

# SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

# ETATS FINANCIERS

- A Bilan
- B Compte de résultat
- C Notes annexes
  - I. Principes, règles et méthodes comptables
  - II. Faits caractéristiques
  - III. Effets des changements liés au climat
  - IV. Notes sur les états financiers

# A - Bilan

	ACTIF	Notes		Amortissements	31/12/2021	31/12/2020
	(en milliers d'euros)	Partie C-IV	Montant brut	et dépréciations	Montant net	Montant net
	Immobilisations incorporelles	A-1.1				
	Concessions et droits similaires		9 051	7 217	1 834	658
	Fonds commercial (1)					
	Autres		1 166	786	380	563
	Immobilisations incorporelles en cours					
	Immobilisations corporelles	A-1.2				
AC:	Terrains		561 754	2 767	558 987	708 27
ACTIF IMMOBILISE	Constructions		575 969	237 328	338 641	588 776
Σ	Autres immobilisations corporelles		5 669	4 085	1 584	1 636
ОВІІ	Immobilisations corporelles en cours		354 645		354 645	372 815
.ISE	Avances et acomptes					26 832
	Immobilisations financières (2)	A-1.3				
	Participations		1 507 237	2 450	1 504 787	391 50
	Créances rattachées à des participations		25 969		25 969	35 520
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres		421		421	422
тот	AL I		3 041 881	254 633	2 787 248	2 126 998
	Créances (3)	A-2				
	Avances et acomptes versés sur commande		59		59	2:
ъ	Créances locataires et comptes rattachés		5 659	754	4 905	3 01
ACTIF CIRCULANT	Autres		561 029	1 084	559 945	456 94
CE :	Valeurs mobilières de placement	A-3				
Ĉ	Actions propres		6 942		6 942	10 780
ANT	Autres titres					
•	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités	A-4	22 883		22 883	2 29
	Charges constatées d'avance (3)		171		171	17
тот	AL II		596 743	1 838	594 905	473 23
Frais	s d'émission d'emprunt à étaler (III)	A-5	7 299		7 299	6 37
Prin	ne de remboursement des obligations (IV)	A-6	7 408		7 408	4 61
Ecar	ts de conversion actif (V)					
тот	AL GENERAL (I à V)		3 653 331	256 471	3 396 860	2 611 22
(1) [	Oont droit au bail					
(2) [	Dont à moins d'un an (brut)				25 969	35 520
(3) [	Oont à plus d'un an (brut)				-	449 740

# A - Bilan (suite)

	PASSIF Notes	31/12/2021	31/12/2020
	(en milliers d'euros) Partie C-IV		
	Capital social	85 729	93 058
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	160 003	560 380
	Ecarts de réévaluation	21 439	21 439
	Réserves		
	Réserve légale	9 306	9 306
	Réserves statutaires	-	-
	Réserves réglementées	-	-
CAP	Autres réserves	-	-
ATI	Report à nouveau	235	1 263
UX PR	Résultat de l'exercice	1 093 151	42 992
CAPITAUX PROPRES	Situation nette	1 369 863	728 438
U)	Subventions d'investissement	-	-
	Provisions réglementées	23 509	24 453
	Total I A-7.1	1 393 372	752 891
	Produits des émissions de titres participatifs		
	Total I bis		
	Provisions pour risques A-7.3	7 997	6 811
	Total II	7 997	6 811
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 799 688	1 549 357
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)	7	4 362
	Emprunts et dettes financières divers	129 524	236 730
DETTES	Avances et acomptes reçus sur location	16 656	10 366
TES	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 364	11 028
(1)(2)	Dettes fiscales et sociales	12 171	10 991
_	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	28 021	24 164
	Autres dettes	4 060	4 176
	Produits constatés d'avance	-	344
	Total III A-8	1 995 491	1 851 518
	TOTAL GENERAL (I à IV)	3 396 860	2 611 220
(1) D	ont à plus d'un an	1 509 267	1 359 707
(2) D	ont à moins d'un an	486 224	491 811
(3) D	ont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	7	4 362

