

COMPTES ANNUELS

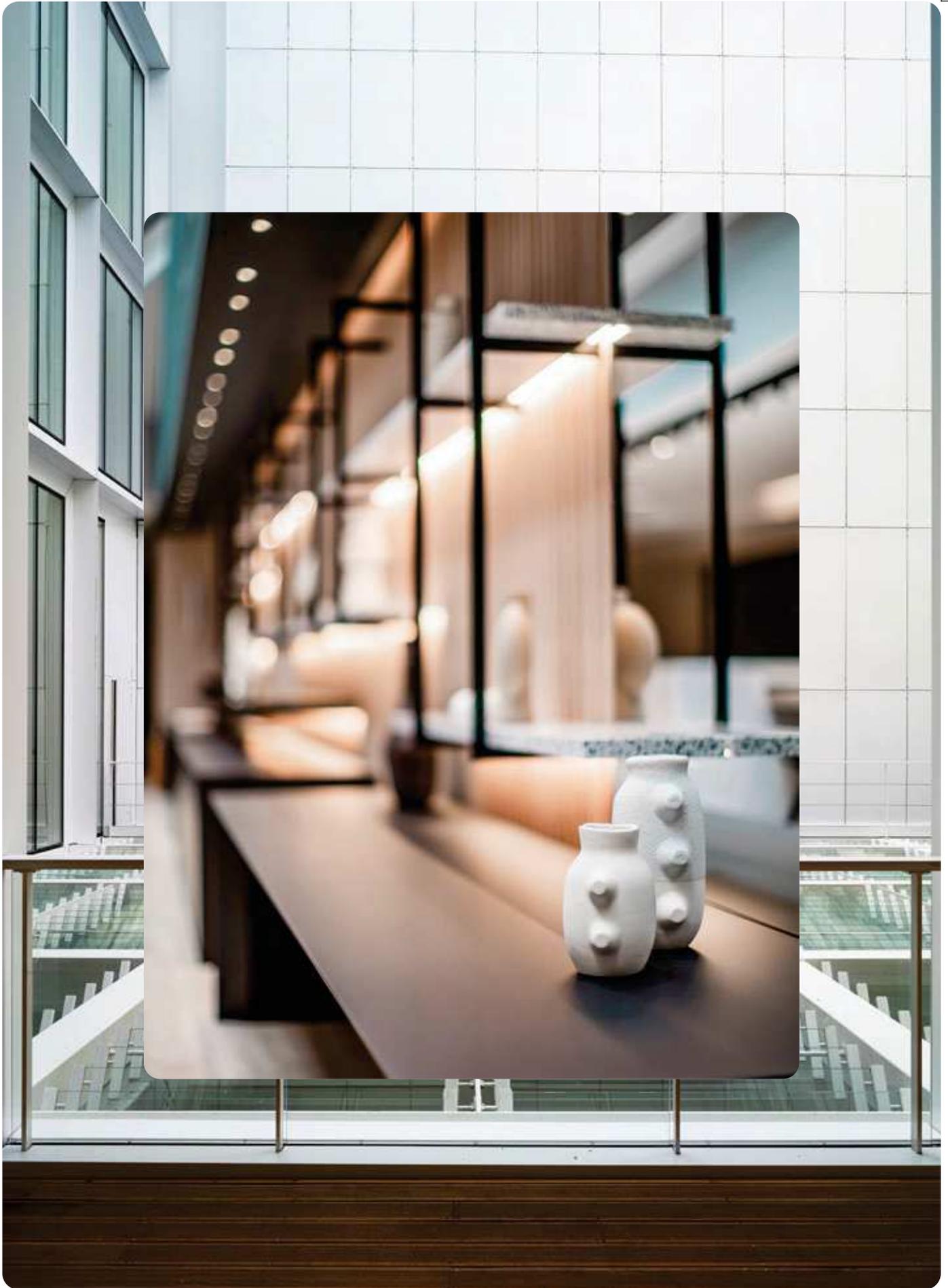
03

SFL

Document d'enregistrement universel 2023

196	A - Bilan	199	I - Principes, règles et méthodes comptables
198	B - Compte de résultat	201	II - Faits caractéristiques de l'exercice
199	C - Notes annexes	202	III - Effets des changements liés au climat
		203	IV - Notes sur les états financiers

