

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 décembre 2024

ÉTATS FINANCIERS

A - État consolidé de la situation financière

B - État consolidé du résultat global

C - État de variation des capitaux propres consolidés

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

II - Faits marquants

III - Effets des changements liés au climat

IV - Information sectorielle

V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

VI - Données liées à l'activité

VII - Financement

VIII - Capitaux propres et résultat par action

IX - Provisions

X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

XI - Impôts et taxes

XII - Engagements hors bilan

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

XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 18 février 2025.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS	Partie E		
Immobilisations incorporelles	V -1	3 955	1 421
Immobilisations corporelles	V -2	21 676	22 761
Immeubles de placement	V -4	7 358 814	7 156 813
Actifs financiers	VII -5	237	237
Autres actifs	VI -4	141 764	112 880
Total Actifs non-courants		7 526 446	7 294 112
Clients et autres débiteurs	VI -3	55 460	33 360
Actifs financiers	VII -5	171	612
Autres actifs	VI -4	934	4 662
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII -6	84 696	96 776
Total Actifs courants		141 261	135 410
Total Actifs		7 667 706	7 429 521
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Partie E		
Capital	VIII -1	85 901	85 771
Réserves		3 348 825	4 093 159
Résultat de la période		206 925	-638 767
Total Capitaux propres, part du Groupe		3 641 652	3 540 164
Intérêts minoritaires		986 950	941 976
Total Intérêts minoritaires		986 950	941 976
Total des Capitaux propres		4 628 602	4 482 140
Emprunts et dérivés passifs	VII -1	1 491 844	1 983 226
Provisions non courantes	IX -1	1 485	1 348
Impôts différés passifs	XI -2	97 236	172 955
Autres passifs	VI -6	72 394	50 157
Total Passifs non-courants		1 662 958	2 207 686
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -5	57 341	28 075
Emprunts et concours bancaires	VII -1	1 253 112	644 429
Provisions courantes	IX -1	1 673	836
Autres passifs	VI -6	64 020	66 355
Total Passifs courants		1 376 146	739 695
Total Capitaux propres et Passifs		7 667 706	7 429 521

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2024	2023
Revenus locatifs		248 829	234 420
Charges immobilières brutes		-52 024	-53 497
Charges immobilières récupérées		44 305	41 992
Charges immobilières nettes de récupération		-7 719	-11 505
Loyers nets	VI -1	241 110	222 915
Autres produits d'exploitation	VI -2	7 058	10 528
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V -3	-1 551	-1 906
Variation nette des provisions	IX -2	1 712	-6 021
Frais de personnel	X -1	-20 120	-15 514
Autres frais généraux	VI -7	-10 443	-8 433
Résultat de cession des immeubles de placement	V -5	0	-158
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	104 535	-960 277
Résultat opérationnel		322 299	-758 865
Charges financières	VII -2	-63 562	-57 654
Produits financiers	VII -2	3 557	1 644
Résultat avant impôts		262 294	-814 876
Impôts	XI -1-2	24 176	28 005
Résultat net		286 470	-786 872
Part du Groupe		206 925	-638 767
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	79 545	-148 105
Résultat net par action	VIII -4	4,82 €	-14,90 €
Résultat net dilué par action	VIII -4	4,81 €	-14,90 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	IX -1	-38	132
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-38	132
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII -3	-6 882	-23 994
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-6 882	-23 994
Total des autres éléments du résultat global		-6 920	-23 862
Résultat net et autres éléments du résultat global		279 550	-810 734
Part du Groupe		200 005	-662 629
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	79 545	-148 105

C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2022	85 729	160 003	22 621	-18 318	30 684	3 954 857	143 430	4 379 003	1 097 432	5 476 435
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-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
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-23 994	132	-638 767	-662 629	-148 105	-810 734
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	143 430	-143 430	-	-	-
Augmentation de capital	42	-42	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	3 878	-	-	-	3 878	-	3 878
Impact 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
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2023	85 771	159 961	22 621	-18 184	6 690	3 922 074	-638 767	3 540 164	941 976	4 482 140
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	206 925	206 925	79 545	286 470
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-6 882	-38	-	-6 920	-	-6 920
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-6 882	-38	206 925	200 005	79 545	279 550
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-638 767	638 767	-	-	-
Augmentation du capital	130	-130	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	830	-	-	-	830	-	830
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-630	-	-	-	-630	-	-630
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3 851	-	3 851	-	3 851
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-103 076	-	-103 076	-34 571	-137 646
Autres	-	-	-	-	-	505	-	505	-	505
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2024	85 901	159 831	22 621	-17 983	-192	3 184 550	206 925	3 641 652	986 950	4 628 602

