

# Comptes consolidés au 31 décembre 2021

—• p.142

**A. État consolidé  
de la situation financière**

—• p.143

**B. État consolidé du résultat global**

—• p.144

**C. État de variation  
des capitaux propres consolidés**

—• p.145

**D. Tableau de flux  
de trésorerie consolidés**

—• p.146

**E. Notes annexes**

|  |     |
|--|-----|
| I - Principes comptables généraux.....   | 146 |
| II - Faits marquants .....   | 147 |
| III - Effets des changements liés au climat .....                                  | 148 |
| IV - Information sectorielle .....   | 149 |
| V - Immobilisations incorporelles,<br>corporelles, et immeubles de placement ..... | 151 |
| VI - Données liées à l'activité .....  | 156 |
| VII - Financement .....  | 159 |
| VIII - Capitaux propres et résultat par action .....                               | 164 |
| IX - Provisions .....  | 167 |
| X - Rémunérations et avantages<br>consentis au personnel .....                     | 168 |
| XI - Impôts et taxes .....   | 170 |
| XII - Engagements hors-bilan.....  | 171 |
| XIII - Détail de certains postes du tableau<br>de flux de trésorerie .....         | 172 |
| XIV - Informations relatives au périmètre<br>de consolidation.....                 | 173 |

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

## A. État consolidé de la situation financière

## ACTIFS

| (en milliers d'euros)                      | Notes<br>Partie E | 31/12/2021       | 31/12/2020       |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles              | V - 1             | 2 237            | 1 244            |
| Immobilisations corporelles                | V - 2             | 19 625           | 20 804           |
| Immeubles de placement                     | V - 4             | 7 496 094        | 7 081 176        |
| Actifs financiers                          | VII - 5           | 4 346            | 514              |
| Autres actifs                              | VI - 4            | 44 712           | 26 832           |
| <b>Total Actifs non-courants</b>           |                   | <b>7 567 015</b> | <b>7 130 570</b> |
| Immeubles de placement destinés à la vente | V - 5             | –                | 259 459          |
| Clients et autres débiteurs                | VI - 3            | 46 673           | 83 431           |
| Autres actifs                              | VI - 4            | 2 762            | 2 050            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie    | VII - 6           | 114 881          | 15 283           |
| <b>Total Actifs courants</b>               |                   | <b>164 316</b>   | <b>360 223</b>   |
| <b>Total Actifs</b>                        |                   | <b>7 731 331</b> | <b>7 490 793</b> |

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

| (en milliers d'euros)                         | Notes<br>Partie E | 31/12/2021       | 31/12/2020       |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| Capital                                       | VIII - 1          | 85 729           | 93 058           |
| Réserves                                      |                   | 4 009 052        | 4 266 590        |
| Résultat de la période                        |                   | 292 041          | 286 879          |
| <b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b> |                   | <b>4 386 822</b> | <b>4 646 526</b> |
| Intérêts minoritaires                         |                   | 1 097 177        | 550 442          |
| <b>Total Intérêts minoritaires</b>            |                   | <b>1 097 177</b> | <b>550 442</b>   |
| <b>Total des Capitaux propres</b>             | <b>VIII - 1</b>   | <b>5 483 999</b> | <b>5 196 968</b> |
| Emprunts et dérivés passifs                   | VII - 1           | 1 488 742        | 1 476 560        |
| Provisions non courantes                      | IX - 1            | 1 844            | 1 608            |
| Impôts différés passifs                       | XI - 2            | 210 666          | 217 266          |
| Autres passifs                                | VI - 6            | 28 748           | 27 691           |
| <b>Total Passifs non-courants</b>             |                   | <b>1 730 000</b> | <b>1 723 126</b> |
| Fournisseurs et autres crédateurs             | VI - 5            | 45 052           | 43 708           |
| Emprunts et concours bancaires                | VII - 1           | 413 256          | 480 937          |
| Provisions courantes                          | IX - 1            | 960              | 1 007            |
| Autres passifs                                | VI - 6            | 58 064           | 45 047           |
| <b>Total Passifs courants</b>                 |                   | <b>517 332</b>   | <b>570 699</b>   |
| <b>Total Capitaux propres et Passifs</b>      |                   | <b>7 731 331</b> | <b>7 490 793</b> |

