

# COMPTES ANNUELS

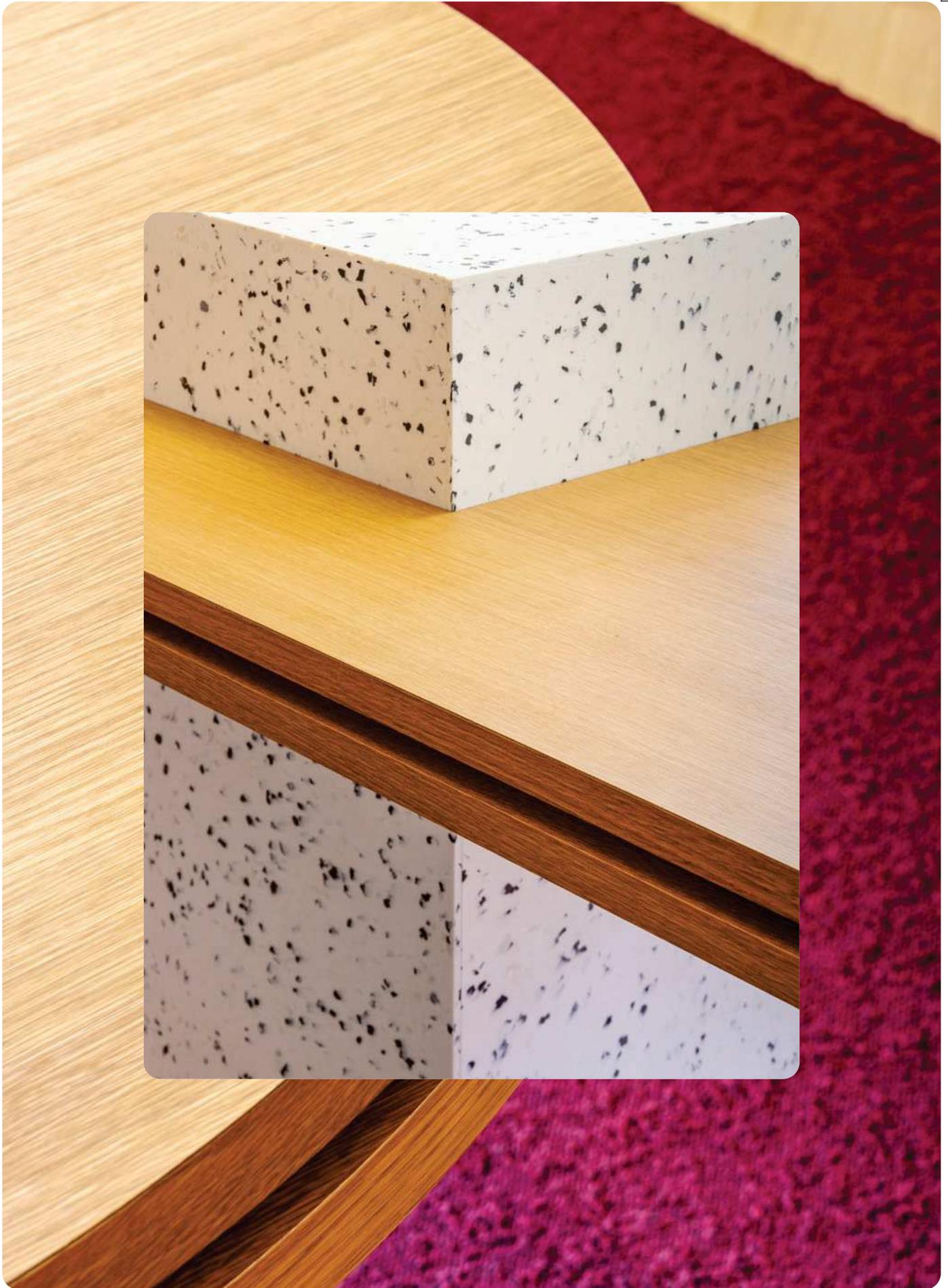
03

SFL

Document d'enregistrement universel 2024

248	A - Bilan	251	I - Principes, règles et méthodes comptables
250	B - Compte de résultat	254	II - Faits caractéristiques de l'exercice
251	C - Notes annexes	254	III - Effets des changements liés au climat
		256	IV - Notes sur les états financiers