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



A - Bilan

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2023 Montant net	31/12/2022 Montant net
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles A - 1.1					
Concessions et droits similaires		8 695	8 453	242	1 079
Immobilisations incorporelles en cours		1 156		1 156	759
Immobilisations corporelles A - 1.2					
Terrains		549 311		549 311	551 553
Constructions		939 457	265 762	673 695	510 118
Autres immobilisations corporelles		4 081	3 597	484	560
Immobilisations corporelles en cours		80 843		80 843	232 866
Avances et acomptes		-		-	843
Immobilisations financières⁽²⁾ A - 1.3					
Participations		1 438 384	74 294	1 364 090	1 779 969
Créances rattachées à des participations		35 344		35 344	36 608
Autres		348 756		348 756	447
Total I		3 406 027	352 106	3 053 921	3 114 802
ACTIF CIRCULANT					
Créances⁽³⁾ A - 2					
Avances et acomptes versés sur commande		53		53	56
Créances locataires et comptes rattachés		5 349	182	5 167	3 978
Autres		733 444	1 394	732 050	709 218
Valeurs mobilières de placement A - 3					
Actions propres		208	18	190	2 947
Instruments de trésorerie	A - 4	-		-	19
Disponibilités	A - 5	4 695		4 695	20 796
Charges constatées d'avance ⁽³⁾		1 006		1 006	551
Total II		744 755	1 594	743 161	737 565
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	A - 6	10 563		10 563	9 284
Prime de remboursement des obligations (IV)	A - 7	17 255		17 255	21 961
Écarts de conversion actif (V)		-		-	-
Total général (I à V)		4 178 600	353 700	3 824 900	3 883 612
(1) Dont droit au bail		-		-	-
(2) Dont à moins d'un an (brut)		-		35 344	36 608
(3) Dont à plus d'un an (brut)		-		-	-

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		85 771	85 729
Primes d'émission, de fusion, d'apport		159 961	160 003
Écarts de réévaluation		21 439	21 439
Réserves			
Réserve légale		9 306	9 306
Report à nouveau		791 691	913 558
Résultat de l'exercice		11 402	58 233
Situation nette		1 079 570	1 248 268
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		25 995	24 858
Total I	A - 8.1	1 105 565	1 273 126
Provisions pour risques	A - 8.3	1 131	9 310
Total II		1 131	9 310
DETTES⁽¹⁾⁽²⁾			
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires		1 709 689	1 709 721
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾		300 445	400 767
Emprunts et dettes financières divers		665 982	428 397
Avances et acomptes reçus sur location		5 815	11 310
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5 133	7 053
Dettes fiscales et sociales		9 057	11 136
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		12 663	25 047
Autres dettes		9 420	7 745
Produits constatés d'avance		-	-
Total III	A - 9	2 718 204	2 601 176
Total général (I à IV)		3 824 900	3 883 612
(1) Dont à plus d'un an		2 018 333	2 112 803
(2) Dont à moins d'un an		699 871	488 373
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		7	6

B - Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes Partie C	31/12/2023	31/12/2022
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		62 716	63 445
Prestations de services		2 103	1 747
Total chiffre d'affaires	B - 1	64 819	65 192
Production immobilisée		1 061	910
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	B - 2	31 581	32 998
Autres produits		2 440	4 823
Total I		99 901	103 923
CHARGES D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes	B - 3	26 916	28 670
Impôts, taxes et versements assimilés	B - 4	10 043	8 184
Charges de personnel	B - 5		
Salaires et traitements		9 805	16 091
Charges sociales		3 752	4 044
Dotations aux amortissements et provisions			0
Sur immobilisations: dotations aux amortissements et dépréciations		29 817	23 622
Sur actif circulant: dotations aux dépréciations		180	335
Provisions pour risques et charges: dotations aux provisions		654	6 443
Autres charges		548	377
Total II		81 715	87 766
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		18 186	16 157
PRODUITS FINANCIERS			
De participations		47 483	84 197
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		37 695	18 610
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		2 880	3 577
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		251	-
Total III		88 309	106 384
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		69 574	10 564
Intérêts et charges assimilés		66 873	31 537
Total IV		136 447	42 101
RÉSULTAT FINANCIER (III-IV)	B - 7	-48 138	64 283
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV)		-29 952	80 440
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		176	962
Produits exceptionnels sur opérations en capital		59 568	27 671
Reprises sur provisions et transferts de charges		204	973
Total V		59 948	29 606
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		21	201
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		17 104	50 181
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 341	1 349
Total VI		18 466	51 731
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V -VI)	B - 8	41 482	-22 125
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		128	124
Impôts sur les bénéfices (X)	B - 9		-42
Total des produits (I + III + V)		248 158	239 913
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		236 756	181 680
Résultat		11 402	58 233

C - Notes annexes

I - Principes, règles et méthodes comptables

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n° 2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu'il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2023.

L'exercice a une durée de 12 mois.

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

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

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

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

b) Immobilisations corporelles

1 - Valeur brute

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

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

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

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

2 - Amortissements et dépréciations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Méthodologie d'expertise

Les évaluations des immeubles composant le patrimoine de la Société sont réalisées conformément aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGoVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel :

Quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- ◆ la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- ◆ lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- ◆ l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes ;

Une expertise du patrimoine de la Société a ainsi été effectuée au 31 décembre 2023 par les deux experts indépendants :

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

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déductions faites du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal sont prises en compte. La valorisation des actifs intègre

l'estimation des montants de travaux à réaliser (sur la base des budgets pour les actifs en développement), y compris les éventuelles participations aux travaux du preneur accordées par le bailleur.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

c) Immobilisations financières

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

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

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

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

d) Créances locataires clients

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

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

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

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

e) Valeurs mobilières de placement

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

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

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

g) Instruments financiers

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

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

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

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

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

h) Produits et charges d'exploitation

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

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

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

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

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

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

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

i) Impôts

Depuis le 1^{er} janvier 2003, à la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SFL est soumise à une fiscalité spécifique:

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

j) Éléments financiers

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

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

II – Faits caractéristiques de l'exercice

1) Opérations

Au 31 décembre 2023, les surfaces en développement représentent environ 16% du patrimoine de la Société. Elles sont constituées principalement du projet de rénovation de l'immeuble de bureaux Scope situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui fait l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. 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 m²), 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^e), pour un prix de 58,3 millions d'euros net vendeur. Il s'agit d'un ensemble de 4 600 m², vendu vacant en l'état, suite au départ de son occupant en octobre 2022.

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2023.

La Société Foncière Lyonnaise a procédé le 20 juillet 2023 à une restructuration juridique, qui a consisté en la fusion absorption de sa filiale, la SAS Parholding, avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2023. La société étant propriétaire de la totalité du capital de la société absorbée, les opérations de fusion n'ont donné lieu à l'émission d'aucune action nouvelle, et corrélative-

ment à aucun échange d'action de la société contre des actions ou parts de la société absorbée.

À l'issue de cette restructuration, SFL détient des parts détenues auparavant par Parholding dans les sociétés propriétaires des immeubles 106 Haussmann, Galerie des Champs-Élysées et 90 Champs-Élysées.

Au cours de l'exercice 2023, SFL a commercialisé environ 22 000 m² de surfaces, principalement de bureaux.

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.

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

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 de la Société.

