- 15 bps	Valeur de référence	+ 15 bps	+ 25 bps
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 473 848	7 416 814	7 332 131	7 249 142	7 194 286
<b>Variation de valeur induite</b>	<b>+141 717</b>	<b>+84 683</b>	<b>-</b>	<b>-82 989</b>	<b>-137 845</b>

**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
<b>Total</b>	<b>58 296</b>	<b>58 454</b>	<b>-158</b>	

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.

Suite à la cession de l'actif 6 Hanovre (cf. note V-5), 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	31/12/2023
Immeubles de placement destinés à la vente	57 100	933	-	58 033	-	-	-
<b>Total</b>	<b>57 100</b>	<b>933</b>	<b>-</b>	<b>58 033</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## VI - Données liées à l'activité

### VI - 1) Loyers nets

#### Principes comptables

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition. Figurent également en revenus locatifs les revenus issus des mandats de gestion externe. Les loyers variables ne sont pas significatifs.

#### 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 83,2% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 44 820 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises, des paliers, et des droits d'entrée. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 9 970 milliers d'euros.

Au 31 décembre 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
<b>Loyers</b>	<b>1 516 480</b>	175 849	189 689	183 960	172 947	157 372	636 663

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
<b>Loyers</b>	<b>1 383 455</b>	156 783	167 684	159 843	143 734	130 149	625 262

### VI - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	2023	2022
Production immobilisée	1 435	1 980
Autres produits	9 093	6 071
<b>Total</b>	<b>10 528</b>	<b>8 051</b>

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

## VI - 3) Clients et autres débiteurs

### Principes comptables

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023			31/12/2022
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	31 507	28 377	3 130	24 436
Provisions clients et comptes rattachés	- 7 719	- 5 894	- 1 825	- 3 885
<b>Clients</b>	<b>23 787</b>	<b>22 483</b>	<b>1 304</b>	<b>20 551</b>
Fournisseurs: avances et acomptes versés	1 468	1 468	-	79
Personnel et comptes rattachés	3	3	-	6
Créances fiscales - hors IS - part courante	7 590	7 590	-	17 667
Autres créances d'exploitation	457	457	-	1 526
Autres créances	55	55	-	1 394
<b>Autres débiteurs</b>	<b>9 573</b>	<b>9 573</b>	-	<b>20 671</b>
<b>Total</b>	<b>33 360</b>	<b>32 056</b>	<b>1 304</b>	<b>41 222</b>

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et la part à moins d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements de loyers pour 16 390 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)	2023	2022
Dotations aux provisions clients	- 5 704	- 493
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	330	802
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	- 166	- 4
<b>Total</b>	<b>- 5 540</b>	<b>304</b>
Loyers	234 420	204 517
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>2,36%</b>	<b>- 0,15%</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances clients	112 880	71 060
<b>Total autres actifs non-courants</b>	<b>112 880</b>	<b>71 060</b>
État - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	3 484	121
Paiements d'avance courants	1 178	725
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>4 662</b>	<b>846</b>

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

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

## VI - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	7 787	11 589
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	20 288	35 463
<b>Total</b>	<b>28 075</b>	<b>47 052</b>

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts et cautionnements reçus	50 157	44 282
<b>Total autres passifs non-courants</b>	<b>50 157</b>	<b>44 282</b>
Dépôts et cautionnements reçus	4 200	4 009
Clients - avances et acomptes reçus	30 970	31 660
Dettes sociales	9 542	11 959
Dettes fiscales	3 242	5 011
Autres dettes	16 423	10 522
Comptes de régularisations passif	1 977	2 277
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>66 355</b>	<b>65 438</b>

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

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

## VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	2023	2022
Honoraires	- 2 431	- 2 243
Impôts et taxes	- 1 518	- 1 747
Autres	- 4 485	- 4 744
<b>Total</b>	<b>- 8 433</b>	<b>- 8 734</b>

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

(en milliers d'euros)	2023		2022	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	369	325	359	307
SACC	51	86	86	24
<b>Total</b>	<b>420</b>	<b>411</b>	<b>445</b>	<b>330</b>

En 2023, les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent des prestations de revue de traduction des informations financières, la vérification volontaire d'informations de RSE publiées dans le rapport de gestion de SFL, ainsi que l'accompagnement dans la mise en œuvre de la taxonomie verte au sein du Groupe.

