

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2019 B 32311 Numéro SIREN : 490 068 806 Nom ou dénomination : EDF IMMO
--

Ce dépôt a été enregistré le 29/12/2022 sous le numéro de dépôt 1711

EDF Immo

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 360 430 949 euros.

Siège social : 4 rue Floréal 75017 Paris

490 068 806 R.C.S. PARIS

COMPTES ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Sommaire

1-BILAN.....	3
1.1 BILAN ACTIF.....	4
1.2 BILAN PASSIF.....	5
2-COMPTES DE RESULTAT.....	6
2.1 COMPTE DE RESULTAT.....	7
3-ANNEXE.....	9
3.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE.....	10
3.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	10
4-INFOS BILAN.....	12
4.1 ACTIF IMMOBILISE.....	13
4.2 AUTRES CREANCES.....	14
4.3 CAPITAUX PROPRES.....	15
4.4 DETTES D'EXPLOITATION ET AUTRES DETTES.....	15
4.5 RESULTAT D'EXPLOITATION.....	16
4.6 RESULTAT FINANCIER.....	17
4.7 RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	17
4.8 IMPOT SUR LES BENEFICES.....	17
5-ENGAGEMENTS FI.....	18
5.1 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	19
5.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	20
5.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	20
5.4 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES.....	20
5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	20

1 - BILAN

1.1 BILAN ACTIF

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles				
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	1 572 345 757	274 128 158	1 298 217 599	1 225 963 573
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières	1 572 345 757	274 128 158	1 298 217 599	1 225 963 573
Total Actif Immobilisé (II)	1 572 345 757	274 128 158	1 298 217 599	1 225 963 573
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	199 626 419		199 626 419	258 006 694
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	199 626 419		199 626 419	258 006 694
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités				
TOTAL Disponibilités				
Charges constatées d'avance				
Total Actif Circulant (III)	199 626 419		199 626 419	258 006 694
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	1 771 972 176	274 128 158	1 497 844 018	1 483 970 267

1.2 BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 1 360 430 949	1 360 430 949	1 360 430 949
Primes d'émission, de fusion, d'apport,			
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence		
Réserve légale		59 170 370	55 879 088
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
TOTAL Réserves		59 170 370	55 879 088
Report à nouveau			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		77 179 912	65 825 650
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		1 496 781 231	1 482 135 686
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs :		
TOTAL Dettes financières			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 004 457	971 578
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		58 329	863 003
TOTAL Dettes d'exploitation		1 062 786	1 834 581
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES (IV)		1 062 786	1 834 581
Ecart de conversion Passif (V)			
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		1 497 844 018	1 483 970 267

2 - COMPTE DE RESULTAT

2.1 COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
Chiffres d'affaires nets				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits			31 465	54 427
Total des produits d'exploitation (I)			31 465	54 427
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			130 780	130 093
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements		
		Dotations aux provisions		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges			122 345	158 718
Total des charges d'exploitation (II)			253 125	288 811
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-221 660	-234 384
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			5 155 797	21 262 519
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				7 362 952
Reprises sur provisions et transferts de charges			77 184 102	40 511 684
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			82 339 899	69 137 155
Dotations financières aux amortissements et provisions			4 925 077	2 198 771
Intérêts et charges assimilées				96 181
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			4 925 077	2 294 952
RÉSULTAT FINANCIER			77 414 821	66 842 204
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			77 193 161	66 607 820

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT (suite)		Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits exceptionnels (VII)			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		4 999	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
Total des charges exceptionnelles (VIII)		4 999	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)		-4 999	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)		8 250	782 170
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		82 371 363	69 191 583
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		5 191 451	3 365 933
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		77 179 912	65 825 650

3 - ANNEXE

3.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la liquidation de la SCI EDF COLISEE en date du 17/02/2021. Cette opération a débouché sur un solde de liquidation nul.

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises.

Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Il en ressort un impact non significatif.

Le contexte sanitaire en France reste évolutif et susceptible de se traduire par des conséquences sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise sur les exercices à venir.

3.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis en conformité avec le règlement ANC n° 2014-03 modifié des nouveaux règlements ANC applicables à la clôture.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base qui ont pour objet de fournir une image fidèle de l'entreprise :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

3.2.1 Immobilisations financières

Elles sont constituées :

- de titres de participation valorisés au coût d'acquisition. Si cette valeur est inférieure à la valeur d'usage, une dépréciation est constituée pour la différence. La valeur d'usage est la valeur d'estimation des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie ;
- de créances liées à des participations.

3.2.2 Créances d'exploitation

- Les créances d'exploitation sont inscrites à leur valeur nominale.
- Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur d'inventaire, basée sur la probabilité de leur recouvrement, déterminée au cas par cas, est inférieure à leur valeur comptable. Selon la nature des créances, le risque assorti aux créances douteuses est apprécié individuellement ou à partir de méthodes statistiques tirées de l'expérience.

3.2.3 Société intégrée fiscalement

La société est intégrée fiscalement dans le périmètre d'intégration fiscale du Groupe EDF depuis le 1er janvier 2007. Les modalités de traitement de l'intégration retenues par le Groupe EDF prévoient le paiement par la Société de l'impôt sur les sociétés qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice, si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont la société aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

3.2.4 Identité de la société consolidante

Les comptes de la société EDF IMMO sont inclus dans les comptes consolidés publiés du groupe EDF par la méthode de l'intégration globale depuis le 1er janvier 2012.

Identité de la société consolidante (art D24-14) :

EDF SA

Adresse : 22-30 avenue de Wagram 75382 Paris cedex 08

La société EDF SA détient directement 1 360 430 949 actions, soit 100% du capital social de EDF IMMO.