## B. État consolidé du résultat global

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

## C. État de variation des capitaux propres consolidés

| (en milliers d'euros)  | Capital Nominal | Prime d'émission <sup>(1)</sup> | Réserve de réévaluation | Actions d'auto-contrôle | Réserve de couverture | Autres réserves <sup>(1)</sup> | Résultat consolidé | Part du Groupe | Participations ne donnant pas le contrôle | Total Capitaux propres |
|--|-----------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|---|------------------------|
| <b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2019</b>                              | <b>93058</b>    | <b>560380</b>                   | <b>22621</b>            | <b>-17936</b>           | <b>5697</b>           | <b>3231630</b>                 | <b>589758</b>      | <b>4485205</b> | <b>551770</b>                             | <b>5036975</b>         |
| <i>Variations de la période</i>  |                 |                                 |                         |                         |                       |                                |                    |                |   |                        |
| Résultat de la période   | -               | -                               | -                       | -                       | -                     | -                              | 286879             | 286879         | 9472                                      | 296351                 |
| Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt                                      | -               | -                               | -                       | -                       | -5867                 | -115                           | -                  | -5983          | -   | -5983                  |
| <b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>                        | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>-5867</b>          | <b>-115</b>                    | <b>286879</b>      | <b>280896</b>  | <b>9472</b>                               | <b>290369</b>          |
| Affectation du résultat  | -               | -                               | -                       | -                       | -                     | 589758                         | -589758            | -              | -   | -                      |
| Imputation des actions propres   | -               | -                               | -                       | 2635                    | -                     | -                              | -                  | 2635           | -   | 2635                   |
| Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres                                    | -               | -                               | -                       | -2652                   | -                     | -                              | -                  | -2652          | -   | -2652                  |
| Paiements fondés sur des actions   | -               | -                               | -                       | -                       | -                     | 3270                           | -                  | 3270           | -   | 3270                   |
| Distributions versées par SFL  | -               | -                               | -                       | -                       | -                     | -122828                        | -                  | -122828        | -10801                                    | -133629                |
| <b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2020</b>                              | <b>93058</b>    | <b>560380</b>                   | <b>22621</b>            | <b>-17953</b>           | <b>-170</b>           | <b>3701714</b>                 | <b>286879</b>      | <b>4646526</b> | <b>550442</b>                             | <b>5196968</b>         |
| <i>Variations de la période</i>  |                 |                                 |                         |                         |                       |                                |                    |                |   |                        |
| Résultat de la période   | -               | -                               | -                       | -                       | -                     | -                              | 292041             | 292041         | 70005                                     | 362046                 |
| Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt                                      | -               | -                               | -                       | -                       | 6751                  | -36                            | -                  | 6715           | -   | 6715                   |
| <b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>                        | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>6751</b>           | <b>-36</b>                     | <b>292041</b>      | <b>298756</b>  | <b>70005</b>                              | <b>368761</b>          |
| Affectation du résultat  | -               | -                               | -                       | -                       | -                     | 286879                         | -286879            | -              | -   | -                      |
| Réduction de capital   | -7329           | -346921                         | -                       | -                       | -                     | -1097                          | -                  | -355347        | -   | -355347                |
| Imputation des actions propres   | -               | -                               | -                       | 3841                    | -                     | -                              | -                  | 3841           | -   | 3841                   |
| Impact des plus-values et moins-values sur actions propres                                     | -               | -                               | -                       | -3998                   | -                     | -                              | -                  | -3998          | -   | -3998                  |
| Paiements fondés sur des actions   | -               | -                               | -                       | -                       | -                     | 3869                           | -                  | 3869           | -   | 3869                   |
| Variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle                              | -               | -                               | -                       | -                       | -                     | -109350                        | -                  | -109350        | 486674                                    | 377324                 |
| Distributions versées par SFL  | -               | -53456                          | -                       | -                       | -                     | -44020                         | -                  | -97476         | -9944                                     | -107420                |
| <b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2021</b>                              | <b>85729</b>    | <b>160003</b>                   | <b>22621</b>            | <b>-18110</b>           | <b>6581</b>           | <b>3837960</b>                 | <b>292041</b>      | <b>4386822</b> | <b>1097177</b>                            | <b>5483999</b>         |

(1) Cf. note VIII - 1.

## D. Tableau de flux de trésorerie consolidés

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

## E. Notes annexes

### I - Principes comptables généraux

#### I - 1) Référentiel comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du groupe SFL ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 décembre 2021 sont les suivants :

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

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

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

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants. Les modifications visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant, ce qui pourrait affecter les clauses restrictives (covenants) d'une entreprise. Pour donner le temps aux entreprises de se préparer aux modifications, le Board a fixé la date d'entrée en vigueur à janvier 2023.

- Amendements à IAS 1 Informations à fournir sur les méthodes comptables. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables. Les entreprises doivent désormais fournir une information sur les méthodes comptables significatives plutôt que sur les principales méthodes comptables. Les informations sur une méthode comptable sont significatives si, lorsqu'on les prend en considération conjointement avec d'autres informations contenues dans les états financiers de l'entité, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers. Ces amendements sont applicables à compter des exercices ouverts le 1<sup>er</sup> janvier 2023 avec la possibilité d'une application anticipée.
- Amendements à IAS 8 Définition d'une estimation comptable. L'ancienne définition d'une estimation comptable est la suivante : « un changement d'estimation comptable est un ajustement de la valeur comptable d'un actif ou d'un passif, ou du montant de la consommation périodique d'un actif, résultant de l'évaluation de la situation actuelle des éléments d'actif et de passif et des avantages et obligations futurs attendus qui y sont associés. Les changements d'estimations comptables résultent d'informations nouvelles ou de nouveaux développements et, par conséquent, ne sont pas des corrections d'erreurs ». Cette définition est supprimée et remplacée par celle-ci : « les estimations comptables sont des montants monétaires dans les états financiers qui sont sujets à des incertitudes en ce qui concerne leur évaluation ». Pour l'IASB, les amendements à la norme IAS 8 seront applicables de manière prospective à compter des exercices ouverts le 1<sup>er</sup> janvier 2023, avec possibilité d'une application anticipée.
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance. Le but de l'amendement est d'aider les entreprises à mettre en application la norme. Cette dernière étant spécifique aux sociétés d'assurance, le Groupe n'est pas concerné par ces amendements.
- Amendements à IAS 12, Impôts différés liés à des actifs et passifs issus d'une même transaction. Dans certaines circonstances, les entreprises sont exemptées de comptabiliser un impôt différé lors de la comptabilisation initiale d'un actif et un passif. Il y avait jusqu'à présent une incertitude quant à la question de savoir si l'exemption s'appliquait à des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement, des transactions pour lesquelles les entreprises comptabilisent à la fois un actif et un passif. Les amendements viennent préciser que l'exemption ne s'applique pas et que les entreprises sont tenues de comptabiliser l'impôt différé sur ces transactions. L'objectif des amendements est de réduire l'hétérogénéité dans la comptabilisation de l'impôt différé relatif aux contrats de location et aux obligations de démantèlement. Les amendements entreront en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, et s'appliqueront aux transactions concernées survenues à compter de la date d'ouverture du premier exercice comparatif présenté. Une application anticipée des amendements de la norme est autorisée.