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	2024	2023
	Partie E		
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de la période - part du Groupe		206 925	-638 767
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	-104 534	960 277
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V -3	1 551	1 906
Dotations nettes aux provisions du passif	IX -1	937	-486
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V -6	-	158
Étalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI -1	-31 206	-44 820
Avantages consentis au personnel	X -3	3 851	3 755
Part des intérêts minoritaires	VIII -6	79 545	-148 105
Capacité d'autofinancement après résultat financier net et après impôt		157 069	133 918
Résultat financier	VII -2	60 005	56 010
Charge d'impôt	XI -1-2	-24 176	-28 005
Capacité d'autofinancement avant résultat financier net et avant l'impôt		192 899	161 924
Variation du besoin en fonds de roulement		-10 641	10 889
Intérêts versés		-69 667	-54 511
Intérêts reçus		1 982	1 244
Impôt versé		-14 596	-4 229
Flux net de trésorerie généré par l'activité		99 977	115 318
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII -1	-97 466	-62 380
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-3 001	-5 053
Dettes sur acquisition d'actif		16 998	-15 147
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	V -5	-	58 296
Frais sur cessions d'immeubles de placement	V -5	-	-421
Autres encaissements et décaissements		-615	397
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-84 085	-24 308
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux affectés aux opérations sur actions propres		201	134
Distributions versées aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII -3	-103 076	-180 100
Distributions versées aux actionnaires minoritaires		-34 571	-7 351
Encaissements provenant des emprunts	XIII -2	3 757 500	3 403 736
Remboursements d'emprunts	XIII -2	-3 647 882	-3 279 994
Autres variations financières		-144	-92
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-27 972	-63 666
Variation de trésorerie		-12 080	27 344
Trésorerie nette à l'ouverture		96 776	69 433
Trésorerie nette à la clôture	XIII -1	84 696	96 776
Variation de trésorerie		-12 080	27 344

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 depuis le 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Amendement à la norme IAS 1 (Présentation des états financiers) précisant le classement des passifs courant et non courant (notamment ceux faisant l'objet de covenants).
- Amendements à IAS 7 & IFRS 7 « Ententes de financement de fournisseurs » qui prévoient de nouvelles 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.
- Amendement à la norme IFRS 16 précisant la méthode d'évaluation du passif résultant d'une opération de cession-bail.

Ces normes et interprétations officielles depuis le 1^{er} janvier 2024 n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe.

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 dont l'impact sur les perspectives d'avenir restent difficiles à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

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

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

- Evaluation des immeubles de placement : Le patrimoine locatif fait l'objet d'expertises indépendantes. Les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de flux de trésorerie actuels et futurs, et appliquent des facteurs de risque, soit dans les prévisions de flux de trésorerie (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit dans les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur à terminaison en capitalisant le loyer anticipé à 10 ans ; (cf. note V-4).

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

Aucune acquisition ni cession n'ont été réalisées en 2024.

II - Faits marquants

II - 1) Projet de fusion

Le 6 novembre 2024 les conseils d'administration de SFL et de son actionnaire majoritaire, Inmobiliaria Colonial, ont décidé d'initier une analyse approfondie concernant une possible fusion de SFL dans Colonial.

II - 2) Changement de Direction générale

Dimitri BOULTE a quitté ses fonctions de Directeur général de SFL le 21 décembre 2024. Aude GRANT, Directrice générale déléguée, a été nommée Directeur général de SFL à compter de cette date.

II - 3) Opérations

Au cours de l'exercice 2024, le groupe SFL a commercialisé environ 21 000 m² de surfaces, principalement de bureaux.

Les signatures les plus significatives incluent la prise à bail de Squarepoint dans l'immeuble du #Cloud sur 3 523 m² et de Skadden dans l'immeuble de Cézanne Saint Honoré sur 722 m².

Au 31 décembre 2024, les surfaces en développement représentent environ 14% du patrimoine du Groupe.

Elles sont constituées principalement du projet de rénovation de l'immeuble de bureaux Scope (anciennement Rives de Seine) situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²). Celui-ci fait l'objet d'une importante restructuration depuis le départ de son locataire le 30 septembre 2022. Les travaux de curage et de désamiantage ont été réceptionnés en mai 2024. Les travaux de restructuration ont démarré en août, à la suite de la signature du marché en juin 2024. La livraison est prévue à l'été 2026.

L'immeuble Haussmann Saint-Augustin (environ 12 000 m²) fait aussi l'objet d'une restructuration depuis le départ de WeWork le 30 juin 2024. Le chantier a démarré en octobre 2024, à la suite de la réception des travaux de curage. La livraison est prévue en mai 2025.

Le permis de construire du projet de restructuration de l'ancien siège de GRDF rue Condorcet (environ 23 000 m²) a été obtenu en octobre 2024.

II - 4) Financements

En juin 2024, la ligne de crédit bilatérale de 100 millions d'euros signée avec BNP Paribas en mai 2018 a été renouvelée pour 5 ans (avec deux possibilités d'extension d'un an). Le contrat inclut un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois critères de développement durable.

En juillet 2024, SFL a prolongé d'une année supplémentaire, jusqu'en décembre 2029, la maturité du crédit syndiqué à terme de 300M€ mis en place en décembre 2022.

En juillet 2024 également, un programme EMTN (Euro Medium Term Notes) de 2,5 milliards d'euros a été mis en place pour préparer de nouvelles émissions obligataires.

En novembre 2024, SFL a contracté auprès d'Inmobiliaria Colonial une ligne de financement long terme de 500 millions d'euros. Cette nouvelle ligne n'est pas tirée au 31 décembre 2024. Elle vient s'ajouter à la ligne de financement court terme de 600 millions d'euros mise en place en 2023 et tirée à hauteur de 562 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Enfin, en novembre 2024 également, SFL a mis à jour, communément avec Inmobiliaria Colonial, son cadre de financement vert ("Green Financing Framework").