3.2.5 Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat comprend la charge d'impôt exigible, calculée conformément à la législation fiscale française.

La charge d'impôt exigible est le montant estimé de l'impôt dû au titre du résultat imposable de la période, déterminé en utilisant le taux d'impôt adopté à la date de clôture.

3.2.6 Société bénéficiant d'une convention de centralisation de trésorerie

Depuis le 1er mars 2012, EDF IMMO dispose d'un contrat cadre de trésorerie signé avec EDF SA.

4 - INFORMATIONS BILAN ET RESULTAT

4.1 ACTIF IMMOBILISE

Les immobilisations financières sont composées des éléments suivants :

Rubriques	€	31/12/2020	Augmentations	Diminution	31/12/2021
Participations		1 572 350 756		4 999	1 572 345 757
Créances rattachées à des participations					
Autre Immobilisations financières					
Immobilisations financières brutes		1 572 350 756		4 999	1 572 345 757
Provisions		-346 387 183	-4 925 077	77 184 102	-274 128 158
Immobilisations financières nettes		1 225 963 573	-4 925 077	77 189 101	1 298 217 599

Le tableau des filiales et participations est disponible au paragraphe 5.1 "Tableau des filiales et des participations".

Les participations ont diminué suite à la liquidation de la filiale SCI EDF COLISEE le 17 février 2021.

Détail des provisions sur les titres de participation

Provision Titres de participation en €	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Titres de participation PROTERTIA		4 925 077		4 925 077
Titres de participation GGF	257 602 062		-56 310 614	201 291 448
Titres de participation SOFILO	88 780 122		-20 868 489	67 911 633
Titres de participation SCI COLISEE	4 999		-4 999	
Total Provision Titres de participation	346 387 183	4 925 077	-77 184 102	274 128 158

4.2 AUTRES CREANCES

Rubriques	€	31/12/2021	31/12/2020
Clients			
Factures à établir			
Client et comptes rattachés - valeur brute		-	-
Provisions sur clients et comptes rattachés			
Clients et comptes rattachés - valeur nette		-	-
Avances et acomptes versés			
Charges constatées d'avance			
Autres créances		199 626 419	258 006 694
Autres créances et compte de régularisation - valeur brute		199 626 419	258 006 694
Amortissements et provisions sur autres créances			
Autres créances et compte de régularisation - valeur nette		199 626 419	258 006 694
Créances et comptes rattachés - valeur nette		199 626 419	258 006 694

Le poste « Autres Créances » d'un montant de 199 626 419 € correspond principalement à :

- une créance de 198 886 012 € contractée vis-à-vis d'EDF SA au titre du contrat cadre de gestion de trésorerie signé en date du 1er mars 2012 ;
- une créance d'impôt vis-à-vis d'EDF SA d'un montant de 739 689 € correspondant aux acomptes d'IS versés sur 2021.

4.3 CAPITAUX PROPRES

€	31/12/2020	Affectation du résultat N-1 en Capitaux Propres	Distribution de dividendes	Résultat de l'exercice	Autres	31/12/2021
Capital social ou individuel	1 360 430 949					1 360 430 949
Primes d'émission, de fusion, d'apport,						
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	55 879 088	3 291 282				59 170 370
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	65 825 650	-3 291 282	-62 534 367	77 179 912		77 179 912
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 482 135 686		-62 534 367	77 179 912		1 496 781 231

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2021, il a été décidé par l'Associé Unique d'affecter le bénéfice de l'exercice 2020 d'un montant de 65 825 650 € à :

- la réserve légale à hauteur de 5%, soit 3 291 282 € ;
- une distribution de dividendes à hauteur de 62 534 367 €.

4.4 DETTES D'EXPLOITATION ET AUTRES DETTES

€	Degré d'exigibilité		31/12/2021	31/12/2020
	1 an au plus	Plus d'un an		
Fournisseurs	120		120	120
Factures non parvenues	1 004 337		1 004 337	971 458
Fournisseurs et comptes rattachés	1 004 457		1 004 457	971 578
Avances et acomptes reçus				
Dettes sociales				
Dettes fiscales				
Produits constatés d'avance				
Autres dettes	58 329		58 329	863 003
Autres dettes et comptes de régularisation	58 329		58 329	863 003
Dettes d'exploitation et autres dettes	1 062 786		1 062 786	1 834 581

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent principalement à des factures non parvenues liées à la TUP EDF FM SERVICES (874 850 €).

Les autres dettes correspondent principalement à :

- à la dette d'IS due au titre de 2021 vis-à-vis d'EDF SA, dans le cadre de l'intégration fiscale (8 250 € contre 782 170 € en 2020).
- des dettes transférées de EDF FM SERVICES et IM SOLUTIONS vers EDF IMMO lors des TUP (50 079 €).

4.5 RESULTAT D'EXPLOITATION

Rubriques	€	31/12/2021	31/12/2020
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			
Autres produits		31 465	54 427
PRODUITS D'EXPLOITATION		31 465	54 427
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes		130 780	130 093
Impôts, taxes et versements assimilés			
Charges de personnel			
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions			
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges		122 345	158 718
CHARGES D'EXPLOITATION		253 125	288 811
RESULTAT D'EXPLOITATION		-221 660	-234 384

Le poste « Autres produits » correspond principalement à l'annulation de provision CVAE 2020 liée à la société EDF FM SERVICES pour 29 502 €.

Le poste « Autres achats et charges externes » s'explique par :

- Des prestations comptables : 111 127 €
- Des honoraires de commissariat aux comptes : 19 158 €
- Des frais bancaires : 495 €.