# B - Compte de résultat

yers, indemnités des immeubles d'exploitation estations de services  tal chiffre d'affaires  oduction immobilisée prises sur provisions et amortissements et transferts de charges tres produits  ITAL I  ARGES D'EXPLOITATION tres achats et charges externes pôts, taxes et versements assimilés arges de personnel calaires et traitements Charges sociales tations aux amortissements et provisions our immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations	B-1 B-2 B-3 B-4 B-5	86 226 1 961 88 187 861 27 980 2 256 119 284 24 827 9 229 12 923 4 566	99 639 1 869 101 508 1 574 30 364 2 733 136 179 28 436 11 407 12 379 3 965
tal chiffre d'affaires  oduction immobilisée prises sur provisions et amortissements et transferts de charges tres produits  TAL I  ARGES D'EXPLOITATION tres achats et charges externes pôts, taxes et versements assimilés arges de personnel ialaires et traitements Charges sociales tations aux amortissements et provisions	B-2 B-3 B-4	88 187 861 27 980 2 256 119 284 24 827 9 229 12 923 4 566	101 508 1 574 30 364 2 733 136 179 28 436 11 407
prises sur provisions et amortissements et transferts de charges tres produits TAL I PARGES D'EXPLOITATION tres achats et charges externes pôts, taxes et versements assimilés arges de personnel talaires et traitements Charges sociales tations aux amortissements et provisions	B-2 B-3 B-4	861 27 980 2 256 <b>119 284</b> 24 827 9 229 12 923 4 566	1 574 30 364 2 733 <b>136 179</b> 28 436 11 407
prises sur provisions et amortissements et transferts de charges tres produits ITAL I IARGES D'EXPLOITATION tres achats et charges externes pôts, taxes et versements assimilés arges de personnel ialaires et traitements Charges sociales tations aux amortissements et provisions	B-3 B-4	27 980 2 256 119 284 24 827 9 229 12 923 4 566	1 574 30 364 2 733 <b>136 179</b> 28 436 11 407
prises sur provisions et amortissements et transferts de charges tres produits ITAL I IARGES D'EXPLOITATION tres achats et charges externes pôts, taxes et versements assimilés arges de personnel ialaires et traitements Charges sociales tations aux amortissements et provisions	B-3 B-4	2 256 119 284 24 827 9 229 12 923 4 566	2 733 136 179 28 436 11 407 12 379
tres produits  TAL I  ARGES D'EXPLOITATION  tres achats et charges externes  pôts, taxes et versements assimilés  arges de personnel  calaires et traitements  charges sociales  tations aux amortissements et provisions	B-4	119 284 24 827 9 229 12 923 4 566	28 436 11 407 12 379
ARGES D'EXPLOITATION tres achats et charges externes pôts, taxes et versements assimilés arges de personnel alaires et traitements Charges sociales tations aux amortissements et provisions	B-4	24 827 9 229 12 923 4 566	28 436 11 407 12 379
tres achats et charges externes pôts, taxes et versements assimilés arges de personnel falaires et traitements charges sociales tations aux amortissements et provisions	B-4	9 229 12 923 4 566	11 407 12 379
pôts, taxes et versements assimilés arges de personnel alaires et traitements Charges sociales tations aux amortissements et provisions	B-4	9 229 12 923 4 566	11 407 12 379
arges de personnel lalaires et traitements Charges sociales tations aux amortissements et provisions		12 923 4 566	12 379
ralaires et traitements Charges sociales Ctations aux amortissements et provisions	B-5	4 566	
charges sociales tations aux amortissements et provisions		4 566	
tations aux amortissements et provisions			3 965
·		28 152	
·		28 152	
ar infinositisations : dotations dux diffortissements et depreciations		20 132	37 796
ur actif circulant i dotations any dépréciations		1 424	351
our actif circulant : dotations aux dépréciations		6 002	
Provisions pour risques et charges : dotations aux provisions		4 464	4 746 745
tres charges		91 587	99 825
TAL II			
SULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		27 697	36 354
ODUITS FINANCIERS			
participations		31 991	41 956
tres intérêts et produits assimilés		3 434	528
prises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		6 058	5 477
TAL III	B-7	41 483	47 961
ARGES FINANCIERES			
tations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 073	3 373
érêts et charges assimilés		28 287	34 671
TAL IV	B-7	29 360	38 044
SULTAT FINANCIER (III-IV)	U-7	12 123	9 917
		39 820	46 271
SULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		39 820	40 271
ODUITS EXCEPTIONNELS		22	224
oduits exceptionnels sur opérations de gestion		20	221
oduits exceptionnels sur opérations en capital		2 379 530	845
prises sur provisions et transferts de charges		2 794	421
TAL V		2 382 344	1 487
ARGES EXCEPTIONNELLES arges exceptionnelles sur opérations de gestion		421	536
arges exceptionnelles sur opérations de gestion arges exceptionnelles sur opérations en capital		1 321 221	2 673
tations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 570	1 777
TAL VI		1 323 212	4 986
SULTAT EXCEPTIONNEL (V -VI)	B-8	1 059 132	-3 499
rticipation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		5 850	141
pôts sur les bénéfices (X)	B-9	-49	-361
tal des produits (I + III + V)		2 543 111	185 627
tal des charges (II + IV + VI + IX + X) SULTAT		1 449 960 1 093 151	142 635 42 992

