

# SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

*COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 décembre 2021*

## ÉTATS FINANCIERS

- A - État consolidé de la situation financière
- B - État consolidé du résultat global
- C - État de variation des capitaux propres consolidés
- D - Tableau de flux de trésorerie consolidés
- E - Notes annexes
  - I - Principes comptables généraux
  - II - Faits marquants
  - III - Effets des changements liés au climat
  - IV - Information sectorielle
  - V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement
  - VI - Données liées à l'activité
  - VII - Financement
  - VIII - Capitaux propres et résultat par action
  - IX - Provisions
  - X - Rémunérations et avantages consentis au personnel
  - XI - Impôts et taxes
  - XII - Engagements hors bilan
  - XIII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie
  - XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'Administration réuni le 18 février 2022.

## A - État consolidé de la situation financière

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIFS</b>	<b>Partie E</b>		
Immobilisations incorporelles	V -1	2 237	1 244
Immobilisations corporelles	V -2	19 625	20 804
Immeubles de placement	V -4	7 496 094	7 081 176
Actifs financiers	VII -5	4 346	514
Autres actifs	VI -4	44 712	26 832
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>7 567 015</b>	<b>7 130 570</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	V -5	-	259 459
Clients et autres débiteurs	VI -3	46 673	83 431
Autres actifs	VI -4	2 762	2 050
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII -6	114 881	15 283
<b>Total Actifs courants</b>		<b>164 316</b>	<b>360 223</b>
<b>Total Actifs</b>		<b>7 731 331</b>	<b>7 490 793</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>Partie E</b>		
Capital	VIII -1	85 729	93 058
Réserves		4 009 052	4 266 590
Résultat de la période		292 041	286 879
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>4 386 822</b>	<b>4 646 526</b>
Intérêts minoritaires		1 097 177	550 442
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>1 097 177</b>	<b>550 442</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>VIII -1</b>	<b>5 483 999</b>	<b>5 196 968</b>
Emprunts et dérivés passifs	VII -1	1 488 742	1 476 560
Provisions non courantes	IX -1	1 844	1 608
Impôts différés passifs	XI -2	210 666	217 266
Autres passifs	VI -6	28 748	27 691
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>1 730 000</b>	<b>1 723 126</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	VI -5	45 052	43 708
Emprunts et concours bancaires	VII -1	413 256	480 937
Provisions courantes	IX -1	960	1 007
Autres passifs	VI -6	58 064	45 047
<b>Total Passifs courants</b>		<b>517 332</b>	<b>570 699</b>
<b>Total Capitaux propres et Passifs</b>		<b>7 731 331</b>	<b>7 490 793</b>

## B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2021	2020
<b>Revenus locatifs</b>		<b>174 634</b>	<b>182 424</b>
Charges immobilières brutes		-38 530	-40 291
Charges immobilières récupérées		29 746	31 990
Charges immobilières nettes de récupération		-8 784	-8 302
<b>Loyers nets</b>	<b>VI -1</b>	<b>165 850</b>	<b>174 122</b>
Autres produits d'exploitation	VI -2	4 086	4 336
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V -3	-1 211	-915
Variation nette des provisions	IX -2	-1 766	-1 700
Frais de personnel	X -1	-22 739	-14 582
Autres frais généraux	VI -7	-9 978	-8 653
Résultat de cession des immeubles de placement	V -6	108	-
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	255 177	176 526
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>389 528</b>	<b>329 134</b>
Charges financières	VII -2	-27 968	-29 878
Produits financiers	VII -2	17	17
Ajustement de valeur des instruments financiers	VII -3	-	-10
Actualisation des dettes et créances		-80	-150
Autres charges et produits financiers	VII -3	-2 200	-4 309
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>359 296</b>	<b>294 804</b>
Impôts	XI -1-2	2 750	1 548
<b>Résultat net</b>		<b>362 046</b>	<b>296 351</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>292 041</b>	<b>286 879</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	70 005	9 472
Résultat net par action	VIII -4	6,51 €	6,19 €
Résultat net dilué par action	VIII -4	6,49 €	6,18 €
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	IX -1	-36	-115
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-36	-115
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII -3	6 751	-5 867
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		6 751	-5 867
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>6 715</b>	<b>-5 983</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>368 761</b>	<b>290 369</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>298 756</b>	<b>280 896</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII -6	70 005	9 472

## C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime <sup>(1)</sup> d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Réserve de couverture	Autres <sup>(1)</sup> 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 2019</b>	<b>93 058</b>	<b>560 380</b>	<b>22 621</b>	<b>-17 936</b>	<b>5 697</b>	<b>3 231 630</b>	<b>589 758</b>	<b>4 485 205</b>	<b>551 770</b>	<b>5 036 975</b>
<u>Variations de la période</u>										
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	286 879	286 879	9 472	296 351
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-5 867	-115	-	-5 983	-	-5 983
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 867</b>	<b>-115</b>	<b>286 879</b>	<b>280 896</b>	<b>9 472</b>	<b>290 369</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	589 758	-589 758	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2 635	-	-	-	2 635	-	2 635
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2 652	-	-	-	-2 652	-	-2 652
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3 270	-	3 270	-	3 270
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122 828	-	-122 828	-10 801	-133 629
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2020</b>	<b>93 058</b>	<b>560 380</b>	<b>22 621</b>	<b>-17 953</b>	<b>-170</b>	<b>3 701 714</b>	<b>286 879</b>	<b>4 646 526</b>	<b>550 442</b>	<b>5 196 968</b>
<u>Variations de la période</u>										
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	292 041	292 041	70 005	362 046
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	6 751	-36	-	6 715	-	6 715
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 751</b>	<b>-36</b>	<b>292 041</b>	<b>298 756</b>	<b>70 005</b>	<b>368 761</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	286 879	-286 879	-	-	-
Réduction de capital	-7 329	-346 921	-	-	-	-1 097	-	-355 347	-	-355 347
Imputation des actions propres	-	-	-	3 841	-	-	-	3 841	-	3 841
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3 998	-	-	-	-3 998	-	-3 998
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3 869	-	3 869	-	3 869
Variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle	-	-	-	-	-	-109 350	-	-109 350	486 674	377 324
Distributions versées par SFL	-	-53 456	-	-	-	-44 020	-	-97 476	-9 944	-107 420
<b>Capitaux Propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2021</b>	<b>85 729</b>	<b>160 003</b>	<b>22 621</b>	<b>-18 110</b>	<b>6 581</b>	<b>3 837 960</b>	<b>292 041</b>	<b>4 386 822</b>	<b>1 097 177</b>	<b>5 483 999</b>