Le poste « Autres charges » d'un montant de 122 345 euros s'explique par la comptabilisation de factures de EDF FM SERVICES.

Depuis sa création, la société EDF Immo ne compte aucun salarié dans ses effectifs.

4.6 RESULTAT FINANCIER

Rubriques	€	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers de participations		5 155 797	21 262 519
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			7 362 952
Reprises sur provisions et transferts de charges		77 184 102	40 511 684
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
PRODUITS FINANCIERS		82 339 899	69 137 155
Dotations financières aux amortissements et provisions		4 925 077	2 198 771
Intérêts et charges assimilées			96 181
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES		4 925 077	2 294 952
RESULTAT FINANCIER		77 414 821	66 842 204

Le résultat financier de EDF Immo d'un montant de 77 414 821 euros s'explique par :

- Des dividendes reçus de la part des filiales détenues pour un montant de 5 155 797 € dont :
 - SOFILO : 2 967 586 € (contre 19 289 308 € en 2020)
 - GGF : 1 190 765 € (contre 162 385 € en 2020)
 - PROTERTIA : 997 446 € (contre 1 810 826 € en 2020)
- des reprises sur provisions concernant les titres de participation pour un montant de 77 184 102 (cf. 4.1) :
 - GGF : pour un montant de 56 310 614 €;
 - SOFILO : pour un montant de 20 868 489 €;
 - SCI EDF COLISEE : pour un montant de 4 999 €.
- Une dotation aux provisions sur les titres de participation PROTERTIA pour un montant de 4 925 077 €. (cf. 4.1).

4.7 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel 2021 d'un montant de -4999 € correspond à la sortie des titres de la SCI EDF COLISEE.

4.8 IMPOT SUR LES BENEFICES

Une charge nette au titre de l'impôt sur les sociétés d'un montant de 8 250 € a été constatée.

Répartition de l'impôt	€	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat Net après impôt
Résultat courant		77 193 161	8 250	77 184 911
Résultat exceptionnel court-terme		-4 999		-4 999
RESULTAT COMPTABLE		77 188 162	8 250	77 179 912

Méthode employée : Les corrections fiscales ont été reclassées selon leur nature en résultat courant et résultat exceptionnel.

- Dette nette d'IS au 31/12/2021.

Le montant de l'IS est de 8 250 € et les acomptes d'IS versés sur 2021 s'élèvent à 739 689 €. Aussi, au 31/12/2021, EDF IMMO dispose d'une créance nette d'IS vis-à-vis d'EDF SA d'un montant de 731 439 €.

5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS, AUTRES INFORMATIONS

5.1 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	CAPITAL	Capitaux Propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (%)	Valeurs comptables des titres détenus			Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Nombre	Brute	Nette					
Renseignements détaillés (cf. (1) et (2))											
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)											
SOFILO	534 165 480	376 533 036	100,00%	29 675 859	1 087 975 988	1 020 064 355			16 782 198	17 983 405	2 967 586
GGF	96 441 210	167 744 940	100,00%	6 429 370	471 769 769	270 478 321			4 602 516	125 603 766	1 190 765
PROTERTIA	40 000	636 058	100,00%	400	12 600 000	7 674 923			13 030 492	676 058	997 446
Participations (10 à 50% du capital)					1 572 345 757	1 298 217 599					
TOTAL											

(1) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (§ B) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).

(2) sur chaque titre (b) dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication

(3) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.

5.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement marquant ne s'est déroulé depuis le 1er janvier 2022.

5.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes relatifs aux prestations de l'exercice 2021 représentent 15 300 euros HT.

5.4 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

Engagements données €	Total	EDF et ses filiales	Filiales EDF IMMO
ACTIF IMMOBILISE			
Titres de participation	1 572 345 757		1 572 345 757
Créances rattachées à des participations			
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	199 626 419	199 625 701	
DETTES			
Emprunts et dettes financières			
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 004 457	111 127	
Dettes fiscales et sociales			
Autres dettes	58 329	8 250	
CHARGES ET PRODUITS			
Produits d'exploitation	31 465		
Charges d'exploitation	253 125	111 127	
Produits financiers de participations	5 155 797		5 155 797
Autres produits financiers			
Reprises sur provisions et transferts de charges	77 184 102		77 184 102
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements et provisions	4 925 077		4 925 077

5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Aucun Engagement hors bilan n'est constaté au 31/12/2021.

EDF IMMO
Société par actions simplifiée unipersonnelle
Au capital de 1 360 430 949 euros
Siège Social : 4, rue Floréal – 75017 Paris
490 068 806 RCS Paris
(la « **Société** »)

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 17 JUIN 2022**

L'an deux mille vingt-deux,
Le dix-sept juin,
A neuf heures,

La société **Électricité de France SA**, société anonyme au capital social de 1 549 961 789,50 euros, dont le siège social est 22-30, avenue de Wagram, 75008 Paris et immatriculée sous le numéro 552 081 317 RCS Paris, associé unique de la Société, **représentée par Madame Véronique Lacour**, a pris les décisions ci-après portant sur l'ordre du jour suivant :

1. *Lecture du rapport de gestion de la Présidente et du rapport du Commissaire aux comptes - Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;*
2. *Approbation de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;*
3. *Approbation des conventions visées par l'article L. 227-10 du Code de commerce ;*
4. *Pouvoirs en vue des formalités.*

L'associé unique déclare qu'il a été dûment informé et notamment que tous les documents devant lui être communiqués ont été mis à sa disposition dans les délais nécessaires à sa parfaite information.