Au 31 décembre 2021, les comptes du Groupe n'intègrent pas d'actifs et passifs issus de la même transaction ; par conséquent, aucune application anticipée de l'amendement n'a été faite.

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

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

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

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que le groupe SFL contrôle, notamment du fait de l'existence d'un pacte d'actionnaires, ou par détention de la majorité des droits de vote.

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

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

Le groupe SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. note V - 4).

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note VII - 4).

## II - Faits marquants

### II - 1) Opérations

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

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup>. Le projet s'est poursuivi avec les travaux de curage et désamiantage, et le démarrage des travaux de l'entreprise générale ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), en cours de restructuration, dont les travaux se sont poursuivis, pour une livraison en 2022.

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

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

Cette performance remarquable confirme la qualité du positionnement et des actifs de SFL.

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

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

### II - 2) Financements

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

- Remboursement de l'emprunt obligataire émis en 2014 et arrivant à échéance en novembre 2021, assorti d'un coupon de 1,875 %, pour un montant en circulation de 250 millions d'euros.
- Remboursement par anticipation de l'emprunt hypothécaire des entités du sous-groupe Parholding, d'un montant global de 196 millions d'euros et d'échéance juillet 2022.
- 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.

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

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

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

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

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

### II - 4) Opération sur le capital de SFL et évolution du partenariat avec 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 immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Élysées et 90 Champs-Élysées, en contrepartie de participations minoritaires (49%) cédées à Predica dans les immeubles #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle. 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. Les impacts sur les comptes sont présentés dans les notes VIII - 1 et VIII - 5.

## II - 5) Événements post-clôture

Néant.

## III - Effets des changements liés au climat

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

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

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

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

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

- Un impact positif sur la valorisation des actifs ; les immeubles du Groupe étant reconnus comme étant écologiquement vertueux (comme l'attestent les certifications dont ils font l'objet), les experts ont estimé à environ 15%, la prime locative moyenne des bureaux prise en compte dans les évaluations de ces actifs, via les VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et les taux de sortie.
- Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles dans le but d'anticiper les évolutions des réglementations sectorielles et de fidéliser davantage les clients. Il s'agit par exemple de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, du choix et de la mise en place de systèmes de chauffage plus efficaces, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.

- Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREAM : Building Research Establishment Assessment Method, GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA : European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l'atteinte des objectifs ESG.

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

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

- Les risques liés aux instruments financiers (IFRS 7) : à la date d'arrêt des comptes, le Groupe ne possédait pas d'instrument de financements indexés sur des indicateurs de performance RSE, dont les taux d'intérêt varieraient en fonction des critères ESG. La prise en compte des effets du climat a été sans impact sur la structure de financement de SFL. Il convient de préciser que le Groupe a entamé en 2022 le processus de conversion de ses emprunts obligataires en « green bonds ».
- Les taxes liées à la réglementation environnementale (IAS 37) : les différents investissements réalisés par le Groupe lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, le Groupe n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. Pour cette raison, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021 en guise de taxes ou de sanctions pour non-respect des normes réglementaires émergentes.
- La dépréciation des actifs (IAS 36) ou la réestimation des durées d'utilité et des valeurs résiduelles des immobilisations (IAS 16) : les actifs du Groupe étant principalement des immeubles de placement pris en compte à leur juste valeur (option *Fair Market Value*), il n'y a pas d'impact sur les comptes du Groupe au regard de ces normes.