#### C - Notes annexes

# I - Principes, règles et méthodes comptables

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n°2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu'il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2021.

L'exercice a une durée de 12 mois.

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

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

#### a) Immobilisations Incorporelles

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

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

#### b) Immobilisations Corporelles

#### 1 - Valeur brute

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

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

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

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

#### 2 - Amortissements et dépréciations

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

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

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

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

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

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

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

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

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

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

#### Méthodologie d'expertise

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

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

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

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2021 par les experts indépendants CBRE et Cushman & Wakefield.

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

En fonction des situations locatives transmises par SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sousloyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble. Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déductions faites du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal sont prises en compte. La valorisation des actifs intègre l'estimation des montants de travaux à réaliser (sur la base des budgets pour les actifs en développement), y compris les éventuelles participations aux travaux du preneur accordées par le bailleur.

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

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

#### c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

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

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

#### d) Créances locataires clients

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

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

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

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

## e) Valeurs mobilières de placement

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

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

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

### g) Instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

Les loyers et les charges sur immeubles sont refacturées aux locataires selon les conditions du bail lors de leur paiement.

Les paliers et franchises de loyers octroyés selon les conditions de marché au moment de la conclusion du bail, sont constatés immédiatement en résultat et ne font pas l'objet d'étalement (méthode retenue par SFL).

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

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

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

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

## i) Impôts

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

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

## j) Eléments financiers

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

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

## II - Faits caractéristiques de l'exercice

### A - Principaux éléments

#### 1) Opérations

Au 31 décembre 2021, les surfaces en développement sont constituées principalement des deux grands projets actuellement menés par la société, 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 m². 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 m²), 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 m²), 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.

En 2021, SFL a commercialisé environ 25 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, notamment sur les actifs #cloud.paris, Edouard VII et Neuilly.

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

#### 2) Financements

Au cours de l'exercice 2021, la société 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 ;
- 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.

## 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 a été très satisfaisant en 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, dans un contexte de défiance des investisseurs et d'interrogations sur les capacités contributives des enseignes.

#### 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 sociétés propriétaires des immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Elysées et 90 Champs-Elysées, en contrepartie des 49% de participations dans les sociétés détenant les immeubles #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Elysées et 103 Grenelle. Avant cette opération, les immeubles #cloud.paris et 92 Champs-Elysées ont été apportés par SFL à ses filiales.

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.

## III - Effets des changements liés au climat

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

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

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

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

Les principaux effets sur les comptes en lien avec les 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 de la société étant reconnus comme étant écologiquement vertueux (comme l'attestent les certifications dont ils font l'objet), les experts ont estimé à environ 18%, 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 efficients, 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.

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

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

- Les risques liés aux instruments financiers : à la date d'arrêté des comptes, la société 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 la société a entamé en 2022 le processus de conversion de ses emprunts obligataires en « green bonds ».
- Les taxes liées à la réglementation environnementale : les différents investissements réalisés par la société lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, la société n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. A ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021.

#### IV - Notes sur les états financiers

#### A- Notes sur le bilan

#### A-1) Actif immobilisé

## A-1.1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2021
Concessions et droits similaires	7 380			1 671	9 051
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours	1 349	644		-827	1 166
Total	8 729	644	-	844	10 217

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

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Concessions et droits similaires	6 722	495		7 217
Immobilisations incorporelles en cours	786			786
Total	7 508	495	-	8 003

## A-1.2) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2021
Terrains	710 136		216 378	67 996	561 754
Constructions	439 063		196 853	37 018	279 228
Agencements, aménagements des constructions	457 440		192 537	31 838	296 741
Mobiliers, matériels	5 318			351	5 669
Immobilisations corporelles en cours	372 815	122 311	2 434	-138 047	354 645
Avances et acomptes	26 832		26 832		
Total	2 011 604	122 311	635 034	-844	1 498 037

Les diminutions de l'exercice concernent d'une part les cessions des deux actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier, et d'autre part les transferts d'immeubles aux sociétés SAS Cloud et SAS 92 Champs Elysées, dans le cadre de l'évolution du partenariat existant entre SFL et Prédica.

