



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier 2024 – 30 juin 2024

SOMMAIRE

- | | |
|---|----------------|
| 1. Rapport semestriel d'activité | page 3 |
| 2. Facteurs de risques | page 11 |
| 3. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2024 | page 13 |
| 4. Rapport des Commissaires aux comptes | page 47 |
| 5. Attestation de la personne assumant la responsabilité
du Rapport financier semestriel | page 49 |

1. Rapport semestriel d'activité

Le Conseil d'administration

La composition du Conseil d'administration est demeurée inchangée depuis le 7 avril 2022.

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

Président :

- Monsieur Pere Viñolas Serra

Administrateurs :

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

La Direction Générale

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

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

Résultats au 30 juin 2024

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), réuni le 23 juillet 2024 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 30 juin 2024.

Ces comptes présentent une nette progression des résultats opérationnels, une stabilisation de la valeur du patrimoine et un résultat net récurrent en hausse significative. Le taux d'occupation se maintient à un niveau exceptionnel de 99,8 % avec de nouvelles signatures sur le 1^{er} semestre affichant des niveaux de loyer toujours plus élevés, illustrant l'attrait des bureaux prime parisiens et la pertinence du business model de SFL.

Données consolidées (M€)

	S1 2023	S1 2024	Variation
Revenus *	111,4	127,0	+14,0 %
Revenus locatifs	111,4	121,6	+9,2 %
Résultat opérationnel retraité **	97,2	109,8	+12,9 %
Résultat net part du Groupe	-177,5	76,7	na
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	53,2	60,1	+13,0 %
par action	1,24 €	1,40 €	+12,9 %

* tenant compte d'une reprise de créance de loyer de 5,4 M€ au premier semestre 2024

** (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	31/12/2023	30/06/2024	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 540	3 527	-0,4 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 332	7 406	+1,0 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 817	7 899	+1,0 %
EPRA NTA	3 752	3 649	-2,7 %
par action	87,5 €	85,0 €	-2,9 %
EPRA NDV	3 673	3 673	0,0 %
par action	85,7 €	85,5 €	-0,2 %

I- Revenus en forte progression dans un environnement encore incertain

❖ Revenus locatifs à +7,4% de progression à périmètre constant

Les revenus s'établissent à 127 M€ au premier semestre 2024, dont 121,6 M€ de revenus locatifs et une reprise de créance de loyer d'un montant de 5,4 M€.

Ces revenus locatifs affichent une forte progression de +10,2 M€ (+9,2 %) par rapport au premier semestre 2023. Ils se décomposent comme suit :

- A périmètre constant (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers progressent de 8,1 M€ (+7,4 %), du fait notamment, outre l'indexation (+4,6 M€), de nouvelles commercialisations intervenues en 2023 et 2024 (baux signés avec des locataires historiques, tels que Infravia, Havea ou Fast Retailing, ou de nouveaux clients comme une société leader dans le secteur du luxe et Brunswick. En particulier, les immeubles du Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et #cloud.paris affichent une augmentation significative de leurs revenus.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées affichent une progression de +10,1 M€, en raison notamment d'un premier semestre plein à la suite de la livraison en juillet 2023 des travaux bailleurs dans l'immeuble Louvre Saint-Honoré à la Fondation Cartier (+7,8 M€). L'ouverture du magasin flagship d'Adidas sur les Champs-Élysées contribue en outre significativement à la progression des revenus locatifs (+3,3 M€).
- La signature d'un protocole de départ par anticipation d'un locataire entraîne au premier semestre l'annulation d'une créance de loyer IFRS, ainsi que la constatation d'une indemnité de départ, compensés en partie par une reprise de provision. L'impact est une baisse de -1,9 M€.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 109,8 M€ au premier semestre 2024 contre 97,2 M€ au premier semestre 2023, en forte progression de +12,9 %.

❖ Stabilisation de la valeur du patrimoine dans un contexte de grande incertitude persistant

L'évaluation au 30 juin 2024 du patrimoine de la Société à dire d'expert est en hausse de 1,0 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2023. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un gain de 27,4 M€ au 1^{er} semestre 2024, contre une perte de 327,8 M€ au 1^{er} semestre 2023.

La stabilisation des valeurs d'expertise reflète l'indexation des loyers et la forte progression des valeurs locatives dans Paris sur les meilleurs actifs. Le taux d'actualisation se compresse (de 2 bips en moyenne), alors que le taux de sortie moyen reste à la hausse (3 bips en moyenne).

❖ Résultat net en hausse malgré un contexte de hausse des charges financières

Les charges financières nettes s'élèvent à 28,3 M€ au 30 juin 2024 contre 26,1 M€ au 30 juin 2023, en hausse de 2,2 M€. Hors éléments non récurrents, la hausse est de 4,7 M€, les charges financières récurrentes étant impactées essentiellement par la hausse des taux, accentuée également par la hausse du volume de financement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 60,1 M€ au 30 juin 2024 contre 53,2 M€ au 30 juin 2023.

Par action, ils s'élèvent respectivement à 1,4 €/a et 1,24 €/a, soit une hausse de 12,9 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2024 s'élève à +76,7 M€ contre -177,5 M€ au 30 juin 2023.

II- Taux d'occupation maintenu à un plus haut historique de 99,8 %

Le positionnement stratégique de SFL permet de bénéficier à plein de la dynamique locative très positive sur le marché parisien et notamment de l'augmentation des VLM. Le taux d'occupation physique se maintient au niveau record de 99,8% au 30 juin 2024 (99,7 % au 31 décembre 2023). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,2 % (sans changement sur le 31 décembre 2023).

SFL a commercialisé environ 12 000 m² durant le premier semestre, dont 11 300 m² de bureaux, principalement auprès de nouveaux locataires.

