



## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**1<sup>er</sup> janvier 2025 – 30 juin 2025**

## **SOMMAIRE**

<b>1. Rapport semestriel d'activité</b>	<b>page 3</b>
<b>2. Facteurs de risques</b>	<b>page 11</b>
<b>3. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2025</b>	<b>page 13</b>
<b>4. Rapport des Commissaires aux comptes</b>	<b>page 44</b>
<b>5. Attestation de la personne assumant la responsabilité du Rapport Financier Semestriel</b>	<b>page 46</b>

# 1. Rapport semestriel d'activité

---

## Le Conseil d'administration

La composition du Conseil d'administration, inchangée depuis le 7 avril 2022, 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

Madame Aude Grant a été nommée Directeur Général à effet du 21 décembre 2024.

-----

## Résultats au 30 juin 2025

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), réuni le 23 juillet 2025 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 30 juin 2025.

« Dans un contexte locatif plus contrasté sur ce 1<sup>er</sup> semestre, SFL continue de délivrer d'excellentes performances opérationnelles, tant au niveau de son taux d'occupation (99,7% taux d'occupation financier bureaux), que de son loyer facial moyen (855 €/m<sup>2</sup>). La polarisation du marché parisien joue encore à plein, et les niveaux de loyer sur les nouvelles signatures, tant nouveaux locataires que renouvellement, atteignent un record historique à plus de 1 000 €/m<sup>2</sup>. Preuve que, alors que l'offre disponible augmente, l'attention portée à la qualité du produit fait toujours la différence. » explique Aude Grant, Directeur Général de SFL.

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), réuni le 23 juillet 2025 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 30 juin 2025.

Ces comptes présentent un résultat net récurrent en hausse significative et une valeur du patrimoine en légère progression. Les taux d'occupation physique et financier se maintiennent aux niveaux exceptionnels de 99,1 % et 99,3 % respectivement, avec de nouvelles signatures sur le 1<sup>er</sup> semestre affichant des niveaux de loyer toujours plus élevés, illustrant l'attrait des bureaux prime parisiens et la pertinence du business model de SFL.

Les procédures relatives à l'examen limité des comptes sont effectuées et les commissaires aux comptes ont émis un rapport sans réserve ni observation sur l'information semestrielle.

### Données consolidées (M€)

	S1 2024	S1 2025	Variation
Revenus locatifs	121,6	122,6	+0,8 %
Résultat opérationnel retraité *	109,8	108,2	-1,5 %
Résultat net part du Groupe	76,7	100,0	+30,4 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	60,1	64,5	+7,4 %
par action	1,40 €	1,50 €	+7,2 %

\* (hors variations de la valeur des immeubles)

	31/12/2024	30/06/2025	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 642	3 623	-0,5 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 571	7 650	+1,0 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	8 075	8 191	+1,4 %
EPRA NTA	3 779	3 657	-3,2 %
par action	88,0 €	85,0 €	-3,4 %
EPRA NDV	3 739	3 701	-1,0 %
par action	87,0 €	86,0 €	-1,1 %

## **I. Taux d'occupation financier maintenu à un niveau élevé de 99,3 %**

Malgré une remontée du taux de vacance en Ile-de-France à 10,8 % (+8,0 % sur 6 mois), SFL se démarque par la qualité de son portefeuille, tant par sa localisation (99 % dans le Paris intramuros), que par la qualité du sous-jacent du fait d'un investissement récurrent pour maintenir un haut niveau de prestations et de satisfaction de ses clients. Le taux d'occupation physique se maintient au-dessus de 99,0 % au 30 juin 2025 (99,4 % au 31 décembre 2024). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,7 % (contre 0,5 % au 31 décembre 2024).

SFL a commercialisé plus de 10 500 m<sup>2</sup> durant le premier semestre avec 13 transactions signées, dont 10 300 m<sup>2</sup> de surfaces bureaux, principalement auprès de nouveaux locataires. Environ 2 400 m<sup>2</sup> ont fait l'objet de renégociation avec des clients existants du patrimoine, parfois en anticipation des échéances contractuelles afin de répondre aux besoins des clients et de capter de façon anticipée les gisements de loyer.

Cette activité locative soutenue se décompose de la façon suivante :

- Louvre Saint-Honoré, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 1 600 m<sup>2</sup> avec La Caisse, un investisseur institutionnel canadien de premier plan ;
- Haussmann Saint-Augustin, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 2 000 m<sup>2</sup> avec un cabinet d'avocats international ;
- Washington Plaza, signature d'un nouveau bail de 6 ans ferme sur 1 900 m<sup>2</sup> avec Citadel ;
- Edouard VII, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 1 100 m<sup>2</sup> avec l'AFG ;
- enfin, les actifs Washington Plaza, Edouard VII et 103 Grenelle pour le solde ;
- et près de 230 m<sup>2</sup> de commerces.

Le loyer facial moyen bureau des nouvelles commercialisations ressort en nette progression à 1 002 €/m<sup>2</sup> et le loyer économique moyen à 860 €/m<sup>2</sup> (constituant un nouveau plus haut historique), pour une durée ferme moyenne de 7,2 ans.

## **II. Valeur du patrimoine en légère hausse dans un contexte persistant d'incertitude**

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 650 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2025, en progression de +1,0 % par rapport au 31 décembre 2024 (7 571 M€), et +1,4 % en valeur de marché droits inclus. Aucune cession ou acquisition n'a été réalisée au cours du semestre.

La hausse des valeurs d'expertise reflète principalement l'indexation des loyers et la progression des valeurs locatives dans Paris sur les meilleurs actifs. Les taux d'actualisation et les taux de sortie se compressent très légèrement, respectivement de -12 bps et -3 bps en moyenne, et ce dans un contexte macroéconomique défavorable, qui s'est traduit par la dégradation des perspectives d'indexation des loyers.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8 % au 30 juin 2025 (inchangé par rapport au 31 décembre 2024). Le rendement locatif potentiel ressort à 4,2 % au 30 juin 2025 contre 4,1 % au 31 décembre 2024.

## **III. Pipeline offrant un gisement de 79,0 M€ annuel**

Au 30 juin 2025, le potentiel total de revenus locatifs additionnels (reflétant les surfaces vacantes, en travaux et la réversion sur les surfaces louées) est d'environ 79,0 M€. La forte progression de ce potentiel par rapport au 31 décembre (+13 M€) est notamment liée aux départs de GRDF de l'immeuble Condorcet

et McKinsey du 90 Champs-Élysées. La bonne anticipation de ces départs a permis aux deux projets de restructuration de commencer à la remise des clés par les preneurs.

Les surfaces actuellement en travaux sont principalement constituées des projets suivants :

- Rénovation de l'immeuble Haussmann Saint-Augustin (environ 12 600 m<sup>2</sup>) : A la suite du départ de WeWork le 30 juin 2024, des travaux ont été engagés afin d'améliorer la qualité des espaces de services et la fonctionnalité des plateaux de bureau. Un premier locataire débute son installation en vue d'une entrée dans les lieux le 1er octobre 2025.
- Restructuration de l'immeuble de bureaux Scope situé quai de la Râpée à Paris (environ 22 700 m<sup>2</sup>). L'actif fait l'objet d'une restructuration complète depuis septembre 2022. Les travaux ont démarré en août 2024 et la livraison est prévue à l'été 2026.
- Restructuration de l'immeuble Condorcet (environ 25 000 m<sup>2</sup>). A la suite du départ de GRDF de son ancien siège rue Condorcet fin janvier 2025, la restructuration de l'actif a débuté avec une livraison prévue fin 2027.