<sup>(1)</sup> cf. note VIII - 1

## D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	2021	2020
	<b>Partie E</b>		
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de la période - part du Groupe		292 041	286 879
Variation de valeur des immeubles de placement	V -4	-255 177	-176 526
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V -3	1 211	915
Dotations nettes aux provisions du passif	IX -1	154	817
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V -6	-108	-
Actualisation des dettes et ajustement de valeur des instruments financiers		80	160
Autres charges et produits financiers	VII -3	2 200	4 309
Etalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI -1	5 300	-1 171
Avantages consentis au personnel	X -3	3 869	3 270
Part des intérêts minoritaires	VIII -6	70 005	9 472
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>119 575</b>	<b>128 126</b>
Coût de l'endettement financier	VII -2	27 951	29 861
Charge d'impôt	XI -1-2	-2 750	-1 548
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>144 776</b>	<b>156 439</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		13	-7 554
Intérêts versés		-28 405	-28 076
Intérêts reçus		17	17
Impôt versé		-6 030	-13 876
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>110 371</b>	<b>106 950</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII -1	-129 378	-132 182
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1 025	-2 106
Dettes sur acquisition d'actif		2 049	16 617
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	V -6	264 000	-
Frais sur cessions d'immeubles de placement	V -6	-1 279	-
Autres encaissements et décaissements		5	2 301
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>134 372</b>	<b>-115 370</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Flux liés aux variations de capital	VIII -1	-1 097	-
Flux nets affectés aux opérations sur actions propres		-157	-17
Flux liés aux variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle	VIII -5	-38 205	-
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII -3	-97 476	-122 828
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-	-8 498
Encaissements provenant des emprunts	XIII -2	1 338 463	1 745 071
Remboursements d'emprunts	XIII -2	-1 344 133	-1 646 764
Autres variations financières		1 822	-1 625
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-140 783</b>	<b>-34 661</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>103 960</b>	<b>-43 081</b>
Trésorerie nette à l'ouverture		10 921	54 002
Trésorerie nette à la clôture	XIII -1	114 881	10 921
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>103 960</b>	<b>-43 081</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, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 décembre 2021 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 39 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2. Ces amendements complètent ceux publiés en 2019 et se concentrent sur les effets sur les états financiers lorsqu'une entreprise remplace l'ancien taux d'intérêt de référence par un autre taux de référence du fait de la réforme. Ils visent à aider les sociétés à fournir aux investisseurs des informations utiles sur les effets de la réforme dans leurs états financiers. Le Groupe ne possédant pas de lignes confirmées indexées sur les anciens taux d'intérêt de référence (LIBOR et EONIA), aucun remplacement de taux d'intérêt n'a été effectué au 31 décembre 2021.
- Amendements à IFRS 4 Appliquer la norme IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4. La norme IFRS 4 étant spécifique aux sociétés d'assurance, le Groupe n'est pas concerné par ces amendements.
- Amendements à IFRS 16 Concessions de loyers liées au Covid-19. La norme IFRS 16 requiert des locataires qu'ils évaluent leurs contrats de location individuellement pour déterminer si certaines concessions de loyer doivent être considérées comme des modifications de location. Si tel est le cas, le locataire doit réévaluer l'obligation locative en utilisant un taux d'actualisation révisé. L'amendement à IFRS 16 exempte les locataires de cette obligation, leur permettant de tenir compte de ces changements comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrats de location. Cette exemption conduit le locataire à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période. Elle s'applique aux concessions de loyer directement liées à la Covid-19. Certaines conditions doivent cependant être

remplies, pour pouvoir bénéficier de la mesure simplificatrice proposée.

L'exemption ne s'applique pas aux bailleurs, ces derniers ne peuvent donc pas s'exonérer de mener des analyses afin de déterminer si l'allègement des loyers accordés est une modification de contrat.

En s'appuyant sur IAS 19 Avantages du personnel, l'IFRIC (IFRS Interpretations Committee) a indiqué qu'une entité attribue des avantages pour un régime particulier à prestations déterminées, aux périodes au cours desquelles l'obligation de fournir des avantages postérieurs à l'emploi naît. L'impact de cette décision est non significatif pour les comptes du Groupe.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 31 décembre 2021 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants. Les modifications visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant, ce qui pourrait affecter les clauses restrictives (covenants) d'une entreprise. Pour donner le temps aux entreprises de se préparer aux modifications, le Board a fixé la date d'entrée en vigueur à janvier 2023.
- Amendements à IAS 1 Informations à fournir sur les méthodes comptables. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables. Les entreprises doivent désormais fournir une information sur les méthodes comptables significatives plutôt que sur les principales méthodes comptables. Les informations sur une méthode comptable sont significatives si, lorsqu'on les prend en considération conjointement avec d'autres informations contenues dans les états financiers de l'entité, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers. Ces amendements sont applicables à compter des exercices ouverts le 1er janvier 2023 avec la possibilité d'une application anticipée.

- Amendements à IAS 8 Définition d'une estimation comptable. L'ancienne définition d'une estimation comptable est la suivante : « un changement d'estimation comptable est un ajustement de la valeur comptable d'un actif ou d'un passif, ou du montant de la consommation périodique d'un actif, résultant de l'évaluation de la situation actuelle des éléments d'actif et de passif et des avantages et obligations futurs attendus qui y sont associés. Les changements d'estimations comptables résultent d'informations nouvelles ou de nouveaux développements et, par conséquent, ne sont pas des corrections d'erreurs ». Cette définition est supprimée et remplacée par celle-ci : « les estimations comptables sont des montants monétaires dans les états financiers qui sont sujets à des incertitudes en ce qui concerne leur évaluation ». Pour l'IASB, les amendements à la norme IAS 8 seront applicables de manière prospective à compter des exercices ouverts le 1er janvier 2023, avec possibilité d'une application anticipée.

- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance. Le but de l'amendement est d'aider les entreprises à mettre en application la norme. Cette dernière étant spécifique aux sociétés d'assurance, le Groupe n'est pas concerné par ces amendements.

- Amendements à IAS 12, Impôts différés liés à des actifs et passifs issus d'une même transaction. Dans certaines circonstances, les entreprises sont exemptées de comptabiliser un impôt différé lors de la comptabilisation initiale d'un actif et un passif. Il y avait jusqu'à présent une incertitude quant à la question de savoir si l'exemption s'appliquait à des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement, des transactions pour lesquelles les entreprises comptabilisent à la fois un actif et un passif. Les amendements viennent préciser que l'exemption ne s'applique pas et que les entreprises sont tenues de comptabiliser l'impôt différé sur ces transactions. L'objectif des amendements est de réduire l'hétérogénéité dans la comptabilisation de l'impôt différé relatif aux contrats de location et aux obligations de démantèlement. Les amendements entreront en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2023, et s'appliqueront aux transactions concernées survenues à compter de la date d'ouverture du premier exercice comparatif présenté. Une application anticipée des amendements de la norme est autorisée. Au 31 décembre 2021, les comptes du Groupe n'intègrent pas d'actifs et passifs issus de la même transaction ; par conséquent, aucune application anticipée de l'amendement n'a été faite.

## 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 du fait de l'existence d'un pacte d'actionnaires, 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 IV-4).

## I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants

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).

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) Opérations

Au 31 décembre 2021, les surfaces en développement représentent environ 20 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des deux grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup>. Le projet s'est poursuivi avec les travaux

de curage et désamiantage, et le démarrage des travaux de l'entreprise générale ;

- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), en cours de restructuration, dont les travaux se sont poursuivis, pour une livraison en 2022.

Après sa complète réhabilitation, l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), a été livré au deuxième semestre 2021. Il est aujourd'hui totalement commercialisé.

Début 2021, SFL a finalisé le processus de cessions, initié en 2020 dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine, des actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier. Ainsi, ces deux actifs ont été cédés en janvier et février 2021, aux prix nets vendeurs respectivement de 120,5 millions d'euros et 143,5 millions d'euros. La juste valeur au 31 décembre 2020 de ces deux actifs prenait en compte ces prix de vente, présentant une hausse moyenne de leur valeur de 17 % environ sur un an. Cette performance remarquable confirme la qualité du positionnement et des actifs de SFL.

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

En 2021, le groupe SFL a commercialisé environ 57 000 m<sup>2</sup> de surfaces, principalement de bureaux, notamment sur les actifs Washington-Plaza, #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré et Edouard VII.