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



## A - Bilan

### ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2024 Montant net	31/12/2023 Montant net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b> A - 1.1					
Concessions et droits similaires		13 988	8 930	5 058	242
Immobilisations incorporelles en cours		-		-	1 156
<b>Immobilisations corporelles</b> A - 1.2					
Terrains		549 311		549 311	549 311
Constructions		930 091	274 455	655 636	673 695
Autres immobilisations corporelles		8 017	3 984	4 033	484
Immobilisations corporelles en cours		125 322		125 322	80 843
Avances et acomptes		14 400		14 400	-
<b>Immobilisations financières<sup>(2)</sup></b> A - 1.3					
Participations		1 437 126	23 609	1 413 517	1 364 090
Créances rattachées à des participations		40 267		40 267	35 344
Autres		348 809		348 809	348 756
<b>Total I</b>		<b>3 467 331</b>	<b>310 978</b>	<b>3 156 353</b>	<b>3 053 921</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Créances<sup>(3)</sup></b> A - 2					
Avances et acomptes versés sur commande		41		41	53
Créances locataires et comptes rattachés		84 895	1 528	83 367	5 167
Autres		732 654	1 433	731 221	732 050
<b>Valeurs mobilières de placement</b> A - 3					
Actions propres		7		7	190
Autres titres		20 813		20 813	-
Instruments de trésorerie		-		-	-
Disponibilités	A - 4	3 085		3 085	4 695
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>		476		476	1 006
<b>Total II</b>		<b>841 971</b>	<b>2 961</b>	<b>839 010</b>	<b>743 161</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	A - 5	9 246		9 246	10 563
Prime de remboursement des obligations (IV)	A - 6	12 522		12 522	17 255
Écarts de conversion actif (V)		-		-	-
<b>Total général (I à V)</b>		<b>4 331 070</b>	<b>313 939</b>	<b>4 017 131</b>	<b>3 824 900</b>
(1) Dont droit au bail				-	-
(2) Dont à moins d'un an (brut)				40 267	35 344
(3) Dont à plus d'un an (brut)				68 585	-

**PASSIF**

( en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	31/12/2024	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		85 902	85 771
Primes d'émission, de fusion, d'apport		159 830	159 961
Écarts de réévaluation		21 439	21 439
<b>Réserves</b>			
Réserve légale		9 306	9 306
Report à nouveau		744 283	791 691
Résultat de l'exercice		122 448	11 402
<b>Situation nette</b>		<b>1 143 208</b>	<b>1 079 570</b>
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		27 327	25 995
<b>Total I</b>	A - 7.1 & 2	<b>1 170 535</b>	<b>1 105 565</b>
Provisions pour risques	A - 7.3	2 011	1 131
<b>Total II</b>		<b>2 011</b>	<b>1 131</b>
<b>DETTES<sup>(1)(2)</sup></b>			
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires		1 709 721	1 709 689
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>		300 464	300 445
Emprunts et dettes financières divers		763 769	665 982
Avances et acomptes reçus sur location		13 806	5 815
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 864	5 133
Dettes fiscales et sociales		10 765	9 057
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		27 951	12 663
Autres dettes		11 245	9 420
Produits constatés d'avance		-	-
<b>Total III</b>	A - 8	<b>2 844 585</b>	<b>2 718 204</b>
<b>Total général (I à IV)</b>		<b>4 017 131</b>	<b>3 824 900</b>
(1) Dont à plus d'un an		2 011 450	2 018 333
(2) Dont à moins d'un an		833 135	699 871
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		7	7