## VII - Financement

### VII - 1) Emprunts et concours bancaires

#### Principes comptables

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

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

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

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

(en milliers d'euros)		Taux nominal (%)	Échéance	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
				Part courante		Part non-courante	
<b>Emprunts obligataires</b>							
Émission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	0,50%	21-avr-28	2 087	2 092	599 000	599 000	
Émission juin-2020 (+TAP mai-2022)	1,50%	05-juin-27	5 155	5 169	599 000	599 000	
Émission mai-2018	1,50%	29-mai-25	4 447	4 459	500 000	500 000	
<b>Emprunts bancaires</b>							
Prêt à terme syndiqué BNPP	E3M + marge	-	438	282	300 000	300 000	
Crédit syndiqué BNPP	E3M + marge	-	-	479	-	100 000	
<b>Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)</b>							
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	292 000	409 000	-	-	
<b>Autres emprunts</b>							
	E1M/E3M + marge	< 1 an	347 410	-	-	-	
<b>Valeurs de marché négatives des swaps de taux</b>							
			-	-	5 554	-	
<b>Intérêts sur dérivés</b>							
	Divers	-	-	255	-	-	
<b>Découverts bancaires</b>							
	Divers	-	382	6	-	-	
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts</b>							
		-	- 7 491	- 7 165	- 20 328	- 24 086	
<b>Total</b>				<b>644 429</b>	<b>414 577</b>	<b>1 983 226</b>	<b>2 073 914</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2022
Emprunts obligataires	1 709 689	11 689	1 698 000	-	1 709 720
Prêt à terme BNPP	300 438	438	300 000	-	300 282
Crédit Syndiqué BNPP	-	-	-	-	100 479
TCN (NEU CP)	292 000	292 000	-	-	409 000
Autres emprunts	347 410	347 410	-	-	-
Valeurs de marché des instruments dérivés	5 554	-	4 364	1 190	-
Intérêts courus sur dérivés	-	-	-	-	255
Découverts bancaires	382	382	-	-	6
Étalement frais emprunts	- 27 818	- 7 491	- 20 328	-	- 31 251
<b>Total</b>	<b>2 627 655</b>	<b>644 429</b>	<b>1 982 036</b>	<b>1 190</b>	<b>2 488 491</b>

Au 31 décembre 2023, les principaux covenants et les clauses d'exigibilité anticipée, qui concernent l'ensemble des lignes bancaires, s'analysent de la manière suivante :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2023	Valeur au 31/12/2022	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50%	32,5%	27,6%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,7	5,5	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	0,0%	0,0%	Effet défavorable significatif
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	7,8 Md€	8,8 Md€	

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2023.

## VII - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2023	2022
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	- 55 723	- 28 642
Intérêts des instruments de couverture	3 346	- 252
Autres charges financières	- 8 157	- 6 325
Charges financières capitalisées	2 880	3 576
<b>Charges financières</b>	<b>- 57 654</b>	<b>- 31 643</b>
Produits d'intérêts	666	19
Autres produits financiers	978	-
<b>Produits financiers</b>	<b>1 644</b>	<b>19</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>- 56 010</b>	<b>- 31 624</b>

Les autres charges financières concernent l'étalement des frais d'émission et des primes d'émission d'emprunts.

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,82%, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Scope.

## VII - 3) Instruments financiers

### Principes comptables

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps et les caps de taux d'intérêt pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêt. 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 macrocouverture. Les tests d'efficacité prospectifs à la clôture sont efficaces à 100%. Il s'agit de couverture de flux de trésorerie. La partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux

propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat. Lorsque la relation de couverture de l'instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13, niveau 2 (cf. note V-4).

### Valeur de marché des instruments de couverture

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

- ◆ Contrepartie : CIC. 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.

- ◆ Contrepartie : CACIB. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,3750%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap est à départ forward au 28 janvier 2025, pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans.

