

Comptes annuels au 31 décembre 2021

—• p.176

Bilan

—• p.178

Compte de résultat

—• p.179

I - Principes, règles et méthodes comptables

—• p.181

II - Faits caractéristiques de l'exercice

—• p.182

III - Effets des changements liés au climat

—• p.183

IV - Notes sur les états financiers

Bilan

ACTIF

| (en milliers d'euros) | Notes Partie C-IV | Montant brut | Amortissements et dépréciations | 31/12/2021 Montant net | 31/12/2020 Montant net |
|--|----------------------|------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ACTIF IMMOBILISÉ | | | | | |
| 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 | | | | | |
| Terrains | | 561 754 | 2 767 | 558 987 | 708 271 |
| Constructions | | 575 969 | 237 328 | 338 641 | 588 776 |
| Autres immobilisations corporelles | | 5 669 | 4 085 | 1 584 | 1 636 |
| Immobilisations corporelles en cours | | 354 645 | – | 354 645 | 372 815 |
| Avances et acomptes | | – | – | – | 26 832 |
| Immobilisations financières⁽²⁾ A-1.3 | | | | | |
| Participations | | 1 507 237 | 2 450 | 1 504 787 | 391 505 |
| Créances rattachées à des participations | | 25 969 | – | 25 969 | 35 520 |
| Autres titres immobilisés | | – | – | – | – |
| Prêts | | – | – | – | – |
| Autres | | 421 | – | 421 | 422 |
| Total I | | 3 041 881 | 254 633 | 2 787 248 | 2 126 998 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | | |
| Créances⁽³⁾ A-2 | | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commande | | 59 | – | 59 | 29 |
| Créances locataires et comptes rattachés | | 5 659 | 754 | 4 905 | 3 016 |
| Autres | | 561 029 | 1 084 | 559 945 | 456 944 |
| Valeurs mobilières de placement A-3 | | | | | |
| Actions propres | | 6 942 | – | 6 942 | 10 780 |
| Autres titres | | – | – | – | – |
| Instruments de trésorerie | | – | – | – | – |
| Disponibilités | A-4 | 22 883 | – | 22 883 | 2 298 |
| Charges constatées d'avance ⁽³⁾ | | 171 | – | 171 | 170 |
| Total II | | 596 743 | 1 838 | 594 905 | 473 237 |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler (III) | A-5 | 7 299 | – | 7 299 | 6 374 |
| Primes de remboursement des obligations (IV) | A-6 | 7 408 | – | 7 408 | 4 611 |
| Écarts de conversion actif (V) | | – | – | – | – |
| Total général (I à V) | | 3 653 331 | 256 471 | 3 396 860 | 2 611 220 |
| (1) Dont droit au bail | | | | – | – |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | | 25 969 | 35 520 |
| (3) Dont à plus d'un an (brut) | | | | – | 449 740 |

PASSIF

| (en milliers d'euros) | Notes Partie C-IV | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------------|------------------|------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | | |
| Capital social | | 85 729 | 93 058 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | 160 003 | 560 380 |
| Écarts de réévaluation | | 21 439 | 21 439 |
| Réserves | | | |
| Réserve légale | | 9 306 | 9 306 |
| Réserves statutaires | | – | – |
| Réserves réglementées | | – | – |
| Autres réserves | | – | – |
| Report à nouveau | | 235 | 1 263 |
| Résultat de l'exercice | | 1 093 151 | 42 992 |
| Situation nette | | 1 369 863 | 728 438 |
| 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 |
| DETTES⁽¹⁾⁽²⁾ | | | |
| 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 |
| Avances et acomptes reçus sur location | | 16 656 | 10 366 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 5 364 | 11 028 |
| 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 général (I à IV) | | 3 396 860 | 2 611 220 |
| (1) Dont à plus d'un an | | 1 509 267 | 1 359 707 |
| (2) Dont à moins d'un an | | 486 224 | 491 811 |
| (3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque | | 7 | 4 362 |