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception. Le reclassement des 138 047 milliers d'euros en immobilisations corporelles concernent principalement l'immeuble 83 Marceau.

Suite à l'achèvement de sa réhabilitation, l'immeuble 83 Marceau a été livré le 18 novembre 2021

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2021
Constructions	69 102	5 905	26 486		48 521
Agencements, aménagements des constructions	238 625	18 705	68 523		188 807
Mobilier, matériel	3 682	403			4 085
Total	311 409	25 013	95 009	-	241 413

Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Immeuble Le Vaisseau	1 865	902		2 767
Total	1 865	902	-	2 767

Les dépréciations des immeubles sont ajustées pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts.

Le tableau ci-dessous présente par classe d'actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles hors droits.

	Valeur HD			Moyenne
Secteur géographique	31/12/2021	Paramètres	Fourchette (1)	pondérée <sup>(1)</sup>
	(M€, 100%)			
Paris QCA	2 462	VLM	630 - 940 €	805 €
		Taux de fin de cash-flow	2,60 - 3,11%	2,94%
		Taux d'actualisation	3,70 - 4,10%	3,84%
Autre Paris	548	VLM	548 - 612 €	585 €
		Taux de fin de cash-flow	3,00 - 3,25%	3,14%
		Taux d'actualisation	5,00 - 5,50%	5,21%
Croissant Ouest	116	VLM	310 - 535 €	479 €
		Taux de fin de cash-flow	3,41 - 5,00%	3,80%
		Taux d'actualisation	4,35 - 6,10%	4,78%
TOTAL	3 127			

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

VLM : valeurs locatives de marché

# A-1.3) Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Participations	393 955	1 882 142	768 860	1 507 237
Créances rattachées à des participations	35 520	25 969	35 520	25 969
Dépôts et cautionnements versés	422		1	421
Total	429 897	1 908 112	804 381	1 533 627

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Titres de participation	2 450	-	-	2 450
Total	2 450	-	-	2 450

La provision pour dépréciation de 2 450 milliers d'euros concerne les titres de participation de la SAS MAUD détenue à 100%.

#### Tableau des filiales et des participations

Filiales et participations (en milliers d'euros)	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote- part du capital détenu (en %)	Valeurs co des titres Brute	•	Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observa tions
---	---------	--	--	-----------------------------------	---	---	---	--	---	--	------------------

## A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la société :

1 - Filiales (50% au m	oins du capita	ıl détenu par la	société)								
SCI PAUL CEZANNE	56 934	110 170	51%	148 842	148 842	-	-	12 341	6 088	-	-
SCI 103 GRENELLE	0	167 905	51%	81 861	81 861	-	-	7 867	4 077	-	-
SCI WASHINGTON	94 872	19 134	100%	330 533	330 533	163 460	-	22 014	12 152	-	-
SAS MAUD	1 480	-2 564	100%	2 450	0	2 501	-	3 864	101	-	_
SAS 92 CHAMPS ELYSEES	101 971	304 426	51%	206 929	206 929	-	-	3 478	655	-	-
SAS CLOUD	178 195	534 629	51%	362 609	362 609	-	-	8 997	1 966	-	-
SAS PARHOLDING	15 000	15 972	100%	373 713	373 713	187 461	_	-	7 460	4 242	_

## 2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la société)

B - Renseignements globaux concernant les autres par	ticipations i	non reprise	es dans le parag	graphe A :				
Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)	300	300	188 675	-	-	9 243	1 779	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la								
société)	-	-	-	-	-	-	-	-

A l'issue du swap de titres de participations avec Prédica, SFL a acquis la totalité des parts et des créances détenues par Prédica dans les sociétés Washington Plaza et SAS Parholding, et lui a cédé, en contrepartie, 49 % des parts détenues par SFL dans les sociétés SAS Cloud, SAS 92 Champs-Elysées, SCI Paul Cézanne, et SCI 103 Grenelle, (Cf. note II.4 - Faits caractéristiques)