Au cours de l'année 2023, 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 des instruments de couverture de SFL :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2023	31/12/2022
CAP CIC 2%	100 000	mars-23	-	10
SWAP CIC 2,6250%	100 000	nov.-27	- 993	1 873
SWAP SOC GEN 2,4920%	100 000	déc.-29	- 935	3 200
SWAP CIC 2,4240%	100 000	déc.-29	- 562	3 635
SWAP CADIF 2,4925%	200 000	déc.-29	- 1 874	6 396
SWAP CADIF 2,375%	100 000	janv.-30	- 1 190	-
<b>Total</b>			<b>- 5 554</b>	<b>15 114</b>

## 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 représente une baisse de 23 994 milliers d'euros (contre une hausse de 24 103 milliers d'euros en 2022).

(en milliers d'euros)	2023	2022
Instruments de couverture de taux	- 23 994	24 103
<b>Total</b>	<b>- 23 994</b>	<b>24 103</b>

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 débloqués.

La variation des gains et pertes maintenus en capitaux propres liés à des instruments de couverture débloqués 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 31/12/2023
Swap CA-CIB valeur nov.-21 - 0,3475%	oct.-21	821	-254	567
Swap CIC valeur nov.-21 - 0,4525%	oct.-21	1 248	-386	862
Collar CIC CAP - 0,25% / FLOOR - 0,52%	avr.-22	7 684	-985	6 700
Collar SG CAP - 0,11% / FLOOR - 0,60%	juin-22	5 874	-1702	4 173
<b>Total</b>		<b>15 628</b>	<b>-3 326</b>	<b>12 302</b>

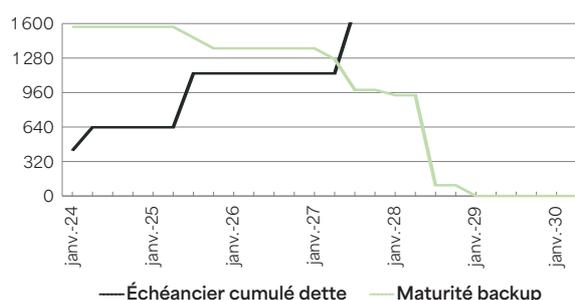
## VII - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2023, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 570 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 1 240 millions d'euros 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 avril 2027.

#### Risque de Liquidité SFL



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

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

### 2/ Le risque de contrepartie

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

### 3/ Le risque de marché

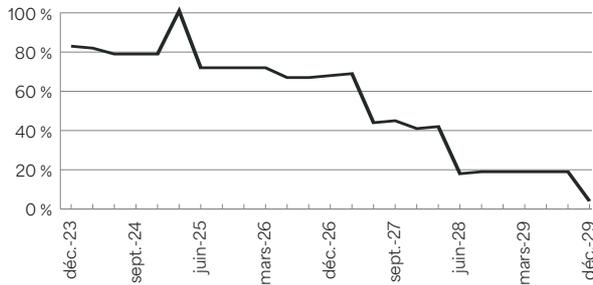
Au 31 décembre 2023, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. 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 couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Au 31 décembre 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).

**Taux de couverture dette SFL 2023-2029**



**b/ Mesure des risques**

Le coût moyen spot de la dette ressort à 2,07% au 31 décembre 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 2,11% soit un impact négatif de 1 093 milliers d’euros sur l’année représentant 1,9% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,03% soit un impact positif de 1 093 milliers d’euros sur l’année représentant 1,9% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation des instruments de couverture au 31 décembre 2023, une hausse des taux de 0,25% en améliorerait la valorisation de 7 223 milliers d’euros. À l’opposé, une baisse des taux de 0,25% impacterait négativement la valorisation des dérivés de 7 346 milliers d’euros.