Les travaux immobilisés réalisés au cours du premier semestre 2025 s'élèvent à 61,1 M€ ; outre ces trois projets, qui ont totalisé 42,6 M€, ils portent sur des rénovations de plateaux et parties communes notamment dans les immeubles Cézanne Saint-Honoré, 103 Grenelle, Louvre Saint-Honoré et Edouard VII.

#### **IV. Structure financière renforcée**

SFL a poursuivi l'adaptation de sa structure financière en préfiguration de l'échéance du projet de fusion en cours avec Colonial et en profitant de la liquidité offerte par son actionnaire :

- En février 2025, annulation de lignes de crédits confirmées non utilisées pour un montant nominal total de 485 M€ (le solde des lignes de crédit confirmées non utilisées s'élevant à 1 085 M€ au 30 juin) ;
- En mai 2025, refinancement de l'échéance obligataire de mai 2025 par tirage sur un prêt intragroupe long terme de 500 M€ ;
- En juin 2025, débouclage anticipé d'instruments de couverture pour un nominal de 300 M€. Après débouclage et au 30 juin 2025, la part de la dette à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture atteint 81 %, contre 80 % au 31/12/2024.

La maturité moyenne de la dette est portée de 3,3 ans au 31 décembre 2024 à 3,8 ans au 30 juin 2025.

L'endettement net de SFL atteint 2 808 M€ au 30 juin 2025 contre 2 660 M€ au 31 décembre 2024, soit un ratio d'endettement de 34,3 % de la valeur d'expertise du patrimoine droits inclus. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 2,2 % et le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) s'établit à 3,7x.

#### **V. Revenus en forte progression dans un environnement encore incertain**

##### **❖ Revenus locatifs à +6,3 % de progression à périmètre constant**

Les revenus locatifs consolidés s'élèvent à 122,6 M€ pour le premier semestre 2025 contre 121,6 M€ pour le premier semestre 2024, soit une légère hausse de +1,0 M€ (+0,8 %). Cette stabilité, anticipée, est l'effet combiné de :

- La baisse nette des revenus sur les périodes considérées pour -7,0 M€. Les grands projets de rénovation des immeubles Haussmann Saint-Augustin et Condorcet représentent une baisse de -7,6 M€.

- La perception d'indemnités au premier semestre 2025 à la suite de résiliations anticipées de baux, nette de l'annulation des créances de loyer IFRS correspondantes, entraînant une augmentation des revenus locatifs de +1,0 M€ entre le 30 juin 2024 et le 30 juin 2025.
- La progression des loyers à périmètre constant de +6,3 % (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux périodes comparées) soit +7,0 M€, conséquence de : (i) L'effet positif de l'indexation (+3,3 M€) ; (ii) La pré-commercialisation de surfaces ayant fait l'objet de libérations anticipées, reprises par des locataires historiques souhaitant étendre leurs implantations, principalement dans les immeubles Washington Plaza et Edouard VII. Ce travail d'asset management proactif a permis de capter plus rapidement la réversion locative des surfaces concernées (+2,7 M€) ; (iii) La contribution positive des mandats de gestion sur Edouard VII et #Cloud.paris (environ +1,0 M€).

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 108,2 M€ au premier semestre 2025 contre 109,8 M€ au premier semestre 2024, en baisse de -1,5 %.

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

La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de +7,2 M€ sur le premier semestre 2025 contre + 27,4 M€ au premier semestre 2024

Les charges financières nettes s'élèvent à -30,9 M€ au 30 juin 2025 contre -28,3 M€ au 30 juin 2024, en hausse de 2,6 M€. Hors éléments non récurrents, principalement constitués de frais de débouclages d'instruments de couverture et de lignes de crédits confirmées non utilisées, les charges financières récurrentes sont en diminution de 2,1 M€.

Le Groupe enregistre au premier semestre 2025 un produit net d'impôts de 30,3 M€ contre un produit d'impôts de 23,6 M€ au premier semestre 2024. Ces éléments non récurrents sont liés à l'option au régime SIIC des trois dernières entités détentrices d'actifs immobiliers, qui restaient soumises à l'IS (SAS Pargal en 2024 ; SAS Parhaus et SAS Parchamps en 2025).

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 64,5 M€ au 30 juin 2025 contre 60,1 M€ au 30 juin 2024, soit 1,50 €/action, faisant ressortir une progression de 7,2 % par rapport au premier semestre 2024.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2025 s'élève à +100,0 M€ contre +76,7 M€ au 30 juin 2024.

#### **VI. Actif Net Réévalué EPRA globalement stable en tenant compte d'une distribution de 2,85 €/action**

Au 30 juin 2025, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de 85,0 €/action (3 657 M€, soit -3,2 % sur six mois) et l'EPRA NDV de 86,0 €/action (3 701 M€, soit -1,0 % sur six mois), après avoir servi un dividende de 2,85 €/action en avril 2025.

Enfin, l'option au régime SIIC des SAS Parhaus et Parchamps durant le semestre, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025, a un impact sur l'EPRA NTA et NDV respectivement de -66,8 M€ et +30,5 M€.

## **VII. Actionnariat**

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de fusion avec Inmobiliaria Colonial, les étapes suivantes ont été franchies au cours du premier semestre 2025 :

- La signature du traité de fusion et son approbation des conseils d'administration de Colonial et SFL ;
- L'approbation des actionnaires de SFL et Colonial lors des assemblées générales qui se sont tenues respectivement en avril et mai 2025.

Les formalités réglementaires françaises ont d'ores et déjà été réalisées. Sous réserve de la bonne réalisation des formalités espagnoles qui interviendront en septembre 2025, la réalisation de la fusion est prévue pour le mois d'octobre 2025.



## VIII. Synthèse des Indicateurs EPRA

	S1 2024	S1 2025
<b>EPRA Earnings (M€)</b>	60,1	64,5
/ share	1,40 €	1,50 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	12,0 %	14,0 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	11,5 %	12,7 %

	31/12/2024	30/06/2025
<b>EPRA NRV (M€)</b>	<b>4 218</b>	<b>4 128</b>
/ share	98,2 €	96,0 €
<b>EPRA NTA (M€)</b>	<b>3 779</b>	<b>3 657</b>
/ share	88,0 €	85,0 €
<b>EPRA NDV (M€)</b>	<b>3 739</b>	<b>3 701</b>
/ share	87,0 €	86,0 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,9 %	3,0 %
EPRA « Topped -up » NIY	3,8 %	3,8 %
EPRA Vacancy Rate	0,5 %	0,7 %

	31/12/2024	30/06/2025
<b>LTV</b>	<b>32,9 %</b>	<b>34,3 %</b>
100 %, including transfer costs		
<b>EPRA LTV (including transfer costs)</b>		
100 %	35,3 %	36,5 %
Part du groupe	40,7 %	41,8 %
<b>EPRA LTV (excluding transfer costs)</b>		
100 %	37,6 %	39,1 %
Part du groupe	43,3 %	44,7 %

## Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

### IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2024	S1 2025
<b>Résultat net - part du Groupe</b>	<b>76,7</b>	<b>100,0</b>
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	-27,4	-7,2
Résultat des cessions	0	0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	-1,8	2,8
Charges sur opérations d'apport	0	1,9
Impôts associés aux postes ci-dessus	-4,8	0
Impôts liés à l'exercice d'option au régime SIIC	-21,1	-30,5
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	38,5	-2,5
<b>Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA</b>	<b>60,1</b>	<b>64,5</b>
<i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i>	<i>42 879</i>	<i>42 970</i>
<b>EPRA Earnings / share</b>	<b>1,40 €</b>	<b>1,50 €</b>

### IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	31/12/2024	30/06/2025
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>3 642</b>	<b>3 623</b>
Actions d'autocontrôle	0	0
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	35	33
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	9	5
Annulation Impôts différés	97	0
Droits de mutation	431	463
<b>EPRA NRV Net Reinstatement Value</b>	<b>4 218</b>	<b>4 128</b>
Annulation immobilisations incorporelles	-4	-4
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation *	-431	-463
<b>EPRA NTA Net Tangible Assets</b>	<b>3 779</b>	<b>3 657</b>
Immobilisations incorporelles	4	4
Juste Valeur Instruments financiers	-9	-5
Juste Valeur Dette à taux fixe	62	45
Impôts différés	-97	0
<b>EPRA NDV Net Disposal Value</b>	<b>3 739</b>	<b>3 701</b>

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

### IAP Endettement Financier Net :

en M€	31/12/2024	30/06/2025
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 492	2 346
Emprunts et concours bancaires - Courant	1 253	542
<b>Endettement financier au bilan</b>	<b>2 745</b>	<b>2 889</b>
Déduction :		
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts	7	4
Trésorerie et équivalents	-85	-85
<b>Endettement financier net</b>	<b>2 667</b>	<b>2 808</b>

## 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 2025 sont ceux exposés dans la rubrique 6 « Facteurs de risques » en pages 17 à 31 du Document d'Enregistrement Universel 2024 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF – le 1<sup>er</sup> avril 2025 sous le numéro D. 25-0212 (le « Document d'enregistrement universel 2024 »).

Le Document d'Enregistrement Universel 2024 est disponible sur le site internet de la Société et accessible avec le lien suivant :

<https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2025/04/sfl-rideu-2024-1.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

### CARTOGRAPHIE DES RISQUES

La cartographie des risques, telle que mise à jour au 31 décembre 2024 reste inchangée, pour les six prochains mois, eu égard notamment à la situation géopolitique et économique.

Facteurs de risque identifiés	Impact	Occurrence	Risque net
<b>A - Risques macro-économiques</b>			
1. Risques liés à l'évolution du marché de l'immobilier	Capital	Probable	<b>Très Élevé</b>
2. Risques liés à l'incertitude politique et économique	Majeur	Quasi-Certain	<b>Très Élevé</b>
<b>B - Risques opérationnels</b>			
3. Risques liés à la valorisation des actifs	Majeur	Probable	<b>Élevé</b>
4. Risques stratégiques	Modéré	Probable	<b>Modéré</b>
5. Risque liés à l'exploitation et aux développements immobiliers	Majeur	Possible	<b>Modéré</b>
6. Risques locatifs	Modéré	Possible	<b>Modéré</b>
<b>C - Risques financiers</b>			
7. Risque de taux d'intérêt	Majeur	Possible	<b>Élevé</b>
8. Risque de liquidité	Modéré	Possible	<b>Modéré</b>
<b>D - Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance</b>			
9. Risques liés aux enjeux environnementaux	Majeur	Probable	<b>Élevé</b>
10. Risques sociaux	Modéré	Probable	<b>Élevé</b>
11. Risque de gouvernance	Mineur	Peu Probable	<b>Faible</b>
<b>E - Risques juridiques et fiscaux</b>			
12. Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable	Modéré	Possible	<b>Modéré</b>
<b>F - Risques informatiques et cyber</b>			
13. Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et aux cyberattaques	Modéré	Possible	<b>Modéré</b>



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

### 3. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2025

---

#### 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 2025.

## A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIFS</b>	<b>Partie E</b>		
Immobilisations incorporelles	V -1	3 632	3 955
Immobilisations corporelles	V -2	23 667	21 676
Immeubles de placement	V -4	7 427 127	7 358 814
Actifs financiers	VII -5	233	237
Autres actifs	VI -4	163 732	141 764
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>7 618 391</b>	<b>7 526 446</b>
Clients et autres débiteurs	VI -3	58 636	55 460
Actifs financiers	VII -5	-	171
Autres actifs	VI -4	581	934
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII -6	85 341	84 696
<b>Total Actifs courants</b>		<b>144 559</b>	<b>141 261</b>
<b>Total Actifs</b>		<b>7 762 950</b>	<b>7 667 706</b>

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>Partie E</b>		
Capital	VIII -1	86 020	85 901
Réserves		3 437 075	3 348 825
Résultat de la période		100 006	206 925
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>3 623 101</b>	<b>3 641 652</b>
Intérêts minoritaires		947 183	986 950
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>947 183</b>	<b>986 950</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>		<b>4 570 284</b>	<b>4 628 602</b>
Emprunts et dérivés passifs	VII -1	2 346 324	1 491 844
Provisions non courantes	IX -1	1 724	1 485
Impôts différés passifs	XI -2	-	97 236
Autres passifs	VI -6	115 680	72 394
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>2 463 727</b>	<b>1 662 958</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -5	47 992	57 341
Emprunts et concours bancaires	VII -1	542 329	1 253 112
Provisions courantes	IX -1	840	1 673
Autres passifs	VI -6	137 777	64 020
<b>Total Passifs courants</b>		<b>728 938</b>	<b>1 376 146</b>
<b>Total Capitaux propres et Passifs</b>		<b>7 762 950</b>	<b>7 667 706</b>

## B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2025	S1 2024
<b>Revenus locatifs</b>		<b>122 563</b>	<b>121 578</b>
Charges immobilières brutes		-29 430	-28 616
Charges immobilières récupérées		24 398	25 110
Charges immobilières nettes de récupération		-5 032	-3 505
<b>Loyers nets</b>	<b>VI -1</b>	<b>117 531</b>	<b>118 073</b>
Autres produits d'exploitation	VI -2	6 006	1 875
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V -3	-667	-716
Variation nette des provisions et dépréciations	IX -2	59	4 288
Frais de personnel	X -1	-9 311	-8 441
Autres frais généraux	VI -7	-5 489	-5 275
Résultat de cession des immeubles de placement	V -5	0	0
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	7 179	27 412
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>115 309</b>	<b>137 217</b>
Charges financières	VII -2	-34 942	-31 435
Produits financiers	VII -2	4 085	3 093
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>84 452</b>	<b>108 876</b>
Impôts	XI -1-2	30 301	23 585
<b>Résultat net</b>		<b>114 753</b>	<b>132 460</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>100 006</b>	<b>76 697</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	14 747	55 763
Résultat net par action	VIII -4	2,33 €	1,79 €
Résultat net dilué par action	VIII -4	2,32 €	1,78 €
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	IX -1	-79	14
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-79	14
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII -3	1 629	10 936
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		1 629	10 936
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>1 551</b>	<b>10 951</b>
<b>Résultat net des autres éléments du résultat global</b>		<b>116 303</b>	<b>143 411</b>
<b>Part du groupe</b>		<b>101 556</b>	<b>87 648</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	14 747	55 763