## A-2) Créances

L'échéancier des créances se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	59		59	-	-
Créances clients et comptes rattachés	5 659	717	5 659	-	-
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	6		6	-	-
. Etat, impôts et taxes	16 168		16 168	-	-
. Groupe et associés	542 098	530	542 098	-	-
. Débiteurs divers	2 757		2 757	-	-
Charges constatées d'avance	171		171	-	-

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

Dépréciation des créances (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Créances locataires	463	340	49	754
Compte-courant SAS MAUD	-	1 084	-	1 084
Total	463	1 424	49	1 838

#### A-3) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont constituées uniquement d'actions propres.

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2021 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 6 942 milliers d'euros.

Variation des actions propres	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Nombre d'actions propres	175 818	11 648	73 303	114 163
Prix moyen en euros	61,32€	69,74 €	63,45 €	60,81€
Total (en milliers d'euros)	10 780	812	4 651	6 942

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

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
Actions affectées à des plans *						
Plan d'attribution gratuite en 2019	32 496	2 093	Na	2 093		
Plan d'attribution gratuite en 2020	34 008	2 652	Na	2 652		
Sous-Total	66 504	4 745	-	4 745		
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	22 008	1 305	-	1 305	1 734	429
Actions propres : opération de croissance	23 283	705	-	705	1 835	1 130
Actions propres : contrats de liquidité	2 368	187	-	187	187	-
Sous-Total	47 659	2 197	-	2 197		
Total	114 163	6 942	-	6 942		

# Plans d'attribution d'actions gratuites

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

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

Au 31 décembre 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).

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 5		
Date d'Assemblée	20/04/2018	20/04/2018	20/04/2018
Date d'attribution du Conseil d'Administration	15/02/2019	06/02/2020	11/02/2021
Acquisition après la clôture du :	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	31 636	33 164	31 948
Valeur unitaire de l'action attribuée	64,40 €	78,00 €	78,20 €
Valeur unitaire de l'action SFL à la date de clôture	78,20€	78,20€	78,20 €

(en nombre)	Plan n° 5		
Nombre espéré à l'ouverture	31 296	33 036	-
Nombre espéré au cours de l'exercice	31 240	-	31 948
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	-56	-284	-284
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	62 480	32 752	31 664

# A-4) Disponibilités

Total	22 883	2 298
Disponibilités	22 883	2 298
(en milliers d'euros )	31/12/2021	31/12/2020

# A-5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en milliers d'euros)	Durée	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 465	2 304	161	2 465	-
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407	2 034	199	2 233	174
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	718	278	996	950
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 277	190	325	515	1 762
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	2 275	-	58	58	2 217
Emprunt CA 2017	6 ans	320	189	53	242	78
Emprunt CA 2017 avenant 1	5,5 ans	230	127	42	169	61
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	263	131	38	169	94
Emprunt BECM 2018	5 ans	525	254	105	359	166
Emprunt SG 2018	5 ans	450	145	63	208	242
Emprunt BNPP 2019	5 ans	1 478	443	296	739	739
Emprunt BNPP 2020	7 ans	620	72	124	196	424
Emprunt Intesa San Paolo 2021	5 ans	392	-	-	-	392
Total		15 648	6 607	1 742	8 349	7 299

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

#### A-6) Primes de remboursement

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615	40	615	-
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735	61	682	53
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4 005	572	2 050	1 955
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 105	301	476	1 629
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	3 870	99	99	3 771
Total		11 330	1 073	3 922	7 408

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

### A-7) Capitaux propres

## A-7.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	752 891
B. Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	-
C. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dividendes distribués selon la décision de l'assemblée générale mixte 15 avril 2021	-97 476
C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	752 891
D. Variations en cours d'exercice :	_
1. Variation du capital	-7 329
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	-444 397
3. Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	-
4. Contreparties des réévaluations	-
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'investissement	-944
6. Autres variations	-
7. Résultat de l'exercice	1 093 151
E. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N avant AGO	1 393 372
F. VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE ( E-C)	640 481
G. dont : variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	-2 514
H. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATION DE STRUCTURE	642 995

Au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 42 864 715 actions d'un nominal de 2€, auxquelles sont attachés 42 752 920 droits de vote.