## II - 2) Financements

Au cours de l'exercice, le groupe a réalisé les opérations suivantes :

- Remboursement de l'emprunt obligataire émis en 2014 et arrivant à échéance en novembre 2021, assorti d'un coupon de 1,875 %, pour un montant en circulation de 250 millions d'euros ;

- Remboursement par anticipation de l'emprunt hypothécaire des entités du sous-groupe Parholding, d'un montant global de 196 millions d'euros et d'échéance juillet 2022 ;

- Emission d'un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 6,5 ans, d'échéance 21 avril 2028, assorti d'un coupon de 0,50 % ;

- Signature avec Banca Intesa San Paolo (Paris branch) d'une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 100 millions d'euros sur 5 ans.

Ces opérations permettent de refinancer les besoins généraux de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

## II - 3) Impacts de la crise sanitaire liée à la Covid-19

Au cours de l'exercice, SFL a maintenu les mesures mises en place en 2020 permettant de limiter au maximum les impacts du Covid-19 sur son activité et ses résultats.

Le taux de recouvrement est très satisfaisant sur l'année (entre 96% et 98% sur chacun des trimestres de l'année 2021), les impayés ayant fait l'objet d'une revue au cas par cas pour être provisionnés le cas échéant. SFL n'a accordé que très peu de nouvelles mesures d'accompagnement au cours de l'exercice.

L'activité de commercialisation des immeubles, ralentie depuis le début de la crise sanitaire, a redémarré, notamment au deuxième semestre, permettant à SFL de conclure des transactions significatives.

La crise sanitaire a eu peu d'impact sur la valorisation des actifs au 31 décembre 2021. Les actifs de bureaux en particulier ont montré une certaine résilience face à la pandémie. En revanche pour les commerces, les experts immobiliers ont ajusté leurs hypothèses dès la fin du premier semestre, dans un contexte de défiance des investisseurs et d'interrogations sur les capacités contributives des enseignes.

## II - 4) Opération sur le capital de SFL et évolution du partenariat avec Prédica

Le 3 juin 2021, Colonial, actionnaire majoritaire de SFL, a annoncé un projet d'opération composé de deux volets, à savoir :

- d'une part, une offre publique mixte simplifiée portant sur les titres de SFL non encore détenus par Colonial et Prédica, offre dont le projet a été déposé à l'AMF le 16 juin 2021 et décidée conforme par celle-ci le 20 juillet 2021. A l'issue de l'offre, qui a été ouverte pendant une période allant du 22 juillet 2021 au 25 août 2021 inclus, Colonial détenait 98,3% du capital de SFL.

- et d'autre part, l'évolution du partenariat existant entre SFL et Prédica consolidant leur relation de long terme. Ce

volet a consisté en un rachat par SFL suivi d'annulation d'une partie des titres SFL détenus par Prédica (7,86% du capital de SFL), et un swap de participations conduisant à l'acquisition par SFL des parts détenues par Prédica dans les immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Élysées et 90 Champs-Élysées, en contrepartie de participations minoritaires (49 %) cédées à Prédica dans les immeubles #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle. Le solde des actions SFL détenues par Prédica (5% du capital de SFL) a été échangé contre des actions Colonial. La réalisation de ces opérations est intervenue le 4 août 2021. Les impacts sur les comptes sont présentés dans les notes VIII -1 et VIII -5.

## II - 5) Événements post-clôture

Néant.

## III - Effets des changements liés au climat

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

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

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

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

Les principaux effets sur les comptes consolidés en lien avec les mutations météorologiques 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 :

- Un impact positif sur la valorisation des actifs ; les immeubles du Groupe étant reconnus comme étant écologiquement vertueux (comme l'attestent les certifications dont ils font l'objet), les experts ont estimé à environ 15%, la prime locative moyenne des bureaux prise en compte dans les évaluations de ces actifs, via les VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et les taux de sortie.

- Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles dans le but d'anticiper les évolutions des réglementations sectorielles et de fidéliser davantage les clients. Il s'agit par exemple de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, du choix et de la mise en place de systèmes de chauffage plus efficaces, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.

- Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREAM : Building Research Establishment 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 internes et externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l'atteinte des objectifs ESG.

### III - 2) Autres effets potentiels sur les comptes consolidés de SFL

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

- Les risques liés aux instruments financiers (IFRS 7) : à la date d'arrêté des comptes, le Groupe ne possédait pas d'instrument de financements indexés sur des indicateurs de performance RSE, dont les taux d'intérêts varieraient en fonction des critères ESG. La prise en compte des effets du climat a été sans impact sur la structure de financement de SFL. Il convient de préciser que le Groupe a entamé en 2022 le processus de conversion de ses emprunts obligataires en « green bonds ».

- Les taxes liées à la réglementation environnementale (IAS 37) : les différents investissements réalisés par le Groupe lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, le Groupe n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. Pour cette raison, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021 en guise de taxes ou de sanctions pour non-respect des normes réglementaires émergentes.

- La dépréciation des actifs (IAS 36) ou la réestimation des durées d'utilité et des valeurs résiduelles des immobilisations (IAS 16) : les actifs du groupe étant principalement des immeubles de placement pris en compte à leur juste valeur (option *Fair Market Value*), il n'y a pas d'impact sur les comptes du groupe au regard de ces normes.

## IV- Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés par répartition géographique, conformément à IFRS 8.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2021
<b>Revenus locatifs</b>	<b>142 023</b>	<b>30 573</b>	<b>2 037</b>	-	<b>174 634</b>
Charges immobilières brutes	-30 136	-6 477	-1 917	-	-38 530
Charges immobilières récupérées	24 033	5 199	514	-	29 746
Charges immobilières nettes de récupération	-6 103	-1 278	-1 403	-	-8 784
<b>Loyers nets</b>	<b>135 920</b>	<b>29 296</b>	<b>634</b>	-	<b>165 850</b>
Autres produits d'exploitation	2 922	387	93	684	4 086
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 211	-1 211
Variation nette de provisions	-661	76	-	-1 181	-1 766
Frais de personnel	-	-	-	-22 739	-22 739
Autres frais généraux	-	-	-	-9 978	-9 978
Résultat de cession des immeubles de placement	108	-	-	-	108
Variation de valeur des immeubles de placement	242 950	13 188	-962	-	255 177
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>381 239</b>	<b>42 947</b>	<b>-235</b>	<b>-34 424</b>	<b>389 528</b>
Charges financières	-	-	-	-27 968	-27 968
Produits financiers	-	-	-	17	17
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-80	-80
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-2 200	-2 200
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>381 239</b>	<b>42 947</b>	<b>-235</b>	<b>-64 656</b>	<b>359 296</b>
Impôts	-	-	-	2 750	2 750
<b>Résultat net</b>	<b>381 239</b>	<b>42 947</b>	<b>-235</b>	<b>-61 906</b>	<b>362 046</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>311 345</b>	<b>40 300</b>	<b>-235</b>	<b>-59 369</b>	<b>292 041</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	69 895	2 647	-	-2 537	70 005
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-36	-36
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	-36	-36
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	6 751	6 751
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	6 751	6 751
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	6 715	6 715
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>381 239</b>	<b>42 947</b>	<b>-235</b>	<b>-55 191</b>	<b>368 761</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>311 345</b>	<b>40 300</b>	<b>-235</b>	<b>-52 654</b>	<b>298 756</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	69 895	2 647	-	-2 537	70 005
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2021
Actifs sectoriels	6 198 882	1 237 614	116 329	140 969	7 693 794
Actifs non affectés	-	-	-	37 537	37 537
<b>Total des actifs</b>	<b>6 198 882</b>	<b>1 237 614</b>	<b>116 329</b>	<b>178 505</b>	<b>7 731 331</b>