## B - Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	31/12/2024	31/12/2023
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		92127	62716
Prestations de services		1745	2103
<b>Total chiffre d'affaires</b>	B - 1	<b>93872</b>	<b>64819</b>
Production immobilisée		875	1061
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	B - 2	21027	31581
Autres produits		3432	2440
<b>Total I</b>		<b>119206</b>	<b>99901</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes	B - 3	27457	26916
Impôts, taxes et versements assimilés	B - 4	10516	10043
Charges de personnel	B - 5		
Salaires et traitements		11293	9805
Charges sociales		4563	3752
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations: dotations aux amortissements et dépréciations		28584	29817
Sur actif circulant: dotations aux dépréciations		1464	180
Provisions pour risques et charges: dotations aux provisions		1679	654
Autres charges		349	548
<b>Total II</b>		<b>85905</b>	<b>81715</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>		<b>33301</b>	<b>18186</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
De participations		75783	47483
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		41012	37695
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		56218	2880
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		153	251
<b>Total III</b>		<b>173166</b>	<b>88309</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		8548	69574
Intérêts et charges assimilés		71500	66873
<b>Total IV</b>		<b>80048</b>	<b>136447</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (III-IV)</b>	B - 7	<b>93118</b>	<b>-48138</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV)</b>		<b>126419</b>	<b>-29952</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1439	176
Produits exceptionnels sur opérations en capital			59568
Reprises sur provisions et transferts de charges		15	204
<b>Total V</b>		<b>1454</b>	<b>59948</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		56	21
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3293	17104
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1332	1341
<b>Total VI</b>		<b>4681</b>	<b>18466</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V -VI)</b>	B - 8	<b>-3227</b>	<b>41482</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		653	128
Impôts sur les bénéfices (X)	B - 9	91	
<b>Total des produits (I + III + V)</b>		<b>293826</b>	<b>248158</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>		<b>171378</b>	<b>236756</b>
<b>Résultat</b>		<b>122448</b>	<b>11402</b>

## C - Notes annexes

### I - Principes, règles et méthodes comptables

#### Règles générales

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n° 2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu'il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2024.

L'exercice a une durée de 12 mois.

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

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

#### Changement de méthode comptable intervenu en cours d'exercice

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, SFL a adopté une nouvelle approche pour la comptabilisation des mesures d'accompagnement accordées aux locataires lors de la signature des baux.

Désormais, ces avantages sont reconnus de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2018-01, l'impact de ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective en ajustant les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2024. L'effet net d'impôt de cette modification a été imputé sur le report à nouveau, sans incidence sur le compte de résultat de l'exercice en cours, pour un montant de 44 266 milliers d'euros.

Ce changement de méthode vise à mieux refléter la réalité économique des engagements locatifs et à assurer une meilleure comparabilité des états financiers dans le temps.

**Les autres principales règles et méthodes utilisées restent inchangées et sont les suivantes :**

#### a) Immobilisations incorporelles

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

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

#### b) Immobilisations corporelles

##### 1 - Valeur brute

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

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

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

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

##### 2 - Amortissements et dépréciations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Méthodologie d'expertise

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

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

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

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

Une expertise du patrimoine de la société a ainsi été effectuée au 31 décembre 2024 par les deux experts indépendants :

- ◆ CBRE, en charge des expertises semestrielles depuis 2019,
- ◆ BNP PARIBAS REAL ESTATE, en charge des expertises semestrielles depuis 2024.

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

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

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

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

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

### c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat ou pour leur valeur d'apport. Les malis de fusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

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

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation augmentée des malis éventuels affectés auxdits titres. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant: mali technique, titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

#### **d) Créances locataires clients**

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

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

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

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

#### **e) Valeurs mobilières de placement**

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

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

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

#### **g) Instruments financiers**

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

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

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

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

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

#### **h) Produits et charges d'exploitation**

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

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, suite au changement de méthode comptable, les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

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

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

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

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

#### **i) Impôts**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, à la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SFL est soumise à une fiscalité spécifique:

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

#### **j) Éléments financiers**

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

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

## II - Faits caractéristiques de l'exercice

### 1) Projet de fusion

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

### 2) Changement de Direction générale

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

### 3) Opérations

Au 31 décembre 2024, les surfaces en développement représentent environ 33 000 m<sup>2</sup> du patrimoine de la société. Elles sont constituées principalement du projet de rénovation de l'immeuble de bureaux Scope situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m<sup>2</sup>), qui fait l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Les travaux de curage et de désamiantage ont été réceptionnés en mai 2024. Les travaux de restructuration ont démarré en août, à la suite de la signature du marché en juin 2024. La livraison est prévue à l'été 2026.