## 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
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2023</b>	<b>85 771</b>	<b>159 961</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 184</b>	<b>6 690</b>	<b>3 922 074</b>	<b>-638 767</b>	<b>3 540 164</b>	<b>941 976</b>	<b>4 482 140</b>
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
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 936</b>	<b>14</b>	<b>76 697</b>	<b>87 648</b>	<b>55 763</b>	<b>143 411</b>
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
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2024</b>	<b>85 902</b>	<b>159 831</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 120</b>	<b>17 626</b>	<b>3 182 516</b>	<b>76 697</b>	<b>3 527 072</b>	<b>963 168</b>	<b>4 490 240</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	130 228	130 228	23 782	154 010
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-17 819	-53	-	-17 871	-	-17 871
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-17 819</b>	<b>-53</b>	<b>130 228</b>	<b>112 357</b>	<b>23 782</b>	<b>136 139</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	753	-	-	-	753	-	753
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-617	-	-	-	-617	-	617
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	2 087	-	2 087	-	2 087
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2024</b>	<b>85 901</b>	<b>159 831</b>	<b>22 621</b>	<b>-17 983</b>	<b>-192</b>	<b>3 184 550</b>	<b>206 925</b>	<b>3 641 652</b>	<b>986 950</b>	<b>4 628 602</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	100 006	100 006	14 747	114 753
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	1 629	-79	-	1 550	-	1 550
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 629</b>	<b>-79</b>	<b>100 006</b>	<b>101 556</b>	<b>14 747</b>	<b>116 303</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	206 925	-206 925	-	-	-
Augmentation du capital	118	-118	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	271	-	-	-	271	-	271
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-265	-	-	-	-265	-	-265
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	2 305	-	2 305	-	2 305
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 410	-	-122 400	-54 514	-176 924
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 30 juin 2025</b>	<b>86 019</b>	<b>159 713</b>	<b>22 621</b>	<b>-17 978</b>	<b>1 437</b>	<b>3 271 290</b>	<b>100 006</b>	<b>3 623 108</b>	<b>947 183</b>	<b>4 570 291</b>



## D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	S1 2025	S1 2024
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de la période - part du Groupe		100 006	76 697
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	-7 179	-27 412
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V -3	667	716
Dotations nettes aux provisions du passif	IX -1	-674	-445
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V -6		
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI -1	-10 527	-12 654
Avantages consentis au personnel	X -3	2 305	1 764
Part des intérêts minoritaires	VIII -6	14 747	55 763
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>99 345</b>	<b>94 429</b>
Résultat financier	VII -2	30 857	28 342
Charge d'impôt	XI -1-2	-30 301	-23 585
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>99 900</b>	<b>99 186</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		-15 982	-21 747
Intérêts versés		-31 832	-39 495
Intérêts reçus		188	2 167
Impôt versé		-1 672	-1324
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>50 602</b>	<b>38 787</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII -1	-61 134	-29 024
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-2 327	-1 361
Dettes sur acquisition d'actif		0	-19 586
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles			
Frais sur cessions d'immeubles de placement			
Autres encaissements et décaissements		-54	-71
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-63 515</b>	<b>-50 042</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Flux nets affectés aux opérations sur actions propres		7	64
Distributions versées aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII -3	-122 410	-103 076
Distributions versées aux actionnaires minoritaires		-12 039	-34 571
Encaissements provenant des emprunts	XIII -2	2 279 000	2 273 980
Remboursements d'emprunts	XIII -2	-2 131 000	-2 189 000
Autres variations financières			-144
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>13 558</b>	<b>-52 747</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>645</b>	<b>-64 002</b>
Trésorerie nette à l'ouverture		84 696	96 776
Trésorerie nette à la clôture	XIII -1	85 341	32 775
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>645</b>	<b>-64 002</b>

## E - Notes annexes

### I - Principes comptables généraux

#### I - 1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du groupe SFL ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS

(International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB et d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 sont les suivants :

- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité Le 12 novembre 2024, la Commission européenne a adopté les amendements à la norme IAS 21

relatifs à l'absence de convertibilité d'une monnaie. Ces amendements viennent préciser quand une monnaie est convertible et comment déterminer le taux de change lorsqu'elle ne l'est pas. Le Groupe n'a pas identifié de transactions en devises non convertibles au 30 juin 2025.

Ces normes et interprétations officielles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe.

## **I - 2) Principes de préparation des états financiers consolidés**

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

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

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

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

## **I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants**

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la direction dans un contexte actuel d'environnement géopolitique et économique incertain 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).

## **II - Faits marquants**

### **II - 1) Projet de fusion**

Le 18 février 2025, dans le cadre de l'analyse du projet de fusion entre Colonial et sa filiale SFL, les conseils d'administration des deux sociétés ont fixé la parité d'échange à 13 actions Colonial pour 1 action SFL, et le prix de sortie à 74,65 euros par action SFL. La parité d'échange et le prix de sortie ont été déterminés sur la base d'une évaluation multicritères.

Les étapes suivantes ont d'ores et déjà été franchies en 2025 :

- La signature du traité de fusion et son approbation des conseils d'administration de Colonial et SFL ;
- L'approbation des actionnaires de SFL et Colonial lors des assemblées générales qui se sont tenues respectivement en avril et mai 2025.

La réalisation de la fusion est prévue au second semestre 2025, sous réserve des formalités usuelles à ce type d'opération.

### **II - 2) Opérations**

Au 30 juin 2025, les surfaces en développement représentent environ 19% du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des grands projets en cours sur les actifs Scope, Condorcet et Haussmann Saint-Augustin.

Il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession d'actifs au cours du premier semestre 2025.

Durant la période, le groupe SFL a commercialisé plus de 10 500 m<sup>2</sup> de surfaces, principalement de bureaux, à des niveaux de loyers d'environ 1000€/m<sup>2</sup>.

## II - 3) Financements

Entre janvier et mars 2025, SFL a procédé à l'annulation de quatre facilités de crédit bilatérales, pour un montant total de 485M€, afin d'optimiser la gestion de sa liquidité et le coût associé.

En mars 2025, SFL a mis en place un nouveau prêt de 350 M€ auprès de son actionnaire Inmobiliaria Colonial. Ce prêt à taux fixe est en place pour une durée de 5 ans, soit jusqu'en mars 2030. Il a permis de refinancer, pour le même montant, des tirages de prêts d'actionnaire court-terme.

Le 28 mai 2025, SFL a procédé au remboursement dans son intégralité de l'émission obligataire de 500 M€ mise en place en mai 2018. Afin de refinancer cette obligation, SFL a tiré sur la facilité de prêt d'un même montant, contractualisé en novembre 2024 auprès de son actionnaire Inmobiliaria Colonial. Ce prêt à taux fixe est en place pour une durée de 5 ans, soit jusqu'en mars 2030.

Enfin, la maturité de la ligne de crédit revolving syndiquée de 835 millions d'euros, signée en juin 2023, a été étendue d'un an, jusqu'en juin 2030, après l'exercice d'une option d'extension prévue contractuellement.

## II - 4) Fiscalité

Au cours du premier semestre 2025, les SAS Parhaus et Parchamps ont exercé l'option pour le régime SIIC, avec

effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025. 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 ces sociétés.

## II - 5) Evénements post-clôture

Néant.

## III - Effets des changements liés au climat

Les états financiers consolidés intègrent les impacts du changement climatique et les engagements en matière de développement durable, notamment à travers :

- la mise en œuvre de la stratégie d'acquisitions et de cessions, prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance ;
- le déploiement d'une politique de financement durable, incluant des instruments alignés sur les objectifs climatiques du Groupe ;
- la réalisation d'investissements ciblés visant à répondre aux exigences réglementaires environnementales et à renforcer la performance énergétique des actifs ;
- l'intégration des impacts climatiques dans les méthodes d'évaluation des actifs et passifs du Groupe, conformément aux dispositions des normes IFRS applicables.