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2020
<b>Revenus locatifs</b>	151 871	28 197	2 355	-	<b>182 424</b>
Charges immobilières brutes	-31 762	-6 954	-1 575	-	-40 291
Charges immobilières récupérées	26 555	4 847	588	-	31 990
Charges immobilières nettes de récupération	-5 207	-2 107	-987	-	-8 302
<b>Loyers nets</b>	146 664	26 090	1 368	-	<b>174 122</b>
Autres produits d'exploitation	3 283	499	217	337	4 336
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-915	-915
Variation nette de provisions	-654	-230	-	-817	-1 700
Frais de personnel	-	-	-	-14 582	-14 582
Autres frais généraux	-	-	-	-8 653	-8 653
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	142 379	36 195	-2 048	-	176 526
<b>Résultat opérationnel</b>	291 672	62 555	-462	-24 629	<b>329 134</b>
Charges financières	-	-	-	-29 878	-29 878
Produits financiers	-	-	-	17	17
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-10	-10
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-150	-150
Autres charges et produits financiers	-	-	-	-4 309	-4 309
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>291 672</b>	<b>62 555</b>	<b>-462</b>	<b>-58 960</b>	<b>294 804</b>
Impôts	-2 856	-	-	4 403	1 548
<b>Résultat net</b>	<b>288 816</b>	<b>62 555</b>	<b>-462</b>	<b>-54 557</b>	<b>296 351</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>277 793</b>	<b>62 555</b>	<b>-462</b>	<b>-53 006</b>	<b>286 879</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	11 023	-	-	-1 551	9 472
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-115	-115
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	-115	-115
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-5 867	-5 867
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	-5 867	-5 867
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	<b>-5 983</b>	<b>-5 983</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>288 816</b>	<b>62 555</b>	<b>-462</b>	<b>-60 539</b>	<b>290 369</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>277 793</b>	<b>62 555</b>	<b>-462</b>	<b>-58 988</b>	<b>280 896</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	11 023	-	-	-1 551	9 472
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2020
Actifs sectoriels	6 126 040	1 189 464	115 310	39 888	7 470 712
Actifs non affectés	-	-	-	20 081	20 081
<b>Total des actifs</b>	<b>6 126 040</b>	<b>1 189 464</b>	<b>115 310</b>	<b>59 979</b>	<b>7 490 793</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 Paris** : correspond à Paris intra-muros hors «QCA».

\* **Croissant Ouest** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les

communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.

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

## V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

### V - 1) Immobilisations incorporelles

#### Principes comptables

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2021
<b>Valeur Brute</b>					
Applications informatiques	7 426	-	-	1 671	9 097
Autres immobilisations incorporelles	1 373	644	-	-827	1 189
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	-6 722	-495	-	-	-7 218
Autres immobilisations incorporelles	-832	-	-	-	-832
<b>Valeur nette</b>	<b>1 244</b>	<b>149</b>	<b>-</b>	<b>843</b>	<b>2 237</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)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2021
<b>Valeur Brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	7 515	381	-216	-843	6 836
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	-3 793	-206	-	-	-4 000
Autres immobilisations corporelles	-4 156	-510	216	-	-4 449
<b>Valeur nette</b>	<b>20 804</b>	<b>-335</b>	<b>-</b>	<b>-843</b>	<b>19 625</b>

Au 31 décembre 2021, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 040 milliers d'euros contre 51 359 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-495	-140
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-716	-775
<b>Total</b>	<b>-1 211</b>	<b>-915</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

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2021 par Cushman & Wakefield 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 ».

Aussi, l'expertise du patrimoine du groupe SFL est réalisée semestriellement par un ensemble de deux cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD 100 %) est défini ci-dessous :

- Cushman & Wakefield : 59 %
- CBRE : 41 %

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. En 2021, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles et annuelles sont : des honoraires de commercialisation (recherche de locataires), des honoraires liés aux cessions d'immeubles, et des honoraires d'expertises dans le cadre de refinancements, pour un montant total de 1 115 milliers d'euros.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les

risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

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

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

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

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

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

d'enregistrement et à 1,8% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Les actifs en développement sont évalués à la juste valeur. Leur valorisation est fiable, compte tenu de la méthode utilisée par les experts pour leur évaluation (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)	31/12/2020	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2021
Immeubles de placement	7 081 176	159 741	353 757	-	-98 580	-	7 496 094
<b>Total</b>	<b>7 081 176</b>	<b>159 741</b>	<b>353 757</b>	<b>-</b>	<b>-98 580</b>	<b>-</b>	<b>7 496 094</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 606 153	7 457 515
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V-2)	-51 040	-51 359
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-59 019	-65 521
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-	-259 459
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>7 496 094</b>	<b>7 081 176</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 31/12/2021 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	6 252	VLM <sup>(2)</sup>	630 - 940 €	797 €
		Taux de fin de cash-flow	2,60 - 3,11%	2,95%
		Taux d'actualisation	3,55 - 4,10%	3,76%
Autre Paris	1 238	VLM <sup>(2)</sup>	548 - 760 €	684 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 3,25%	2,99%
		Taux d'actualisation	3,90 - 5,50%	4,71%
Croissant Ouest	116	VLM <sup>(2)</sup>	310 - 535 €	479 €
		Taux de fin de cash-flow	3,41 - 5,00%	3,80%
		Taux d'actualisation	4,35 - 6,10%	4,78%
<b>Total</b>	<b>7 606</b>			

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

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

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 BP) entraîne une diminution des valeurs d'expertise de 626 955 milliers d'euros. Une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (-25 BP) entraîne une augmentation des valeurs d'expertise de 741 763 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2020, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2020 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	6 176	VLM <sup>(2)</sup>	630 - 940 €	758 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 3,16%	2,93%
		Taux d'actualisation	3,70 - 4,20%	4,07%
Autre Paris	1 167	VLM <sup>(2)</sup>	548 - 744 €	619 €
		Taux de fin de cash-flow	3,10 - 3,50%	3,27%
		Taux d'actualisation	4,00 - 5,40%	4,48%
Croissant Ouest	115	VLM <sup>(2)</sup>	320 - 547 €	487 €
		Taux de fin de cash-flow	3,55 - 5,00%	3,93%
		Taux d'actualisation	4,40 - 6,10%	4,85%
<b>Total</b>	<b>7 458</b>			

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

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

## V - 5) Immeubles de placement destinés à la vente

### Principes comptables

Une entité doit classer un actif non courant comme étant détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par le biais de son utilisation continue.

Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, sous réserve des conditions qui sont habituelles pour la vente de tels actifs, et sa vente doit être hautement probable.

Au cours de l'exercice 2021, le groupe a réalisé deux cessions d'immeubles qui au 31 décembre 2020, étaient reclassés en immeubles destinés à être cédés. La juste valeur retenue correspondait au prix de la promesse de vente diminué des frais de cession. Il s'agit :

- de l'immeuble 112 Wagram, pour un prix net vendeur de 120,5 millions d'euros. La vente a eu lieu le 13 janvier 2021 ; et
- de l'immeuble 9 Percier, pour un prix net vendeur de 143,5 millions d'euros. La cession définitive est intervenue le 17 février 2021.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2021
Immeubles de placement destinés à la vente	259 459	3	-	-259 462	-	-	-
<b>Total</b>	<b>259 459</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-259 462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## V - 6) Résultat de cession des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Prix de vente HT/HD	Valeur nette comptable des immeubles cédés	Plus-value de cession	Date de cession
112 Wagram	120 500	120 474	26	13 janvier 2021
9 Percier	143 500	143 418	82	17 février 2021
<b>Total</b>	<b>264 000</b>	<b>263 892</b>	<b>108</b>	

La valeur nette comptable ci-dessus intègre les frais de cessions pour 1 279 milliers d'euros, ainsi que la prise en compte des conditions locatives spécifiques (étalement des franchises de loyer) pour 3 151 milliers d'euros.