## IV - Information sectorielle

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

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

| (en milliers d'euros)   | Paris QCA      | Autre Paris   | Croissant Ouest | Structure      | 2021           |
|---|----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Revenus locatifs</b>   | <b>142023</b>  | <b>30573</b>  | <b>2037</b>     | -              | <b>174634</b>  |
| Charges immobilières brutes   | -30 136        | -6 477        | -1 917          | -              | -38 530        |
| Charges immobilières récupérées   | 24 033         | 5 199         | 514             | -              | 29 746         |
| Charges immobilières nettes de récupération   | -6 103         | -1 278        | -1 403          | -              | -8 784         |
| <b>Loyers nets</b>  | <b>135920</b>  | <b>29296</b>  | <b>634</b>      | -              | <b>165850</b>  |
| Autres produits d'exploitation  | 2 922          | 387           | 93              | 684            | 4 086          |
| Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations                       | -              | -             | -               | -1 211         | -1 211         |
| Variation nette de provisions   | -661           | 76            | -               | -1 181         | -1 766         |
| Frais de personnel  | -              | -             | -               | -22 739        | -22 739        |
| Autres frais généraux   | -              | -             | -               | -9 978         | -9 978         |
| Résultat de cession des immeubles de placement  | 108            | -             | -               | -              | 108            |
| Variation de valeur des immeubles de placement  | 242 950        | 13 188        | -962            | -              | 255 177        |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>381 239</b> | <b>42 947</b> | <b>-235</b>     | <b>-34 424</b> | <b>389 528</b> |
| Charges financières   | -              | -             | -               | -27 968        | -27 968        |
| Produits financiers   | -              | -             | -               | 17             | 17             |
| Ajustement de valeur des instruments financiers   | -              | -             | -               | -              | -              |
| Actualisation des dettes et créances  | -              | -             | -               | -80            | -80            |
| Autres charges et produits financiers   | -              | -             | -               | -2 200         | -2 200         |
| <b>Résultat avant impôts</b>  | <b>381 239</b> | <b>42 947</b> | <b>-235</b>     | <b>-64 656</b> | <b>359 296</b> |
| Impôts  | -              | -             | -               | 2 750          | 2 750          |
| <b>Résultat net</b>   | <b>381 239</b> | <b>42 947</b> | <b>-235</b>     | <b>-61 906</b> | <b>362 046</b> |
| <b>Part du Groupe</b>   | <b>311 345</b> | <b>40 300</b> | <b>-235</b>     | <b>-59 369</b> | <b>292 041</b> |
| Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle                               | 69 895         | 2 647         | -               | -2 537         | 70 005         |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>   |                |               |                 |                |                |
| Pertes et gains actuariels  | -              | -             | -               | -36            | -36            |
| Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat                         | -              | -             | -               | -36            | -36            |
| Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie) | -              | -             | -               | 6 751          | 6 751          |
| Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat                       | -              | -             | -               | 6 751          | 6 751          |
| <b>Total des autres éléments du résultat global</b>                                     | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b>        | <b>6 715</b>   | <b>6 715</b>   |
| <b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>                               | <b>381 239</b> | <b>42 947</b> | <b>-235</b>     | <b>-55 191</b> | <b>368 761</b> |
| <b>Part du Groupe</b>   | <b>311 345</b> | <b>40 300</b> | <b>-235</b>     | <b>-52 654</b> | <b>298 756</b> |
| Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle                               | 69 895         | 2 647         | -               | -2 537         | 70 005         |

| (en milliers d'euros)   | Paris QCA        | Autre Paris      | Croissant Ouest | Structure      | 31/12/2021       |
|-------------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
| Actifs sectoriels       | 6 198 882        | 1 237 614        | 116 329         | 140 969        | 7 693 794        |
| Actifs non affectés     | -                | -                | -               | 37 537         | 37 537           |
| <b>Total des actifs</b> | <b>6 198 882</b> | <b>1 237 614</b> | <b>116 329</b>  | <b>178 505</b> | <b>7 731 331</b> |

## Comptes consolidés au 31 décembre 2021

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

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

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

\* **Paris Quartier Central d'Affaires** : marché comprenant le triangle d'Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l'avenue de Villiers et la gare Saint-Lazare, à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre, et au sud par la rue de Rivoli.

\* **Autre Paris** : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».

\* **Croissant Ouest** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.

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

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

### V - 1) Immobilisations incorporelles

#### Principes comptables

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

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

Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur ladite durée. Les immobili-

sations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties mais font l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36), ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

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

| (en milliers d'euros)                  | 31/12/2020   | Augmentation | Diminution | Reclassement | 31/12/2021   |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Valeur brute</b>                    |              |              |            |              |              |
| Applications informatiques             | 7 426        | -            | -          | 1 671        | 9 097        |
| Autres immobilisations incorporelles   | 1 373        | 644          | -          | -827         | 1 189        |
| <b>Amortissements et dépréciations</b> |              |              |            |              |              |
| Applications informatiques             | -6 722       | -495         | -          | -            | -7 218       |
| Autres immobilisations incorporelles   | -832         | -            | -          | -            | -832         |
| <b>Valeur nette</b>                    | <b>1 244</b> | <b>149</b>   | -          | 843          | <b>2 237</b> |

## V - 2) Immobilisations corporelles

| Principes comptables   |  |
|--|--|
| Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation.  | Immeuble d'exploitation Washington Plaza :   |
| Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.   | Bâti 105 à 118 ans   |
| Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.  | Clos et couvert 8 à 24 ans   |
| Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. | Agencements, aménagements et installations générales 5 à 29 ans  |
|  | Autres immobilisations corporelles :   |
|  | Installations et aménagements 2 à 20 ans   |
|  | Agencements et équipements 5 à 10 ans  |
|  | Matériel divers et informatique 2 à 5 ans  |
|  | Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même. |

| (en milliers d'euros)                  | 31/12/2020    | Augmentation | Diminution | Reclassement | 31/12/2021    |
|--|---------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| <b>Valeur brute</b>                    |               |              |            |              |               |
| Immeubles d'exploitation               | 21 238        | -            | -          | -            | 21 238        |
| Autres immobilisations corporelles     | 7 515         | 381          | -216       | -843         | 6 836         |
| <b>Amortissements et dépréciations</b> |               |              |            |              |               |
| Immeubles d'exploitation               | -3 793        | -206         | -          | -            | -4 000        |
| Autres immobilisations corporelles     | -4 156        | -510         | 216        | -            | -4 449        |
| <b>Valeur nette</b>                    | <b>20 804</b> | <b>-335</b>  | -          | -843         | <b>19 625</b> |

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

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

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

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

## V - 4) Immeubles de placement

**Principes comptables**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Méthodologie d'expertise**

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

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de «The Royal Institution of Chartered Surveyors» (RICS).