**c/ Exposition au risque de taux d’intérêt**

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 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)	292 000	-	-	-	-	-	292 000
Autres emprunts	345 000	-	-	-	-	-	345 000
Prêt à terme syndiqué BNPP	-	-	-	-	300 000	-	300 000
Découverts bancaires	375	-	-	-	-	-	375
<b>Total dette taux variable</b>	<b>637 375</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>300 000</b>	<b>-</b>	<b>937 375</b>

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

**Valeur de marché de la dette obligataire**

Au 31 décembre 2023, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s’élève à 1 599 576 milliers d’euros, détaillée comme suit:

(en milliers d’euros)	Nominal	Maturité	31/12/2023	31/12/2022
Émission mai-2018	500 000	mai-25	486 505	465 180
Émission juin-2020 (+TAP mai-2022)	599 000	juin-27	574 929	523 232
Émission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	599 000	avr.-28	538 142	481 740
<b>Total</b>			<b>1 599 576</b>	<b>1 470 152</b>

## VII - 5) Actifs financiers

### Principes comptables

Les actifs financiers comprennent essentiellement les dépôts et cautionnements versés et les instruments dérivés. Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur, c'est-à-dire généralement à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Pour les instruments dérivés leur comptabilisation est rappelée note VII-3.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts et cautionnements versés	237	234
Instruments de couverture de taux	-	15 104
<b>Total actifs financiers non-courants</b>	<b>237</b>	<b>15 338</b>
Instruments de couverture de taux	-	10
Autres	612	3
<b>Total actifs financiers courants</b>	<b>612</b>	<b>13</b>

Au 31 décembre 2023, les instruments de couverture de taux détenus par le Groupe représentent une valorisation négative de 5 554 milliers d'euros, et par conséquent sont présentés en passifs financiers (cf. note VII -3).

## VII - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

### Principes comptables

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Ces dépôts à court terme sont très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires constituent une forme de financement pour le Groupe, et par conséquent sont présentés en flux provenant des activités de financement dans le tableau des flux de trésorerie.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilités	50 965	69 433
Valeurs mobilières de placement	45 811	-
<b>Total</b>	<b>96 776</b>	<b>69 433</b>

## VIII - Capitaux propres et résultat par action

### VIII - 1) Capitaux propres

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse.

Au début de l'exercice, le capital social s'élevait à 85 729 milliers d'euros et était divisé en 42 864 715 actions de nominal 2 euros. À 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	31/12/2023
Nombre de titres auto-détenus	51 715	6 884	- 55 716	2 883
<b>Valeur (en milliers d'euros)</b>	<b>4 448</b>	<b>502</b>	<b>- 4 380</b>	<b>571</b>

**VIII - 3) Distributions**

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

**VIII - 4) Résultat par action**

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période, c'est-à-dire le nombre d'actions ordinaires en circulation en début de période diminué des actions propres, ajusté des actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période, *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)	2023	2022
Résultat net pour le résultat de base par action	- 638 767	143 430
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 882 179	42 864 715
Nombre moyen de titres auto-détenus	- 19 981	- 65 802
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>42 862 198</b>	<b>42 798 913</b>
<b>Résultat net par action, non dilué</b>	<b>- 14,90 €</b>	<b>3,35 €</b>
Résultat net pour le résultat de base par action	- 638 767	143 430
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 882 179	42 864 715
Nombre moyen de titres auto-détenus	- 19 981	- 65 802
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	-	102 999
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution</b>	<b>42 862 198</b>	<b>42 901 912</b>
<b>Résultat net par action, dilué</b>	<b>- 14,90 €</b>	<b>3,34 €</b>

Au cours de la période, 89 635 actions ont eu un effet antidilutif.

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) Fusions**

Au cours de l'année 2023, la SA SFL a absorbé une de ses filiales, la SAS Parholding détenue à 100% au 31 décembre 2022, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2023. S'agissant d'un regroupement d'entreprises sous contrôle commun, cette fusion a été comptabilisée sur la base des valeurs figurant dans les comptes consolidés. Cette opération est donc sans impact sur les comptes consolidés, à l'exception des frais liés à l'opération qui ont été constatés en charges.