Cette activité locative soutenue est concentrée notamment sur les actifs suivants :

- #cloud.paris, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 3 500 m² avec une société internationale de gestion de placement ;
- Cézanne Saint Honoré, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 2 700 m² avec un cabinet d'avocats international ;
- Edouard VII, avec la signature d'un nouveau bail de 6 ans ferme avec Brunswick pour 1 230 m² ;
- 103 Grenelle, avec la signature d'un nouveau bail de 10 ans ferme avec Beau de Loménie pour 1 315 m² ;
- enfin, les actifs Washington Plaza, et 176 Charles de Gaulle pour le solde ;
- et près de 500 m² de baux habitations et 200 m² de commerces.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en nette progression à 998 €/m² et le loyer économique à 883 €/m², pour une durée ferme moyenne de 8,7 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

III- Pipeline très maîtrisé offrant un gisement de 31,4 M€ annuel

Au 30 juin 2024, les surfaces en développement représentent 10 % du patrimoine du Groupe. Parmi elles, l'immeuble de bureaux Scope (anciennement Rives de Seine) situé Quai de la Rapée à Paris (environ 23 000 m²). Les travaux de curage et désamiantage sont maintenant terminés. Le marché de travaux avec l'entreprise générale a été signé le 17 juin, pour une livraison toujours prévue mi-2026.

Les travaux immobilisés réalisés au cours du premier semestre 2024 s'élèvent à 27,5 M€ ; outre ce projet, qui totalise 6,3 M€, le solde des travaux porte sur des rénovations de plateaux, notamment dans l'immeuble Edouard VII.

IV- Absence d'acquisitions /cessions

Il n'y a eu ni acquisition ni cession au cours du semestre.

V- Financement discipliné et résolument « green »

SFL a renouvelé sa ligne de financement bilatérale de 100 M€ auprès de BNP Paribas incluant maintenant un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de 3 objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions carbone, de certification des actifs, et de rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Cette ligne, d'une maturité de cinq ans (plus deux options d'extension d'un an chacune), se substitue à la ligne existante.

L'extension d'un an de la maturité du Term Loan de 300 M€ et de la ligne RCF de 835 M€, porte la maturité moyenne de la dette à 3,6 ans.

L'endettement net de la Société atteint 2 688 M€ au 30 juin 2024 contre 2 539 M€ au 31 décembre 2023, soit un ratio d'endettement de 34,0 % de la valeur d'expertise du patrimoine droits inclus. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 2,1 % et le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) quant à lui s'établit à 3,5x à fin juin 2024.

Au 30 juin 2024, SFL bénéficie par ailleurs de 1 570 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

VI- Actif Net Réévalué EPRA globalement stable en tenant compte d'une distribution de 2,40 €/action

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 406 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2024, en progression de 1,0 % par rapport au 31 décembre 2023 (7 332 M€).

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8 % au 30 juin 2024, stable sur 6 mois (3,8 % au 31 décembre 2023).

Au 30 juin 2024, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de à 85,0 €/action (3 649 M€, soit -2,9 % sur six mois) et l'EPRA NDV de 85,5 €/action (3 673 M€, stable sur six mois), après avoir servi un dividende de 2,40 €/action en avril 2024.

Enfin, la société Pargal SAS a opté au régime SIIC durant le semestre, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024. L'impact de cette option sur l'EPRA NTA et NDV est respectivement de -48,1 M€ et +21,1 M€.

VII- Synthèse des Indicateurs EPRA

	S1 2023	S1 2024
EPRA Earnings (M€)	53,2	60,1
<i>/ share</i>	1,24 €	1,40 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	13,7 %	12,0 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	12,7 %	11,5 %

	31/12/2023	30/06/2024
EPRA NRV (M€)	4 173	4 076
<i>/ share</i>	97,3 €	94,9 €
EPRA NTA (M€)	3 752	3 649
<i>/ share</i>	87,5 €	85,0 €
EPRA NDV (M€)	3 673	3 673
<i>/ share</i>	85,7 €	85,5 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,6 %	2,5 %
EPRA « Topped -up » NIY	3,8 %	3,8 %
EPRA Vacancy Rate	0,2 %	0,2 %

	31/12/2023	30/06/2024
LTV	32,5 %	34,0 %
<i>100%, including transfer costs</i>		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	34,3 %	35,5 %
Part du groupe	39,6 %	41,0 %
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	36,6 %	37,9 %
Part du groupe	42,2 %	43,6 %

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2023	S1 2024
Résultat net - part du Groupe	-177,5	76,7
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	327,8	-27,4
Résultat des cessions	0,2	0,0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,6	-1,8
Impôts associés aux postes ci-dessus	-12,0	-4,8
Impôts liés à l'exercice d'option au régime SIIC	0	-21,1
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-85,9	38,5
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	53,2	60,1
<i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i>	<i>42 879</i>	<i>42 918</i>
EPRA Earnings / share	1,24 €	1,40 €

IAP EPRA NRV / NTA / NDV

en M€	31/12/2023	30/06/2024
Capitaux propres - part du Groupe	3 540	3 527
Actions d'autocontrôle	0	0
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	34	34
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	6	-7
Annulation Impôts différés	173	97
Droits de mutation	416	421
EPRA NRV Net Reinstatement Value	4 173	4 076
Annulation immobilisations incorporelles	-1	-2
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation *	-416	-421
EPRA NTA Net Tangible Assets	3 752	3 649
Immobilisations incorporelles	1	2
Juste Valeur Instruments financiers	-6	7
Juste Valeur Dette à taux fixe	98	112
Impôts différés	-173	-97
EPRA NDV Net Disposal Value	3 673	3 673

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

IAP Endettement Financier Net

en M€	31/12/2023	30/06/2024
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 983	1 480
Emprunts et concours bancaires - Courant	644	1 217
Endettement financier au bilan	2 628	2 697
Déduction :		
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts	8	23
Trésorerie et équivalents	-97	-33
Endettement financier net	2 539	2 688

2. Facteurs de risques

La Société examine régulièrement la cartographie des risques qui lui sont spécifiques et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