## VI - Données liées à l'activité

### VI - 1) Loyers nets

#### Principes comptables

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition. Figurent également en revenus locatifs les revenus issus des mandats de gestion externe.

### 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 98,4% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net négatif de 3 350 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers, et un impact négatif de 1 950 milliers d'euros provenant de l'étalement des droits d'entrée. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 6 230 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2021, 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 <sup>(1)</sup>	1 174 056	187 707	171 290	143 078	105 756	90 507	475 719

<sup>(1)</sup> Loyer facial sans prise en compte des franchises.

Au 31 décembre 2020, la répartition desdits loyers futurs minimaux était la suivante :

(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 <sup>(1)</sup>	1 033 110	176 089	158 373	128 602	94 372	60 814	414 861

<sup>(1)</sup> Loyer facial sans prise en compte des franchises.

## VI - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	2021	2020
Production immobilisée	678	311
Autres produits	3 408	4 025
Total	4 086	4 336

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

## VI - 3) Clients et autres débiteurs

### Principes comptables

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

obtenu par le biais d'une matrice qui regroupe les débiteurs en fonction de leurs dates d'échéance, et qui permet de déterminer les taux de pertes historiques. Le montant des pertes de crédit attendues est ensuite obtenu sur la base des taux de pertes historiques ajustés d'une composante forward-looking, sur la base des observations historiques. Les créances font ensuite l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	31/12/2021			31/12/2020
	Total	< 1 an	≥1 an	
Clients et comptes rattachés	27 517	22 929	4 588	72 009
Provisions clients et comptes rattachés	-5 139	-2 142	-2 997	-2 423
<b>Clients</b>	<b>22 378</b>	<b>20 787</b>	<b>1 591</b>	<b>69 586</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	83	83	-	-285
Personnel et comptes rattachés	6	6	-	1
Créances fiscales - hors IS - part courante	21 810	21 810	-	13 038
Autres créances d'exploitation	1 280	1 280	-	902
Autres créances	1 116	1 116	-	189
<b>Autres débiteurs</b>	<b>24 295</b>	<b>24 295</b>	<b>-</b>	<b>13 845</b>
<b>Total</b>	<b>46 673</b>	<b>45 082</b>	<b>1 591</b>	<b>83 431</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 14 307 milliers d'euros. Au 31 décembre 2020, ces créances liées à l'étalement des franchises de loyers s'élevaient à 65 521 milliers d'euros, dont 18 190 milliers d'euros à moins d'un an. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	2021	2020
Dotations aux provisions clients	-867	-888
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	225	5
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-27	-4
<b>Total</b>	<b>-670</b>	<b>-887</b>
Loyers	174 634	182 424
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>0,38%</b>	<b>0,49 %</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Paiements d'avance non-courants	-	26 832
Autres créances clients	44 712	-
<b>Total autres actifs non-courants</b>	<b>44 712</b>	<b>26 832</b>
Etat - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	47	1 855
Paiements d'avance courants	2 715	195
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>2 762</b>	<b>2 050</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. Au 31 décembre 2020, cette part s'élevait à 47 331 milliers d'euros, et était présentée en créances clients, au même titre que la part à moins d'un an.

Les paiements d'avance courants concernent les travaux de restructuration de l'immeuble Cézanne Saint Honoré.

## VI - 5) Fournisseurs et autres créiteurs

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs	8 547	9 248
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	36 505	34 460
<b>Total</b>	<b>45 052</b>	<b>43 708</b>

Les dettes sur acquisitions d'immobilisations correspondent principalement aux sommes dues aux constructeurs, et se rapportent aux travaux de rénovation des immeubles Louvre-Saint-Honoré, Biome et 83 avenue Marceau.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts et cautionnements reçus	28 748	27 691
<b>Total autres passifs non-courants</b>	<b>28 748</b>	<b>27 691</b>
Dépôts et cautionnements reçus	3 438	2 921
Clients - avances et acomptes reçus	31 277	20 727
Dettes sociales	13 487	5 936
Dettes fiscales	4 064	7 911
Autres dettes	3 846	7 200
Comptes de régularisations passif	1 952	352
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>58 064</b>	<b>45 047</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 comptes de régularisations passif correspondent aux encaissements d'avance.

## VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	2021	2020
Honoraires	-1 769	-1 391
Impôts et taxes	-1 764	-2 663
Autres	-6 445	-4 599
<b>Total</b>	<b>-9 978</b>	<b>-8 653</b>

Les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	2021		2020	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	349	284	328	245
SACC	62	44	87	44
<b>Total</b>	<b>411</b>	<b>328</b>	<b>415</b>	<b>289</b>

Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent l'émission d'une lettre de confort dans le cadre d'une émission obligataire, des prestations de revue de traduction des informations financières, la vérification volontaire d'informations de RSE publiées dans le rapport de gestion du Groupe, et l'émission d'une attestation relative à l'attribution gratuite d'actions.

## 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 sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût

amorti est 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.

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

(en milliers d'euros)	Taux nominal (%)	Échéance	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
			Part courante		Part non-courante	
<b>Emprunts obligataires</b>						
Emission 500 M€ 2021-2028	0,50%	21-avr-28	493	-	500 000	-
Emission 500 M€ 2020-2027	1,50%	05-juin-27	4 315	4 316	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2018-2025	1,50%	29-mai-25	4 459	4 459	500 000	500 000
Emission 500 M€ 2015-2022	2,25%	16-nov-22	290 421	821	-	289 600
Emission 500 M€ 2014-2021	1,875%	-	-	250 162	-	-
<b>Emprunts bancaires</b>						
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571%	-	-	2 622	-	195 000
<b>Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)</b>						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	117 000	165 000	-	-
<b>Swaps de taux</b>						
Swap CA-CIB 5 ans départ 26-nov-21	-0,3475 %	-	-	-	-	457
<b>Comptes courants passifs</b>						
	Divers	-	-	52 195	-	-
<b>Découverts bancaires</b>						
	Divers	-	16	4 362	-	-
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts</b>						
		-	-3 448	-3 000	-11 258	-8 497
<b>Total</b>			<b>413 256</b>	<b>480 937</b>	<b>1 488 742</b>	<b>1 476 560</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2020
Emprunts obligataires	1 799 688	299 688	500 000	1 000 000	1 549 358
NATIXIS-DEKA-DEUSCHE HYPO	-	-	-	-	197 622
TCN (NEU CP)	117 000	117 000	-	-	165 000
Swap CA-CIB 5 ans à 0,3475%	-	-	-	-	457
Comptes courants passifs	-	-	-	-	52 195
Découverts bancaires	16	16	-	-	4 362
Etalement frais emprunts	-14 706	-3 448	-9 737	-1 521	-11 497
<b>Total</b>	<b>1 901 998</b>	<b>413 256</b>	<b>490 263</b>	<b>998 479</b>	<b>1 957 497</b>

Au 31 décembre 2021, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF, Intesa Sanpaolo, et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2021	Valeur au 31/12/2020	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	22,0%	23,8%	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	4,9	5,2	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	0,0%	2,5%	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	8,1 Md€	6,8 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2021.