II - 5) Fiscalité

Au cours du premier semestre 2024, la SAS Pargal a exercé l'option pour le régime SIIC, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024. L'exercice de cette option a entraîné la comptabilisation d'une dette d'« exit tax » dans les comptes du Groupe (cf. note XI - 3), ainsi que la reprise du stock d'impôts différés liés à cette société.

II - 6) Système d'information

SFL a basculé sur un ERP nouveau (SAP 4/HANA) le 1^{er} janvier 2024. Les comptes consolidés audités au 31 décembre 2024 ont été produits sur la base de ce nouvel ERP.

II - 7) Evénements post-clôture

Fusion entre Colonial et SFL : fixation de la parité d'échange

Le 18 février 2025, dans le cadre de l'analyse du projet de fusion entre Colonial et sa filiale SFL, les conseils d'administration des deux sociétés ont fixé la parité d'échange à 13 actions Colonial pour 1 action SFL, et le prix de sortie à 77,5 euros par action SFL (coupon attaché). Le prix de sortie serait ajusté du montant du dividende 2024, voté avant la réalisation de la fusion. La parité d'échange et le prix de sortie ont été déterminés sur la base d'une évaluation multicritères. La signature du traité de fusion, qui aurait lieu début mars et qui reprendra la parité d'échange et le prix de sortie, reste soumise à l'approbation des conseils d'administration de Colonial et SFL. La réalisation de la fusion est prévue au second semestre 2025, sous réserve de l'approbation des actionnaires de SFL et Colonial lors des assemblées générales qui se tiendront d'ici la fin du mois d'avril 2025, et des formalités usuelles à ce type d'opération.

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. Le montant des investissements directement liés aux objectifs ESG, inclus dans le plan de dépense à 5 ans est de 16 millions d'euros.

- 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 2024 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 attractif pour les marchés des capitaux, dont l'intérêt pour ce type d'investissement est en augmentation continue.

Outre les instruments de financement de projets labellisés RSE ci-dessus, SFL détient également des instruments de financement bancaire indexés sur des indicateurs de performance RSE. Au cours de l'année 2024, le Groupe a mis en place une ligne de crédit revolving de 100 millions d'euros, portant à 1 570 millions d'euros (soit 84 %) 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 2024 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	2024
Revenus locatifs	191 495	54 145	3 189	-	248 829
Charges immobilières brutes	-40 156	-10 933	-935	-	-52 024
Charges immobilières récupérées	31 761	11 700	844	-	44 305
Charges immobilières nettes de récupération	-8 395	768	-91	-	-7 719
Loyers nets	183 100	54 913	3 097	-	241 110
Autres produits d'exploitation	4 384	1 588	142	943	7 058
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	(167)	-	-	-1 383	-1 551
Variation nette de provisions	3 390	-	-672	-1 006	1 712
Frais de personnel	-	-	-	-20 120	-20 120
Autres frais généraux	-	-	-	-10 443	-10 443
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	85 706	21 136	-2 307	-	104 535
Résultat opérationnel	276 414	77 637	260	-32 010	322 299
Charges financières	0	1 699	(0)	-65 260	-63 562
Produits financiers	-	0	0	3 555	3 557
Résultat avant impôts	276 414	79 335	260	-93 715	262 294
Impôts	74 048	-	-	-49 872	24 176
Résultat net	350 462	79 335	260	-143 587	286 470
Part du Groupe	278 607	72 742	260	-144 683	206 925
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 855	6 594	-	1 096	79 545
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-38	-38
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	-38	-38
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-6 882	-6 882
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	-6 882	-6 882
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	-6 920	-6 920
Résultat net et autres éléments du résultat global	350 462	79 335	260	-150 507	279 550
Part du Groupe	278 607	72 742	260	-151 603	200 005
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 855	6 594	-	1 096	79 545
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2024
Actifs sectoriels	5 607 636	1 625 357	85 391	349 324	7 667 706
Total des actifs	5 607 636	1 625 357	85 391	349 324	7 667 706

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2023
Revenus locatifs	177 361	53 873	3 186	-	234 420
Charges immobilières brutes	-39 373	-13 050	-1 075	-	-53 497
Charges immobilières récupérées	29 954	11 169	869	-	41 992
Charges immobilières nettes de récupération	-9 419	-1 880	-205	-	-11 505
Loyers nets	167 942	51 992	2 980	-	222 915
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
Résultat opérationnel	-510 720	-213 448	-9 425	-25 273	-758 865
Charges financières	-	-	-	-57 654	-57 654
Produits financiers	-	-	-	1 644	1 644
Résultat avant impôts	-510 720	-213 448	-9 425	-81 283	-814 876
Impôts	-	-	-	28 005	28 005
Résultat net	-510 720	-213 448	-9 425	-53 279	-786 872
Part du Groupe	-377 939	-197 804	-9 425	-53 600	-638 767
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	-132 782	-15 644	-	320	-148 105
Autres éléments du résultat global					
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
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	-23 862	-23 862
Résultat net et autres éléments du résultat global	-510 720	-213 448	-9 425	-77 141	-810 734
Part du Groupe	-377 939	-197 804	-9 425	-77 462	-662 629
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
Total des actifs	5 634 069	1 559 374	85 300	150 778	7 429 521

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

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

* **Croissant Ouest** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.