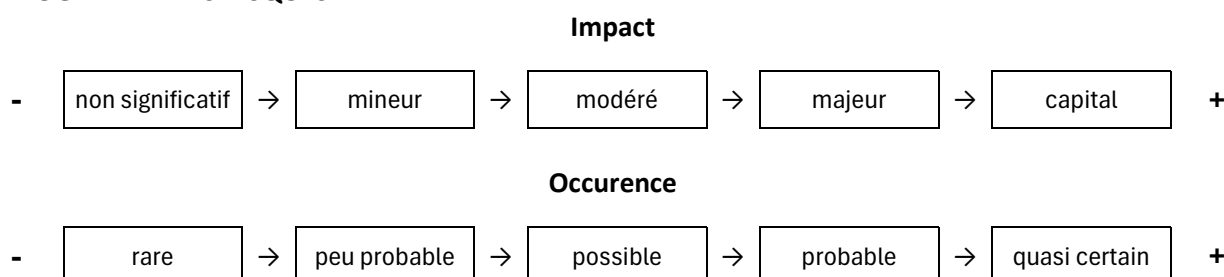
Les principaux risques et incertitudes auxquels SFL et ses filiales pourrait être confrontées au second semestre 2024 sont ceux exposés dans la rubrique 6 « Facteurs de risques » en pages 17 à 30 du Document d'Enregistrement Universel 2023 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF – le 25 mars 2024 sous le numéro D. 24-0164 (le « Document d'enregistrement universel 2023 »).

Le Document d'Enregistrement Universel 2023 est disponible sur le site internet de la Société et accessible avec le lien suivant : <https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2024/03/ri-deu-2023-vf.pdf>

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

Les facteurs de risques identifiés et leur cotation à la date du 30 juin 2024 sont rappelés ci-après.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES



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

La Société suit avec attention les évolutions de la situation politique en France et ses impacts potentiels sur son activité et sur la cartographie des risques. A date, les éléments de contexte dont dispose la Société ne permettent pas à eux seuls de justifier une modification des facteurs de risque.

Au cours du second semestre, il sera tenu compte des évolutions éventuelles ayant un impact significatif sur la Société, et le positionnement de ses risques.



3. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 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 23 juillet 2024.

A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	31/12/2023
ACTIFS	Partie E		
Immobilisations incorporelles	V -1	2 012	1 421
Immobilisations corporelles	V -2	22 815	22 761
Immeubles de placement	V -4	7 213 249	7 156 813
Actifs financiers	VII -5	7 519	237
Autres actifs	VI -4	127 417	112 880
Total Actifs non-courants		7 373 012	7 294 112
Clients et autres débiteurs	VI -3	54 996	33 360
Actifs financiers	VII -5	519	612
Autres actifs	VI -4	871	4 662
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII -6	32 775	96 776
Total Actifs courants		89 162	135 410
Total Actifs		7 462 173	7 429 521
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	Partie E		
Capital	VIII -1	85 902	85 771
Réserves		3 364 473	4 093 159
Résultat de la période		76 697	-638 767
Total Capitaux propres, part du Groupe		3 527 072	3 540 164
Intérêts minoritaires		963 168	941 976
Total Intérêts minoritaires		963 168	941 976
Total des Capitaux propres		4 490 240	4 482 140
Emprunts et dérivés passifs	VII -1	1 480 190	1 983 226
Provisions non courantes	IX -1	2 417	1 348
Impôts différés passifs	XI -2	97 167	172 955
Autres passifs	VI -6	83 399	50 157
Total Passifs non-courants		1 663 172	2 207 686
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -5	33 711	28 075
Emprunts et concours bancaires	VII -1	1 217 297	644 429
Provisions courantes	IX -1	457	836
Autres passifs	VI -6	57 296	66 355
Total Passifs courants		1 308 761	739 695
Total Capitaux propres et Passifs		7 462 173	7 429 521

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2024	S1 2023
Revenus locatifs		121 578	111 351
Charges immobilières brutes		-28 616	-26 592
Charges immobilières récupérées		25 110	20 263
Charges immobilières nettes de récupération		-3 505	-6 329
Loyers nets	VI -1	118 073	105 023
Autres produits d'exploitation	VI -2	1 875	5 019
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V -3	-716	-685
Variation nette des provisions	IX -2	4 288	-267
Frais de personnel	X -1	-8 441	-7 823
Autres frais généraux	VI -7	-5 275	-4 027
Résultat de cession des immeubles de placement	V -5	-	-158
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	27 412	-327 757
Résultat opérationnel		137 217	-230 677
Charges financières	VII -2	-31 435	-26 452
Produits financiers	VII -2	3 093	368
Résultat avant impôts		108 876	-256 761
Impôts	XI -1-2	23 585	9 758
Résultat net		132 460	-247 003
Part du Groupe		76 697	-177 474
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	55 763	-69 528
Résultat net par action	VIII -4	1,79 €	-4,14 €
Résultat net dilué par action	VIII -4	1,78 €	-4,14 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	IX -1	14	151
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		14	151
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII -3	10 936	-3 725
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		10 936	-3 725
Total des autres éléments du résultat global		10 951	-3 575
Résultat net et autres éléments du résultat global		143 411	-250 577
Part du Groupe		87 648	-181 049
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	55 763	-69 528

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	-	-	-	-	-	-	-177 474	-177 474	-69 528	-247 002
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-3 725	151	-	-3 575	-	-3 575
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-3 725	151	-177 474	-181 049	-69 528	-250 577
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	143 430	-143 430	-	-	-
Augmentation de capital	42	-42	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	3 742	-	-	-	3 742	-	3 742
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3 699	-	-	-	-3 699	-	-3 699
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 755	-	1 755	-	1 755
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-180 100	-	-180 100	-7 351	-187 451
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2023	85 771	159 961	22 621	-18 275	26 959	3 920 093	-177 474	4 019 652	1 020 553	5 040 205
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-461 293	-461 293	-78 577	-539 870
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-20 269	-19	-	-20 288	-	-20 288
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-20 269	-19	-461 293	-481 581	-78 577	-560 158
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation du capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	136	-	-	-	136	-	136
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-45	-	-	-	-45	-	-45
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	2 000	-	2 000	-	2 000
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	76 697	76 697	55 763	132 460
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	10 936	14	-	10 951	-	10 951
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	10 936	14	76 697	87 648	55 763	143 411
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-638 767	638 767	-	-	-
Augmentation du capital	130	-130	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	77	-	-	-	77	-	77
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-13	-	-	-	-13	-	-13
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1 764	-	1 764	-	1 764
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-103 076	-	-103 076	-34 571	-137 647
Autres	-	-	-	-	-	506	-	506	-	506
Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2024	85 902	159 831	22 621	-18 120	17 626	3 182 516	76 697	3 527 072	963 168	4 490 240