## 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	Structure	S1 2025
<b>Revenus locatifs</b>	<b>98 653</b>	<b>23 910</b>	-	<b>122 563</b>
Charges immobilières brutes	-21 652	-7 744	-35	-29 430
Charges immobilières récupérées	17 309	7 089	-	24 398
Charges immobilières nettes de récupération	-4 343	-655	-35	-5 032
<b>Loyers nets</b>	<b>94 310</b>	<b>23 255</b>	<b>(35)</b>	<b>117 531</b>
Autres produits d'exploitation	2 227	3 537	242	6 006
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	(143)	-	-524	-667
Variation nette de provisions	502	421	-864	59
Frais de personnel	-	-	-9 311	-9 311
Autres frais généraux	-	-	-5 489	-5 489
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	12 313	-5 134	-	7 179
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>109 210</b>	<b>22 079</b>	<b>-15 980</b>	<b>115 309</b>
Charges financières	1 105	1 829	-37 877	-34 942
Produits financiers	2 713	0	1 371	4 085
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>113 029</b>	<b>23 909</b>	<b>-52 486</b>	<b>84 452</b>
Impôts	30 798	-	-497	30 301
<b>Résultat net</b>	<b>143 828</b>	<b>23 909</b>	<b>-52 983</b>	<b>114 753</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>129 444</b>	<b>23 886</b>	<b>-53 324</b>	<b>100 006</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	14 384	22	341	14 747
<b>Autres éléments du résultat global</b>				
Pertes et gains actuariels	-	-	-79	-79
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	<b>-79</b>	<b>-79</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	1 629	1 629
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	<b>1 629</b>	<b>1 629</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	-	-	<b>1 550</b>	<b>1 550</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>143 828</b>	<b>23 909</b>	<b>-51 433</b>	<b>116 303</b>
			-	
<b>Part du Groupe</b>	<b>129 444</b>	<b>23 886</b>	<b>-51 774</b>	<b>101 556</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	14 384	22	341	14 747
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre	Structure	30/06/2025
Actifs sectoriels	5 674 922	1 766 830	321 197	7 762 950
<b>Total des actifs</b>	<b>5 674 922</b>	<b>1 766 830</b>	<b>321 197</b>	<b>7 762 950</b>

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre	Structure	S1 2024
<b>Revenus locatifs</b>	<b>92 731</b>	<b>28 847</b>	-	<b>121 578</b>
Charges immobilières brutes	-21 002	-7 614	-	-28 616
Charges immobilières récupérées	17 719	7 391	-	25 110
Charges immobilières nettes de récupération	-3 283	-222	-	-3 505
<b>Loyers nets</b>	<b>89 448</b>	<b>28 625</b>	-	<b>118 073</b>
Autres produits d'exploitation	550	839	487	1 875
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	(0)	-	-715	-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	-2 929	-	27 412
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>125 194</b>	<b>26 375</b>	<b>-14 352</b>	<b>137 217</b>
Charges financières	-	-	-31 435	-31 435
Produits financiers	-	-	3 093	3 093
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>125 194</b>	<b>26 375</b>	<b>-42 694</b>	<b>108 876</b>
Impôts	(0)	-0	23 585	23 585
<b>Résultat net</b>	<b>125 194</b>	<b>26 375</b>	<b>-19 109</b>	<b>132 460</b>
			-	
<b>Part du Groupe</b>	<b>74 447</b>	<b>22 065</b>	<b>-19 815</b>	<b>76 697</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	50 748	4 310	706	55 763
<b>Autres éléments du résultat global</b>				
Pertes et gains actuariels	-	-	14	14
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	<b>14</b>	<b>14</b>
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>	-	-	<b>10 936</b>	<b>10 936</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	-	-	<b>10 951</b>	<b>10 951</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>125 194</b>	<b>26 375</b>	<b>-8 158</b>	<b>143 411</b>
			-	
<b>Part du Groupe</b>	<b>74 447</b>	<b>22 065</b>	<b>-8 864</b>	<b>87 648</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	50 748	4 310	706	55 763
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre	Structure	30/06/2024
Actifs sectoriels	5 738 222	1 662 385	61 566	7 462 173
<b>Total des actifs</b>	<b>5 738 222</b>	<b>1 662 385</b>	<b>61 566</b>	<b>7 462 173</b>

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

**\* Paris Quartier Central d'Affaires** : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 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** : correspond à Paris intra-muros hors «QCA» et au Croissant Ouest, marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique

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)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2025
<b>Valeur Brute</b>					
Applications informatiques	12 909	-	-	-	12 905
Autres immobilisations incorporelles	23	2	-	-	25
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	-8 930	-325	-	-	-9 256
Autres immobilisations incorporelles	-46	-	-	-	-46
<b>Valeur nette</b>	<b>3 955</b>	<b>-323</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 632</b>

### V - 2) Immobilisations corporelles

#### Principes comptables

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation.

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

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en

fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :

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

Autres immobilisations corporelles :

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Reclassement	30/06/2025
<b>Valeur Brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	2 325	-	-	23 563
Autres immobilisations corporelles	9 989	-	-	-	9 989
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	-4 353	-121	-	-	-4 474
Autres immobilisations corporelles	-5 198	-212	-	-	-5 411
<b>Valeur nette</b>	<b>21 676</b>	<b>1 991</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 667</b>

Au 30 juin 2025, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 832 milliers d'euros contre 51 860 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-325	-477
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-341	-1 074
<b>Total</b>	<b>-667</b>	<b>-1 551</b>

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

### V - 4) Immeubles de placement

#### Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Méthodologie d'expertise

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 2025, 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 ».

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) : 47 %
- CBRE (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2019) : 53 %

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 8,0 % 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)	31/12/2024	Entrée de Péri-mètre	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclasse-ment	30/06/2025
Immeubles de placement	7 358 814	-	61 134	35 849	-	-28 670	-	7 427 127
<b>Total</b>	<b>7 358 814</b>	<b>-</b>	<b>61 134</b>	<b>35 849</b>	<b>-</b>	<b>-28 670</b>	<b>-</b>	<b>7 427 127</b>

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)	30/06/2025	31/12/2024
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 649 662	7 570 849
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	-51 832	-51 860
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-170 703	-160 176
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-	-
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>7 427 127</b>	<b>7 358 814</b>

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

Secteur géographique	Valeur hors droits 30/06/2025 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	5 896	VLM <sup>(2)</sup>	800 - 1150 €	971 €
		Taux de fin de cash-flow	3,90 - 5,00%	4,02%
		Taux d'actualisation	4,75 - 6,00%	4,88%
Autre	1 754	VLM <sup>(2)</sup>	635 - 891 €	749 €
		Taux de fin de cash-flow	4,30 - 4,75%	4,51%
		Taux d'actualisation	5,10 - 6,00%	5,51%
<b>Total</b>	<b>7 650</b>			

<sup>(1)</sup> pour les bureaux.

<sup>(2)</sup> VLM : valeurs locatives de marché

Au 31 décembre 2024, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2024 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	5 851	VLM <sup>(2)</sup>	800 € - 1083 €	958
		Taux de fin de cash-flow	3,90 % - 5,00 %	4,08%
		Taux d'actualisation	4,90 % - 6,00 %	5,02%
Autre	1 719	VLM <sup>(2)</sup>	627 € - 880 €	741
		Taux de fin de cash-flow	4,30 % - 4,75 %	4,52%
		Taux d'actualisation	5,30 % - 6,05 %	5,57%
<b>Total</b>	<b>7 571</b>			

<sup>(1)</sup> pour les bureaux.