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

V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

V - 1) Immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles correspondent principalement aux logiciels acquis et aux frais de développement des logiciels dans le cadre des changements de systèmes d'information, conformément à IAS 38.

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur ladite durée. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties mais font l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36), ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

Les frais de développement principaux sont amortis sur leur durée d'utilisation à partir de la mise en exploitation des logiciels. Les frais de développement annexes sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils ont été constatés.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2024
Valeur Brute					
Applications informatiques	8 741	3 061	-	1 107	12 909
Autres immobilisations incorporelles	1 179	-	-	-1 156	23
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	-8 453	-477	-	-	-8 930
Autres immobilisations incorporelles	-46	-	-	-	-46
Valeur nette	1 421	2 583	-	-49	3 955

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)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2024
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	10 000	(60)	-	49	9 989
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-4 251	-102	-	-	-4 353
Autres immobilisations corporelles	-4 226	-972	-	-	-5 198
Valeur nette	22 761	-1 134	-	49	21 676

Au 31 décembre 2024, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 860 milliers d'euros contre 51 437 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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

(en milliers d'euros)	2024	2023
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-477	-1 532
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-1 074	-374
Total	-1 551	-1 906

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.

Selon IFRS 13, 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

Lors de chaque semestre, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe fait l'objet d'une expertise, réalisée par deux cabinets d'experts indépendants. Au 31 décembre 2024, cette expertise a été menée par BNP Paribas Real Estate 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 ».

Conformément à ce principe de rotation, BNP Paribas Real Estate a été désigné en remplacement de Cushman & Wakefield (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2017), après le processus de sélection ci-dessus décrit. BNP Paribas Real Estate a ainsi réalisé l'expertise d'une partie du patrimoine au 31 décembre 2024, aux côtés de CBRE.

Le poids en volume (Valeur Vénale HD 100 %) des deux experts est défini ci-dessous :

- BNP Paribas Real Estate (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2024) : 44 %
- CBRE (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2019) : 56 %

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Au cours de la période, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations

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

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13, sont prises en compte. La valorisation des actifs intègre l'estimation des montants des travaux à réaliser (sur la base des budgets pour les actifs en développement), y compris les éventuelles participations aux travaux du preneur accordées par le bailleur.

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

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

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,5 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,8% pour les immeubles soumis au

régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Les actifs en développement sont évalués à la juste valeur, et font l'objet d'une valorisation semestrielle par des experts indépendants. Leur valorisation est fiable, compte tenu de la méthode utilisée par les experts (méthode des cash-flows actualisés).

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant

du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Au vu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2024
Immeubles de placement	7 156 813	-	97 466	184 229	-	-79 695	-	7 358 814
Total	7 156 813	-	97 466	184 229	-	-79 695	-	7 358 814

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 570 849	7 332 131
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	-51 860	-51 437
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-160 176	-123 881
Juste valeur des immeubles de placement	7 358 814	7 156 813

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 31/12/2024 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5 851	VLM ⁽²⁾	800 € - 1083 €	958
		Taux de fin de cash-flow	3,90 % - 5,00 %	4,08%
		Taux d'actualisation	4,90 % - 6,00 %	5,02%
Autre Paris	1 635	VLM ⁽²⁾	627 € - 880 €	745
		Taux de fin de cash-flow	4,30 % - 4,75 %	4,51%
		Taux d'actualisation	5,30 % - 6,05 %	5,56%
Croissant Ouest	85	VLM ⁽²⁾	656 € - 656 €	656
		Taux de fin de cash-flow	4,75 % - 4,75 %	4,75%
		Taux d'actualisation	5,75 % - 5,75 %	5,75%
Total	7 571			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

⁽²⁾ VLM : valeurs locatives de marché

Au 31 décembre 2023, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2023 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5 688	VLM ⁽²⁾	768 - 1000 €	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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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	7 332			

⁽¹⁾ pour les bureaux.

⁽²⁾ VLM : valeurs locatives de marché

Analyse de sensibilité

Pour chacun des paramètres clés retenus dans l'évaluation de la juste valeur des actifs, le Groupe a réalisé au 31 décembre 2024, des tests de sensibilité 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)	7 570 849	7 701 860	7 834 472
Variation de valeur induite	-	+ 131 011	+ 263 623

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

(en milliers d'euros)	-25bps	-15bps	Valeur de référence	+15bps	+25bps
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 806 585	7 709 561	7 570 849	7 438 116	7 355 037
Variation de valeur induite	+ 235 736	+ 138 712	-	- 132 732	- 215 812

c/ Sensibilité du taux d'actualisation :

(en milliers d'euros)	-25bps	-15bps	Valeur de référence	+15bps	+25bps
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 822 293	7 718 832	7 570 849	7 428 975	7 340 031
Variation de valeur induite	+ 251 443	+ 147 983	-	- 141 873	- 230 817

V - 5) Résultat de cession des immeubles de placement

En 2024, le groupe n'a pas réalisé de cession d'immeuble de placement. Au cours du premier semestre 2023, le groupe avait réalisé la cession de l'immeuble de placement, 6 Hanovre. Le résultat lié à cette cession s'était élevé à -158 milliers d'euros.