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2024	S1 2023
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de la période - part du Groupe		76 697	-177 474
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	-27 412	327 757
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V -3	716	685
Dotations nettes aux provisions du passif	IX -1	-445	-964
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V -6	-	158
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI -1	-12 654	-16 810
Avantages consentis au personnel	X -3	1 764	1 755
Part des intérêts minoritaires	VIII -6	55 763	-69 528
Capacité d'autofinancement après résultat financier net et après impôt		94 428	65 579
Résultat financier	VII -2	28 342	26 084
Charge d'impôt	XI -1-2	-23 585	-9 758
Capacité d'autofinancement avant résultat financier net et avant l'impôt		99 186	81 905
Variation du besoin en fonds de roulement		-21 747	-8 864
Intérêts versés		-39 495	-35 278
Intérêts reçus		2 167	368
Impôt versé		-1 324	-2 244
Flux net de trésorerie généré par l'activité		38 787	35 888
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII -1	-29 024	-29 057
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1 361	-2 787
Dettes sur acquisition d'actif		-19 586	-14 301
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		-71	-6
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-50 042	11 723
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux affectés aux opérations sur actions propres		64	43
Distributions versées aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII -3	-103 076	-180 100
Distributions versées aux actionnaires minoritaires		-34 571	-7 326
Encaissements provenant des emprunts	XIII -2	2 273 980	2 050 229
Remboursements d'emprunts	XIII -2	-2 189 000	-1 922 994
Autres variations financières		-144	-92
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-52 747	-60 240
Variation de trésorerie		-64 002	-12 629
Trésorerie nette à l'ouverture		96 776	69 433
Trésorerie nette à la clôture	XIII -1	32 775	56 804
Variation de trésorerie		-64 002	-12 629

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

I - 1) Référentiel Comptable

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

Les textes publiés par l'IASB et d'application obligatoire, ayant fait l'objet d'adoption par l'Union Européenne au cours du premier semestre 2024 sont les suivants :

- Amendements à IAS 7 & IFRS 7 « Ententes de financement de fournisseurs ». Le but est d'obliger les entités à présenter dans les notes annexes, des informations qualitatives et quantitatives permettant aux utilisateurs des états financiers : d'évaluer l'incidence des ententes de financement de fournisseurs sur les passifs et les flux de trésorerie d'une entité, et de comprendre l'incidence de ces ententes sur l'exposition d'une entité au risque de liquidité et les répercussions sur une entité si elle n'avait plus accès à ce type d'ententes.

Une entité devra appliquer les modifications d'IAS 7 pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 (et l'application anticipée est permise) et les modifications d'IFRS 7 au moment d'appliquer celles d'IAS 7. Aucune entente de financement de fournisseur n'a été réalisée par SFL.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 30 juin 2024 sont les suivants :

- Amendements à IAS 21 « Absence de convertibilité » ; cet amendement renferme des indications pour préciser dans quelles situations une monnaie est convertible et comment déterminer le cours de change en l'absence de convertibilité. Ces modifications sont à appliquer pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Au 30 juin 2024, le Groupe n'est pas concerné par ce projet d'amendement car les transactions effectuées ont été réalisées dans sa monnaie fonctionnelle, à savoir l'euro.
- Amendements à IFRS 9 et d'IFRS 7 « Modifications relatives au classement et à l'évaluation des instruments

financiers ». L'IASB a souhaité par cet amendement prendre position sur le traitement comptable d'un certain nombre d'opérations, notamment la décomptabilisation d'un passif financier réglé par virement électronique. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices annuels ouverts à compter du 1er janvier 2026.

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ». Cette nouvelle norme comptable vise notamment à améliorer la comparabilité de l'état du résultat net, et la transparence des indicateurs de performance définies par la direction. Elle stipule que les entreprises doivent fournir des explications sur les indicateurs présentés dans le compte de résultat, appelés indicateurs de performance définis par la direction. Ces nouvelles prescriptions apporteront plus de rigueur et de transparence dans la présentation de ces indicateurs, lesquels seront par ailleurs audités. L'IASB prévoit une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2027.

- IFRS 19 « Filiales sans obligation d'information publique : informations à fournir ». L'objectif d'IFRS 19 est de prescrire les informations que peuvent fournir ces entités au lieu des informations requises par les autres normes. Cette nouvelle norme vise ainsi à alléger les obligations d'information de certaines filiales, afin de réduire les coûts de production de leurs états financiers. Se conformer à IFRS 19 est optionnel et cette option peut être révoquée lorsque l'entité le décide. La norme entre en application à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2027.

I - 2) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Ils comprennent les états financiers de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

Les filiales sont consolidées à partir du moment où le groupe SFL en prend le contrôle et jusqu'à la date à laquelle ce contrôle est transféré à l'extérieur du Groupe. Quand il y a une perte de contrôle d'une filiale, les états financiers consolidés de l'exercice comprennent les résultats sur la période pendant laquelle le Groupe en avait le contrôle.

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que le groupe SFL contrôle, notamment en vertu d'un pacte d'actionnaires dont les conditions pour qualifier une situation de contrôle sont réunies, ou par détention de la majorité des droits de vote.

Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. note V-4).

I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la direction dans un contexte actuel d'environnement géopolitique et économique incertain se traduisant par des pressions inflationnistes, des hausses des taux d'intérêt ainsi que des coûts de matières premières et de l'énergie, des pénuries et de volatilité des taux de change dont l'impact sur les perspectives d'avenir restent difficiles à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

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

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

- Evaluation des immeubles de placement : le Groupe SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. note V-4).
- Evaluation des instruments financiers : tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note VII-4).