## VII - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2021	2020
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-30 312	-31 485
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-46	-144
Intérêts des instruments de couverture	-	-274
Autres charges financières	-3 668	-3 452
Charges financières capitalisées	6 058	5 477
<b>Charges financières</b>	<b>-27 968</b>	<b>-29 878</b>
Produits d'intérêts	17	17
<b>Produits financiers</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-27 951</b>	<b>-29 861</b>

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,45 %, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 Marceau.

## 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).

Au 31 décembre 2021, le portefeuille du groupe SFL comprend les éléments suivants :

- un collar, contrepartie Société Générale vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 4 septembre 2019 et restructuré en mai 2021, pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à -0,11 % pour le cap et -0,60 % pour le floor.

- un collar, contrepartie CIC vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 16 novembre 2022 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans, à -0,25 % pour le cap et -0,52 % pour le floor.

### Valeur de marché des instruments de couverture

Au 31 décembre 2021, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à 4 124 milliers d'euros (coût du crédit inclus), détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2021	31/12/2020
Swap CA-CIB -0,3475%	100 000	oct.-21 <sup>(1)</sup>	-	-457
Swap CIC -0,4525%	100 000	oct.-21 <sup>(1)</sup>	-	76
Collar Société Générale -0,11%/-0,60%	100 000	sept.-26	1 671	46
Collar CIC -0,25 %/-0,52 %	100 000	nov.-27	2 453	165
<b>Total</b>			<b>4 124</b>	<b>-170</b>

<sup>(1)</sup> Date de solde de l'instrument

Deux instruments de couverture détenus par le groupe au début de la période ont été dénoués concomitamment à l'émission d'une dette (cf. VII - 1), moyennant une soulte. Il s'agit :

- du swap forward payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie et réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à -0,3475 %.

- du swap forward payeur de taux fixe, contrepartie CIC, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie, réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à -0,4525 %.

La couverture étant efficace à 100%, le montant des gains constatés sur ces instruments et différés en capitaux propres est maintenu en capitaux propres et repris en résultat au même rythme que les intérêts liés à la dette émise.

(en milliers d'euros)	Nominal	Date de solde de l'instrument	Soulte reçue	Montant repris dans le résultat de la période	Montant maintenu en capitaux propres
Swap CA-CIB -0,3475%	100 000	oct.-21	1 001	26	975
Swap CIC -0,4525%	100 000	oct.-21	1 520	38	1 482
<b>Total</b>			<b>2 521</b>	<b>64</b>	<b>2 457</b>

### Ajustement de valeur des instruments financiers au compte de résultat et autres charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2021	2020
Instruments de couverture de taux	-	-10
Coûts de remboursement anticipé d'emprunts	-2 200	-4 309
<b>Total</b>	<b>-2 200</b>	<b>-4 319</b>

En 2021, les coûts de remboursement anticipé d'emprunts concernent les frais de rupture liés au remboursement de l'emprunt hypothécaire de Parholding.

## Ajustement de valeur des instruments financiers en capitaux propres

(en milliers d'euros)	2021	2020
Instruments de couverture de taux	6 751	-5 867
<b>Total</b>	<b>6 751</b>	<b>- 5 867</b>

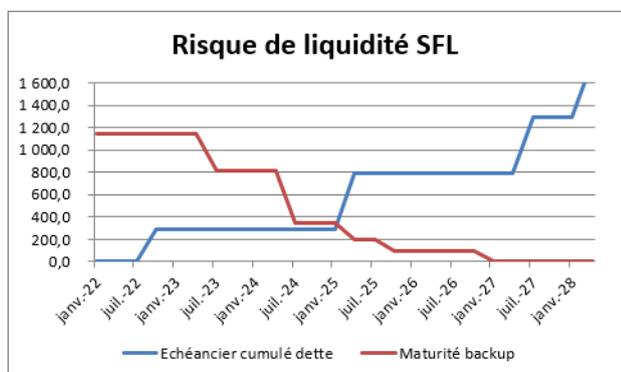
La variation sur la période des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie impacte les capitaux propres pour 6 751 milliers d'euros (contre -5 867 milliers d'euros en 2020).

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

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

#### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2021, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 140 M€ en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 1 040 M€ au 31 décembre 2020. 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 mai 2025.



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. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité. Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

#### 3/ Le risque de marché

Au 31 décembre 2021, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

#### a/ Objectifs et stratégie

Le groupe SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Au 31 décembre 2021, le taux de couverture de la dette est de 99 % (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 1.23% au 31 décembre 2021 (contre 1.50% au 31 décembre 2020).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,26% soit un impact

négalif de 572 milliers d'euros sur l'année représentant 2.05% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0.5% ferait passer le coût moyen de la dette à 1.22% soit un impact positif de 191 milliers d'euros sur l'année représentant 0.68% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2021, une hausse des taux de 0.50% en améliorerait la valorisation de 3 860 milliers d'euros. A l'opposé, une baisse des taux de 0.50% impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 4 020 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 31 décembre 2021 :

(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)	117 000	-	-	-	-	-	<b>117 000</b>
<b>Total dette taux variable</b>	<b>117 000</b>	-	-	-	-	-	<b>117 000</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 31 décembre 2021, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 836 854 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2021	31/12/2020
Emission nov-2014	249 700	nov-21	-	253 024
Emission nov-2015	289 600	nov-22	294 219	300 430
Emission mai-2018	500 000	mai-25	521 590	528 315
Emission juin-2020	500 000	juin-27	526 975	533 378
Emission oct-2021	500 000	avr-28	494 070	-
<b>Total</b>			<b>1 836 854</b>	<b>1 615 147</b>

## VII - 5) Actifs financiers

### Principes comptables

Les actifs financiers non courants comprennent 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 VI-3.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts et cautionnements versés	222	227
Instruments de couverture de taux	4 124	287
<b>Total</b>	<b>4 346</b>	<b>514</b>

La valorisation positive des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 4 124 milliers d'euros au 31 décembre 2021 (cf. note VII -3).

## VII - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

### Principes comptables

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Ces dépôts à court terme sont très liquides,

facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires constituent une forme de financement pour le groupe, et par conséquent sont présentés en flux provenant des activités de financement dans le tableau des flux de trésorerie.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Disponibilités	114 881	15 283
<b>Total</b>	<b>114 881</b>	<b>15 283</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.

Le capital social s'élève à 85 729 milliers d'euros et est divisé en 42 864 715 actions de nominal 2 euros au 31 décembre 2021. Au début de l'exercice il s'élevait à 93 058 milliers d'euros, soit 46 528 974 actions de nominal 2 euros. Le swap de titres de participations réalisé dans le cadre de l'opération initiée par Colonial (Cf. note II- faits marquants) a engendré entre autres une annulation de 3 664 259 actions SFL.

Toute augmentation ou réduction de capital est considérée comme une transaction réalisée par les actionnaires « agissant en leur qualité d'actionnaires ». Par conséquent, les coûts directs liés à l'opération sont comptabilisés directement en capitaux propres. L'impact de cette annulation se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	Réduction du capital	Réduction de la prime d'émission	Coûts directs liés à l'opération	Impact total	dont impact cash	dont impact non cash
Part du Groupe	-7 329	-346 921	-1 097	<b>-355 347</b>	-1 097	-354 250
<b>Total</b>	<b>-7 329</b>	<b>-346 921</b>	<b>-1 097</b>	<b>-355 347</b>	<b>-1 097</b>	<b>-354 250</b>

A noter qu'un reclassement de 4 264 milliers d'euros a été effectué à fin 2019 et fin 2020, pour corriger une erreur de ventilation dans l'état de variation des capitaux propres, du poste Autres réserves vers le poste Prime d'émission. Cette correction est sans impact sur le total des Capitaux propres – part du Groupe, ainsi que sur les autres états de synthèse et les notes annexes.