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 97,6% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 31 206 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 9 862 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2024, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1 483 796	203 782	202 739	190 895	172 533	138 058	575 789

Au 31 décembre 2023, le montant de ces loyers futurs minimaux se présentait ainsi :

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1 516 480	175 849	189 689	183 960	172 947	157 372	636 663

VI - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	2024	2023
Production immobilisée	1 174	1 435
Autres produits	5 884	9 093
Total	7 058	10 528

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)	31/12/2024	31/12/2023
Clients et comptes rattachés	24 361	31 507
Provisions clients et comptes rattachés	-4 148	-7 719
Clients	20 213	23 787
Fournisseurs : avances et acomptes versés	21 458	1 468
Personnel et comptes rattachés	5	3
Créances fiscales - hors IS - part courante	13 683	7 590
Autres créances d'exploitation	-	457
Autres créances	100	55
Autres débiteurs	35 247	9 573
Total	55 460	33 360

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 18 412 milliers d'euros, contre 16 390 milliers d'euros au 31 décembre 2023. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	2024	2023
Dotations aux provisions clients	-2 044	-5 704
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	5 612	330
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-	-166
Total	3 568	-5 540
Loyers	248 829	234 420
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-1,43%	2,36%

VI - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Autres créances clients	141 764	112 880
Total autres actifs non-courants	141 764	112 880
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	764	3 484
Paiements d'avance courants	170	1 178
Total autres actifs courants	934	4 662

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)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	20 026	7 787
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	37 285	20 288
Total	57 341	28 075

VI - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements reçus	49 485	50 157
Dettes fiscales	22 909	-
Total autres passifs non-courants	72 394	50 157
Dépôts et cautionnements reçus	-	4 200
Clients - avances et acomptes reçus	33 001	30 970
Dettes sociales	8 393	9 542
Dettes fiscales	15 600	3 242
Autres dettes	661	16 423
Comptes de régularisations passif	6 364	1 977
Total autres passifs courants	64 020	66 355

Les dépôts et cautionnements reçus comprennent essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires. Les dettes sociales incluent la participation, l'intéressement et les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales au 31 décembre 2024 correspondent essentiellement à la dette d'« exit tax » due par la SAS Pargal, suite à l'exercice de l'option pour le régime SIIC en avril 2024, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024 (cf. note XI - 3)

VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	2024	2023
Honoraires	-3 307	-2 431
Impôts et taxes	-1 723	-1 518
Autres	-5 413	-4 485
Total	-10 443	-8 433

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

(en milliers d'euros)	2024		2023	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	395	375	369	325
SACC	71	47	51	86
Total	466	422	420	411

En 2024, 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'émission de lettres de confort dans le cadre de la mise en place du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) par le 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	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 2021-2028	0,50%	21-avr-28	2 092	2 087	599 000	599 000
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50%	05-juin-27	5 169	5 155	599 000	599 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50%	29-mai-25	504 459	4 447	-	500 000
Emprunts bancaires						
Prêt à terme syndiqué BNPP	E3M + marge	11-déc-29	323	438	300 000	300 000
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	184 524	292 000	-	-
Autres emprunts						
	E1M/E3M + marge	< 1 an	563 518	347 410	-	-
Valeurs de marché négatives des swaps de taux						
			-	-	8 638	5 554
Découverts bancaires						
	Divers	-	-	382	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts						
		-	-6 974	-7 491	-14 794	-20 328
Total			1 253 112	644 429	1 491 844	1 983 226

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2023
Emprunts obligataires	1 709 721	511 721	1 198 000	-	1 709 689
Prêt à terme syndiqué BNPP	300 323	323	300 000	-	300 438
TCN (NEU CP)	184 524	184 524	-	-	292 000
Autres emprunts	563 518	563 518	-	-	347 410
Valeurs de marché des instruments dérivés	8 638	-	7 535	1 103	5 554
Découverts bancaires	-	-	-	-	382
Étalement frais emprunts	-21 769	-6 974	-14 794	-	-27 818
Total	2 744 956	1 253 112	1 490 741	1 103	2 627 655

Au 31 décembre 2024, 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 31/12/2024	Valeur au 31/12/2023	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	32,9%	32,5%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,5	3,7	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	0,0%	0,0%	Effet défavorable significatif
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	8,1 Md€	7,8 Md€	

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2024.

VII – 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2024	2023
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-68 445	-55 723
Intérêts des instruments de couverture	6 073	3 346
Autres charges financières	-2 889	-8 157
Charges financières capitalisées	1 699	2 880
Charges financières	-63 562	-57 654
Produits d'intérêts	159	666
Autres produits financiers	2 016	978
Actualisation des dettes et créances	1 382	-
Produits financiers	3 557	1644
Résultat financier	-60 005	-56 010

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

Les charges financières capitalisées, au taux de 2,06 %, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble Scope (ainsi que l'immeuble Louvre Saint-Honoré, en 2023).