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

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

II - Faits marquants

II - 1) Opérations

Au 30 juin 2024, les surfaces en développement représentent environ 10% 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), qui fait l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Les travaux de curage et désamiantage sont maintenant terminés. Le marché de travaux avec l'entreprise générale a été signé le 17 juin, pour une livraison toujours prévue début 2026. Par ailleurs, un permis de construire a été déposé pour démarrer des travaux de remise en état dans l'immeuble situé au 104 boulevard Haussmann, suite au départ anticipé de Wework le 30 juin.

Il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession d'actifs au cours du premier semestre 2024.

Durant la période, le groupe SFL a commercialisé environ 12 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, à des niveaux de loyers d'environ 1000€/m² à Paris et 700€/m² à Neuilly-sur-Seine.

II - 2) Financements

En juin 2024, SFL a signé une nouvelle ligne de crédit bilatérale de EUR100 million avec BNP Paribas. Cette ligne, d'une maturité de cinq ans (plus deux options d'extension d'un an chacune), se substitue à une ligne existante et inclut un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois critères de développement durable.

La ligne de crédit revolving de 835 millions d'euros signée en 2023 et le Term Loan de 300 millions d'euros, signé en décembre 2022, ont été étendus d'un an grâce à l'option d'extension prévue dans leurs contrats de financement.

II - 3) 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 - 4) Système d'information

SFL a basculé sur un ERP nouveau (SAP 4/HANA) le 1^{er} janvier 2024. Les comptes consolidés audités au 30 juin 2024 ont été produits sur la base de ce nouvel ERP.

II - 5) Evénements post-clôture

Néant.

III - Effets des changements liés au climat

Le changement climatique entraîne de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les enjeux majeurs associés à ces changements ont conduit à des objectifs très ambitieux impliquant des transformations radicales, notamment dans le cadre du pacte vert européen, du pacte de Glasgow (COP26), ou encore de l'accord de Paris (COP21).

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

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

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

Les principaux effets sur les comptes consolidés en lien avec les changements climatiques ont été appréhendés. Ces impacts ne sauraient être chiffrés avec une parfaite exactitude, ces derniers étant difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période. Ceci étant, les répercussions majeures sur les données financières sont les suivantes :

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

- Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA : European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l'atteinte des objectifs ESG.

III - 2) Financements « verts »

La totalité des emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1 698 millions d'euros) détenus par le Groupe au 30 juin 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 attrayant 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 du premier semestre 2024, le

Groupe a renouvelé 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 30 juin 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	S1 2024
Revenus locatifs	92 731	27 246	1 601	-	121 578
Charges immobilières brutes	-21 002	-7 007	-607	-	-28 616
Charges immobilières récupérées	17 719	6 728	664	-	25 110
Charges immobilières nettes de récupération	-3 283	-280	57	-	-3 505
Loyers nets	89 448	26 966	1 658	-	118 073
Autres produits d'exploitation	550	839	-	487	1 875
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-716	-716
Variation nette de provisions	4 855	-	-159	-408	4 288
Frais de personnel	-	-	-	-8 441	-8 441
Autres frais généraux	-	-	-	-5 275	-5 275
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	30 341	-1 195	-1 733	-	27 412
Résultat opérationnel	125 194	26 610	-234	-14 352	137 217
Charges financières	-	-	-	-31 435	-31 435
Produits financiers	-	-	-	3 093	3 093
Résultat avant impôts	125 194	26 610	-234	-42 694	108 876
Impôts	-	-	-	23 585	23 585
Résultat net	125 194	26 609	-234	-19 109	132 460
Part du Groupe	74 447	22 299	-234	-19 815	76 697
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	50 748	4 310	-	706	55 763
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	14	14
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	14	14
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	10 936	10 936
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	10 936	10 936
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	10 951	10 951
Résultat net et autres éléments du résultat global	125 194	26 609	-234	-8 158	143 411
Part du Groupe	74 447	22 299	-234	-8 864	87 648
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	50 748	4 310	-	706	55 763
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	30/06/2024
Actifs sectoriels	5 738 222	1 576 683	85 702	61 566	7 462 173
Total des actifs	5 738 222	1 576 683	85 702	61 566	7 462 173

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

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

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs, qui proviennent pour l'essentiel de financements corporate ou obligataires non garantis et non affectés à des secteurs.

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

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

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

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

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

V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

V - 1) Immobilisations incorporelles

Principes comptables

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2024
Valeur Brute					
Applications informatiques	8 741	-	-	-	8 741
Autres immobilisations incorporelles	1 179	652	-	-	1 831
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	-8 453	-62	-	-	-8 515
Autres immobilisations incorporelles	-46	-	-	-	-46
Valeur nette	1 421	591	-	-	2 012

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	30/06/2024
Valeur Brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	10 000	709	-	-	10 709
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-4 251	-50	-	-	-4 301
Autres immobilisations corporelles	-4 226	-604	-	-	-4 831
Valeur nette	22 761	55	-	-	22 815

Au 30 juin 2024, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 50 707 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)	S1 2024	S1 2023
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-62	-492
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-654	-193
Total	-716	-685

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

V - 4) Immeubles de placement

Principes comptables

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

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

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

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

d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

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

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

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

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

Méthodologie d'expertise

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 30 juin 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 30 juin 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 inférieur à 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	30/06/2024
Immeubles de placement	7 156 813	-	29 024	110 843	-	-83 431	-	7 213 249
Total	7 156 813	-	29 024	110 843	-	-83 431	-	7 213 249

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)	30/06/2024	31/12/2023
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 405 879	7 332 131
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	-50 707	-51 437
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-141 924	-123 881
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-	-
Juste valeur des immeubles de placement	7 213 249	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 30/06/2024 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5 738	VLM ⁽²⁾	780 - 1150 €	1016 €
		Taux de fin de cash-flow	3,90 - 5,00%	4,16%
		Taux d'actualisation	4,90 - 6,25%	5,11%
Autre Paris	1 583	VLM ⁽²⁾	604 - 893 €	739 €
		Taux de fin de cash-flow	4,30 - 5,00%	4,75%
		Taux d'actualisation	5,30 - 6,25%	5,75%
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	7 406			