## 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-Élysées	SAS Cloud	Total 2023
Revenus locatifs	9 194	5 896	5 925	10 005	31 020
Variation de valeur des immeubles de placement	- 73 522	- 21 535	- 15 887	- 69 813	- 180 757
Résultat financier	71	57	186	81	394
Divers	- 175	- 29	- 166	1 608	1 238
<b>Total</b>	<b>- 64 433</b>	<b>- 15 611</b>	<b>- 9 943</b>	<b>- 58 118</b>	<b>- 148 105</b>

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

(en milliers d'euros)	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs-Élysées	SAS Cloud	Total 2022
Revenus locatifs	7 443	5 173	5 562	9 617	27 796
Variation de valeur des immeubles de placement	3 225	4 048	- 10 532	14 864	11 604
Résultat financier	- 11	- 12	- 16	- 29	- 68
Divers	- 16	- 28	- 220	- 882	- 1 146
<b>Total</b>	<b>10 641</b>	<b>9 182</b>	<b>- 5 206</b>	<b>23 570</b>	<b>38 186</b>

## 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	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2023
Provisions relatives au personnel	1 535	-	851	- 71	- 71	- 132	- 836	1 348
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1 535</b>	<b>-</b>	<b>851</b>	<b>- 71</b>	<b>- 71</b>	<b>- 132</b>	<b>- 836</b>	<b>1 348</b>
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives au personnel	1 114	-	-	- 1 114	- 978	-	836	836
Autres provisions	152	-	-	- 152	- 83	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 266</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 1 266</b>	<b>- 1 061</b>	<b>-</b>	<b>836</b>	<b>836</b>
<b>Total</b>	<b>2 801</b>	<b>-</b>	<b>851</b>	<b>- 1 337</b>	<b>- 1 132</b>	<b>- 132</b>	<b>-</b>	<b>2 184</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 997 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note X-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2023 à 25,3 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)	2023	2022
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	- 5 704	- 493
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- 687	- 1 268
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	- 164	- 78
<b>Dotations</b>	<b>- 6 556</b>	<b>- 1 838</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	330	802
Reprises de provisions pour autres risques et charges	205	-
<b>Reprises</b>	<b>535</b>	<b>802</b>
<b>Total</b>	<b>- 6 021</b>	<b>- 1 037</b>

## X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

### X - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	2023	2022
Rémunérations du personnel	- 7 164	- 8 767
Charges sociales sur rémunérations	- 3 672	- 4 090
Avantages accordés au personnel	- 3 755	- 4 361
Participation et intéressement	- 922	- 1 165
<b>Total</b>	<b>- 15 514</b>	<b>- 18 383</b>

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

	2023	2022
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	59	55
Agents de maîtrise	18	14
Employés/Techniciens	-	-
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>71</b>

Par ailleurs, il n'y a plus de personnel d'immeuble, contre 2 personnes au 31 décembre 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.

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

(en milliers d'euros)	2023	2022
<b>Dette actuarielle en début de période</b>	<b>1 036</b>	<b>1 346</b>
Prestations servies	- 71	- 6
Coût des services rendus	133	68
Coût financier	31	10
Variation actuarielle	- 132	- 383
<b>Dette actuarielle en fin de période</b>	<b>997</b>	<b>1 036</b>

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 3,44% (versus 3,12% au 31 décembre 2022) et d'un taux de revalorisation de 2,30% (versus 2,50% au 31 décembre 2022). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25% du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2023 entraîne une hausse de 20,4 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'Équilibre 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. À chaque clôture, le pourcentage d'espérance, et donc l'avantage consenti total, sont réajustés pour tenir compte de la meilleure estimation du nombre d'actions qui seront acquises.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 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
<b>Date d'attribution (Conseil d'administration)</b>	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 (nombre cible initial)	- 896	- 584	- 512	-
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>65 128</b>	<b>30 040</b>	<b>4 468</b>	<b>22 500</b>

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2023, les pourcentages retenus sont de 200% pour le plan 2021 (hypothèse de classement en rang 1), 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 3 755 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)	2023	2022
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	3 419	4 703
Avantages court terme charges patronales	2 343	2 784
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	1 544	1 768
Jetons de présence	157	321
<b>Total</b>	<b>7 463</b>	<b>9 576</b>

(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 2 534 milliers d'euros, contre 3 886 milliers d'euros pour la période précédente.