VII - 3) Instruments financiers

Principes comptables

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps et les caps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

La totalité de ces instruments financiers dérivés est éligible à la comptabilité de couverture, et est considérée comme une macro couverture. Les tests d'efficacité prospectifs à la clôture sont efficaces à 100%. Il s'agit de couverture de flux de trésorerie. La partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée

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

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

Valeur de marché des instruments de couverture

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

- Contrepartie : CIC. 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.

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	31/12/2024	31/12/2023
SWAP CIC 2,6250%	100 000	nov.-27	-1 472	-993
SWAP SOC GEN 2,4920%	100 000	déc.-29	-1 594	-935
SWAP CIC 2,4240%	100 000	déc.-29	-1 276	-562
SWAP CADIF 2,4925%	200 000	déc.-29	-3 193	-1 874
SWAP CACIB 2,375%	100 000	janv.-30	-1 103	-1 190
Total			-8 638	-5 554

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 6 882 milliers d'euros (contre une baisse de 23 994 milliers d'euros en 2023).

(en milliers d'euros)	2024	2023
Instruments de couverture de taux	-6 882	-23 994
Total	-6 882	-23 994

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

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

(en milliers d'euros)	Date de solde de l'instrument	Gains et pertes maintenus en capitaux Propres 31/12/2023	Recyclage en résultat de la période	Gains et pertes maintenus en capitaux Propres 31/12/2024
Swap CA-CIB valeur nov.-21 -0.3475%	oct.-21	567	-200	367
Swap CIC valeur nov.-21 -0.4525%	oct.-21	862	-304	558
Collar CIC CAP -0.25% / FLOOR-0.52%	avr.-22	6 700	-1 729	4 971
Collar SG CAP -0.11% / FLOOR-0.60%	juin-22	4 173	-1 565	2 608
Total		12 302	-3 798	8 504

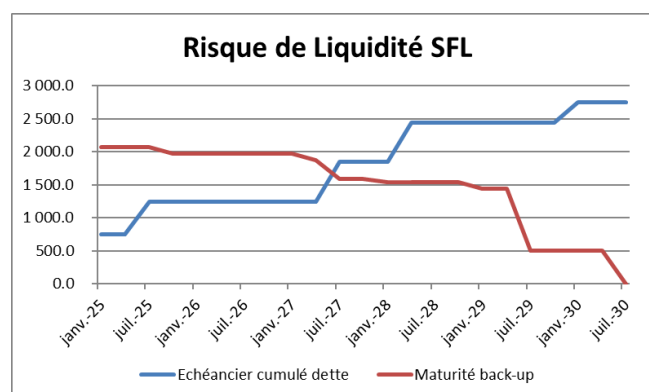
VII - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

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 2024, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 2 070 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées, dont 1 570 M€ de lignes en place auprès de ses partenaires bancaires, et 500 M€ auprès de son actionnaire Immobiliaria Colonial. Cette ligne de 500 M€ a été mise en place en novembre 2024 et a pour finalité de permettre le remboursement de l'échéance obligataire de 500 M€ à laquelle doit faire face la Société Foncière Lyonnaise en mai 2025.

Le montant total des lignes de crédit confirmées non utilisées est en augmentation de 500 M€ par rapport au 31 décembre 2023. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juin 2027.



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

Les clauses d'exigibilité anticipée des lignes de crédit bancaires 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 2024, 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.

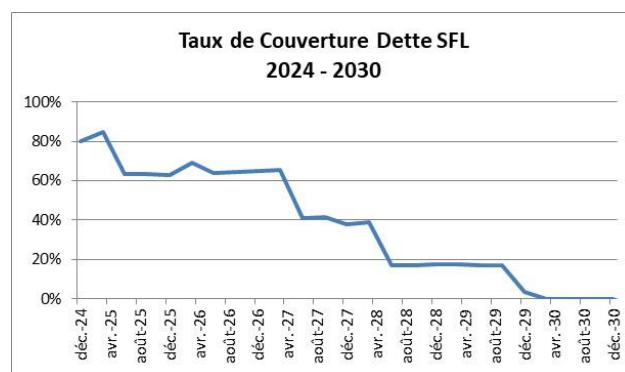
Au 31 décembre 2024, le taux de couverture de la dette est de 80 % (ie la part de la dette à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture).

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 2024 :

(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)	185 000	-	-	-	-	-	185 000
Autres emprunts	562 000	-	-	-	-	-	562 000
Prêt à terme syndiqué BNPP	-	-	-	-	300 000	-	300 000
Total dette taux variable	747 000	-	-	-	300 000	-	1 047 000

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.



b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,98% au 31 décembre 2024 (contre 2,07% au 31 décembre 2023).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,03% soit un impact négatif de 1 368 milliers d'euros sur l'année, représentant 2,5% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,93% soit un impact positif de 1 368 milliers d'euros sur l'année, représentant 2,5% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation des instruments de couverture au 31 décembre 2024, une hausse des taux de 0,25% en améliorerait la valorisation de 6 231 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,25% impacterait négativement la valorisation des dérivés de 6 320 milliers d'euros.