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

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

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

Les principaux effets sur les comptes en lien avec les 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.

2) Financements « verts »

La totalité des emprunts obligataires en circulation au 31 décembre 2023 (représentant un montant total en principal de 1 698 millions d'euros) sont des « obligations vertes » (green bonds).

L'objectif de SFL est de renforcer toujours plus la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière. Ces obligations constituent une alternative aux financements corporate classiques dans un contexte où la prise de conscience par les entreprises quant aux questions de durabilité est de plus en plus importante. L'intention du Groupe est que toutes les obligations qu'il émettra à l'avenir soient émises en vertu de son Cadre de Financement Vert (Green Financing Framework). La détention d'instruments financiers verts représente pour la Société un avantage concurrentiel et un investissement attrayant pour les marchés des capitaux, dont l'intérêt pour ce type d'investissement est en augmentation.

Outre les obligations vertes ci-dessus, SFL détient également des instruments de financement indexés sur des indicateurs de performance RSE. Au cours du premier semestre 2023, SFL 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).

3) Autres effets potentiels sur les comptes sociaux de SFL

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

- ◆ Les taxes liées à la réglementation environnementale : les différents investissements réalisés par la Société lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, la Société n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. À ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2023.

IV - Notes sur les états financiers

A- Notes sur le bilan

A - 1) Actif immobilisé

A - 1.1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2023
Concessions et droits similaires	8 001			694	8 695
Immobilisations incorporelles en cours	759	970		-573	1 156
Total	8 760	970	-	121	9 851

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

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Concessions et droits similaires	6 922	1 531		8 453
Immobilisations corporelles en cours	-			-
Total	6 922	1 531	-	8 453

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

A - 1.2) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2023
Terrains	551 553		2 242		549 311
Constructions	404 718		5 348	101 208	500 578
Agencements, aménagements des constructions	352 879		7 907	93 907	438 879
Mobiliers, matériels	3 973			108	4 081
Immobilisations corporelles en cours	232 866	47 222	3 901	-195 344	80 843
Avances et acomptes	843		843		-
Total	1 546 832	47 222	20 241	-121	1 573 692

Les diminutions de l'exercice concernent la cession de l'immeuble Hanovre.

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception. Le reclassement des 195 344 milliers d'euros en immobilisations corporelles concerne principalement la livraison des travaux de l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

La variation des amortissements se présente comme suit:

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	Reprises	Ventes	31/12/2023
Constructions	50 149	7 759		2 684	55 224
Agencements, aménagements des constructions	197 330	16 983		3 775	210 538
Mobilier, matériel	3 413	184			3 597
Total	250 892	24 926	-	6 459	269 359

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

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2023 (M€, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	2 407	VLM	778 - 1072 €	938 €
		Taux de fin de cash-flow	4,10 - 4,75%	4,16%
		Taux d'actualisation	5,00 - 5,75%	5,14%
Autre Paris	566	VLM	686 - 698 €	690 €
		Taux de fin de cash-flow	4,30 - 4,60%	4,41%
		Taux d'actualisation	5,40 - 6,60%	5,82%
Croissant Ouest	85	VLM	607 - 607 €	607 €
		Taux de fin de cash-flow	4,45 - 4,45%	4,45%
		Taux d'actualisation	5,45 - 5,45%	5,45%
Total	3 488			

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

A - 1.3 Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Participations	1 789 412	22 685	373 713	1 438 384
Créances rattachées à des participations	36 608	35 344	36 608	35 344
Mali technique		348 219		348 219
Dépôts et cautionnements versés	447	90		537
Total	1 826 467	406 338	410 321	1 822 484

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations).

Conformément à l'article 745-5 du PCG, à la date de la fusion-absorption de sa filiale SAS Parholding, SFL a procédé à l'affectation du mali technique aux différents actifs financiers apportés et inscrits dans ses comptes.