<sup>(2)</sup> 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 2025, 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)	7 649 662	7 782 173	7 915 984
<b>Variation de valeur induite</b>	<b>-</b>	<b>+132 511</b>	<b>+266 322</b>

### 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)	8 033 570	7 874 396	7 649 662	7 439 115	7 305 695
<b>Variation de valeur induite</b>	<b>+383 908</b>	<b>+224 734</b>	<b>-</b>	<b>-210 547</b>	<b>-343 967</b>

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

(en milliers d'euros)	-25bps	-15bps	Valeur de référence	+15bps	+25bps
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 842 951	7 764 182	7 649 662	7 537 378	7 465 474
<b>Variation de valeur induite</b>	<b>+193 288</b>	<b>+114 520</b>	<b>-</b>	<b>-112 284</b>	<b>-184 188</b>

## V - 5) Résultat de cession des immeubles de placement

En 2025, le Groupe n'a pas réalisé de cession d'immeuble de placement.

## 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 98,6% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 10 677 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 5 559 milliers d'euros.

Au 30 juin 2025, 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	1 504 677	229 772	220 248	199 342	162 892	153 560	538 863

Au 31 décembre 2024, 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	1 483 796	203 782	202 739	190 895	172 533	138 058	575 789

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

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Production immobilisée	398	459
Autres produits	5 608	1 416
Total	6 006	1 875

Les autres produits proviennent principalement de la facturation de travaux, de réparations locatives et d'indemnités de remise en état.

## 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)	30/06/2025	31/12/2024
Clients et comptes rattachés	27 971	24 361
Provisions clients et comptes rattachés	-4 075	-4 148
<b>Clients</b>	<b>23 896</b>	<b>20 213</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	20 020	21 458
Personnel et comptes rattachés	3	5
Créances fiscales - hors IS - part courante	14 717	13 683
Autres créances d'exploitation	-	-
Autres créances	-	100
<b>Autres débiteurs</b>	<b>34 740</b>	<b>35 247</b>
<b>Total</b>	<b>56 543</b>	<b>55 460</b>

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et la part à moins d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements de loyers pour 6 971 milliers d'euros, contre 18 412 milliers d'euros au 31 décembre 2024. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Dotations aux provisions clients	-630	-712
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	703	5 408
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-	-
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>4 696</b>
Loyers	122 563	121 578
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>-0,06%</b>	<b>-3,86%</b>

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

(en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Autres créances clients	163 732	141 764
<b>Total autres actifs non-courants</b>	<b>163 732</b>	<b>141 764</b>
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	404	764
Paievements d'avance courants	177	170
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>581</b>	<b>934</b>

Les autres créances clients correspondent à la part à plus d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers. Les paiements d'avance courants se rapportent principalement aux paiements des taxes sur les bureaux.

## VI - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs	46 345	20 026
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	1 647	37 285
<b>Total</b>	<b>47 992</b>	<b>57 341</b>

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

(en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts et cautionnements reçus	45 569	49 485
Dettes fiscales	70 111	22 909
<b>Total autres passifs non-courants</b>	<b>115 680</b>	<b>72 394</b>
Dépôts et cautionnements reçus	3 467	-
Clients - avances et acomptes reçus	36 520	33 001
Dettes sociales	4 372	8 393
Dettes fiscales	44 555	15 600
Autres dettes	45 228	661
Comptes de régularisations passif	3 634	6 364
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>137 777</b>	<b>64 020</b>

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

Les dettes fiscales au 30 juin 2025 correspondent essentiellement aux dettes d'« exit tax », suite à l'exercice de l'option pour le régime SIIC en avril 2024 pour la SAS Pargal et en avril 2025 pour la SAS Parchamps et la SAS Parhaus (cf. note XI - 3).

## VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Honoraires	-2 690	-1 588
Impôts et taxes	-779	-786
Autres	-2 020	-2 902
<b>Total</b>	<b>-5 489</b>	<b>-5 275</b>

## 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	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
			Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Emission 500 M€ 2021-2028	0,50%	21-avr-28	583	2 092	599 000	599 000
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50%	05-juin-27	640	5 169	599 000	599 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50%	29-mai-25	-	504 459	-	-
Emprunts bancaires						
Prêt à Terme Syndiqué	E3M + marge	11-déc-29	243	323	300 000	300 000
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	Taux fixe (précompté)	< 1 an	74 923	184 524	-	-
Autres emprunts						
Prêt d'actionnaire CT	E1M/E3M + marge	< 1 an	471 942	563 518	-	-
Prêt d'actionnaire LT	Taux fixe	mar/mai 2030	-	-	855 106	-
Autres	Divers	-	163	-	-	-
Valeurs de marché négatives des swaps de taux			-	-	5 110	8 638
Découverts bancaires	Divers	-	-	-	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts		-	-6 276	-6 974	-11 892	-14 794
Total			542 329	1 253 112	2 346 324	1 491 844

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

(en milliers d'euros)	30/06/2025	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2024
Emprunts obligataires	1 199 223	1 223	1 198 000	-	1 709 721
Prêt à terme syndiqué BNPP	300 243	243	300 000	-	300 323
TCN (NEU CP)	74 923	74 923	-	-	184 524
Autres emprunts	1 327 321	472 216	855 116	-	563 518
Valeurs de marché des instruments dérivés	5 110	-	5 110	-	8 638
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Etalement frais emprunts	-18 168	-6 276	-11 892	-	-21 769
<b>Total</b>	<b>2 888 654</b>	<b>542 329</b>	<b>2 346 324</b>	<b>-</b>	<b>2 744 956</b>

Au 30 juin 2025, 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 30/06/2025	Valeur au 31/12/2024	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	34,3%	32,9%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,7	3,5	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	0,0%	0,0%	Effet défavorable significatif
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	8,2 Md€	8,1 Md€	

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants bancaires au 30 juin 2025.

## VII – 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-30 021	-31 916
Intérêts des instruments de couverture	-130	3 571
Autres charges financières	-7 526	-3 907
Charges financières capitalisées	2 734	817
<b>Charges financières</b>	<b>-34 942</b>	<b>-31 435</b>
Produits d'intérêts	437	158
Autres produits financiers	952	1 019
Actualisation des dettes et créances	2 697	1 916
<b>Produits financiers</b>	<b>4 085</b>	<b>3 093</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-30 857</b>	<b>-28 342</b>

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 2,3 %, correspondent pour le premier semestre 2025 aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Scope, Condorcet et Haussmann Saint-Augustin (uniquement Scope pour le premier semestre 2024).

## 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 au 30 juin 2025 :

- 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 : 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.

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	30/06/2025	31/12/2024
SWAP CIC 2,6250%	100 000	nov.-27	-	-1 472
SWAP SOC GEN 2,4920%	100 000	déc.-29	-1 702	-1 594
SWAP CIC 2,4240%	100 000	déc.-29	-	-1 276
SWAP CADIF 2,4925%	200 000	déc.-29	-3 408	-3 193
SWAP CACIB 2,375%	100 000	janv.-30	-	-1 103
<b>Total</b>			<b>-5 110</b>	<b>-8 638</b>

## Ajustement de valeur des instruments de couverture en capitaux propres

La variation sur la période de la réserve de couverture provenant des gains et pertes accumulés en capitaux propres représente une hausse de 1 629 milliers d'euros (contre une hausse de 10 936 milliers d'euros au premier semestre 2024).