Le groupe SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : «quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des

équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;

- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes».

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

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

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. En 2021, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles et annuelles sont : des honoraires de commercialisation (recherche de locataires), des honoraires liés aux cessions d'immeubles, et des honoraires d'expertises dans le cadre de refinancements, pour un montant total de 1 115 milliers d'euros.

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

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

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

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

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sen-

sibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,5% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,8% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Les actifs en développement sont évalués à la juste valeur. Leur valorisation est fiable, compte tenu de la méthode utilisée par les experts pour leur évaluation (méthode des cash-flows actualisés).

### Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Au vu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

| (en milliers d'euros)  | 31/12/2020       | Augmentation   | Profit sur juste valeur | Diminution | Perte sur juste valeur | Reclassement | 31/12/2021       |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------------|------------|------------------------|--------------|------------------|
| Immeubles de placement | 7 081 176        | 159 741        | 353 757                 | –          | -98 580                | –            | 7 496 094        |
| <b>Total</b>           | <b>7 081 176</b> | <b>159 741</b> | <b>353 757</b>          | <b>–</b>   | <b>-98 580</b>         | <b>–</b>     | <b>7 496 094</b> |

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

| (en milliers d'euros)  | 31/12/2021       | 31/12/2020       |
|--|------------------|------------------|
| Valeur du patrimoine (hors droits)   | 7 606 153        | 7 457 515        |
| Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V - 2)                    | -51 040          | -51 359          |
| Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements | -59 019          | -65 521          |
| Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente                | –                | -259 459         |
| <b>Juste valeur des immeubles de placement</b>                             | <b>7 496 094</b> | <b>7 081 176</b> |

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

| Secteur géographique | Valeur hors droits 31/12/2021<br>(en millions d'euros, 100 %) | Paramètres               | Fourchette <sup>(1)</sup> | Moyenne pondérée <sup>(1)</sup> |
|----------------------|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Paris QCA            | 6 252   | VLM <sup>(2)</sup>       | 630 - 940 €               | 797 €                           |
|                      |   | Taux de fin de cash-flow | 2,60 - 3,11 %             | 2,95 %                          |
|                      |   | Taux d'actualisation     | 3,55 - 4,10 %             | 3,76 %                          |
| Autre Paris          | 1 238   | VLM <sup>(2)</sup>       | 548 - 760 €               | 684 €                           |
|                      |   | Taux de fin de cash-flow | 2,75 - 3,25 %             | 2,99 %                          |
|                      |   | Taux d'actualisation     | 3,90 - 5,50 %             | 4,71 %                          |
| Croissant Ouest      | 116   | VLM <sup>(2)</sup>       | 310 - 535 €               | 479 €                           |
|                      |   | Taux de fin de cash-flow | 3,41 - 5,00 %             | 3,80 %                          |
|                      |   | Taux d'actualisation     | 4,35 - 6,10 %             | 4,78 %                          |
| <b>Total</b>         | <b>7 606</b>  |                          |                           |                                 |

(1) Pour les bureaux.

(2) VLM : valeurs locatives de marché.

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

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

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

(1) Pour les bureaux.

(2) VLM : valeurs locatives de marché.

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

#### Principes comptables

Une entité doit classer un actif non courant comme étant détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par le biais de son utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, sous réserve des conditions qui sont habituelles pour la vente de tels actifs, et sa vente doit être hautement probable.

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

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

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

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

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

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

## VI - Données liées à l'activité

## VI - 1) Loyers nets

## Principes comptables

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

## Revenus locatifs

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

## Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, droits d'entrée, et indemnités de résiliation anticipée. Conformément à la norme IFRS 16, les

paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire, lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme, sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin, soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

## Charges immobilières

L'analyse des critères de distinction « agent-principal » conformément à la norme IFRS 15 a permis de conclure que le Groupe agit en tant que « principal ». En conséquence, les charges immobilières brutes et les charges immobilières récupérées sont présentées de manière distincte dans l'état consolidé du résultat global.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 98,4 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net négatif de 3 350 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers, et un impact négatif de 1 950 milliers d'euros provenant de l'étalement des droits d'entrée. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 6 230 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2021, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

| (en milliers d'euros)       | Total            | ≤ 1 an         | > 1 an<br>et ≤ 2 ans | > 2 ans<br>et ≤ 3 ans | > 3 ans<br>et ≤ 4 ans | > 4 ans<br>et ≤ 5 ans | > 5 ans        |
|-----------------------------|------------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Loyers<sup>(1)</sup></b> | <b>1 174 056</b> | <b>187 707</b> | <b>171 290</b>       | <b>143 078</b>        | <b>105 756</b>        | <b>90 507</b>         | <b>475 719</b> |

(1) Loyer facial sans prise en compte des franchises.

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

| (en milliers d'euros)       | Total            | ≤ 1 an         | > 1 an<br>et ≤ 2 ans | > 2 ans<br>et ≤ 3 ans | > 3 ans<br>et ≤ 4 ans | > 4 ans<br>et ≤ 5 ans | > 5 ans        |
|-----------------------------|------------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Loyers<sup>(1)</sup></b> | <b>1 033 110</b> | <b>176 089</b> | <b>158 373</b>       | <b>128 602</b>        | <b>94 372</b>         | <b>60 814</b>         | <b>414 861</b> |

(1) Loyer facial sans prise en compte des franchises.