La variation des dépréciations se présente comme suit:

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Titres de participation SAS Maud	2 450			2 450
Titres de participation SCI Pasteur	-	25 670		25 670
Titres de participation SAS Cloud	-	28 831		28 831
Titres de participation SAS 92 Champs-Élysées	6 934	10 349		17 283
Titres de participation divers	59	1		60
Total	9 443	64 851	-	74 294

Tableau des filiales et des participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la Société:											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CÉZANNE	56 934	87 303	51%	148 842	148 842	-	-	11 848	7 064	-	-
SCI 103 GRENNELLE	-	167 029	51%	81 861	81 861	-	-	10 899	7 475	-	-
SCI WASHINGTON	94 872	25 070	100%	330 533	330 533	151 305	-	28 888	17 267	-	-
SAS MAUD	1 480	-2 866	100%	2 450	-	3 101	-	6 611	-128	-	-
SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES	101 971	269 884	51%	206 929	189 646	-	-	13 089	-20 293	-	-
SAS CLOUD	178 195	476 272	51%	362 609	333 778	-	-	13 422	-31 732	1 344	-
SCI PASTEUR 123	14 365	7 929	100%	282 175	256 505	180 984	-	17 616	5 995	1 082	-
SAS PARHAUS	1 500	8 555	100%	7 611	7 611	71 049	-	9 626	3 376	3 214	-
SAS PARCHAMPS	1 558	5 797	100%	5 922	5 922	45 934	-	6 260	1 960	3 072	-
SAS PARGAL	9 120	-492	100%	9 152	9 152	82 492	-	4 630	-1 918	2 993	-
2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la Société)											
B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A:											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société):				300	240	191 423	-	-	6 554	434	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société)				-	-	-	-	-	-	-	-

A - 2) Créances

L'échéancier des créances se présente comme suit:

Échéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir			
			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	53	-	53		
Créances clients et comptes rattachés	5 349	1 717	5 349		
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	2		2		
. État, impôts et taxes	6 427		6 427		
. Groupe et associés	726 288	6 720	726 288		
. Débiteurs divers	727	612	727		
Charges constatées d'avance	1 006	-	1 006		
Total	739 852	9 049	739 852	-	-

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

Dépréciations des créances	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Créances locataires	748	51	617	182
Comptes courants d'associés	1 265	129		1 394
Total	2 013	180	617	1 576

A - 3) Valeurs mobilières de placement

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

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2023 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 208 milliers d'euros.

Variation des actions propres	31/12/2022	Augmentations ^(*)	Diminutions	31/12/2023
Nombre d'actions propres	51 715	30 167	78 999	2 883
Prix moyen en euros	56,98 €	77,78 €	64,37 €	72,18 €
Total	2 947	2 346	5 085	208

* Dont aucune action affectée au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

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

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	-	-	-	-	-	-
Actions propres: opération de croissance	-	-	-	-	-	-
Actions propres: contrats de liquidité	2 883	208	18	190	190	-
Total	2 883	208	18	190		

Plans d'attribution d'actions gratuites

Les principales caractéristiques de ces plans sont:

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

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition.

Au 31 décembre 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).

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 5	Plan n° 6	Plans n° 6 et 7
Date d'Assemblée	20/04/2018	15/04/2021	15/04/2021
Date du Conseil d'administration	11/02/2021	18/02/2022	14/02/2023
Acquisition après la clôture du:	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	31 948	29 140	25 896
Valeur de l'action SFL à la date d'attribution	63,20 €	86,20 €	82,20 €
Valeur de l'action SFL à la date de clôture	67,00 €	67,00 €	67,00 €

(en nombre)	Plan n° 5	Plan n° 6	Plans n° 6 et 7
Nombre espéré à l'ouverture	32 752	31 664	-
Nombre espéré au cours de l'exercice	32 624	-	29 140
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	-428	-456	-512
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	64 948	31 208	28 628