L'évolution du partenariat entre SFL et Prédica a conduit à un achat suivi d'une annulation de 3.664.259 actions, qui a engendré une réduction de 7 329 milliers d'euros de capital et de 346 922 milliers de primes (Cf. note II.4 - Faits caractéristiques).

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 98,33% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliara Colonial SA au 31 décembre 2021.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Amortissements dérogatoires	24 453	1 570	2 514	23 509
Total	24 453	1 570	2 514	23 509

#### A-7.2) Distribution

(an millions d'auras)	2021		2020	2020	
(en milliers d'euros)	Versé	Par action	Versé	Par action	
Distribution sur l'année N	97 476	2,10€	122 828	2,65€	
Total	97 476	2,10 €	122 828	2,65 €	

#### A-7.3) Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
Provisions pour risques immeubles et locataires	276	-	276	-
Provisions relatives au personnel	6 535	6 002	4 540	7 997
Total	6 811	6 002	4 816	7 997

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

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites sur trois ans à compter de la date d'attribution du plan. La livraison du plan 2018 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 4 540 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

#### A-8) Dettes

L'échéancier des dettes se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 799 688	10 088	299 688	500 000	1 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7	7	7		
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	11 730	-	2 463	1 984	7 283
. Titres de créances négociables (NEU CP)	117 000	-	117 000		
. Groupe et associés	794	-	794		
Avances et acomptes reçus sur locations	16 656	-	16 656		
Dettes fournisseurs	5 364	4 994	5 364		
Dettes sociales	11 976	11 471	11 976		
Dettes fiscales	195	10	195		
Dettes sur immobilisations	28 021	23 066	28 021		
Autres dettes	4 060	222	4 060		
Total	1 995 491	49 858	486 224	501 984	1 007 283

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1<sup>ER</sup> trimestre 2022.

Le poste « Dettes sur immobilisations » correspond principalement aux factures de travaux de restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 avenue Marceau.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation 2021-2020
Emprunt obligataire 2014	-	250 162	-250 162
Emprunt obligataire 2015	290 421	290 421	-
Emprunt obligataire 2018	504 459	504 459	-
Emprunt obligataire 2020	504 315	504 315	-
Emprunt obligataire 2021	500 493	-	500 493
Découverts bancaires	7	4 362	-4 355
Titres de créances négociables (NEU CP)	117 000	165 000	-48 000
Total	1 916 695	1 718 719	197 976

## **B- Notes sur le résultat**

# B-1) Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	2021	2020
Revenus locatifs	84 612	97 794
Revenus des mandats de gestion externe	1 614	1 845
Sous-total Sous-total	86 226	99 639
Mise à disposition du personnel	1 801	1 726
Autres prestations de service	160	143
Sous-total	1 961	1 869
Total	88 187	101 508

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 88,2 millions d'euros contre 101,5 millions d'euros au titre de 2020, soit une diminution de 13,3 millions d'euros (-13,1 %). La baisse significative s'explique principalement d'une part, par les cessions des immeubles situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier, et d'autre part par le transfert des deux immeubles aux filiales SAS Cloud et SAS 92 Champs Elysées.

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Reprises provision créances douteuses	49	418
Reprises provision risques et charges	4 540	3 349
Sous-total Sous-total	4 589	3 767
Charges et taxes refacturées aux locataires	15 005	18 258
Autres transferts de charges	8 386	8 339
Sous-total Sous-total	23 391	26 597
Total	27 980	30 364

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Charges refacturées	9 423	10 613
Autres services et charges	15 404	17 823
Total	24 827	28 436

# B-4) Détail des impôts et taxes

(en milliers d'euros)	2021	2020
Taxes récupérables	5 894	7 582
Autres impôts et taxes	3 335	3 825
Total	9 229	11 407

## B-5) Ventilation des charges du personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total 2021	Total 2020
Salaires et traitements				
Rémunérations	12 855	68	12 923	12 379
Sous-total Sous-total	12 855	68	12 923	12 379
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 931	63	3 994	3 425
Autres charges de personnel	564	8	572	540
Sous-total	4 495	71	4 566	3 965
Total	17 350	139	17 489	16 344

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunérations de base, variable, avantages en nature, droits, épargne salariale, indemnités de rupture, etc...) s'élève à 3 321 milliers d'euros en 2021.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 800 milliers d'euros en 2021.