⁽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 30 juin 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)	7 405 879	7 651 662	7 775 176
Variation de valeur induite	-	+245 782	+369 296

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)	7 769 531	7 618 542	7 405 879	7 208 494	7 084 053
Variation de valeur induite	+363 651	+212 663	-	-197 386	-321 837

c/ Sensibilité du taux d'actualisation :

(en milliers d'euros)	-25bps	-15bps	Valeur de référence	+15bps	+25bps
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 564 204	7 500 411	7 405 879	7 312 658	7 250 584
Variation de valeur induite	+158 325	+94 531	-	-93 221	-155 296

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 98,5% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 12 804 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises, des paliers, et des droits d'entrée. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 4 693 milliers d'euros. Au 30 juin 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	1 489 215	177 177	194 892	185 697	182 052	143 282	606 115

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)	S1 2024	S1 2023
Production immobilisée	459	1 043
Autres produits	1 416	3 976
Total	1 875	5 019

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

VI - 3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables

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

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

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

(en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Clients et comptes rattachés	33 844	31 507
Provisions clients et comptes rattachés	-3 023	-7 719
Clients	30 821	23 787
Fournisseurs : avances et acomptes versés	16 667	1 468
Personnel et comptes rattachés	8	3
Créances fiscales - hors IS - part courante	7 501	7 590
Autres créances d'exploitation	-	457
Autres créances	-	55
Autres débiteurs	24 175	9 573
Total	54 996	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 14 507 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)	S1 2024	S1 2023
Dotations aux provisions clients	-712	-252
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	5 408	148
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-	-160
Total	4 696	-264
Loyers	121 578	111 351
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-3,86%	0,24%

VI - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Autres créances clients	127 417	112 880
Total autres actifs non-courants	127 417	112 880
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	550	3 484
Paiements d'avance courants	322	1 178
Total autres actifs courants	871	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)	30/06/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	33 290	7 787
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	421	20 288
Total	33 711	28 075

VI - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements reçus	49 107	50 157
Dettes fiscales	34 292	-
Total autres passifs non-courants	83 399	50 157
Dépôts et cautionnements reçus	2 388	4 200
Clients - avances et acomptes reçus	5 327	30 970
Dettes sociales	5 288	9 542
Dettes fiscales	28 317	3 242
Autres dettes	2 570	16 423
Comptes de régularisations passif	13 406	1 977
Total autres passifs courants	57 296	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 30 juin 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)	S1 2024	S1 2023
Honoraires	-1 588	-977
Impôts et taxes	-786	-804
Autres	-2 902	-2 246
Total	-5 275	-4 027

VII - Financement

VII - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	Taux nominal (%)	Échéance	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 2021-2028	0,50%	21-avr-28	583	2 087	599 000	599 000
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50%	05-juin-27	640	5 155	599 000	599 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50%	29-mai-25	500 678	4 447		500 000
Emprunts bancaires						
Prêt à terme syndiqué BNPP	E3M + marge	11-déc-29	291	438	300 000	300 000
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	305 743	292 000	-	-
Autres emprunts						
	E1M/E3M + marge	< 1 an	415 924	347 410	-	-
Valeurs de marché négatives des swaps de taux						
			-	-	-	5 554
Découverts bancaires						
	Divers	-	862	382	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts						
		-	-7 425	-7 491	-17 810	-20 328
Total			1 217 297	644 429	1 480 190	1 983 226

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

(en milliers d'euros)	30/06/2024	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2023
Emprunts obligataires	1 699 901	501 901	1 198 000	-	1 709 689
Prêt à terme syndiqué BNPP	300 291	291	-	300 000	300 438
TCN (NEU CP)	305 743	305 743	-	-	292 000
Autres emprunts	415 924	415 924	-	-	347 410
Valeurs de marché des instruments dérivés	-	-	-	-	5 554
Découverts bancaires	862	862	-	-	382
Etalement frais emprunts	-25 235	-7 425	-17 810	-	-27 818
Total	2 697 487	1 217 297	1 180 190	300 000	2 627 655

Au 30 juin 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 30/06/2024	Valeur au 31/12/2023	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	34,0%	32,5%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,5	3,7	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	0,0%	0,0%	Effet défavorable significatif
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	7,9 Md€	7,8 Md€	

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 30 juin 2024.

VII – 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-31 916	-24 333
Intérêts des instruments de couverture	3 571	259
Autres charges financières	-3 907	-4 349
Charges financières capitalisées	817	1 972
Charges financières	-31 435	-26 452
Produits d'intérêts	158	368
Autres produits financiers	1 019	-
Actualisation des dettes et créances	1 916	-
Produits financiers	3 093	368
Résultat financier	-28 342	-26 084

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 2,07 %, 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	30/06/2024	31/12/2023
SWAP CIC 2,6250%	100 000	nov.-27	773	-993
SWAP SOC GEN 2,4920%	100 000	déc.-29	1 254	-935
SWAP CIC 2,4240%	100 000	déc.-29	1 592	-562
SWAP CADIF 2,4925%	200 000	déc.-29	2 505	-1 874
SWAP CADIF 2,375%	100 000	janv.-30	1 158	-1 190
Total			7 282	-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 hausse de 10 936 milliers d'euros (contre une baisse de 3 725 milliers d'euros au 1^{er} semestre 2023).