A - 4) Instruments financiers

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Dotations cumulées	Cession	Montant net
CIC PRIME SWAP 100 - sept 2022	6 mois	58	58	-	-
Total		58	58	-	-

A - 5) Disponibilités

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Disponibilités	20 796	4 695
Total	20 796	4 695

A - 6) Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	1 274	278	1 552	394
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 277	840	326	1 166	1 111
Emprunt obligataire 2020 - augment. 2022	5 ans	215	25	43	68	147
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	2 275	408	350	758	1 517
Emprunt obligataire 2021 - augment. 2022	6 ans	285	32	47	79	206
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	263	206	57	263	-
Emprunt SG 2018	5 ans	450	271	64	335	115
Emprunt BNPP 2019	5 ans	1 478	1 035	443	1 478	-
Emprunt BNPP 2020	7 ans	620	320	182	502	118
Emprunt CA 2022	3 ans	468	91	182	273	195
Emprunt CA 2022 extension 2023	3 ans	166	-	8	8	158
Emprunt BECM 2022	5 ans	800	67	332	399	401
Emprunt BECM 2022 avenant 1	5 ans	30	-	3	3	27
Emprunt Intesa Sanpaolo 2021	6 ans	393	79	62	141	252
Emprunt Intesa Sanpaolo 2021 extension 2022	6 ans	100	-	20	20	80
Emprunt Intesa Sanpaolo 2021 extension 2023	6 ans	100	-	2	2	98
Emprunt Caixa Bank 2022	5 ans	400	67	80	147	253
Emprunt Sabadell 2022	5 ans	178	3	35	38	140
Emprunt Pool 5 banques 2022	5 ans	1 887	31	365	396	1 491
Emprunt Pool 5 banques 2022 extension 2023	5 ans	300	-	10	10	290
Emprunt Pool 11 banques 2023	5 ans	4 041	-	471	471	3 570
Total		18 672	4 749	3 360	8 109	10 563

A - 7) Primes de remboursement

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

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4 005	572	3 194	811
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 105	301	1 078	1 027
Emprunt obligataire 2020 - augment. 2022	5 ans	6 512	1 302	2 062	4 450
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	3 870	595	1 290	2 580
Emprunt obligataire 2021 - augment. 2022	6 ans	11 613	1 935	3 226	8 387
Total		28 105	4 705	10 850	17 255

A - 8) Capitaux propres

A - 8.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	1 273 126
Dividendes distribués selon la décision de l'Assemblée générale mixte du 13 avril 2023	- 180 100
B. Apports rétroactifs	-
C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation	1 093 026
D. Variations en cours d'exercice :	
1. Variation du capital	42
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	-42
3. Variations des provisions réglementées et subventions d'investissement	1 137
4. Résultat de l'exercice	11 402
E. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N avant AGO	1 105 565
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	167 561
G. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure	167 561

Au 31 décembre 2023, le capital social est composé de 42 885 672 actions d'un nominal de 2 euros, auxquelles sont attachés 42 148 182 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 98,29% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2023.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Amortissements dérogatoires	24 858	1 341	204	25 995
Total	24 858	1 341	204	25 995

A - 8.2) Distribution

(en milliers d'euros)	31/12/2022		31/12/2023	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distribution sur l'année N	179 828	4,20 €	180 100	4,20 €
Total	179 828	4,20 €	180 100	4,20 €

A - 8.3) Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Provisions relatives au personnel	9 157	654	8 680	1 131
Provisions pour risques courant	152	-	152	-
Total	9 309	654	8 832	1 131

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, ainsi que l'exercice de son jugement.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement sur trois ans des charges sociales calculées sur le coût d'attribution des actions gratuites à compter de la date d'attribution du plan. La livraison du plan 2020 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 8 680 milliers d'euros (contribution patronale incluse).