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 Décembre 2024, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 636 100 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2024	31/12/2023
Emission mai-2018	500 000	mai-25	496 358	486 505
Emission juin-2020 (+TAP mai-2022)	599 000	juin-27	579 491	574 929
Emission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	599 000	avr.-28	560 251	538 142
Total			1 636 100	1 599 576

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)	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements versés	237	237
Total actifs financiers non courants	237	237
Instruments de couverture de taux	171	-
Autres	-	612
Total actifs financiers courants	171	612

VII - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les dépôts courts termes 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)	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilités	8 381	50 965
Valeurs mobilières de placement	76 316	45 811
Total	84 696	96 776

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 85 771 milliers d'euros et était divisé en 42 885 672 actions de nominal 2 euros. A la suite d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, le capital social a été porté à 85 901 milliers d'euros et est divisé en 42 950 800 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.

	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Nombre de titres auto-détenus	2 883	9 479	-12 252	110
Prix moyen en euros	197,92 €	66,42 €	67,76 €	3 370,18 €
Valeur (en milliers d'euros)	571	630	-830	371

VIII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	2024		2023	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distributions sur la période	103 076	2,40 €	180 100	4,20 €
Total	103 076	2,40 €	180 100	4,20 €

VIII - 4) Résultat par action

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

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

(en milliers d'euros)	2024	2023
Résultat net pour le résultat de base par action	206 925	-638 767
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 929 091	42 882 179
Nombre moyen de titres auto-détenus	-2 760	-19 981
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	42 926 331	42 862 198
Résultat net par action, non dilué	4,82 €	-14,90 €
Résultat net pour le résultat de base par action	206 925	-638 767
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 929 091	42 882 179
Nombre moyen de titres auto-détenus	-2 760	-19 981
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	-25 936	-
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	42 900 394	42 862 198
Résultat net par action, dilué	4,81 €	-14,90 €

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 - 6) Part des intérêts minoritaires dans le résultat net

La part des intérêts minoritaires dans le résultat net de la période se décompose ainsi :

(en milliers d'euros)	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs Elysées	SAS Cloud	Total 2024
Revenus locatifs	10 150	5 262	5 828	12 962	34 201
Variation de valeur des immeubles de placement	14 982	1 000	-811	28 676	43 847
Résultat financier	245	214	311	485	1 255
Divers	197	300	42	-297	242
Total	25 573	6 776	5 370	41 826	79 545

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

(en milliers d'euros)	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs Elysées	SAS Cloud	Total 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
Total	-64 433	-15 611	-9 943	-58 118	-148 105

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)	31/12/2023	Augmen- tation	Diminu- tion	dont provisions consom- mées	Ecart actuariels	Reclasse- ment	Autres	31/12/2024
Provisions relatives au personnel	1 348	1 020	(97)	(97)	38	(823)	-	1 485
Provisions pour impôts et taxes	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions non-courantes	1 348	1 020	(97)	(97)	38	(823)	-	1 485
Provisions relatives au personnel	836	-	-836	-822	-	823	-	823
Autres provisions pour risques et charges	-	850	-	-	-	-	-	850
Provisions courantes	836	850	-836	-822	-	823	-	1 673
Total	2 184	1 870	(933)	(919)	38	-	-	3 158

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 083 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 2024 à 44,6 milliers d'euros contre 25,3 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

IX - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	2024	2023
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-2 044	-5 704
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-1 725	-687
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-145	-164
Dotations	-3 913	-6 556
Reprises de provisions sur actif circulant	5 612	330
Reprises de provisions pour autres risques et charges	14	205
Reprises	5 625	535
Total	1 712	-6 021

X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

X - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	2024	2023
Rémunérations du personnel	-9 693	-7 164
Charges sociales sur rémunérations	-4 779	-3 672
Avantages accordés au personnel	-3 892	-3 755
Participation et intéressement	-1 756	-922
Total	-20 120	-15 514

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

	2024	2023
--	------	------

Mandataires sociaux	2	2
Cadres	58	59
Agents de maîtrise	15	18
Employés / Techniciens	-	-
Total	75	79

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)	2024	2023
Dette actuarielle en début de période	997	1 036
Prestations servies	-97	-71
Coût des services rendus	112	133
Coût financier	33	31
Variation actuarielle	38	-132
Dette actuarielle en fin de période	1 083	997

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 3,10 % (versus 3,44 % au 31 décembre 2023) et d'un taux de revalorisation de 2,30 % (identique au 31 décembre 2023). Les écarts actuariels sont comptabilisés dans les « autres éléments du résultat global ».

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2024 entraîne une hausse de 26 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

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

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

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

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

X - 3) Paiements en actions

Principes comptables

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

Méthode d'évaluation

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

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

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

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2024

	Plan n°6	Plan n°6	Plan n°7	Plan n°8
Date d'assemblée	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	18/02/2022	14/02/2023	14/02/2023	14/02/2024
Nombre cible initial	30 624	4 980	22 500	31 507
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	30 624	4 980	22 500	31 507
Juste valeur unitaire	73,37 €	72,91 €	72,91 €	40,24 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-1 012	-1 040	-	-2 321
% retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Actions acquises	56	56	-	-
Nombre espéré à la clôture	59 280	3 996	22 500	29 186

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 2024, les pourcentages retenus sont de 200 % pour le plan 2022 (hypothèse de classement en rang 1), de 100 % pour le plan 2023 (hypothèse de classement en rang 3) et de 100% pour le plan 2024.