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

### 4) Financements

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

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

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

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

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

### 5) Système d'information

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

### 6) Événements post-clôture

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

## III - Effets des changements liés au climat

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

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

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

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

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

- ◆ Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'adapter les actifs au changement climatique. Il s'agit par exemple de labelliser « bâtiment bas carbone » tous les grands projets, déployer le réemploi de matériaux et matériels, construire en béton bas carbone, utiliser des matériaux biosourcés, limiter la déconstruction, généraliser l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, mettre en place des systèmes de chauffage et de refroidissement plus efficaces, fiabiliser la mesure des consommations énergétiques, développer les bornes de recharge électriques et les parkings vélo, promouvoir la sobriété auprès de nos clients.
- ◆ Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREEAM: Building Research Establishment Environmental Assessment Method, GRESB: Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA: European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l'atteinte des objectifs ESG.

## 2) Financements « verts »

La totalité des emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1698 millions d'euros) détenus par la société au 31 décembre 2024 sont des « obligations vertes » (*green bonds*).

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

Outre les instruments de financement de projets labellisés RSE ci-dessus, SFL détient également des instruments de financement bancaire indexés sur des indicateurs de performance RSE. Au cours de l'année 2024, la société a mis en place une ligne de crédit revolving de 100 millions d'euros, portant à 1570 millions d'euros (soit 84%) le montant des financements bancaires incorporant une composante liée au respect des objectifs RSE (principalement des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre).

## 3) Autres effets potentiels sur les comptes sociaux de SFL

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

- ◆ Les taxes liées à la réglementation environnementale: les différents investissements réalisés par la société lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, la société n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. À ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2024.

## IV - Notes sur les états financiers

### A - Notes sur le bilan

#### A - 1) Actif immobilisé

##### A - 1.1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2024
Concessions et droits similaires	8 695			5 293	13 988
Immobilisations incorporelles en cours	1 156	2 337		-3 493	
<b>Total</b>	<b>9 851</b>	<b>2 337</b>	<b>-</b>	<b>1 800</b>	<b>13 988</b>

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

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Concessions et droits similaires	8 453	477		8 930
Immobilisations corporelles en cours	-			-
<b>Total</b>	<b>8 453</b>	<b>477</b>	<b>-</b>	<b>8 930</b>

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

##### A - 1.2) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2024
Terrains	549 311				549 311
Constructions	500 578		4 296	432	496 714
Agencements, aménagements des constructions	438 879		15 101	9 601	433 379
Mobiliers, matériels	4 081		9	-523	3 549
Autres immobilisations corporelles				4 468	4 468
Immobilisations corporelles en cours	80 843	60 289	32	-15 778	125 322
Avances et acomptes		14 400			14 400
<b>Total</b>	<b>1 573 692</b>	<b>74 689</b>	<b>19 438</b>	<b>-1 800</b>	<b>1 627 143</b>

Les diminutions de l'exercice concernent principalement le curage de l'immeuble Scope.

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2024
Constructions	55 223	8 493	2 735		60 981
Agencements, aménagements des constructions	210 539	16 378	13 423	-20	213 474
Installations générales, agencements		281		535	816
Mobilier, matériel	3 597	90	4	-515	3 168
<b>Total</b>	<b>269 359</b>	<b>25 242</b>	<b>16 162</b>	<b>-</b>	<b>278 439</b>

## A - 1.3) Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Participations	1438384		1258	1437126
Créances rattachées à des participations	35344	40267	35344	40267
Mali technique	348219			348219
Dépôts et cautionnements versés	91	499		590
<b>Total</b>	<b>1822038</b>	<b>40766</b>	<b>36602</b>	<b>1826202</b>

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

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Titres de participation SAS Maud	2450			2450
Titres de participation SCI Pasteur	25670		25670	-
Titres de participation SAS Cloud	28831		28831	-
Titres de participation SAS 92 Champs-Élysées	17283	3814		21097
Titres de participation divers	60	2		62
<b>Total</b>	<b>74294</b>	<b>3816</b>	<b>54501</b>	<b>23609</b>