A - 9) Dettes

L'échéancier des dettes se présente comme suit:

(en milliers d'euros)	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 709 689	11 689	11 689	1 698 000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300 445	445	445	300 000	-
Emprunts et dettes financières diverses:					
. Dépôts de garantie des locataires	21 396	-	1 063	1 442	18 891
. Titres de créances négociables (NEU CP)	292 000	-	292 000	-	-
. Autres emprunts (Colonial)	347 410	2 410	347 410	-	-
. Groupe et associés	5 176	18	5 176	-	-
Avances et acomptes reçus sur locations	5 815	-	5 815	-	-
Dettes fournisseurs	5 133	5 053	5 133	-	-
Dettes sociales	8 597	7 964	8 597	-	-
Dettes fiscales	460	2	460	-	-
Dettes sur immobilisations	12 663	12 614	12 663	-	-
Autres dettes	9 420	398	9 420	-	-
Total	2 718 204	40 593	699 871	1 999 442	18 891

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

Les dettes sociales incluent la participation, l'intéressement, et les provisions pour salaires variables. La variation des emprunts obligataires se présente comme suit:

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation 2023-2022
Emprunt obligataire 2018	504 447	504 459	-12
Emprunt obligataire 2020	604 155	604 170	-15
Emprunt obligataire 2021	601 087	601 092	-5
Total	1 709 689	1 709 721	-32

B - Notes sur le résultat

B - 1) Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	2023	2022
Revenus locatifs	60 180	61 180
Revenus des mandats de gestion externe	2 536	2 265
Sous-total	62 716	63 445
Mise à disposition du personnel	1 923	1 563
Autres prestations de service	180	184
Sous-total	2 103	1 747
Total	64 819	65 192

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 64 819 milliers d'euros contre 65 192 milliers d'euros au titre de 2022, soit une diminution de 373 milliers d'euros (- 0,6%).

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

(en milliers d'euros)	2023	2022
Reprises provision créances douteuses	617	160
Reprises provision risques et charges	8 832	5 130
Reprises dépréciation immeuble	-	2 767
Sous-total	9 449	8 057
Charges et taxes refacturées aux locataires	16 321	14 084
Autres transferts de charges	5 811	10 857
Sous-total	22 132	24 941
Total	31 581	32 998

B - 3) Détail des autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	2023	2022
Charges refacturées	10 183	8 372
Autres services et charges	16 733	20 298
Total	26 916	28 670

B - 4) Détail des impôts et taxes

(en milliers d'euros)	2023	2022
Taxes récupérables	6 561	5 432
Autres impôts et taxes	3 482	2 752
Total	10 043	8 184

B - 5) Ventilation des charges du personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total 2023	Total 2022
Salaires et traitements				
Rémunérations	9 669	136	9 805	16 090
Sous-total	9 669	136	9 805	16 090
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 162	35	3 197	3 473
Autres charges de personnel	555	-	555	570
Sous-total	3 717	35	3 752	4 043
Total	13 386	171	13 557	20 133

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunérations de base, variable, avantages en nature, droits, épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 3 143 milliers d'euros en 2023 (contre 4 764 milliers d'euros en 2022).

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 157 milliers d'euros en 2023.

B - 6) Effectif moyen

(en nombre)	2023	2022
Concierges	1	2
Agents de maîtrise	12	8
Cadres	54	51
Total	67	61