(en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023
Instruments de couverture de taux	10 936	-3 725
Total	10 936	-3 725

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

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

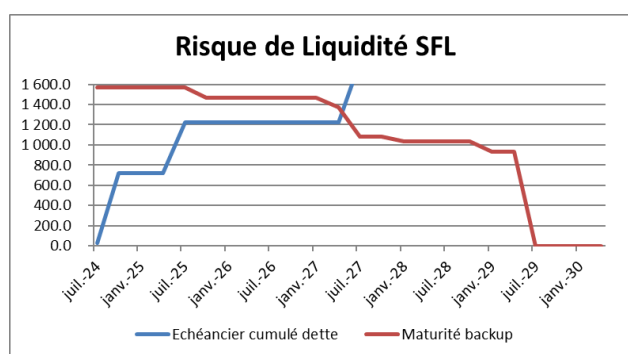
(en milliers d'euros)	Date de solde de l'instrument	Gains et pertes maintenus en capitaux Propres 31/12/2023	Recyclage en résultat de la période	Gains et pertes maintenus en capitaux Propres 30/06/2024
Swap CA-CIB valeur nov.-21 -0.3475%	oct.-21	567	-100	467
Swap CIC valeur nov.-21 -0.4525%	oct.-21	862	-152	710
Collar CIC CAP -0.25% / FLOOR-0.52%	avr.-22	6 700	-865	5 836
Collar SG CAP -0.11% / FLOOR-0.60%	juin-22	4 173	-782	3 391
Total		12 302	-1 899	10 403

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

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 30 juin 2024, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 570 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées, montant inchangé 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 avril 2027.



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

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

2/ Le risque de contrepartie

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

3/ Le risque de marché

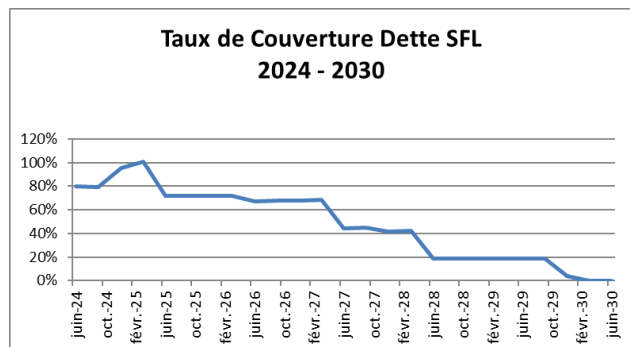
Au 30 juin 2024, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. 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 30 juin 2024, le taux de couverture de la dette est de 81 % (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 30 juin 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)	306 500	-	-	-	-	-	306 500
Autres emprunts	415 000	-	-	-	-	-	415 000
Prêt à terme syndiqué BNPP	-	-	-	-	-	300 000	300 000
Découverts bancaires	863	-	-	-	-	-	863
Total dette taux variable	722 363	-	-	-	-	300 000	1 022 363

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

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2024, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 586 244 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2024	31/12/2023
Emission mai-2018	500 000	mai-25	488 858	486 505
Emission juin-2020 (+TAP mai-2022)	599 000	juin-27	562 952	574 929
Emission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	599 000	avr.-28	534 434	538 142
Total			1 586 244	1 599 576

b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 2,06% au 30 juin 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 2,11% soit un impact négatif de 653 milliers d'euros sur le semestre représentant 2,1% des charges financières semestrielles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,02% soit un impact positif de 653 milliers d'euros sur l'année représentant 2,1% des charges financières semestrielles.

Quant à la sensibilité de la valorisation des instruments de couverture au 30 juin 2024, une hausse des taux de 0,25% en améliorerait la valorisation de 6 518 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,25% impacterait négativement la valorisation des dérivés de 6 620 milliers d'euros.

VII - 5) Actifs financiers

Principes comptables

Les actifs financiers comprennent essentiellement les dépôts et cautionnements versés et les instruments dérivés.

Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur, c'est-à-dire généralement à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction.

Pour les instruments dérivés leur comptabilisation est rappelée note VII-3.

(en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements versés	237	237
Instruments de couverture de taux	7 282	-
Total actifs financiers non courants	7 519	237
Instruments de couverture de taux	519	-
Autres	-	612
Total actifs financiers courants	519	612

Au 30 juin 2024, les instruments de couverture de taux détenus par le Groupe représentent une valorisation positive de 7 282 milliers d'euros.

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)	30/06/2024	31/12/2023
Disponibilités	6 238	50 965
Valeurs mobilières de placement	26 537	45 811
Total	32 775	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 85 902 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	30/06/2024
Nombre de titres auto-détenus	2 883	3 844	-4 799	1 928
Valeur (en milliers d'euros)	571	259	-336	494

VIII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	S1 2024		S1 2023	
	Versé	Versé	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, *prorata temporis*.

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

(en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023
Résultat net pour le résultat de base par action	76 697	-177 474
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 918 236	42 878 686
Nombre moyen de titres auto-détenus	-2 671	-35 983
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	42 915 565	42 842 703
Résultat net par action, non dilué	1,79 €	-4,14 €
Résultat net pour le résultat de base par action	76 697	-177 474
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 918 236	42 878 686
Nombre moyen de titres auto-détenus	-2 671	-35 983
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	-24 906	61 452
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	42 890 659	42 904 155
Résultat net par action, dilué	1,79 €	-4,14 €

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 S1 2024
Revenus locatifs	5 134	2 981	3 084	5 466	16 664
Variation de valeur des immeubles de placement	12 692	1 177	741	23 970	38 580
Résultat financier	131	141	213	339	824
Divers	-335	230	-47	-153	-306
Total	17 621	4 529	3 991	29 622	55 763

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

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

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	Ecarts actuariels	Reclasse- ment	Autres	30/06/2024
Provisions relatives au personnel	1 348	421	-30	-30	-14	-457	-	1 268
Provisions pour impôts et taxes	-	-	-	-	-	-	1 150	1 150
Provisions non-courantes	1 348	421	-30	-30	-14	-457	1 150	2 417
Provisions relatives au personnel	836	-	-836	-822	-	457	-	457
Provisions courantes	836	-	-836	-822	-	457	-	457
Total	2 184	421	-866	-852	-14	-	1 150	2 874

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 048 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note X-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 30 juin 2024 à 39,2 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)	S1 2024	S1 2023
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-712	-252
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-325	-258
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-96	-110
Dotations	-1 134	-619
Reprises de provisions sur actif circulant	5 408	148
Reprises de provisions pour autres risques et charges	14	205
Reprises	5 422	353
Total	4 288	-267

X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

X - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023
Rémunérations du personnel	-4 167	-3 732
Charges sociales sur rémunérations	-2 073	-1 738
Avantages accordés au personnel	-1 764	-1 755
Participation et intéressement	-437	-597
Total	-8 441	-7 823

L'effectif pour le personnel administratif est de 75 personnes dont 2 mandataires sociaux au 30 juin 2024, contre 78 personnes au 30 juin 2023.