Compte de résultat

| (en milliers d'euros) | Notes Partie C-IV | 2021 | 2020 |
|---|----------------------|------------------|----------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | | |
| Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation | | 86 226 | 99 639 |
| Prestations de services | | 1 961 | 1 869 |
| Total chiffre d'affaires | B-1 | 88 187 | 101 508 |
| Production immobilisée | | 861 | 1 574 |
| Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges | B-2 | 27 980 | 30 364 |
| Autres produits | | 2 256 | 2 733 |
| Total I | | 119 284 | 136 179 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | |
| Autres achats et charges externes | B-3 | 24 827 | 28 436 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | B-4 | 9 229 | 11 407 |
| Charges de personnel | B-5 | | |
| Salaires et traitements | | 12 923 | 12 379 |
| Charges sociales | | 4 566 | 3 965 |
| Dotations aux amortissements et provisions | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations | | 28 152 | 37 796 |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | 1 424 | 351 |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions | | 6 002 | 4 746 |
| Autres charges | | 4 464 | 745 |
| Total II | | 91 587 | 99 825 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II) | | 27 697 | 36 354 |
| PRODUITS FINANCIERS | | | |
| De participations | | 31 991 | 41 956 |
| Autres intérêts et produits assimilés | | 3 434 | 528 |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges | | 6 058 | 5 477 |
| Total III | B-7 | 41 483 | 47 961 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | 1 073 | 3 373 |
| Intérêts et charges assimilés | | 28 287 | 34 671 |
| Total IV | B-7 | 29 360 | 38 044 |
| RÉSULTAT FINANCIER (III-IV) | | 12 123 | 9 917 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV) | | 39 820 | 46 271 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | 20 | 221 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | | 2 379 530 | 845 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | 2 794 | 421 |
| Total V | | 2 382 344 | 1 487 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | 421 | 536 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | 1 321 221 | 2 673 |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | 1 570 | 1 777 |
| Total VI | | 1 323 212 | 4 986 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI) | B-8 | 1 059 132 | -3 499 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) | | 5 850 | 141 |
| Impôts sur les bénéfices (X) | B-9 | -49 | -361 |
| Total des produits (I + III + V) | | 2 543 111 | 185 627 |
| Total des charges (II + IV + VI + IX + X) | | 1 449 960 | 142 635 |
| Résultat | | 1 093 151 | 42 992 |

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. À partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1^{er} 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 sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

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

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

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

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. 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 refacturés 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^{er} janvier 2003, à la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SFL est soumise à une fiscalité spécifique :

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

j) Éléments financiers

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

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

II - Faits caractéristiques de l'exercice

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 20000 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 Émile Zola (environ 24000 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 9000 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 25000 m² de surfaces, principalement de bureaux, notamment sur les actifs #cloud.paris, Édouard 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 arri-

- vant à échéance en novembre 2021, assorti d'un coupon de 1,875 %, pour un montant en circulation de 250 millions d'euros.
- Émission 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 Predica

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 Predica, offre dont le projet a été déposé à l'AMF le 16 juin 2021 et décidée conforme par celle-ci le 20 juillet 2021. À 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 Predica 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 Predica (7,86% du capital de SFL), et un swap de participations conduisant à l'acquisition par SFL des parts détenues par Predica dans les sociétés propriétaires des immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Élysées et 90 Champs-Élysées, en contrepartie des 49% de participations dans les sociétés détenant les immeubles #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle. Avant cette opération, les immeubles #cloud.paris et 92 Champs-Élysées ont été apportés par SFL à ses filiales.

Le solde des actions SFL détenues par Predica (5% du capital de SFL) a été échangé contre des actions Colonial. La réalisation de ces opérations est intervenue le 4 août 2021.

B - Événement 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, 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 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.

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. À 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-Élysées, dans le cadre de l'évolution du partenariat existant entre SFL et Predica.

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 de 138 047 milliers d'euros en immobilisations corporelles concerne 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.

| Secteur géographique | Valeur hors droits 31/12/2021 (en millions d'euros, 100%) | Paramètres | Fourchette ⁽¹⁾ | Moyenne pondérée ⁽¹⁾ |
|----------------------|--|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Paris QCA | 2 462 | VLM ⁽²⁾ | 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 ⁽²⁾ | 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 ⁽²⁾ | 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 | | | |

(1) Pour les bureaux.