### Tableau des filiales et des participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la Société :</b>											
<b>1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)</b>											
SCI PAUL CÉZANNE	56934	87636	51%	148842	148842	-	-	20714	17128	-	-
SCI 103 GRENELLE	-	159411	51%	81861	81861	-	-	10738	8853	-	-
SCI WASHINGTON	94872	21462	100%	330533	330533	143723	-	32643	18969	-	-
SAS MAUD	1480	-2866	100%	2450	-	3872	-	6955	-128	-	-
SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES	101971	251394	51%	206929	185832	-	-	11893	11012	-	-
SAS CLOUD	178195	458562	51%	362609	362609	-	-	26453	48573	12749	-
SCI PASTEUR 123	14365	1934	100%	280917	280917	178458	-	18451	5818	-	-
SAS PARHAUS	1500	16774	100%	7611	7611	71817	-	-1647	-7016	3206	-
SAS PARCHAMPS	1558	4578	100%	5922	5922	44284	-	7932	3795	1862	-
SAS PARGAL	9120	208350	100%	9152	9152	86485	-	12970	5722	-	-
<b>2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la Société)</b>											
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :</b>											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société) :				300	238	194449	-	-	4296	1889	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société)				-	-	-	-	-	-	-	-

## A - 2) Créances

L'échéancier des créances se présente comme suit:

Échéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	41		41	-	-
Créances clients et comptes rattachés	84 895	2 274	16 310	38 532	30 053
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	1 062	4	1 062	-	-
. État, impôts et taxes	7 593		7 593	-	-
. Groupe et associés	71 712	5 960	71 712	-	-
. Débiteurs divers	6 872	6 181	6 872	-	-
Charges constatées d'avance	476	-	476	-	-
<b>Total</b>	<b>818 066</b>	<b>14 419</b>	<b>749 481</b>	<b>38 532</b>	<b>30 053</b>

Au 31 décembre 2024, les créances clients et comptes rattachés contiennent les créances exigibles et les créances provenant de linéarisation sur la durée ferme du bail des franchises et aménagements de loyers pour 75 860 milliers d'euros. Les créances ne portent pas intérêt.

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

Dépréciations des créances	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Créances locataires	183	1 425	80	1 528
Comptes courants d'associés	1 394	39	-	1 433
<b>Total</b>	<b>1 577</b>	<b>1 464</b>	<b>80</b>	<b>2 961</b>

## A - 3) Valeurs mobilières de placement

SICAV	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
SG MONÉTAIRE PLUS	20 813	-	20 813	20 830	17
<b>Total</b>	<b>20 813</b>	<b>0</b>	<b>20 813</b>	<b>20 830</b>	<b>17</b>

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2024 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 7 milliers d'euros.

Variation des actions propres	31/12/2023	Augmentations (*)	Diminutions	31/12/2024
Nombre d'actions propres	2 883	9 479	12 252	110
Prix moyen en euros	72,18 €	66,42 €	67,76 €	68,05 €
<b>Total</b>	<b>208</b>	<b>630</b>	<b>830</b>	<b>7</b>

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

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

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	-	-	-	-	-	-
Actions propres: opération de croissance	-	-	-	-	-	-
Actions propres: contrats de liquidité	110	7	-	7	8	1
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>		

## Plans d'attribution d'actions gratuites

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

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

Au 31 décembre 2024, les pourcentages retenus sont de 200% pour le plan 2022 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100% pour les plans 2023 et 2024 (hypothèse de classement en rang 3).

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 6	Plans n° 6 et 7	Plan n° 8
<b>Date d'Assemblée</b>	<b>15/04/2021</b>	<b>15/04/2021</b>	<b>15/04/2021</b>
<b>Date du Conseil d'administration</b>	<b>18/02/2022</b>	<b>14/02/2023</b>	<b>14/02/2024</b>
Acquisition après la clôture du :	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	29168	25924	29379
Valeur de l'action SFL à la date d'attribution	86,20 €	82,20 €	68,00 €
Valeur de l'action SFL à la date de clôture	74,20 €	74,20 €	74,20 €
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	-984	-1012	-2321
Acquises cessibles	-56	-56	-
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>56 256</b>	<b>24 856</b>	<b>27 058</b>

## A - 4) Disponibilités

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Disponibilités	4 695	3 085
<b>Total</b>	<b>4 695</b>	<b>3 085</b>