PREMIERE DECISION

(Approbation des comptes annuels et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus à la Présidente et à la Directrice Générale)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la Présidente et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,

Approuve les comptes dudit exercice, comprenant le compte de résultats, le bilan et son annexe, tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de **77 179 912 €**,

Prend acte, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible fiscalement au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'est intervenue au cours de l'exercice.

Donne quitus à la Présidente et à la Directrice Générale de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique

DEUXIEME DECISION

(Affectation et répartition du résultat de l'exercice)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la Présidente, sur proposition de la Présidente,

Constate que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 font apparaître un bénéfice net comptable de **77 179 912 €**.

EDF IMMO
Société par actions simplifiée unipersonnelle
Au capital de 1.360.430.949 euros
Siège Social : 4, rue Floréal – 75017 Paris
490 068 806 RCS Paris
(la « **Société** »)

Décide, sur proposition de la Présidente, d'affecter le bénéfice distribuable ainsi qu'il suit :

- à hauteur de 5% à la réserve légale, soit la somme de **3 858 995,60 €**,
- le solde en distribution de dividendes, soit la somme de **73 320 916,39 €**.

Rappelle, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, le montant des dividendes distribués lors des trois derniers exercices sociaux :

Exercices clos le	Dividendes
31 décembre 2020	62 534 367,03 €
31 décembre 2019	72 022 851,57 €
31 décembre 2018	240 927 000,23 €

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

TROISIEME DECISION

(Approbation des conventions visées par l'article L. 227-10 du Code de commerce)

L'Associé Unique **prend acte** qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce, n'a été conclue ou poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

QUATRIEME DECISION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)

L'Associé Unique **donne** tous pouvoirs au porteur d'originaux, d'extraits ou de copies du présent procès-verbal pour accomplir toute formalité requise.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 9h30.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par l'associé unique représenté par Madame Véronique Lacour.

┌
VERONIQUE LACOUR

VERONIQUE LACOUR

1 juil. 2022

L'associé unique, EDF SA
Représenté par Mme Véronique Lacour

SOCIETE EDF IMMO

Société par Actions Simplifiée à Associé Unique au capital de 1 360 430 949 €
Siège social : 4, rue Floréal 75017 Paris
490 068 806 R.C.S. PARIS

RAPPORT DE GESTION DE LA PRESIDENTE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2021

Cher Associé,

Nous avons rédigé ce rapport de gestion pour vous rendre compte de l'activité de la société et des résultats de notre gestion durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Le Commissaire aux comptes vous donnera dans son rapport sur les comptes annuels toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

Pour notre part, nous restons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître utiles.

*
* *

ACTIVITE DE LA SOCIETE

I - ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2021

La société a pour objet, en France et dans tous les pays, la prise de tous intérêts et participations directs ou indirects, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit dans le domaine de l'immobilier.

EDF IMMO SAS, dont le siège social est situé au 04 rue Floréal – 75017 Paris, est une filiale détenue à 100 % par EDF SA.

En date du 17/02/2021, une AGO a prononcé la liquidation de la SCI EDF COLISEE.

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises.

Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Il en ressort un impact non significatif.

Le contexte sanitaire en France reste évolutif et susceptible de se traduire par des conséquences sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise sur les exercices à venir.

II – PERSPECTIVES 2022

L'activité 2022 devrait être dans la continuité de 2021.

III – EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 2021

Aucun évènement marquant ne s'est déroulé depuis le 1er janvier 2022.

SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE

L'examen des comptes, au titre de l'exercice 2021, appelle les commentaires suivants :

I - ANALYSE DES COMPTES ANNUELS

1-1 BILAN

1-1-1 ACTIF

Les immobilisations financières sont composées uniquement de titres de participation pour un montant brut de 1 572 345 757 €.

€	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
<i>Titres de participation</i>			
Sofilo	1 087 975 988	- 67 911 633	1 020 064 355
GGF	471 769 769	- 201 291 448	270 478 321
Protertia	12 600 000	- 4 925 077	7 674 923
TOTAL	1 572 345 757	- 274 128 158	1 298 217 599

L'actif circulant de 199 626 419 € est composé principalement :

- D'une créance contractée vis à vis d'EDF SA au titre du contrat cadre de gestion de trésorerie signé en date du 1^{er} mars 2012 pour un montant de 198 886 012 € ;
- D'une créance d'impôt vis-à-vis d'EDF SA d'un montant de 739 689 € correspondant aux acomptes d'impôt sur les sociétés versés, dans le cadre de l'intégration fiscale, qui sera déduite de la dette d'impôt exigible au titre de l'exercice 2021.

L'actif net s'élève ainsi à 1 497 844 018 €.

i. PASSIF

Les capitaux propres d'un montant de 1 496 781 231 € comprennent :

- Le capital social, soit 1 360 430 949 € se décomposant en 1 360 430 949 actions de 1 euro libérées en totalité et détenues par EDF SA ;
- La réserve légale pour 59 170 370 € ;
- Le résultat de l'exercice de 77 179 912 €.

Les dettes d'un montant de 1 062 786 € sont composées principalement de dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 1 004 457 € ;

Le total du passif s'élève ainsi à 1 497 844 018 €.

1-2 COMPTE DE RESULTAT

Les produits d'exploitation de 31 465 € sont constitués principalement d'une annulation de provision de CVAE 2020 de la société EDF FM SERVICES pour 29 502 €.

Les charges d'exploitation de 253 125 € sont constituées de charges liées à la comptabilisation de factures EDF FM SERVICES, de prestations liées aux fonctions supports apportées par le groupe pour 111 127 €, des frais d'honoraires pour 19 158 €, des frais bancaires pour 495 €.