(2) 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 participations

| Filiales et participations (en milliers d'euros) | Capital | Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats | Quote-part du capital détenu (en %) | Valeur comptable des titres détenus | | Prêts et avances consentis non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice | Observations |
|--|---------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|--|---|---|-----------------------------------|---|--------------|
| | | | | Brute | Nette | | | | | | |
| A – Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société | | | | | | | | | | | |
| 1. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société) | | | | | | | | | | | |
| SCI PAUL CÉZANNE | 56934 | 110170 | 51 % | 148842 | 148842 | - | - | 12341 | 6088 | - | - |
| SCI 103 GRENELLE | 0 | 167905 | 51 % | 81861 | 81861 | - | - | 7867 | 4077 | - | - |
| SCI WASHINGTON | 94872 | 19134 | 100 % | 330533 | 330533 | 163460 | - | 22014 | 12152 | - | - |
| SAS MAUD | 1480 | -2564 | 100 % | 2450 | 0 | 2501 | - | 3864 | 101 | - | - |
| SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES | 101971 | 304426 | 51 % | 206929 | 206929 | - | - | 3478 | 655 | - | - |
| SAS CLOUD | 178195 | 534629 | 51 % | 362609 | 362609 | - | - | 8997 | 1966 | - | - |
| SAS PARHOLDING | 15000 | 15972 | 100 % | 373713 | 373713 | 187461 | - | - | 7460 | 4242 | - |
| 2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société) | | | | | | | | | | | |
| B – Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A | | | | | | | | | | | |
| Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société) | - | - | - | 300 | 300 | 188675 | - | - | 9243 | 1779 | - |
| Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

À l'issue du swap de titres de participations avec Predica, SFL a acquis la totalité des parts et des créances détenues par Predica 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-Élysées, SCI Paul Cézanne, et SCI 103 Grenelle (cf. note II.4 - Faits caractéristiques).

A - 2) Créances

L'échéance des créances se présente comme suit :

| (en milliers d'euros) | Montant brut | Dont produits à recevoir | < 1 an | > 1 an et < 5 ans | > 5 ans |
|---|--------------|--------------------------|--------|-------------------|---------|
| Avances et acomptes versés sur commande | 59 | | 59 | - | - |
| Créances clients et comptes rattachés | 5659 | 717 | 5659 | - | - |
| Autres | | | | | |
| . Personnel et comptes rattachés | 6 | | 6 | - | - |
| . État, impôts et taxes | 16168 | | 16168 | - | - |
| . Groupe et associés | 542098 | 530 | 542098 | - | - |
| . Débiteurs divers | 2757 | | 2757 | - | - |
| 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 | - | 1084 | - | 1084 |
| Total | 463 | 1424 | 49 | 1838 |

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 6942 milliers d'euros.

La variation des actions propres se présente comme suit :

| 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 | 10780 | 812 | 4651 | 6942 |

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 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 distribuée | 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

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

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 Sanpaolo 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 | 4005 | 572 | 2050 | 1955 |
| Emprunt obligataire 2020 | 7 ans | 2105 | 301 | 476 | 1629 |
| Emprunt obligataire 2021 | 6,5 ans | 3870 | 99 | 99 | 3771 |
| Total | | 11330 | 1073 | 3922 | 7408 |

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 | 752891 |
| 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 | 752891 |
| 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 | 1393372 |
| F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E-C) | 640481 |
| G. Dont: variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice | -2514 |
| H. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure | 642995 |

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 Predica 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 Inmobiliaria 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 | 24453 | 1570 | 2514 | 23509 |

A - 7.2) Distribution

| (en milliers d'euros) | 2021 | | 2020 | |
|----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 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 | 1 008 8 | 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^{er} 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.

| Variation des emprunts obligataires et bancaires (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 | 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-Élysées.

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 | 4 589 | 3 767 |
| Charges et taxes refacturées aux locataires | 15 005 | 18 258 |
| Autres transferts de charges | 8 386 | 8 339 |
| 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 refacturées | 5 894 | 7 582 |
| Autres impôts et charges | 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 | 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 | - 1 777 |
| 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 Predica 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 Predica dans les sociétés propriétaires des immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Élysées et 90 Champs-Élysées, en contrepartie des 49% des titres de participations dans les sociétés Cloud, Paul Cézanne, 92 Champs-Élysées 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 | - | - |
| 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 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE | 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 | sept.-26 | 1 671 | 46 |
| Collar CIC -0,25 %/-0,52 % | 100 000 | nov.-27 | 2 453 | 165 |
| Total | | | 4 124 | -170 |

(1) 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 ;
- 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 Inmobiliaria Colonial SA, société de droit espagnol cotée à la Bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).