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)	S1 2024	S1 2023
Dette actuarielle en début de période	997	1 036
Prestations servies	-30	-66
Coût des services rendus	63	80
Coût financier	33	31
Variation actuarielle	-14	-151
Dette actuarielle en fin de période	1 048	930

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 3,47 % (versus 3,44 % au 31 décembre 2023) et d'un taux de revalorisation de 2,30 % (versus 2,30 % 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 30 juin 2024 entraîne une hausse de 24 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

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

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

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

X - 3) Paiements en actions

Principes comptables

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

Méthode d'évaluation

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

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

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

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 30 juin 2024

	Plan n°5	Plan n°6	Plan n°6	Plan n°7	Plan n°8
Date d'assemblée	20/04/2018	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	11/02/2021	18/02/2022	14/02/2023	14/02/2023	14/02/2024
Nombre cible initial	33 460	30 624	4 980	22 500	31 507
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	33 460	30 624	4 980	22 500	31 507
Juste valeur unitaire	54,59 €	73,37 €	72,91 €	72,91 €	40,24 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-896	-975	-1 040	-	-2 321
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	150,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	65 128	44 474	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.

période d'acquisition. Au 30 juin 2024, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2022 (hypothèse de classement en rang 2), 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 1 764 milliers d'euros.

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

X - 4) Informations sur les parties liées

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

(en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	2 466	2 526
Avantages court terme charges patronales	1 716	1 814
Rémunération en actions ⁽²⁾	-	852
Jetons de présence	17	90
Total	4 199	5 282

⁽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 51 054 milliers d'euros, contre 1 246 milliers d'euros pour le premier semestre 2023. Pour le premier semestre 2024, ce montant se rapporte essentiellement à la charge d'« exit tax » due par la SAS Pargal, suite à l'entrée dans le régime SIIC (cf. note XI - 3).

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	30/06/2024
Variation de valeur des immeubles de placement	-134 382	-	-	62 113	-72 269
Retraitement des amortissements	-33 375	-	-	9 941	-23 434
Retraitement des loyers	-4 635	-	1 150	3 485	-
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-42	-	-	-901	-943
Total net	-172 955	-	1 150	74 638	-97 167
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-172 955	-	1 150	74 638	-97 167

Au premier semestre 2024, le Groupe enregistre une économie d'impôt sur le résultat s'élevant à 74 638 milliers d'euros. L'écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel provient essentiellement de l'exonération liée au régime SIIC.

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 30 juin 2024, les montants actualisés des différentes échéances se présentent de la façon suivante :

Date d'échéance	2024	2025	2026	2027	Total
Montant à payer	11 916	11 670	11 429	11 193	46 208

XII- Engagements hors-bilan

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

Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières	110	110	-	-
Total engagements donnés	110	110	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires (y compris Gapd ⁽¹⁾)	63 589	9 397	14 485	39 706
Cautions fournisseurs	9 527	9 512	15	-
Total engagements reçus	73 116	18 909	14 500	39 706

⁽¹⁾ Gapd : Garantie autonome à première demande

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2024, les engagements sur travaux s'élèvent à 28 569 milliers d'euros (contre 39 453 milliers d'euros au 31 décembre 2023), dont 5 720 milliers d'euros liés aux immeubles Louvre-Saint-Honoré et Scope (anciennement Rives de Seine).

XII - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Au 30 juin 2024, les engagements hors bilan liés au financement concernent uniquement les lignes de crédit confirmées non-utilisées. Elles se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt SABADELL	50 000	-	50 000	-
Emprunt CADIF	145 000	-	145 000	-
Crédit syndiqué	835 000	-	835 000	-
Emprunt BNPP	100 000	-	100 000	-
Emprunt BECM	140 000	-	140 000	-
Emprunt SOC GEN	100 000	-	100 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
Total	1 570 000	-	1 570 000	-

XII - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

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

Au 30 juin 2024, le montant global de ces protections s'établit à 1 843 milliers d'euros (versus 1 900 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

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

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

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

(en milliers d'euros)	S1 2024	S1 2023
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Acquisitions	-2 468	-1 533
Travaux	-26 556	-27 524
Total	-29 024	-29 057
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	6 238	54 604
Valeurs mobilières de placement	26 537	2 200
Total	32 775	56 804

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"			30/06/2024
		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	-	-	-	2 583	-	-	1 972 765
Intérêts courus sur emprunts et dérivés	14 538	-	-	(12 178)	-	-	-	2 360
Titres de créance négociables	292 000	773 500	(759 000)	-	-	-	-	306 500
Instruments dérivés passifs	5 554	-	-	-	-	(5 554)	-	-
Autres emprunts	345 000	1 500 000	(1 430 000)	-	-	-	-	415 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	382	480	-	-	-	-	-	862
Total	2 627 655	2 273 980	(2 189 000)	(12 178)	2 583	(5 554)	-	2 697 487

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

XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre au 30 juin 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 30 juin 2024. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.

4. Rapport des Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers 92200

Neuilly-sur-Seine

S.A.S au capital de 2 510 460€

672 006 483 R.C.S Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €

572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

Société Foncière Lyonnaise

Société anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024

Aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

Vérification spécifique

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris - La Défense, le 23 juillet 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Deloitte & Associés

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Sylvain DURAFOUR

5. Attestation de la personne assumant la responsabilité du Rapport Financier Semestriel

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

Fait à Paris, le 23 juillet 2024

Dimitri BOULTE,
Directeur Général

**SFL**

42 rue Washington - 75008 Paris - T +33 (0)1 42 97 27 00 - www.fonciere-lyonnaise.com
SA au capital de 85 901 600 euros - RCS 552 040 982 Paris - Code APE 6820B - N° TVA INTRACOM. SFL FR 54/552/040/982