Les produits financiers d'un montant total de 82 339 899 € correspondent :

- Aux dividendes reçus :
 - 2 967 586 € de dividendes reçus de SOFILO ;
 - 1 190 765 € de dividendes reçus de GGF ;
 - 997 446 € de dividendes reçus de PROTERTIA ;
- A des reprises sur provisions pour dépréciation des titres de participation :
 - 56 310 614 € pour GGF ;
 - 20 868 489 € pour SOFILO ;
 - 4 999 € pour SCI EDF COLISEE.

Les charges financières d'un montant total de 4 925 077 € correspondent à une dotation aux provisions sur les titres de participation PROTERTIA.

La charge d'impôt sur les bénéfices est de 8 250 € au titre de 2021.

Le résultat net est de 77 179 912 € au 31 décembre 2021.

AUTRES POINTS

Information sur les délais de paiement

En application des articles L.441-6-1 et D.441-4 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture du 31 décembre 2021 :

- le solde des dettes à l'égard de nos fournisseurs par date d'échéance était le suivant :

		Article D.441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre des factures concernées	3				3	3
Montant total des factures concernées (TTC)	120,00 €				120,00 €	120,00 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00 %				0,00 %	0,00%
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délai légal de 60 jours date de facture				

- le solde des créances sur nos clients

Les créances de EDF IMMO SAS au 31/12/2021, figurant au bilan dans la rubrique « Autres Créances », ne sont pas concernées par les dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce. En effet, elles sont constituées entre autres de créances relatives à des opérations de compte courant avec EDF SA.

Rappel des dividendes antérieurement distribués

La distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices de la société a été la suivante :

Exercice clos le	Dividendes distribués	Dividendes éligibles à l'abattement fiscal	Dividendes non éligibles à l'abattement fiscal
31/12/2018	240 927 000	NEANT	240 927 000
31/12/2019	72 022 852	NEANT	72 022 852
31/12/2020	62 534 367	NEANT	62 534 367

Affectation du résultat

Les comptes de l'exercice 2021 font apparaître un bénéfice net comptable de 77 179 911,99 €.

Nous vous proposons d'affecter le résultat comme suit :

- Dotation à la réserve légale (5% du bénéfice net comptable), pour 3 858 995,60 € ;
- Distribution de dividende pour 73 320 916,39 €, soit un dividende d'environ 0,05 € par action.

Informations relatives au capital et à l'actionnariat des salariés

Information sur le capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du code de commerce et compte tenu des informations reçues en application des articles L.233-7 et L.233-12 du code de commerce, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales. Le capital social actuel s'élève à 1 360 430 949 euros réparti en 1 360 430 949 actions de 1 €, libéré en totalité. Sa répartition est la suivante :

EDF SA	1 360 430 949 actions
--------	-----------------------

Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, la participation des salariés des sociétés liées à votre société, au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, dans le cadre d'une gestion collective, était nulle et que notre société n'emploie aucun salarié.

Activités de recherche et développement

La société n'a pas exercé d'activité de recherche et développement au cours de l'exercice passé.

Mention des dépenses non déductibles

Nous vous précisons qu'en application de l'article 223 quater du Code général des Impôts, les dépenses non déductibles sont des dépenses somptuaires ayant trait, à l'exercice de la chasse ou à l'exercice non professionnel de la pêche, à la disposition de résidences de plaisance ou d'agrément, aux voitures de tourisme de luxe. Ce sont également, en application de l'article 39-5 et 223 quinquies du Code général des Impôts, les dépenses du relevé des frais généraux exclues des charges déductibles fiscalement.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Information sur les participations

Les titres de participations concernent les sociétés suivantes :

En €

Filiales et participations	CAPITAL	Capitaux Propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (%)	Valeurs comptables des titres détenus			Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Nombre	Brute	Nette					
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)											
SOFILO	534 165 480	376 533 036	100,00%	29 675 859	1 087 975 988	1 020 064 355			16 782 198	17 983 405	2 967 586
GGF	96 441 210	167 744 940	100,00%	6 429 370	471 769 769	270 478 321			4 602 516	125 603 766	1 190 765
PROTERTIA	40 000	636 058	100,00%	400	12 600 000	7 674 923			13 030 492	676 058	997 446
Participations (10 à 50% du capital)					1 572 345 757	1 298 217 599					

La valeur nette comptable de 270 478 321 € des titres GGF apportés à EDF IMMO SAS en décembre 2011 se décompose en :

- Valeur brute : 471 769 769 € ;
- Dépréciation constituée le 30/09/2011 : - 212 000 000 € ;
- Dépréciation constituée le 31/12/2017 : - 3 449 800 € ;
- Dépréciation constituée le 31/12/2018 : - 44 698 035 € ;
- Reprise sur dépréciation constituée le 31/12/2019 : 4 744 544 € ;
- Dépréciation constituée le 31/12/2020 : - 2 198 771 € ;
- Reprise sur dépréciation constituée le 31/12/2021 : 56 310 614 € ;

La valeur nette comptable des titres SOFILO de 1 020 064 355 € se décompose en :

- Valeur brute : 1 087 975 988 € ;
- Dépréciation constituée le 31/12/2019 : - 129 291 806 € ;
- Reprise sur dépréciation constituée le 31/12/2020 : 40 511 684 € ;
- Reprise sur dépréciation constituée le 31/12/2021 : 20 868 489 € ;

La valeur nette comptable des titres PROTERTIA de 7 674 923 € se décompose en :

- Valeur brute : 12 600 000 € ;
- Dépréciation constituée le 31/12/2021 : - 4 925 077 € ;

Conventions réglementées

Nous vous informons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice.