## VI - 2) Autres produits d'exploitation

| (en milliers d'euros)  | 2021         | 2020         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Production immobilisée | 678          | 311          |
| Autres produits        | 3 408        | 4 025        |
| <b>Total</b>           | <b>4 086</b> | <b>4 336</b> |

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

## VI - 3) Clients et autres débiteurs

## Principes comptables

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

débiteurs en fonction de leurs dates d'échéance, et qui permet de déterminer les taux de pertes historiques. Le montant des pertes de crédit attendues est ensuite obtenu sur la base des taux de pertes historiques ajustés d'une composante forward-looking, sur la base des observations historiques.

Les créances font ensuite l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

| (en milliers d'euros)                       | 31/12/2021    |               |              | 31/12/2020    |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
|   | Total         | < 1 an        | ≥ 1 an       |               |
| Clients et comptes rattachés                | 27 517        | 22 929        | 4 588        | 72 009        |
| Provisions clients et comptes rattachés     | - 5 139       | - 2 142       | - 2 997      | - 2 423       |
| <b>Clients</b>                              | <b>22 378</b> | <b>20 787</b> | <b>1 591</b> | <b>69 586</b> |
| Fournisseurs : avances et acomptes versés   | 83            | 83            | -            | - 285         |
| Personnel et comptes rattachés              | 6             | 6             | -            | 1             |
| Créances fiscales – hors IS – part courante | 21 810        | 21 810        | -            | 13 038        |
| Autres créances d'exploitation              | 1 280         | 1 280         | -            | 902           |
| Autres créances                             | 1 116         | 1 116         | -            | 189           |
| <b>Autres débiteurs</b>                     | <b>24 295</b> | <b>24 295</b> | <b>-</b>     | <b>13 845</b> |
| <b>Total</b>                                | <b>46 673</b> | <b>45 082</b> | <b>1 591</b> | <b>83 431</b> |

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et la part à moins d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements de loyers pour 14 307 milliers d'euros. Au 31 décembre 2020, ces créances liées à l'étalement des franchises de loyers s'élevaient à 65 521 milliers d'euros, dont 18 190 milliers d'euros à moins d'un an. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

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

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

| (en milliers d'euros)                            | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|--|---------------|---------------|
| Paievements d'avance non-courants                | -             | 26 832        |
| Autres créances clients                          | 44 712        | -             |
| <b>Total autres actifs non-courants</b>          | <b>44 712</b> | <b>26 832</b> |
| État – acomptes d'impôt sur les bénéfices versés | 47            | 1 855         |
| Paievements d'avance courants                    | 2 715         | 195           |
| <b>Total autres actifs courants</b>              | <b>2 762</b>  | <b>2 050</b>  |

Les autres créances clients correspondent à la part à plus d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers. Au 31 décembre 2020, cette part s'élevait à 47 331 milliers d'euros, et était présentée en créances clients, au même titre que la part à moins d'un an.

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

**VI - 5) Fournisseurs et autres créditeurs**

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

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

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

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

Les dépôts et cautionnements reçus comprennent essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

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

Les comptes de régularisations passif correspondent aux encaissements d'avance.

**VI - 7) Autres frais généraux**

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

Les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

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

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

## VII - Financement

### VII - 1) Emprunts et concours bancaires

#### Principes comptables

Tous les prêts et emprunts sont comptabilisés initialement à la juste valeur qui correspond au montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des

emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

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

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

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

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

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

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

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

## VII - 2) Charges et produits financiers

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

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

## VII - 3) Instruments financiers

### Principes comptables

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps et les caps de taux d'intérêt pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêt. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

La totalité de ces instruments financiers dérivés est éligible à la comptabilité de couverture, et est considérée comme une macrocouverture. Les tests d'efficacité prospectifs à la clôture sont efficaces à 100 %. Il s'agit de couverture de flux de trésorerie. La partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en

capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat. Lorsque la relation de couverture de l'instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13, niveau 2 (cf. note V - 4).

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

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

- durée de 7 ans, à -0,11 % pour le cap et -0,60 % pour le floor.
- un collar, contrepartie CIC vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 16 novembre 2022 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans, à -0,25 % pour le cap et -0,52 % pour le floor.

#### Valeur de marché des instruments de couverture

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

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

(1) Date du solde de l'instrument.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

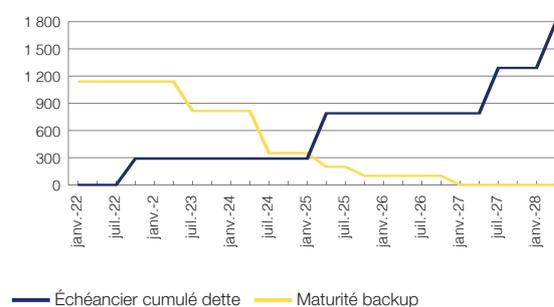
## VII - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2021, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 140 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 1 040 millions d'euros au 31 décembre 2020. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en mai 2025.

#### Risque de liquidité SFL



En plus de ses lignes de crédit disponibles, SFL dispose d'une structure de dette diversifiée (lignes bilatérales, emprunts obligataires, accès au marché des NEU CP, etc.), ainsi que d'un patrimoine de qualité; autant de facteurs qui permettent de minorer le risque de liquidité de la société.

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées en note VII - 1.

### 2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité. Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

### 3/ Le risque de marché

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

#### a/ Objectifs et stratégie

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

Au 31 décembre 2021, le taux de couverture de la dette est de 99 % (ie la part de la dette à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture).