## A - 5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1946	1552	281	1833	113
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2491	1234	368	1602	889
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	2559	837	401	1238	1321
Emprunt SG 2018	5 ans	450	335	63	398	52
Emprunt BNPP 2020	7 ans	620	502	117	619	1
Emprunt CA 2022	3 ans	633	281	103	384	249
Emprunt BECM 2022	5 ans	830	402	120	522	308
Emprunt Intesa Sanpaolo 2021	6 ans	593	163	87	250	343
Emprunt Caixa Bank 2022	5 ans	400	147	80	227	173
Emprunt Sabadell 2022	5 ans	179	38	36	74	105
Emprunt BNPP 2024	5 ans	413	-	44	44	369
Emprunt Pool 5 banques 2022	7 ans	2489	406	358	764	1725
Emprunt Pool 11 banques 2023	5 ans	4876	471	807	1278	3598
<b>Total</b>		<b>18 479</b>	<b>6 368</b>	<b>2 865</b>	<b>9 233</b>	<b>9 246</b>

## A - 6) Primes de remboursement

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

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Dotations cumulées	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4 005	3 194	578	3 772	233
Emprunt obligataire 2020	7 ans	8 617	3 140	1 602	4 742	3 875
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	15 483	4 516	2 553	7 069	8 414
<b>Total</b>		<b>28 105</b>	<b>10 850</b>	<b>4 733</b>	<b>15 583</b>	<b>12 522</b>

## A - 7) Capitaux propres

### A - 7.1) Variation des capitaux propres

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>1105565</b>
Dividendes distribués selon la décision de l'assemblée générale mixte du 16 avril 2024	-103 076
<b>B. Apports rétroactifs</b>	-
<b>C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation</b>	<b>1105565</b>
<b>D. Variations en cours d'exercice :</b>	
1. Variation du capital	130
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	-14 674
3. Variations des « provisions » relevant des capitaux propres	-
4. Contreparties des réévaluations	-
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'investissement	1 332
6. Autres variations*	-44 266
7. Résultat de l'exercice	122 448
<b>E. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N avant AGO</b>	<b>1170535</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>-64970</b>
<b>G. dont : variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice</b>	
<b>H. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure</b>	<b>-64970</b>

\* L'impact du changement de méthode comptable constaté dans les capitaux propres concerne l'étalement des mesures d'accompagnement.

Au 31 décembre 2024, le capital social est composé de 42 950 800 actions d'un nominal de 2 euros, auxquelles sont attachés 42 950 609 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 98,23% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2024.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Amortissements dérogatoires	25 995	1 332	-	27 327
<b>Total</b>	<b>25 995</b>	<b>1 332</b>	<b>-</b>	<b>27 327</b>

### A - 7.2) Distribution

(en milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2024	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distribution sur l'année N	180 100	4,20 €	103 076	2,40 €
<b>Total</b>	<b>180 100</b>	<b>4,20 €</b>	<b>103 076</b>	<b>2,40 €</b>

## A - 7.3) Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Provisions relatives au personnel	1131	829	799	1161
Provisions pour risques courant	-	850	-	850
<b>Total</b>	<b>1131</b>	<b>1679</b>	<b>799</b>	<b>2011</b>

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

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement sur trois ans des charges sociales calculées sur le coût d'attribution des actions gratuites à compter de la date d'attribution du plan. La livraison du plan 2021 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 798 milliers d'euros correspondant à la contribution patronale spécifique.

Les provisions pour risques courant sont constituées à hauteur de 850 milliers d'euros pour couvrir un risque locatif.

## A - 8) Dettes

L'échéancier des dettes se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1709721	11721	11721	1698000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300464	464	464	300000	-
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	15551		2101	2038	11412
. Titres de créances négociables (NEU CP)	185000		185000	-	-
. Autres emprunts (Colonial)	563218	1218	563218	-	-
. Groupe et associés	2991	7	2991	-	-
Avances et acomptes reçus sur locations	13806		13806	-	-
Dettes fournisseurs	6864	5695	6864	-	-
Dettes sociales	8788	6471	8788	-	-
Dettes fiscales	1977		1977	-	-
Dettes sur immobilisations	27951	21699	27951	-	-
Autres dettes	8254	1997	8254	-	-
<b>Total</b>	<b>2844585</b>	<b>49272</b>	<b>833135</b>	<b>2000038</b>	<b>11412</b>