*
* *

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à votre Présidente quitus de sa gestion.

Pour notre part, nous restons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître utiles.

LA PRESIDENTE



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

EDF Immo S.A.S

***Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels***

Exercice clos le 31 décembre 2021
EDF Immo S.A.S
4 rue Floréal - 75017 Paris

KPMG SA
société française membre du réseau
KPMG constitué de cabinets
indépendants adhérents de KPMG
International Limited, une société de
droit anglais ("private company limited
by guarantee").

SA
Société de commissariat aux comptes
Siège social : Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
775726417 RCS NANTERRE



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

EDF Immo S.A.S

4 rue Floréal - 75017 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'associé Unique de la société EDF Immo S.A.S,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EDF Immo S.A.S relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les titres de participation, dont le montant net au 31 décembre 2021 s'établit à 1 298 217 599 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur d'usage selon les modalités décrites dans la note 3.2.1 « Immobilisations financières » de l'annexe et pour des montants présentés en note 4.1 « Actif immobilisé ».

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'usage, notamment à analyser la valeur actualisée des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation des actifs et à apprécier la cohérence des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des plans stratégiques établis sous le contrôle de la direction générale.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Présidente et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Présidente.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 31 mai 2021

KPMG SA

Jean-Louis Caulier

Associé

EDF Immo

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 360 430 949 euros.

Siège social : 4 rue Floréal 75017 Paris

490 068 806 R.C.S. PARIS

COMPTES ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Sommaire

1-BILAN.....	3
1.1 BILAN ACTIF.....	4
1.2 BILAN PASSIF.....	5
2-COMPTE DE RESULTAT.....	6
2.1 COMPTE DE RESULTAT.....	7
3-ANNEXE.....	9
3.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE.....	10
3.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	10
4-INFOS BILAN.....	12
4.1 ACTIF IMMOBILISE.....	13
4.2 AUTRES CREANCES.....	14
4.3 CAPITAUX PROPRES.....	15
4.4 DETTES D'EXPLOITATION ET AUTRES DETTES.....	15
4.5 RESULTAT D'EXPLOITATION.....	16
4.6 RESULTAT FINANCIER.....	17
4.7 RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	17
4.8 IMPOT SUR LES BENEFICES.....	17
5-ENGAGEMENTS FI.....	18
5.1 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	19
5.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	20
5.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	20
5.4 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES.....	20
5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	20

1 - BILAN

1.1 BILAN ACTIF

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles				
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	1 572 345 757	274 128 158	1 298 217 599	1 225 963 573
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières	1 572 345 757	274 128 158	1 298 217 599	1 225 963 573
Total Actif Immobilisé (II)	1 572 345 757	274 128 158	1 298 217 599	1 225 963 573
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	199 626 419		199 626 419	258 006 694
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	199 626 419		199 626 419	258 006 694
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités				
TOTAL Disponibilités				
Charges constatées d'avance				
Total Actif Circulant (III)	199 626 419		199 626 419	258 006 694
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	1 771 972 176	274 128 158	1 497 844 018	1 483 970 267

1.2 BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 1 360 430 949	1 360 430 949	1 360 430 949
Primes d'émission, de fusion, d'apport,			
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence		
Réserve légale		59 170 370	55 879 088
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
TOTAL Réserves		59 170 370	55 879 088
Report à nouveau			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		77 179 912	65 825 650
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		1 496 781 231	1 482 135 686
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs :		
TOTAL Dettes financières			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 004 457	971 578
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		58 329	863 003
TOTAL Dettes d'exploitation		1 062 786	1 834 581
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES (IV)		1 062 786	1 834 581
Ecart de conversion Passif (V)			
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		1 497 844 018	1 483 970 267

2 - COMPTE DE RESULTAT

2.1 COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
Chiffres d'affaires nets				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits			31 465	54 427
Total des produits d'exploitation (I)			31 465	54 427
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			130 780	130 093
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements		
		Dotations aux provisions		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges			122 345	158 718
Total des charges d'exploitation (II)			253 125	288 811
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-221 660	-234 384
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			5 155 797	21 262 519
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				7 362 952
Reprises sur provisions et transferts de charges			77 184 102	40 511 684
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			82 339 899	69 137 155
Dotations financières aux amortissements et provisions			4 925 077	2 198 771
Intérêts et charges assimilées				96 181
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			4 925 077	2 294 952
RÉSULTAT FINANCIER			77 414 821	66 842 204
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			77 193 161	66 607 820

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT (suite)		Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits exceptionnels (VII)			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		4 999	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
Total des charges exceptionnelles (VIII)		4 999	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)		-4 999	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)		8 250	782 170
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		82 371 363	69 191 583
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		5 191 451	3 365 933
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		77 179 912	65 825 650

3 - ANNEXE

3.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la liquidation de la SCI EDF COLISEE en date du 17/02/2021. Cette opération a débouché sur un solde de liquidation nul.

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises.

Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Il en ressort un impact non significatif.

Le contexte sanitaire en France reste évolutif et susceptible de se traduire par des conséquences sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise sur les exercices à venir.

3.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis en conformité avec le règlement ANC n° 2014-03 modifié des nouveaux règlements ANC applicables à la clôture.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base qui ont pour objet de fournir une image fidèle de l'entreprise :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

3.2.1 Immobilisations financières

Elles sont constituées :

- de titres de participation valorisés au coût d'acquisition. Si cette valeur est inférieure à la valeur d'usage, une dépréciation est constituée pour la différence. La valeur d'usage est la valeur d'estimation des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie ;
- de créances liées à des participations.