#### Taux de couverture dette SFL 2021 - 2027



#### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,23 % au 31 décembre 2021 (contre 1,50 % au 31 décembre 2020).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,26 % soit un impact négatif de 572 milliers d'euros sur l'année représentant 2,05 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,22 % soit un impact positif de 191 milliers d'euros sur l'année représentant 0,68 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2021, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 3 860 milliers d'euros. À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 4 020 milliers d'euros.

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

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 2021 :

| (en milliers d'euros)                                 | <= 1 an        | 1-2 ans | 2-3 ans | 3-4 ans | 4-5 ans | > 5 ans | Total          |
|---|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Titres de créances négociables à court terme (NEU CP) | 117 000        | -       | -       | -       | -       | -       | 117 000        |
| <b>Total dette taux variable</b>                      | <b>117 000</b> | -       | -       | -       | -       | -       | <b>117 000</b> |

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

**Valeur de marché de la dette obligataire**

Au 31 décembre 2021, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 836 854 milliers d'euros, détaillée comme suit :

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

**VII - 5) Actifs financiers****Principes comptables**

Les actifs financiers non courants comprennent les dépôts et cautionnements versés et les instruments dérivés. Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur, c'est-à-dire généralement à leur coût

d'acquisition majoré des coûts de transaction. Pour les instruments dérivés leur comptabilisation est rappelée note VI - 3.

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

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

**VII - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie****Principes comptables**

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

négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires constituent une forme de financement pour le Groupe, et par conséquent sont présentés en flux provenant des activités de financement dans le tableau des flux de trésorerie.

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

**VIII - Capitaux propres et résultat par action****VIII - 1) Capitaux propres**

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse.

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

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

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

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

**VII - 2) Titres auto-détenus****Principes comptables**

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres du Groupe réalisées par lui-même sont portées en diminution des capitaux propres.

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

**VIII - 3) Distributions**

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

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

**VIII - 4) Résultat par action**

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

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

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

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

**VIII - 5) Variations de pourcentage d'intérêts****Principes comptables**

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

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

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

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

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

Les opérations ci-dessous étant des « transactions entre actionnaires agissant en leur capacité d'actionnaires », les coûts directs y afférents sont également constatés en capitaux propres. Les flux de trésorerie résultant de ces échanges doivent être comptabilisés en flux de financement.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

| (en milliers d'euros)                          | SCI Washington | Groupe Parholding | SCI Paul Cézanne | SCI 103 Grenelle | SAS 92 Champs-Élysées | SAS Cloud | Total 2020   |
|--|----------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| Revenus locatifs                               | 7 848          | 13 783            | -                | -                | -                     | -         | 21 631       |
| Variation de valeur des immeubles de placement | 4 559          | - 15 207          | -                | -                | -                     | -         | - 10 648     |
| Résultat financier                             | - 97           | - 1 799           | -                | -                | -                     | -         | - 1 896      |
| Divers   | 398            | - 13              | -                | -                | -                     | -         | 385          |
| <b>Total</b>                                   | <b>12 709</b>  | <b>- 3 236</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>              | <b>-</b>  | <b>9 472</b> |

## IX - Provisions

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

## Principes comptables

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

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

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

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

| (en milliers d'euros)                  | 31/12/2020   | Augmentation | Diminution     | dont provisions<br>consommées | Écarts<br>actuariels | Reclassement | 31/12/2021   |
|--|--------------|--------------|----------------|-------------------------------|----------------------|--------------|--------------|
| Provisions relatives au personnel      | 1 608        | 1 181        | - 20           | - 20                          | 36                   | - 960        | 1 844        |
| <b>Provisions non-courantes</b>        | <b>1 608</b> | <b>1 181</b> | <b>- 20</b>    | <b>- 20</b>                   | <b>36</b>            | <b>- 960</b> | <b>1 844</b> |
| Provisions sur immeubles et locataires | 276          | -            | - 276          | - 219                         | -                    | -            | -            |
| Provisions relatives au personnel      | 731          | -            | - 731          | - 731                         | -                    | 960          | 960          |
| <b>Provisions courantes</b>            | <b>1 007</b> | <b>-</b>     | <b>- 1 007</b> | <b>- 950</b>                  | <b>-</b>             | <b>960</b>   | <b>960</b>   |
| <b>Total</b>                           | <b>2 615</b> | <b>1 181</b> | <b>- 1 027</b> | <b>- 970</b>                  | <b>36</b>            | <b>-</b>     | <b>2 804</b> |

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

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

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

| (en milliers d'euros)  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants | - 867          | - 888          |
| Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation  | - 1 065        | - 728          |
| Dotations aux provisions pour autres risques et charges          | - 116          | - 89           |
| <b>Dotations</b>   | <b>- 2 048</b> | <b>- 1 705</b> |
| Reprises de provisions sur actif circulant                       | 225            | 5              |
| Reprises de provisions pour autres risques et charges            | 57             | -              |
| <b>Reprises</b>  | <b>282</b>     | <b>5</b>       |
| <b>Total</b>   | <b>- 1 766</b> | <b>- 1 700</b> |

**X - Rémunérations et avantages consentis au personnel****X - 1) Frais de personnel**

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

| (en milliers d'euros)              | 2021           | 2020           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Rémunérations du personnel         | -6 758         | -7 325         |
| Charges sociales sur rémunérations | -4 803         | -3 805         |
| Avantages accordés au personnel    | -3 853         | -3 198         |
| Participation et intéressement     | -7 325         | -254           |
| <b>Total</b>                       | <b>-22 739</b> | <b>-14 582</b> |

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

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

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

**X - 2) Indemnités de départ à la retraite****Principes comptables**

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel. Les coûts des avantages au personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits. Les avantages au personnel concernent principalement les indemnités de départ à la retraite.