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Instruments de couverture de taux	1 629	10 936
<b>Total</b>	<b>1 629</b>	<b>10 936</b>

Cette variation inclut notamment le recyclage en résultat des gains et pertes maintenus en capitaux propres se rapportant à des instruments de couverture de flux de trésorerie déjà 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 31/12/2024	Recyclage en résultat de la période	Gains et pertes maintenus en capitaux Propres 30/06/2025
Swap CA-CIB valeur nov.-21 -0.3475%	oct.-21	367	-100	267
Swap CIC valeur nov.-21 -0.4525%	oct.-21	558	-152	406
Collar CIC CAP -0.25% / FLOOR-0.52%	avr.-22	4 971	-865	4 107
Collar SG CAP -0.11% / FLOOR-0.60%	juin-22	2 608	-782	1 825
<b>Total</b>		<b>8 504</b>	<b>-1 899</b>	<b>6 605</b>

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

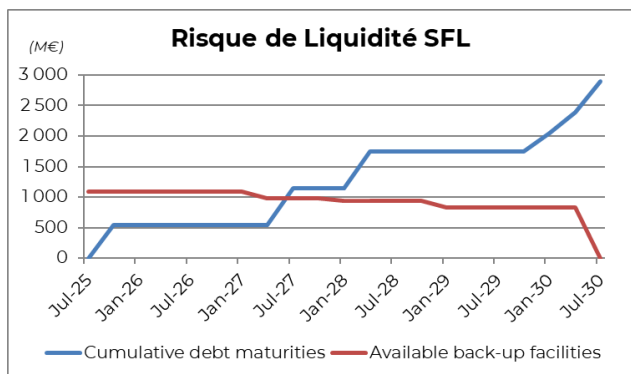
Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 30 juin 2025, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 085 M€ en lignes de

crédit confirmées non utilisées, ce montant est en baisse de 485 M€ par rapport au 31 décembre 2024. 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.

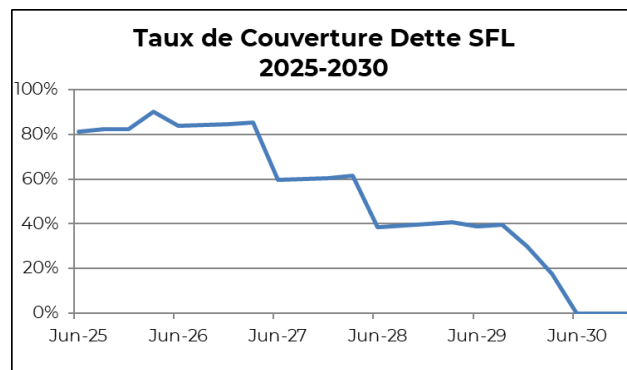
## 3/ Le risque de marché

Au 30 juin 2025, 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 2025, 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).



## b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 2,23% au 30 juin 2025 (contre 1,98% au 31 décembre 2024).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,28% soit un impact négatif de 681 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 2,19% soit un impact positif de 681 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 2025, une hausse des taux de 0,25% en améliorerait la valorisation de 2 982 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0,25% impacterait négativement la valorisation des dérivés de 3 022 milliers d'euros.

## c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 30 juin 2025 :

(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)	75 000	-	-	-	-	-	75 000
Autres emprunts	470 000	-	-	-	-	-	470 000
Prêt à terme syndiqué BNPP	-	-	-	-	300 000	-	300 000
<b>Total dette taux variable</b>	<b>545 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>300 000</b>	<b>-</b>	<b>845 000</b>

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

#### Valeur de marché de la dette obligataire

Au 30 juin 2025, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 153 195 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	30/06/2025	31/12/2024
Emission mai-2018	500 000	mai-25	-	496 358
Emission juin-2020 (+TAP mai-2022)	599 000	juin-27	588 877	579 491
Emission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	599 000	avr.-28	564 318	560 251
<b>Total</b>			<b>1 153 195</b>	<b>1 636 100</b>

#### Valeur de marché de la dette intragroupe à taux fixe

Compte tenu de la récente mise en place des prêts d'actionnaire à Long terme, leur valeur de marché est considérée assimilable à leur valeur nominale au 30 juin 2025 (850 000 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)	30/06/2025	31/12/2024
Dépôts et cautionnements versés	233	237
<b>Total actifs financiers non courants</b>	<b>233</b>	<b>237</b>
Instruments de couverture de taux	-	171
<b>Total actifs financiers courants</b>	<b>-</b>	<b>171</b>

### 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)	30/06/2025	31/12/2024
Disponibilités	30 793	8 381
Valeurs mobilières de placement	54 559	76 316
<b>Total</b>	<b>85 341</b>	<b>84 696</b>

## VIII - Capitaux propres et résultat par action

### VIII - 1) Capitaux propres

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse. Au début de l'exercice, le capital social s'élevait à 85 771 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.

	31/12/2024	Augmentation	Diminution	30/06/2025
Nombre de titres auto-détenus	110	3 493	-3 580	23
Valeur (en milliers d'euros)	7	265	-271	2

### VIII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	S1 2025		S1 2024	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distributions sur la période	122 410	2,85 €	103 076	2,40 €
Total	122 410	2,85 €	103 076	2,40 €

### 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 2025	S1 2024
Résultat net pour le résultat de base par action	100 006	76 697
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 970 493	42 918 236
Nombre moyen de titres auto-détenus	-288	-2 671
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>42 970 206</b>	<b>42 915 565</b>
<b>Résultat net par action, non dilué</b>	<b>2,33 €</b>	<b>1,79 €</b>
Résultat net pour le résultat de base par action	100 006	76 697
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 970 493	42 918 236
Nombre moyen de titres auto-détenus	-288	-2 671
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	-30 577	-24 906
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution</b>	<b>42 939 628</b>	<b>42 890 659</b>
<b>Résultat net par action, dilué</b>	<b>2,33 €</b>	<b>1,79 €</b>

Il n'y a pas eu d'autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l'achèvement des présents états financiers.

## VIII - 5) 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 2025
Revenus locatifs	2 892	5 256	5 751	3 181	17 080
Variation de valeur des immeubles de placement	-3 029	1 547	-976	-64	-2 522
Résultat financier	70	137	128	97	432
Divers	146	-293	58	-154	-243
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>6 647</b>	<b>4 961</b>	<b>3 060</b>	<b>14 747</b>

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 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
<b>Total</b>	<b>17 621</b>	<b>4 529</b>	<b>3 991</b>	<b>29 622</b>	<b>55 763</b>

## IX - Provisions

### IX - 1) Provisions courantes et non-courantes

#### Principes comptables

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et

d'hypothèses émises par la Direction sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, et requiert l'exercice de son jugement.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmen- tation	Diminu- tion	dont provisions consom- mées	Ecart actuariels	Reclasse- ment	Autres	30/06/2025
Provisions relatives au personnel	1 485	145	-584		79	-	-	1 125
Autres provisions pour risques et charges	-	615	-	-	-	-17	-	598
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1 485</b>	<b>760</b>	<b>-584</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>-17</b>	<b>-</b>	<b>1 724</b>
Provisions relatives au personnel	823	840	-840	-840	-	17	-	840
Autres provisions pour risques et charges	850		-850					-
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 673</b>	<b>840</b>	<b>-1 690</b>	<b>-840</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>840</b>
<b>Total</b>	<b>3 158</b>	<b>1 600</b>	<b>-2 274</b>	<b>-840</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 562</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 232 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note X-2.