Au cours de la période, 65 128 actions ont été acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites n°5 de 2021.

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 3 851 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)	2024	2023
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	5 443	3 419
Avantages court terme charges patronales	2 935	2 343
Rémunération en actions ⁽²⁾	1 339	1 544
Jetons de présence	191	157
Total	9 908	7 463

⁽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 d'impôt sur les sociétés s'élève à 49 872 milliers d'euros, contre 2 534 milliers d'euros pour l'année 2023. Pour l'année 2024, ce montant se rapporte essentiellement à la charge d'« exit tax » due par la SAS Pargal, à la suite de son entrée dans le régime SIIC (cf. note XI - 3).

L'impôt minimum mondial (Pilier 2 -BEPS 2.0) entré en vigueur au 1^{er} janvier 2024 vise à assurer une imposition effective de 15% par juridiction pour les groupes dont le chiffre d'affaires est supérieur à 750 millions d'euros. Cette disposition est donc sans conséquence pour SFL.

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 par la SAS Pargal a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs de cette société. Les seuls impôts différés résiduels concernent uniquement les activités hors régime SIIC, notamment les actifs détenus par les SAS Parhaus 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)	31/12/2023	Reclassement	Autres	Résultat	31/12/2024
Variation de valeur des immeubles de placement	-134 382	-	-	62 596	-71 786
Retraitement des amortissements	-33 375	-	-	9 504	-23 871
Retraitement des loyers	-4 635	-	1 672	2 964	0
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-42	-	-	-1 016	-1 058
Total net	-172 955	-	1 672	74 048	-97 236
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-172 955	-	1 672	74 048	-97 236

XI - 3) Dette fiscale

L'entrée dans le régime SIIC de la SAS Pargal s'est traduite par une dette d'impôt exigible liée à l'« exit tax », payable en 4 annuités, de 2024 à 2027. Cette dette fait l'objet d'une actualisation dans les comptes consolidés du Groupe. Au 31 décembre 2024, les montants actualisés des différentes échéances se présentent de la façon suivante :

Date d'échéance	2025	2026	2027	Total
Montant à payer (en milliers d'euros)	11 802	11 569	11 340	34 711

XI - 4) Preuve d'impôt consolidée

(en milliers d'euros)	2024	2023
Résultat net consolidé après impôts	127 380	-786 872
Charge ou produit d'impôts	24 176	28 005
Résultat avant impôts	103 204	-814 876
Taux d'impôt sur les sociétés applicable en France	25,83%	25,83%
Impôt théorique	-26 653	210 442
Impact des différentiels de taux	60	70
Impact des différences permanentes	-1 165	756
Impact des déficits fiscaux non activés	-1 652	-2 201
Impact des impôts différés actifs non reconnus	-2 301	-2 633
Effets des crédits d'impôts	-	42
Effets du régime SIIC	55 678	-178 540
Autres	209	69
Impôt effectif	24 176	28 005
Taux effectif d'impôt	-23,43%	3,44%

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
Engagements reçus				
Cautions locataires (y compris Gapd ⁽¹⁾)	64 815	1 567	14 097	49 150
Cautions fournisseurs	22 116	2 226	19 890	-
Garanties financières	110	110		
Total engagements reçus	87 021	3 903	33 987	49 150

⁽¹⁾ Gapd : Garantie autonome à première demande

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2024, les engagements donnés sur travaux s'élevaient à 115 773 milliers d'euros (contre 39 453 milliers d'euros au 31 décembre 2023), principalement liés aux immeubles Scope (anciennement Rives de Seine) et Condorcet.

XII - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Au 31 décembre 2024, les engagements hors bilan reçus 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	-
Prêt d'Actionnaire LT	500 000	-	-	500 000
Total	2 070 000	100 000	1 470 000	500 000

XII - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

Au 31 décembre 2024, il n'y a pas d'engagement hors bilan lié au personnel.

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)	2024	2023
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Acquisitions	-2 879	-1 910
Travaux	-94 587	-60 470
Total	-97 466	-62 380
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	8 381	50 965
Valeurs mobilières de placement	76 315	45 811
Total	84 696	96 776

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)	31/12/2023	Flux de trésorerie			Variations "non-cash"			31/12/2024
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés ⁽¹⁾	Étalement des frais sur emprunts	Variation de juste valeur	Autres	
Emprunts (hors intérêts courus)	1 970 182	-	-	-	6 051	-	-	1 976 233
Intérêts courus sur emprunts et dérivés	14 538	-	-	-1 452	-	-	-	13 086
Titres de créance négociables	292 000	1 255 500	-1 362 500	-	-	-	-	185 000
Instruments dérivés passifs	5 554	-	-	-	-	3 084	-	8 638
Autres emprunts	345 000	2 502 000	-2 285 000	-	-	-	-	562 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	382	-	-382	-	-	-	-	-
Total	2 627 655	3 757 500	-3 647 882	-1 452	6 051	3 084	-	2 744 956

⁽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 2024 :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS 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.

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 2024. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.