3.2.2 Créances d'exploitation

- Les créances d'exploitation sont inscrites à leur valeur nominale.
- Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur d'inventaire, basée sur la probabilité de leur recouvrement, déterminée au cas par cas, est inférieure à leur valeur comptable. Selon la nature des créances, le risque assorti aux créances douteuses est apprécié individuellement ou à partir de méthodes statistiques tirées de l'expérience.

3.2.3 Société intégrée fiscalement

La société est intégrée fiscalement dans le périmètre d'intégration fiscale du Groupe EDF depuis le 1er janvier 2007. Les modalités de traitement de l'intégration retenues par le Groupe EDF prévoient le paiement par la Société de l'impôt sur les sociétés qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice, si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont la société aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

3.2.4 Identité de la société consolidante

Les comptes de la société EDF IMMO sont inclus dans les comptes consolidés publiés du groupe EDF par la méthode de l'intégration globale depuis le 1er janvier 2012.

Identité de la société consolidante (art D24-14) :

EDF SA

Adresse : 22-30 avenue de Wagram 75382 Paris cedex 08

La société EDF SA détient directement 1 360 430 949 actions, soit 100% du capital social de EDF IMMO.

3.2.5 Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat comprend la charge d'impôt exigible, calculée conformément à la législation fiscale française.

La charge d'impôt exigible est le montant estimé de l'impôt dû au titre du résultat imposable de la période, déterminé en utilisant le taux d'impôt adopté à la date de clôture.

3.2.6 Société bénéficiant d'une convention de centralisation de trésorerie

Depuis le 1er mars 2012, EDF IMMO dispose d'une contrat cadre de trésorerie signé avec EDF SA.

4 - INFORMATIONS BILAN ET RESULTAT

4.1 ACTIF IMMOBILISE

Les immobilisations financières sont composées des éléments suivants :

Rubriques	€	31/12/2020	Augmentations	Diminution	31/12/2021
Participations		1 572 350 756		4 999	1 572 345 757
Créances rattachées à des participations					
Autre Immobilisations financières					
Immobilisations financières brutes		1 572 350 756		4 999	1 572 345 757
Provisions		-346 387 183	-4 925 077	77 184 102	-274 128 158
Immobilisations financières nettes		1 225 963 573	-4 925 077	77 189 101	1 298 217 599

Le tableau des filiales et participations est disponible au paragraphe 5.1 "Tableau des filiales et des participations".

Les participations ont diminué suite à la liquidation de la filiale SCI EDF COLISEE le 17 février 2021.

Détail des provisions sur les titres de participation

Provision Titres de participation en €	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Titres de participation PROTERTIA		4 925 077		4 925 077
Titres de participation GGF	257 602 062		-56 310 614	201 291 448
Titres de participation SOFILO	88 780 122		-20 868 489	67 911 633
Titres de participation SCI COLISEE	4 999		-4 999	
Total Provision Titres de participation	346 387 183	4 925 077	-77 184 102	274 128 158

4.2 AUTRES CREANCES

Rubriques	€	31/12/2021	31/12/2020
Clients			
Factures à établir			
Client et comptes rattachés - valeur brute		-	-
Provisions sur clients et comptes rattachés			
Clients et comptes rattachés - valeur nette		-	-
Avances et acomptes versés			
Charges constatées d'avance			
Autres créances		199 626 419	258 006 694
Autres créances et compte de régularisation - valeur brute		199 626 419	258 006 694
Amortissements et provisions sur autres créances			
Autres créances et compte de régularisation - valeur nette		199 626 419	258 006 694
Créances et comptes rattachés - valeur nette		199 626 419	258 006 694

Le poste « Autres Créances » d'un montant de 199 626 419 € correspond principalement à :

- une créance de 198 886 012 € contractée vis-à-vis d'EDF SA au titre du contrat cadre de gestion de trésorerie signé en date du 1er mars 2012 ;
- une créance d'impôt vis-à-vis d'EDF SA d'un montant de 739 689 € correspondant aux acomptes d'IS versés sur 2021.

4.3 CAPITAUX PROPRES

€	31/12/2020	Affectation du résultat N-1 en Capitaux Propres	Distribution de dividendes	Résultat de l'exercice	Autres	31/12/2021
Capital social ou individuel	1 360 430 949					1 360 430 949
Primes d'émission, de fusion, d'apport,						
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	55 879 088	3 291 282				59 170 370
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	65 825 650	-3 291 282	-62 534 367	77 179 912		77 179 912
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 482 135 686		-62 534 367	77 179 912		1 496 781 231

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2021, il a été décidé par l'Associé Unique d'affecter le bénéfice de l'exercice 2020 d'un montant de 65 825 650 € à :

- la réserve légale à hauteur de 5%, soit 3 291 282 € ;
- une distribution de dividendes à hauteur de 62 534 367 €.

4.4 DETTES D'EXPLOITATION ET AUTRES DETTES

€	Degré d'exigibilité		31/12/2021	31/12/2020
	1 an au plus	Plus d'un an		
Fournisseurs	120		120	120
Factures non parvenues	1 004 337		1 004 337	971 458
Fournisseurs et comptes rattachés	1 004 457		1 004 457	971 578
Avances et acomptes reçus				
Dettes sociales				
Dettes fiscales				
Produits constatés d'avance				
Autres dettes	58 329		58 329	863 003
Autres dettes et comptes de régularisation	58 329		58 329	863 003
Dettes d'exploitation et autres dettes	1 062 786		1 062 786	1 834 581

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent principalement à des factures non parvenues liées à la TUP EDF FM SERVICES (874 850 €).