### 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, notamment les actifs détenus par les SAS Parhaus, Pargal et Parchamps.

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	31/12/2023
Variation de valeur des immeubles de placement	- 166 073	-	-	31 691	- 134 382
Retraitement des amortissements	- 31 950	-	-	- 1 425	- 33 375
Retraitement des loyers	- 3 525	-	-	- 1 110	- 4 635
Activations des frais financiers et d'acquisition	- 521	-	-	-	- 521
Autres	- 1 426	-	-	1 384	- 42
<b>Total net</b>	<b>- 203 495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 539</b>	<b>- 172 955</b>
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	- 203 495	-	-	30 539	- 172 955

### XI - 3) Preuve d'impôt consolidée

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé après impôts	- 786 872	181 616
Charge ou produit d'impôts	28 005	3 285
Résultat avant impôts	- 814 876	178 331
Taux d'impôt sur les sociétés applicable en France	25,83%	25,83%
<b>Impôt théorique</b>	<b>210 442</b>	<b>- 46 054</b>
Impact des différentiels de taux	70	45
Impact des différences permanentes	756	- 928
Impact des déficits fiscaux non activés	- 2 201	- 1 995
Impact des impôts différés actifs non reconnus	- 2 633	- 715
Effets des crédits d'impôts	42	80
Effets du régime SIIC	- 178 540	52 847
Autres	69	4
<b>Impôt effectif</b>	<b>28 005</b>	<b>3 285</b>
Taux effectif d'impôt	3,44%	- 1,84%

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

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

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

## XII - Engagements hors-bilan

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

#### Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières	110	110	-	-
<b>Total engagements donnés</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	-	-
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires (y compris Gapd <sup>(1)</sup> )	71 301	24 200	14 298	32 803
Cautions fournisseurs	9 477	9 458	19	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>80 888</b>	<b>33 768</b>	<b>14 317</b>	<b>32 803</b>

(1) Gapd: Garantie autonome à première demande.

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2023, les engagements sur travaux s'élevaient à 39 453 milliers d'euros (contre 53 349 milliers d'euros au 31 décembre 2022), dont 13 749 milliers d'euros liés aux immeubles Louvre Saint-Honoré et Scope (anciennement Rives de Seine).

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

Au 31 décembre 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	145 000	-	145 000	-
Crédit syndiqué	835 000	-	835 000	-
Emprunt BNPP	100 000	-	100 000	-
Emprunt BECM	140 000	-	140 000	-
Emprunt SOC GEN	100 000	-	100 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
<b>Total</b>	<b>1 570 000</b>	-	<b>1 570 000</b>	-

### XII - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

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

Au 31 décembre 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).

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)	2023	2022
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Acquisitions	-1 910	-475 470
Travaux	-60 470	-106 634
<b>Total</b>	<b>-62 380</b>	<b>-582 104</b>
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	50 965	69 433
Valeurs mobilières de placement	45 811	-
<b>Total</b>	<b>96 776</b>	<b>69 433</b>

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Flux de trésorerie			Variations « non-cash »			31/12/2023
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés <sup>(1)</sup>	Étalement des frais sur emprunts	Variation de juste valeur	Autres	
Emprunts (hors intérêts courus)	2 066 749	- 4 639	-99 994	-	8 065	-	-	1 970 182
Intérêts courus sur emprunts et dérivés	12 737	-	-	1 801	-	-	-	14 538
Titres de créance négociables	409 000	2 308 000	-2 425 000	-	-	-	-	292 000
Instruments dérivés passifs	-	-	-	-	-	5 554	-	5 554
Autres emprunts	-	1 100 000	-755 000	-	-	-	-	345 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	6	375	-	-	-	-	-	382
<b>Total</b>	<b>2 488 491</b>	<b>3 403 736</b>	<b>-3 279 994</b>	<b>1 801</b>	<b>8 065</b>	<b>5 554</b>	<b>-</b>	<b>2 627 655</b>

(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 31 décembre 2023:

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

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.

Au cours de la période, la SA SFL a absorbé la SAS Parholding avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (cf. VIII - 5).

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3% de son capital au 31 décembre 2023. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.