## IX - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-630	-712
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-760	-325
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-	-96
<b>Dotations</b>	<b>-1 390</b>	<b>-1 134</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	703	5 408
Reprises de provisions pour autres risques et charges	746	14
<b>Reprises</b>	<b>1 449</b>	<b>5 422</b>
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>4 288</b>

## X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

### X - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Rémunérations du personnel	-3 706	-4 167
Charges sociales sur rémunérations	-1 867	-2 073
Avantages accordés au personnel	-3 153	-1 764
Participation et intéressement	-603	-437
<b>Total</b>	<b>-9 311</b>	<b>-8 441</b>

L'effectif pour le personnel administratif est de 75 personnes dont 1 mandataire social au 30 juin 2025, contre 75 personnes dont 2 mandataires sociaux au 30 juin 2024.

### 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 2025	S1 2024
<b>Dette actuarielle en début de période</b>	<b>1 048</b>	<b>997</b>
Prestations servies	-11	-30
Coût des services rendus	111	63
Coût financier	4	33
Variation actuarielle	79	-14
<b>Dette actuarielle en fin de période</b>	<b>1 232</b>	<b>1 048</b>

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 3,63 % (versus 3,10 % au 31 décembre 2024) et d'un taux de revalorisation de 2,00 % (identique au 31 décembre 2024). 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 2025 entrainerait 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.

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 2025

	Plan n°6	Plan n°7	Plan n°8	Plan n°8	Plan n°9	Plan n°9
<b>Date d'assemblée</b>	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021	16/04/2024	16/04/2024	16/04/2024
<b>Date d'attribution (Conseil d'Administration)</b>	14/02/2023	14/02/2023	14/02/2024	18/02/2025	21/11/2024	01/04/2025
Nombre cible initial	4 980	22 500	31 507	28 180	1 500	7 383
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	4 980	22 500	31 507	28 180	1 500	7 383
Juste valeur unitaire	72,91 €	72,91 €	40,24 €	60,99 €	70,15 €	73,55 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-1 440	-	-2 885	-	-	-
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	166,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>7 080</b>	<b>37 350</b>	<b>28 622</b>	<b>28 180</b>	<b>1 500</b>	<b>7 383</b>

## Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- Objectifs de performance : En fonction du plan, le nombre d'actions acquises dépend de la réalisation de critères de performance appréciés en absolu ou en relatif pouvant porter sur l'évolution du cours de bourse, de l'ANR EPRA, des résultats EPRA cumulés, et la performance énergétique de SFL et de sa maison mère Colonial.
- 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.

Les actions attribuées au titre du Plan n°9 ne sont pas assorties de critères de performance et ont une période d'acquisition d'un an.

### Prise en compte dans les états financiers

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

Au cours de la période, 59 024 actions ont été acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites n°6 de 2022.

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 2 305 milliers d'euros.

## **X - 4) Informations sur les parties liées**

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

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	2 565	2 466
Avantages court terme charges patronales	2 228	1 716
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	-	-
Jetons de présence	141	17
<b>Total</b>	<b>4 934</b>	<b>4 199</b>

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

<sup>(2)</sup> 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 66 934 milliers d'euros, contre 51 054 milliers d'euros pour le premier semestre 2024. Pour le premier semestre 2025, ce montant se rapporte essentiellement à la charge d'« exit tax » due par les SAS Parhaus et Parchamps, suite à leur entrée dans le régime SIIC (cf. note XI - 3) avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### 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 les SAS Parhaus et Parchamps, deux dernières sociétés hors régime SIIC, a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs de ces sociétés. Au 30 juin 2025, il n'y a plus d'impôt différé résiduel.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Reclassement	Autres	Résultat	30/06/2025
Variation de valeur des immeubles de placement	-71 786	-	-	71 786	-
Retraitement des amortissements	-23 871	-	-	23 871	-
Retraitement des loyers	-	-	-	-	-
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	521	-
Autres	-1 058	-	-	1 058	-
<b>Total net</b>	<b>-97 236</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97 236</b>	<b>-</b>
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-97 236	-	-	97 236	-

### XI - 3) Dette fiscale

L'entrée dans le régime SIIC de la SAS Pargal en 2024 et des SAS Parhaus et Parchamps en 2025 s'est traduite par une dette d'impôt exigible liée à l'« exit tax », payable en 4 annuités, respectivement de 2024 à 2027 et de 2025 à 2028. Cette dette fait l'objet d'une actualisation dans les comptes consolidés du Groupe. Au 30 juin 2025, les montants actualisés des différentes échéances se présentent de la façon suivante :

Date d'échéance	2025	2026	2027	2028	Total
<b>Montant à payer</b>	<b>28 341</b>	<b>27 698</b>	<b>27 070</b>	<b>15 343</b>	<b>98 452</b>



## XII- Engagements hors-bilan

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

#### Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires (y compris Gapd <sup>(1)</sup> )	67 124	2 200	20 166	44 758
Cautions fournisseurs	22 481	5 379	17 102	-
Garanties financières	110	110	-	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>73 116</b>	<b>18 909</b>	<b>14 500</b>	<b>39 706</b>

<sup>(1)</sup> Gapd : Garantie autonome à première demande

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 30 juin 2025, les engagements sur travaux s'élèvent à 82 725 milliers d'euros (contre 115 773 milliers d'euros au 31 décembre 2024), dont 75 203 milliers d'euros liés aux immeubles Condorcet et Scope.

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

Au 30 juin 2025, 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	-
Crédit syndiqué	835 000	-	835 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
<b>Total</b>	<b>1 085 000</b>	<b>-</b>	<b>1 085 000</b>	<b>-</b>

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

Au 30 juin 2025, il n'y a pas d'engagement hors bilan lié au personnel.

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

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

(en milliers d'euros)	S1 2025	S1 2024
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Acquisitions	-1 001	-2 468
Travaux	-60 133	-26 556
<b>Total</b>	<b>-61 134</b>	<b>-29 024</b>
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	30 793	6 238
Valeurs mobilières de placement	54 549	26 537
<b>Total</b>	<b>85 341</b>	<b>32 775</b>

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

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

(en milliers d'euros)	2024	Flux de trésorerie			Variation "non-cash"			2025
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés <sup>(1)</sup>	Etalement des frais sur emprunt	Variation de juste valeur	Autres	
Emprunts (hors intérêts courus)	1 976 233		(500 000)	-	3 600	-	-	1 479 833
Intérêts courus sur emprunts	13 086	-		(4 375)	-	-	-	8 711
Titres de créance négociables	185 000	399 000	(509 000)	-	-	-	-	75 000
Instruments dérivés passifs	8 638	-	-	-	-	(3 528)	-	5 110
Autres emprunts	562 000	1 880 000	(1 122 000)	-	-	-	-	1 320 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	-		-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2 744 957</b>	<b>2 279 000</b>	<b>(2 131 000)</b>	<b>(4 375)</b>	<b>3 600</b>	<b>(3 528)</b>	<b>-</b>	<b>2 888 654</b>

<sup>(1)</sup> Ces montants ne comprennent pas la charge d'intérêts comptabilisée au compte de résultat.

## XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre au 30 juin 2025 :

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

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

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

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 2025. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.

## 4. Rapport des Commissaires aux comptes

---

Société anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

---

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

---

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 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025, 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.

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 23 juillet 2025

### **Les commissaires aux comptes**

**Forvis Mazars SA**

**Deloitte & Associés**

**Johan RODRIGUEZ**

**Estelle SELLEM**

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

---

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels complets, sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'émetteur, ainsi que 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 ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 23 juillet 2025

Aude Grant,  
Directeur Général



**SFL**

42 rue Washington - 75008 Paris - T +33 (0)1 42 97 27 00 - [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)  
SA au capital de 86 019 760 euros - RCS 552 040 982 Paris - Code APE 6820B - N° TVA INTRACOM. SFL FR 54/552/040/982