Les autres dettes correspondent principalement à :

- à la dette d'IS due au titre de 2021 vis-à-vis d'EDF SA, dans le cadre de l'intégration fiscale (8 250 € contre 782 170 € en 2020).
- des dettes transférées de EDF FM SERVICES et IM SOLUTIONS vers EDF IMMO lors des TUP (50 079 €).

4.5 RESULTAT D'EXPLOITATION

Rubriques	€	31/12/2021	31/12/2020
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			
Autres produits		31 465	54 427
PRODUITS D'EXPLOITATION		31 465	54 427
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes		130 780	130 093
Impôts, taxes et versements assimilés			
Charges de personnel			
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions			
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges		122 345	158 718
CHARGES D'EXPLOITATION		253 125	288 811
RESULTAT D'EXPLOITATION		-221 660	-234 384

Le poste « Autres produits » correspond principalement à l'annulation de provision CVAE 2020 liée à la société EDF FM SERVICES pour 29 502 €.

Le poste « Autres achats et charges externes » s'explique par :

- Des prestations comptables : 111 127 €
- Des honoraires de commissariat aux comptes : 19 158 €
- Des frais bancaires : 495 €.

Le poste « Autres charges » d'un montant de 122 345 euros s'explique par la comptabilisation de factures de EDF FM SERVICES.

Depuis sa création, la société EDF Immo ne compte aucun salarié dans ses effectifs.

4.6 RESULTAT FINANCIER

Rubriques	€	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers de participations		5 155 797	21 262 519
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			7 362 952
Reprises sur provisions et transferts de charges		77 184 102	40 511 684
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
PRODUITS FINANCIERS		82 339 899	69 137 155
Dotations financières aux amortissements et provisions		4 925 077	2 198 771
Intérêts et charges assimilées			96 181
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES		4 925 077	2 294 952
RESULTAT FINANCIER		77 414 821	66 842 204

Le résultat financier de EDF Immo d'un montant de 77 414 821 euros s'explique par :

- Des dividendes reçus de la part des filiales détenues pour un montant de 5 155 797 € dont :
 - SOFILO : 2 967 586 € (contre 19 289 308 € en 2020)
 - GGF : 1 190 765 € (contre 162 385 € en 2020)
 - PROTERTIA : 997 446 € (contre 1 810 826 € en 2020)
- des reprises sur provisions concernant les titres de participation pour un montant de 77 184 102 (cf. 4.1) :
 - GGF : pour un montant de 56 310 614 €;
 - SOFILO : pour un montant de 20 868 489 €;
 - SCI EDF COLISEE : pour un montant de 4 999 €.
- Une dotation aux provisions sur les titres de participation PROTERTIA pour un montant de 4 925 077 €. (cf. 4.1).

4.7 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel 2021 d'un montant de -4999 € correspond à la sortie des titres de la SCI EDF COLISEE.

4.8 IMPOT SUR LES BENEFICES

Une charge nette au titre de l'impôt sur les sociétés d'un montant de 8 250 € a été constatée.

Répartition de l'impôt	€	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat Net après impôt
Résultat courant		77 193 161	8 250	77 184 911
Résultat exceptionnel court-terme		-4 999		-4 999
RESULTAT COMPTABLE		77 188 162	8 250	77 179 912

Méthode employée : Les corrections fiscales ont été reclassées selon leur nature en résultat courant et résultat exceptionnel.

- Dette nette d'IS au 31/12/2021.

Le montant de l'IS est de 8 250 € et les acomptes d'IS versés sur 2021 s'élèvent à 739 689 €. Aussi, au 31/12/2021, EDF IMMO dispose d'une créance nette d'IS vis-à-vis d'EDF SA d'un montant de 731 439 €.

5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS, AUTRES INFORMATIONS

5.1 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	CAPITAL	Capitaux Propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (%)	Valeurs comptables des titres détenus			Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Nombre	Brute	Nette					
Renseignements détaillés (cf. (1) et (2))											
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)											
SOFILO	534 165 480	376 533 036	100,00%	29 675 859	1 087 975 988	1 020 064 355			16 782 198	17 983 405	2 967 586
GGF	96 441 210	167 744 940	100,00%	6 429 370	471 769 769	270 478 321			4 602 516	125 603 766	1 190 765
PROTERTIA	40 000	684 133	100,00%	400	12 600 000	7 674 923			13 030 492	676 058	997 446
Participations (10 à 50% du capital)					1 572 345 757	1 298 217 599					
TOTAL											

(1) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (§ B) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).

(2) sur chaque titre (b) dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication

(3) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.

5.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement marquant ne s'est déroulé depuis le 1er janvier 2022.

5.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes relatifs aux prestations de l'exercice 2021 représentent 15 300 euros HT.

5.4 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

Engagements données €	Total	EDF et ses filiales	Filiales EDF IMMO
ACTIF IMMOBILISE			
Titres de participation	1 572 345 757		1 572 345 757
Créances rattachées à des participations			
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	199 626 419	199 625 701	
DETTES			
Emprunts et dettes financières			
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 004 457	111 127	
Dettes fiscales et sociales			
Autres dettes	58 329	8 250	
CHARGES ET PRODUITS			
Produits d'exploitation	31 465		
Charges d'exploitation	253 125	111 127	
Produits financiers de participations	5 155 797		5 155 797
Autres produits financiers			
Reprises sur provisions et transferts de charges	77 184 102		77 184 102
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements et provisions	4 925 077		4 925 077

5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Aucun Engagement hors bilan n'est constaté au 31/12/2021.