B - 7) Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	2023	2022
Dividendes perçus :		
. SAS Parholding	-	13 115
. SAS Parhaus	3 214	-
. SAS Parchamps	3 072	-
. SAS Pargal	2 993	-
. SA Segpim	434	179
. SAS 92 Champs-Élysées	-	312
. SAS Cloud	1 344	909
. SCI Pasteur	1 082	-
Revenus des titres immobilisés :		
. SCI Paul Cézanne	3 603	3 043
. SNC Condorcet Holding	4 666	9 964
. SCI Washington	17 267	14 212
. SCI 103 Grenelle	3 812	3 265
. SCI Pasteur 123	5 995	6 125
Distribution exceptionnelle de primes :		
. SAS 92 Champs-Élysées	-	5 543
. SAS Cloud	-	12 741
. SCI Paul Cézanne	-	12 239
. SCI 103 Grenelle	-	2 550
Sous-total	47 483	84 197
Produits d'intérêts des instruments dérivés	3 793	-
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	33 890	3 311
Autres produits financiers (a)	12	15 300
Sous-total	37 695	18 611
Charges financières activées (b)	2 880	3 576
Sous-total	2 880	3 576
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	251	-
Sous-total	251	-
Produits financiers	88 309	106 384
Provision prime de remboursement des obligations	4 705	3 571
Dépréciation des titres de participations (c)	64 851	6 993
Dépréciation des VMP	18	-
Sous-total	69 574	10 564
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	33 230	25 655
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	7 345	475
Intérêts des comptes bancaires	64	19
Intérêts autres emprunts (Colonial)	6 872	-
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	13 434	1 145
Commissions bancaires liées aux emprunts	5 450	3 950
Charges sur instruments financiers	478	293
Sous-total	66 873	31 537
Charges financières	136 447	42 101

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

(b) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Scope en 2023.

(c) Les dépréciations des titres de participation sont expliquées en A - 1-3).

B - 8) Détail du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	2023	2022
Plus-values de cession sur actifs (a)	44 936	- 2 822
Valeur des titres transférés aux bénéficiaires de plans d'actions gratuites au cours de l'exercice	- 2 407	- 4 030
Frais sur acquisitions titres de participation	-	- 14 885
Plus et moins-values sur rachats d'actions	- 65	13
Dotations aux amortissements et aux provisions réglementées	- 1 137	- 1 349
Autres produits et charges exceptionnels	141	- 3
Dégrèvements d'impôts reçus	14	951
Total	41 482	- 22 125

(a) La plus-value nette de 44 936 milliers d'euros correspond à la cession de l'immeuble Hanovre.

B - 9) Détail des impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	2023	2022
Impôts sur les sociétés	-	- 42
Total	-	- 42

C - Informations sur les parties liées

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

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

D - Engagements hors bilan

Cautions et autres

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières Locaparis	110	110		
Engagements reçus				
Cautions locataires	9 112	3 701	2 168	3 243
Cautions fournisseurs	9 273	9 273		
Lignes de crédit confirmées non utilisées				
Emprunt BECM	140 000		140 000	
Emprunt CAIXABANK	100 000		100 000	
Emprunt SABADELL	50 000		50 000	
Emprunt CADIF	145 000		145 000	
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000		100 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2023	835 000		835 000	
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000		100 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	100 000		100 000	

Détail du portefeuille de couverture

Le portefeuille de couvertures du groupe SFL comprend les éléments suivants au 31 décembre 2023 :

- ◆ 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.

Valeur de marché des instruments de couverture	Nominal	Maturité	31/12/2023	31/12/2022
CAP CIC 2%	100 000	mars-23 ⁽¹⁾	-	10
SWAP CIC 2,625%	100 000	nov.-27	- 993	1 873
SWAP SOC GEN 2,492%	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 CACIB 2,375%	100 000	janv.-30	- 1 190	-
			- 5 554	15 114

(1) Date de solde de l'instrument.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2023, les engagements sur travaux s'élèvent à 25 082 milliers d'euros (contre 38 522 milliers d'euros au 31 décembre 2022), dont 13 749 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, et Scope.

Avantages au personnel

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

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2023 s'élève à 882 milliers d'euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,44% (contre 3,12% au 31 décembre 2022) et d'un taux de revalorisation de 2,30% (contre 2,50% au 31 décembre 2022).

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous:

- ◆ Régime d'indemnités de fin de carrière: ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite, les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- ◆ Régime de mutuelle: ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- ◆ Gratification d'ancienneté:

Les accords conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire:

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

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

E - Consolidation

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