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

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

La variation des emprunts obligataires se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation 2024-2023
Emprunt obligataire 2018	504459	504447	12
Emprunt obligataire 2020	604170	604155	15
Emprunt obligataire 2021	601092	601087	5
<b>Total</b>	<b>1709721</b>	<b>1709689</b>	<b>32</b>

## B - Notes sur le résultat

### B - 1) Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	2024	2023
Revenus locatifs	89 734	60 180
Revenus des mandats de gestion externe	2 209	2 536
<b>Sous-total</b>	<b>91 943</b>	<b>62 716</b>
Mise à disposition du personnel	1 745	1 923
Autres prestations de service	184	180
<b>Sous-total</b>	<b>1 929</b>	<b>2 103</b>
<b>Total</b>	<b>93 872</b>	<b>64 819</b>

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 93 872 milliers d'euros contre 64 819 milliers d'euros au titre de 2023, soit une hausse de 29 052 milliers d'euros (+ 44.82%) à la suite d'un changement de méthode comptable rétrospective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

L'impact de l'étalement des mesures d'accompagnement consenties aux locataires à hauteur de 31 593 milliers d'euros au titre de l'exercice 2024, reporte une partie des charges engagées par la société sur les exercices futurs.

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

(en milliers d'euros)	2024	2023
Reprises provision créances douteuses	80	617
Reprises provision risques et charges	799	8 832
Reprises dépréciation immeuble	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>879</b>	<b>9 449</b>
Charges et taxes refacturées aux locataires	18 389	16 321
Autres transferts de charges	1 759	5 812
<b>Sous-total</b>	<b>20 148</b>	<b>22 133</b>
<b>Total</b>	<b>21 027</b>	<b>31 582</b>

### B - 3) Détail des autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	2024	2023
Charges refacturées	12 714	10 183
Autres services et charges	14 743	16 733
<b>Total</b>	<b>27 457</b>	<b>26 916</b>

## B - 4) Détail des impôts et taxes

(en milliers d'euros)	2024	2023
Taxes récupérables	9330	6561
Autres impôts et taxes	1187	3482
<b>Total</b>	<b>10517</b>	<b>10043</b>

## B - 5) Ventilation des charges du personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total 2024	Total 2023
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	11293	-	11293	9805
<b>Sous-total</b>	<b>11293</b>	<b>0</b>	<b>11293</b>	<b>9805</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	2743	-	2743	3197
Autres charges de personnel	1820	-	1820	555
<b>Sous-total</b>	<b>4563</b>	<b>0</b>	<b>4563</b>	<b>3752</b>
<b>Total</b>	<b>15856</b>	<b>0</b>	<b>15856</b>	<b>13557</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunérations de base, variable, avantages en nature, droits, épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 5151 milliers d'euros en 2024 (contre 3143 milliers d'euros en 2023).

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 191 milliers d'euros en 2024.

## B - 6) Effectif moyen

(en nombre)	2024	2023
Concierges	-	1
Agents de maîtrise	10	12
Cadres	52	54
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>67</b>

**B - 7) Détail du résultat financier**

(en milliers d'euros)	2024	2023
Dividendes perçus:		
. SA Segpim	1889	434
. SCI Parchamps	1862	3072
. SCI Parhaus	3206	3214
. SCI Pargal	-	2993
. SAS Cloud	12750	1344
. SAS 92 Champs-Élysées	11220	-
. SCI Pasteur 123	-	1082
Revenus des titres immobilisés:		
. SCI 103 Grenelle	6555	3812
. SCI Paul Cézanne	11285	3603
. SCI Washington	18969	17267
. SNC Condorcet Holding	2229	4666
. SCI Pasteur 123	5818	5995
<b>Sous-total</b>	<b>75783</b>	<b>47483</b>
Produits d'intérêts des instruments dérivés	6073	3793
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	34939	33890
Autres produits financiers	-	12
<b>Sous-total</b>	<b>41012</b>	<b>37695</b>
Charges financières activées (a)	1699	2880
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	18	-
Reprise sur dépréciations de titres de participations (b)	54501	-
<b>Sous-total</b>	<b>56218</b>	<b>2880</b>
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	153	251
<b>Sous-total</b>	<b>153</b>	<b>251</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>173166</b>	<b>88309</b>
Provision prime de remboursement des obligations	4733	4705
Dépréciation des titres de participations (c)	3815	64851
Dépréciation des VMP	-	18
<b>Sous-total</b>	<b>8548</b>	<b>69574</b>
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	34810	33230
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	4069	7345
Intérêts des comptes bancaires	18	64
Intérêts des autres emprunts (Colonial)	16700	6872
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	10097	13434
Commissions bancaires liées aux emprunts	5806	5450
Charges sur instruments financiers	-	478
<b>Sous-total</b>	<b>71500</b>	<b>66873</b>
<b>Charges financières</b>	<b>80048</b>	<b>136447</b>