## 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.

	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Nombre de titres auto-détenus	175 818	11 196	-72 851	114 163
Prix moyen en euros	73,27 €	69,29 €	63,38 €	79,19 €
<b>Total (en milliers d'euros)</b>	<b>12 882</b>	<b>776</b>	<b>-4 617</b>	<b>9 040</b>

## VIII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	2021		2020	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distributions sur l'année	97 476	2,10 €	122 828	2,65 €
<b>Total</b>	<b>97 476</b>	<b>2,10 €</b>	<b>122 828</b>	<b>2,65 €</b>

Les dividendes affectés à l'actionnaire minoritaire Prédica pour 9 944 milliers d'euros, ont été comptabilisés en comptes courants, et ensuite échangés avec le Groupe dans le cadre d'un swap de titres de participations (cf. note VIII - 5).

## VIII - 4) Résultat par action

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

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Résultat net pour le résultat de base par action	292 041	286 879
Nombre moyen d'actions ordinaires	45 002 199	46 528 974
Nombre moyen de titres auto-détenus	-128 619	-175 818
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>44 873 580</b>	<b>46 353 156</b>
<b>Résultat net par action, non dilué</b>	<b>6,51 €</b>	<b>6,19 €</b>
Résultat net pour le résultat de base par action	292 041	286 879
Nombre moyen d'actions ordinaires	45 002 199	46 528 974
Nombre moyen de titres auto-détenus	-128 619	-175 818
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	102 099	92 286
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution</b>	<b>44 975 679</b>	<b>46 445 442</b>
<b>Résultat net par action, dilué</b>	<b>6,49 €</b>	<b>6,18 €</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) Variations de pourcentage d'intérêts

### Principes comptables

Les transactions (qu'il s'agisse d'acquisitions ou de cessions de parts d'intérêts) entre le Groupe et les minoritaires sans conséquence sur le contrôle de la filiale sont considérées comme des « transactions entre actionnaires agissant en leur capacité d'actionnaires ». En conséquence, aucun impact sur le résultat, ni sur le goodwill ne doit être constaté au titre de ces transactions. Leur effet est dès lors constaté directement en capitaux propres.

S'il s'agit d'acquisition d'intérêts minoritaires, le traitement comptable consistera à :

- 1 - reclasser les intérêts minoritaires acquis dans les capitaux propres - Part du groupe ; et
- 2 - éliminer le prix d'acquisition (ou la valeur des actifs donnés en échange) des titres acquis en l'imputant sur les Capitaux propres - Part du groupe.

Dans le cas d'une cession d'intérêts minoritaires, il conviendra de constater :

- 1 - les intérêts minoritaires, pour la quote-part de capitaux propres consolidés de la filiale déterminés sur la base du pourcentage d'intérêts qu'ils représentent à l'issue de la cession, en diminuant les Capitaux propres - Part du Groupe du même montant ; et
- 2 - le prix de cession (ou la valeur des actifs reçus en échange) des titres cédés en l'imputant sur les Capitaux propres - Part du groupe.

Les opérations ci-dessous étant des « transactions entre actionnaires agissant en leur capacité d'actionnaires », les coûts directs y afférents sont également constatés en capitaux propres.

Les flux de trésorerie résultant de ces échanges doivent être comptabilisés en flux de financement.

Le 4 août 2021, le Groupe a procédé à un swap de titres de participations avec l'actionnaire minoritaire Prédica. SFL a ainsi acquis les parts détenues par Prédica dans les sociétés SCI Washington (34%) et dans la SAS Parholding (50%), et a cédé des participations minoritaires (49%) détenues dans les filiales suivantes : la SCI 103 Grenelle, la SCI Paul Cézanne, la SAS 92 Champs-Élysées et la SAS Cloud. Les impacts des différents échanges sont présentés ci-après :

(en milliers d'euros)	Acquisition d'intérêts minoritaires	Cession d'intérêts minoritaires	Frais pris en charges au bénéfice de Prédica	Acquisition d'actions SFL <sup>(1)</sup>	Comptes courants cédés au Groupe	Coûts directs liés à l'opération	Impact total
Part du Groupe	549 572	-1 036 246	-6 354	354 250	62 137	-32 709	-109 350
Intérêts minoritaires	-549 572	1 036 246	-	-	-	-	486 674
<b>Total capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-6 354</b>	<b>354 250</b>	<b>62 137</b>	<b>-32 709</b>	<b>377 324</b>

<sup>(1)</sup> Les actions SFL acquises ont été immédiatement annulées (cf. note VIII - 1)

Les flux de trésorerie résultant de ces transactions s'élèvent à 38 205 milliers d'euros, et concernent principalement les coûts directs liés à l'opération.

## VIII - 6) Part des intérêts minoritaires dans le résultat net

Le résultat net de la période est réparti entre Part du Groupe et part des intérêts minoritaires en fonction de leurs pourcentages d'intérêts respectifs dans les filiales. Par la suite du swap de participations (cf. note VIII - 5), la part des intérêts minoritaires dans le résultat net de la période se décompose ainsi :

(en milliers d'euros)	SCI Washington	Groupe Parholding	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs Elysées	SAS Cloud	Total 2021
Revenus locatifs	4 088	8 164	2 279	1 657	2 229	3 690	22 108
Variation de valeur des immeubles de placement	5 004	-6 108	23 760	943	3 175	24 605	51 379
Résultat financier	-18	-1 160	-1	-1	-1	-2	-1 182
Divers	-143	-753	-159	39	-404	-880	-2 300
<b>Total</b>	<b>8 930</b>	<b>144</b>	<b>25 878</b>	<b>2 639</b>	<b>4 999</b>	<b>27 414</b>	<b>70 005</b>

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

(en milliers d'euros)	SCI Washington	Groupe Parholding	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs Elysées	SAS Cloud	Total 2020
Revenus locatifs	7 848	13 783	-	-	-	-	21 631
Variation de valeur des immeubles de placement	4 559	-15 207	-	-	-	-	-10 648
Résultat financier	-97	-1 799	-	-	-	-	-1 896
Divers	398	-13	-	-	-	-	385
<b>Total</b>	<b>12 709</b>	<b>-3 236</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 472</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)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Ecart actuariels	Reclassement	31/12/2021
Provisions relatives au personnel	1 608	1 181	-20	-20	36	-960	1 844
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1 608</b>	<b>1 181</b>	<b>-20</b>	<b>-20</b>	<b>36</b>	<b>-960</b>	<b>1 844</b>
Provisions sur immeubles et locataires	276	-	-276	-219	-	-	-
Provisions relatives au personnel	731	-	-731	-731	-	960	960
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 007</b>	<b>-</b>	<b>-1 007</b>	<b>-950</b>	<b>-</b>	<b>960</b>	<b>960</b>
<b>Total</b>	<b>2 615</b>	<b>1 181</b>	<b>-1 027</b>	<b>-970</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>2 804</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 346 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note X-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2021 à 72,7 milliers d'euros, contre 59 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-867	-888
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-1 065	-728
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-116	-89
<b>Dotations</b>	<b>-2 048</b>	<b>-1 705</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	225	5
Reprises de provisions pour autres risques et charges	57	-
<b>Reprises</b>	<b>282</b>	<b>5</b>
<b>Total</b>	<b>-1 766</b>	<b>-1 700</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)	2021	2020
Rémunérations du personnel	-6 758	-7 325
Charges sociales sur rémunérations	-4 803	-3 805
Avantages accordés au personnel	-3 853	-3 198
Participation et intéressement	-7 325	-254
<b>Total</b>	<b>-22 739</b>	<b>-14 582</b>

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

	2021	2020
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	56	58
Agents de maîtrise	13	12
Employés / Techniciens	-	1
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>73</b>

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2020.