# B-6) Effectif moyen

(en nombre)	2021	2020
Concierges	2	2
Employés	-	1
Agents de maîtrise	7	6
Cadres	51	53
Total	60	62

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Dividendes de la SAS Parholding	4 242	5 756
Dividendes de la SA Segpim	1 779	679
Revenus de la SCI Paul Cézanne	3 105	15 014
Revenus de la SNC Condorcet Holding	8 634	8 372
Revenus de la SCI Washington	12 152	11 068
Revenus de la SCI 103 Grenelle	2 079	1 067
Sous-total	31 991	41 956
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	905	516
Autres produits financiers (a)	2 529	12
Sous-total	3 434	528
Charges financières activées (b)	6 058	5 477
Sous-total	6 058	5 477
Produits financiers	41 483	47 961
Provision prime de remboursement des obligations	1 073	923
Dépréciation des titres de participations	-	2 450
Sous-total	1 073	3 373
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	25 125	25 413
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	69	151
Intérêts des comptes bancaires	102	13
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	-793	-775
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 784	3 671
Charges sur instruments financiers	-	274
Autres charges financières (c)		5 924
Sous-total	28 287	34 671
Charges financières	29 360	38 044

- (a) Le débouclage des deux swaps en 2021 a généré un gain de 2 521 milliers d'euros.
- (b) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome, et 83 Marceau.
- (c) Les autres charges financières de l'exercice précédent correspondent principalement aux soultes versées lors du remboursement anticipé des emprunts obligataires.

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Plus-values de cession sur actifs (a)	144 681	-
Résultat sur opérations d'échanges et cessions d'actifs corporels et financiers (b)	917 459	-
Valeur des titres transférés aux bénéficiaires de plans d'actions gratuites au cours de l'exercice	-3 837	-1 817
Plus et moins-values sur rachats d'actions	6	-11
Reprises nettes de dotations aux amortissements et aux provisions réglementées	944	-1777
Autres produits et charges exceptionnels	-397	106
Dotations nettes de reprises de provisions locataires sortis	276	-
Total	1 059 132	-3 499

- (a) La plus-value nette de 144 681 en milliers d'euros correspond aux cessions des immeubles situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier.
- (b) Le 4 août 2021, une opération de l'évolution du partenariat entre SFL et Prédica a généré un résultat net de 917 459 milliers d'euros, comme suit :
- 1. Le rachat par SFL suivi d'annulation de 7,86% de ses titres.
- 2. Le swap de participations a conduit à l'acquisition par SFL des parts détenues par Prédica dans les sociétés propriétaires des immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Elysées et 90 Champs-Elysées, en contrepartie des 49% des titres de participations dans les sociétés Cloud, Paul Cézanne, 92 Champs-Elysées et 103 Grenelle.

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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Impôts sur les sociétés	-49	-361
Total	-49	-361

# C- Informations sur les parties liées

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

Il n'y a pas eu d'engagement hors bilan avec ces entreprises liées.

# D- Engagements hors bilan

#### **Cautions et autres**

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières Locaparis	110	110		
Formania				
Engagements reçus				
Cautions locataires	67 875	3 217	60 916	3 742
Cautions fournisseurs	42 248	34 361	7 887	
Lignes de crédit confirmées non utilisées				
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	

# Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de la société comprend les éléments suivants :

- un collar, contrepartie Société Générale vendeur du collar à prime nulle. 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. 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.

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2021	31/12/2020
Swap CIC -0.375%	100 000	(1)	-	-457
Swap CA-CIB -0.4525%	100 000	(1)	-	76
Collar Société Générale -0.11%/-0.60%	100 000	sept26	1 671	46
Collar CIC -0.25%/-0.52%	100 000	nov27	2 453	165
Total			4 124	-170

<sup>(1)</sup> clôture anticipée en 2021

# Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au décembre 2021, les engagements sur travaux s'élèvent à 78 224 milliers d'euros (contre 112 218 milliers d'euros en 31 décembre 2020), dont 72 455 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, et Biome.

#### Avantages au personnel

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

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2021 s'élève à 1 177 milliers d'euros.

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

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 0,78 % et d'un taux de revalorisation de 2,50 %.

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

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

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

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

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

#### **E- Consolidation**

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