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble Scope.

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

**B - 8) Détail du résultat exceptionnel**

(en milliers d'euros)	2024	2023
Mise au rebut d'actifs immobilisés (a)	-3277	44936
Valeur des titres transférés aux bénéficiaires de plans d'actions gratuites au cours de l'exercice	0	-2407
Frais sur acquisitions titres de participation	-	0
Plus et moins-values sur rachats d'actions	15	-65
Dotations aux amortissements et aux provisions réglementées	-1332	-1137
Autres produits et charges exceptionnels	59	141
Dégrèvements d'impôts reçus	1308	14
<b>Total</b>	<b>-3227</b>	<b>41482</b>

(a) Dont la mise au rebut un montant de 3199 milliers d'euros à la suite des travaux de curage de l'immeuble Scope.

## B - 9) Détail des impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	2024	2023
Impôts sur les sociétés	91	-
<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>0</b>

## C - Informations sur les parties liées

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

## D - Engagements hors bilan

### Cautions et autres

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires	20 650	1 567	5 248	13 835
Cautions fournisseurs	21 683	1 793	19 890	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>42 333</b>	<b>3 360</b>	<b>25 138</b>	<b>13 835</b>
<b>Lignes de crédit confirmées non utilisées</b>				
Prêt d'Actionnaire LT	500 000	-	-	500 000
Emprunt BECM	140 000	-	140 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
Emprunt SABADELL	50 000	-	50 000	-
Emprunt CADIF	145 000	-	145 000	-
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000	100 000	-	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	835 000	-	835 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	100 000	-	100 000	-
<b>Total lignes de crédit confirmées non utilisées</b>	<b>2 070 000</b>	<b>100 000</b>	<b>1 470 000</b>	<b>500 000</b>

### Détail du portefeuille de couverture

Le portefeuille de couvertures du groupe SFL comprend les éléments suivants au 31 décembre 2024 :

- ◆ Contrepartie: CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,6250%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 14 novembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans.
- ◆ Contrepartie: Société Générale; swap de taux contre E3M, SFL payeur du taux fixe à 2,4920%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.
- ◆ Contrepartie: CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4240%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.
- ◆ Contrepartie: CADIF. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4925%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.
- ◆ Contrepartie: CACIB. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,3750%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap est à départ forward au 28 janvier 2025, pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans.

Valeur de marché des instruments de couverture	Nominal	Maturité	31/12/2024	31/12/2023
SWAP CIC 2,625%	100 000	nov.-27	-1472	-993
SWAP SOC GEN 2,492%	100 000	déc.-29	-1594	-935
SWAP CIC 2,4240%	100 000	déc.-29	-1276	-562
SWAP CADIF 2,4925%	200 000	déc.-29	-3193	-1874
SWAP CACIB 2,375%	100 000	janv.-30	-1103	-1190
			<b>-8 638</b>	<b>-5554</b>

### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2024, les engagements sur travaux s'élèvent à 95 998 milliers d'euros (contre 25 082 milliers d'euros en 31 décembre 2023), dont 83 899 milliers d'euros concentrés sur l'immeuble Scope.

### Avantages au personnel

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

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2024 s'élève à 966 milliers d'euros.

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

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,10% (contre 3,44% au 31 décembre 2023) et d'un taux de revalorisation de 2,30% (identique au 31 décembre 2023).

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

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

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

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

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

## E - Consolidation

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