### 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.

(en milliers d'euros)	2021	2020
<b>Dette actuarielle en début de période</b>	<b>1 215</b>	<b>1 018</b>
Prestations servies	-20	-7
Coût des services rendus	113	83
Coût financier	3	6
Variation actuarielle	36	115
<b>Dette actuarielle en fin de période</b>	<b>1 346</b>	<b>1 215</b>

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 0,78 % (versus 0,29 % au 31 décembre 2020) et d'un taux de revalorisation de 2,50 % (versus 1,00 % au 31 décembre 2020). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2021 entraîne une hausse de 33,3 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

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

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

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

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

### X - 3) Paiements en actions

#### Principes comptables

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

#### Méthode d'évaluation

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

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

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

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

#### Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2021

	Plan n°5	Plan n°5	Plan n°5
Date d'assemblée	20/04/2018	20/04/2018	20/04/2018
Date d'attribution (Conseil d'Administration)	15/02/2019	06/02/2020	11/02/2021
Nombre cible initial	32 948	34 476	33 460
% d'espérance initial	100 %	100 %	100 %
Nombre espéré initial	32 948	34 476	33 460
Juste valeur unitaire	€54,00	€65,38	€54,59
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-452	-468	-340
% d'espérance retenu à la clôture	200 %	100 %	100 %
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>64 992</b>	<b>34 008</b>	<b>33 120</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.
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
- Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions.
- Période de conservation : les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux

ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

### Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2021, les pourcentages retenus sont de 200 % pour le plan 2019 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2020 et 2021 (hypothèse de classement en rang 3).

En 2021, 63 648 actions ont été acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites n°5 de 2018.

Le montant constaté en charges de la période (hors contribution patronale spécifique) au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 3 869 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)	2021	2020
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	2 730	2 653
Avantages court terme charges patronales	2 093	1 862
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	1 754	2 117
Jetons de présence	800	693
<b>Total</b>	<b>7 377</b>	<b>7 325</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.

En 2021, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 3 851 milliers d'euros, contre 2 757 milliers d'euros en 2020, et concerne principalement le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

## 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 a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent uniquement les activités hors régime SIIC, concentrées sur le sous-groupe Parholding.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 25 %, conformément à la loi de finance 2018 instituant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés de 33,33 % à 25 %. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué, soit 26,5 %.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	31/12/2021
Variation de valeur des immeubles de placement	-183 442	-	-	8 365	-175 078
Retraitement des amortissements	-28 895	-	-	-1 606	-30 502
Retraitement des loyers	-3 182	-	-	-157	-3 339
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-1 224	-	-	-1	-1 225
<b>Total net</b>	<b>-217 266</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 601</b>	<b>-210 666</b>
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-217 266	-	-	6 601	-210 666

## XI - 3) Preuve d'impôt consolidée

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé après impôts	362 046	296 351
Charge ou produit d'impôts	2 750	1 548
Résultat avant impôts	359 296	294 804
Taux d'impôt sur les sociétés applicable en France	27,37%	28,92%
Impôt théorique	-98 356	-85 269
Impact des différentiels de taux	-467	-689
Impact des différences permanentes	-2 064	-1 670
Impact des déficits fiscaux non activés	-940	-942
Impact des impôts différés actifs non reconnus	-1 456	5
Effets des crédits d'impôts	49	361
Effets du régime SIIC	105 980	89 751
Autres	4	1
<b>Impôt effectif</b>	<b>2 750</b>	<b>1 548</b>
Taux effectif d'impôt	-0,77%	-0,52%

La réconciliation entre le montant des impôts et le bénéfice comptable est établie en utilisant le taux d'imposition du pays où est située la société mère, à savoir la France.

Les impacts des différentiels de taux résultent de la comptabilisation sur la période, des impôts différés à des taux différents de celui de la période en cours.

Les impôts différés actifs non reconnus se rapportent à des différences temporelles déductibles pour lesquelles le recouvrement de l'économie d'impôt associée n'a pas été considéré comme probable.

Le régime SIIC a pour effet la transparence fiscale et par conséquent l'exonération d'impôt pour les sociétés dotées de ce statut.

## XII- Engagements hors-bilan

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

#### Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières	110	110	-	-
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires (y compris Gapd)	115 613	16 549	76 411	22 653
Cautions fournisseurs	46 407	46 407	-	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>162 020</b>	<b>62 956</b>	<b>76 411</b>	<b>22 653</b>

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2021, les engagements sur travaux s'élevaient à 98 356 milliers d'euros (contre 128 951 milliers d'euros au 31 décembre 2020), dont 72 455 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Biome et Louvre-Saint-Honoré.

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

Au 31 décembre 2021, 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 BECM	150 000	-	150 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
Emprunt SOCIETE GENERALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	390 000	-	390 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	150 000	-	150 000	-
<b>Total</b>	<b>1 140 000</b>	<b>-</b>	<b>1 140 000</b>	<b>-</b>

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

Un salarié (détenteur d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficie d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de ses responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle. Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 31 décembre 2021, le montant global de ces protections s'établit à 2 710 milliers d'euros (versus 2 699 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'Administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006, du 4 avril 2008 et du 27 janvier 2015.

Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

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

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Travaux	-129 378	-132 182
<b>Total</b>	<b>-129 378</b>	<b>-132 182</b>
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	114 881	15 283
Découverts bancaires	-	-4 362
<b>Total</b>	<b>114 881</b>	<b>10 921</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie			Variations "non-cash"			31/12/2021
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés <sup>(1)</sup>	Étalement des frais sur emprunts	Variation de juste valeur	Autres <sup>(2)</sup>	
Emprunts (hors intérêts courus)	1 724 883	643 463	-596 780	-	3 328	-	-	1 774 894
Intérêts courus sur emprunts	10 599	-	-	-510	-	-	-	10 088
Titres de créance négociables	165 000	695 000	-743 000	-	-	-	-	117 000
Instruments dérivés passifs	457	-	-	-	-	-457	-	-
Comptes courants passifs (hors intérêts courus)	52 195	-	-	-	-	-	-52 195	-
Découverts bancaires	4 353	-	-4 353	-	-	-	-	-
Intérêts courus sur découverts bancaires	9	-	-	7	-	-	-	16
<b>Total</b>	<b>1 957 497</b>	<b>1 338 463</b>	<b>-1 344 133</b>	<b>-503</b>	<b>3 328</b>	<b>-457</b>	<b>-52 195</b>	<b>1 901 998</b>

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

<sup>(2)</sup> Ce montant comprend notamment les dividendes affectés à l'actionnaire minoritaire Prédica (9 944 milliers d'euros) et le montant échangé dans le cadre du swap de participations avec le Groupe (Cf. note II - Faits marquants).

## XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre au 31 décembre 2021 :

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 Parholding	404 961 351	100	100
SC Parchamps	410 233 498	100	100
SC Pargal	428 113 989	100	100
SC 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

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

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

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3 % de son capital au 31 décembre 2021. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8ème arrondissement de Paris.