**Méthode d'évaluation**

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l'exercice. Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle semestrielle. Les gains et pertes actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ». Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

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

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

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

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

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

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

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

**X - 3) Paiements en actions****Principes comptables**

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

**Méthode d'évaluation**

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

La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle d'Équilibre des Actifs Financiers). Le nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible attribué par le pourcentage d'espérance d'acquisition des actions, compte tenu des conditions d'acquisition propres à chaque plan.

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

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

|  | Plan n° 5     | Plan n° 5     | Plan n° 5     |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Date d'Assemblée                               | 20/04/2018    | 20/04/2018    | 20/04/2018    |
| Date d'attribution (Conseil d'administration)  | 15/02/2019    | 06/02/2020    | 11/02/2021    |
| Nombre cible initial                           | 32 948        | 34 476        | 33 460        |
| % d'espérance initial                          | 100%          | 100%          | 100%          |
| Nombre espéré initial                          | 32 948        | 34 476        | 33 460        |
| Juste valeur unitaire                          | 54,00 €       | 65,38 €       | 54,59 €       |
| Refus d'attribution/départs (nb cible initial) | -452          | -468          | -340          |
| % d'espérance retenu à la clôture              | 200%          | 100%          | 100%          |
| <b>Nombre espéré à la clôture</b>              | <b>64 992</b> | <b>34 008</b> | <b>33 120</b> |

**Principales caractéristiques des plans**

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

**Prise en compte dans les états financiers**

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

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

Le montant constaté en charges de la période (hors contribution patronale spécifique) au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 3 869 milliers d'euros.

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

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

| (en milliers d'euros)  | 2021         | 2020         |
|--|--------------|--------------|
| Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup> | 2 730        | 2 653        |
| Avantages court terme charges patronales                     | 2 093        | 1 862        |
| Rémunération en actions <sup>(2)</sup>                       | 1 754        | 2 117        |
| Jetons de présence   | 800          | 693          |
| <b>Total</b>   | <b>7 377</b> | <b>7 325</b> |

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement et indemnités de rupture versés au cours de la période.

(2) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés.

**XI - Impôts et taxes****XI - 1) Impôt sur les sociétés****Principes comptables**

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun. Le périmètre d'application est restreint du fait de la non-imposition du secteur SIIC.

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

**XI - 2) Impôt différé****Principes comptables**

La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre le résultat comptable et fiscal apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés.

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

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

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

**XI - 3) Preuve d'impôt consolidée**

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

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

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

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

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

## XII - Engagements hors-bilan

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

#### Cautions

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

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

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

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

Au 31 décembre 2021, les engagements hors bilan liés au financement concernent uniquement les lignes de crédit confirmées non-utilisées. Elles se détaillent comme suit :

| (en milliers d'euros)    | Total            | Moins de 1 an | De 1 à 5 ans     | Plus de 5 ans |
|--------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Emprunt BECM             | 150 000          | -             | 150 000          | -             |
| Emprunt CADIF            | 175 000          | -             | 175 000          | -             |
| Emprunt 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          | -             |
| <b>Total</b>             | <b>1 140 000</b> | <b>-</b>      | <b>1 140 000</b> | <b>-</b>      |

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

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

Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

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

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

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

**XIII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie****XIII - 1) Acquisitions et travaux sur immeubles de placement et trésorerie nette**

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

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

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

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

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

**XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation**

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

| Sociétés consolidées                   | SIREN       | Pourcentage (%) |          |
|--|-------------|-----------------|----------|
|  |             | Intérêt         | Contrôle |
| <b>Société mère</b>                    |             |                 |          |
| SA Société Foncière Lyonnaise          | 552 040 982 | -               | -        |
| <b>Sociétés en intégration globale</b> |             |                 |          |
| SA SEGPIM                              | 326 226 032 | 100             | 100      |
| SAS Locaparis                          | 342 234 788 | 100             | 100      |
| SAS Maud                               | 444 310 247 | 100             | 100      |
| SAS Parholding                         | 404 961 351 | 100             | 100      |
| SC Parchamps                           | 410 233 498 | 100             | 100      |
| SC Pargal                              | 428 113 989 | 100             | 100      |
| SC Parhaus                             | 405 052 168 | 100             | 100      |
| SAS SB2                                | 444 318 398 | 100             | 100      |
| SAS SB3                                | 444 318 547 | 100             | 100      |
| SCI SB3                                | 444 425 250 | 100             | 100      |
| SCI 103 Grenelle                       | 440 960 276 | 51              | 51       |
| SCI Paul Cézanne                       | 438 339 327 | 51              | 51       |
| SCI Washington                         | 432 513 299 | 100             | 100      |
| SNC Condorcet Holding                  | 808 013 890 | 100             | 100      |
| SNC Condorcet Propco                   | 537 505 414 | 100             | 100      |
| SAS Cloud                              | 899 379 390 | 51              | 51       |
| SAS 92 Champs-Élysées                  | 899 324 255 | 51              | 51       |

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

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

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