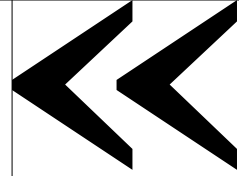


# L'ART DE LA TRANSFORMATION INGÉNIERIE DE BUREAU



# L'ingénierie de bureau : patrimoine génétique de SFL



En 2020, les entreprises ont expérimenté des formes inédites d'organisation bouleversant les usages, les comportements et le rapport au travail de leurs collaborateurs.

Pour la première fois, toutes, sans exception, ont dû se plier à des normes sanitaires exceptionnelles qui ont réaffirmé les attentes de chacun en termes d'espaces, de trajets et de mobilité en général : plus d'accessibilité, de proximité, de flexibilité et de qualité de vie.

Autant de sujets que SFL, leader de l'immobilier tertiaire prime parisien, a toujours intégré dans son modèle pour offrir aux entreprises la possibilité de s'adapter à tout type de situation.

## 1.

### RÉSILIENCE

Une crise sanitaire inédite	P.4
Faits marquants 2020	P.6
SFL en bref	P.8
L'entretien	P.10
Gouvernance	P.14

## 2.

### VALEURS

Sociabilité interaction	P.18
Identité liberté	P.26
Innovation environnement	P.32

## 3.

### PORTFOLIO

Les centres d'affaires	P.40
Les immeubles d'entreprises	P.46
Les projets	P.52

## 4.

### PERFORMANCES

Commercialisation	P.58
Développement	P.59
Investissements et arbitrages	P.60
Revenus locatifs	P.61
Résultats	P.62
Dette financement	P.64
Valeur du patrimoine et ANR	P.66
Indicateurs de performance EPRA	P.68
SFL en Bourse et actionnariat	P.70

RÉ

LI

CE

SI

EN

← GUIDÉ PAR L'ARCHITECTURE ET L'ESTHÉTIQUE  
UNIQUE DE SES ACTIFS, SFL SE DISTINGUE  
PAR SON MODÈLE D'ENTREPRISE, À LA FOIS  
SOLIDE, PÉRENNE ET RÉSILIENT, ET PAR L'AUDACE  
DE SES TRANSFORMATIONS AU SERVICE D'UNE  
PERFORMANCE DURABLE.

# Une crise sanitaire inédite

« La crise sanitaire du coronavirus a mobilisé toute l'attention et l'implication des équipes de SFL »



4

**Tout au long de l'année écoulée, les mesures permettant de limiter au maximum les impacts de la crise sanitaire sur l'activité et les résultats de la Société ont été prises. Les actions ont notamment porté sur :**

→ **Le maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine de bureaux** et la mise en place des mesures requises pour le bon fonctionnement des parties communes des immeubles et leur adaptation permanente à l'évolution des directives gouvernementales.

→ **La gestion des centres de conférences et de l'hôtel indigo** en optimisant au mieux les contraintes de fermetures administratives.

→ **L'application des mesures gouvernementales** concernant les TPE et petits commerces et la gestion au cas par cas des demandes clients afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires.

→ **La continuité de l'activité commerciale** dans un marché extrêmement ralenti.

→ **La formalisation d'accords avec les entreprises générales de construction** sur les principaux projets de restructuration en cours afin d'optimiser la continuité des chantiers.

→ **Des impacts financiers contrôlés.** Sur l'année 2020, la crise sanitaire a eu un impact de -8,2 M€ sur les revenus locatifs (dont -6,8 M€ liés à la fermeture des centres de conférence Édouard VII et cloud.paris, de l'hôtel Indigo et du parking public de l'ensemble Édouard VII), et de -5,4 M€ sur les loyers nets.

→ **Le maintien de l'activité grâce au télétravail.** Dans le double objectif de maintenir l'exploitation de la Société et de préserver ses équipes, SFL a fait le choix du télétravail généralisé pendant les périodes de confinement et du retour progressif en mode présentiel dès que cela était possible, pour l'ensemble de ses collaborateurs, sans aucun recours au chômage technique.

→ **550 000 €**

**SFL a contribué à l'effort collectif de lutte contre la pandémie par le versement d'un don de 550 000 € à la Fondation de France, destiné au soutien des hôpitaux et des soignants, de la recherche et de l'aide aux personnes vulnérables.**

Fondation de France

SFL

**COVID-19 :  
Tous unis contre le virus**

5

## Faits marquants 2020



### 83 avenue Marceau, la métamorphose

Les travaux de réhabilitation se sont poursuivis au 83 Marceau. Malgré le contexte sanitaire, les travaux ont rapidement repris grâce à la mobilisation des partenaires de SFL. Et 100 % des surfaces ont déjà été précommercialisées, à un loyer moyen record pour de l'immobilier de bureau.

Livraison prévue 3T 2021.

**17** — %

**DE SURFACE EN DÉVELOPPEMENT AU SEIN DU PATRIMOINE SFL EN 2020.**



### Biome, l'unique

Biome se développe sur une parcelle arborée traversante de près de 6 300 m<sup>2</sup> d'envergure exceptionnelle, en plein cœur du 15<sup>e</sup> arrondissement. Les travaux de déconstruction ont été achevés en 2020 et les travaux de gros œuvre ont débuté. Le bâtiment sera livré au S2 2022.



### Louvre Saint-Honoré, la renaissance

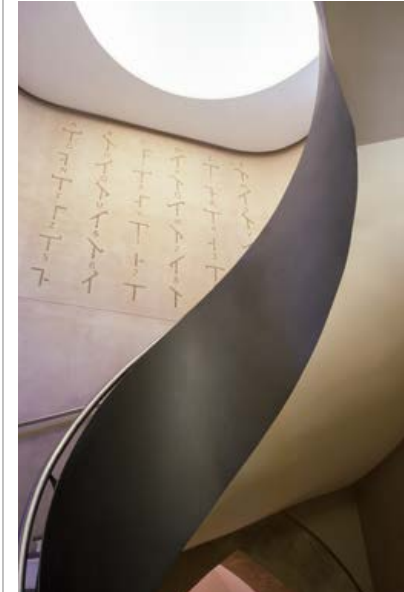
Les travaux de curage/désamiantage des surfaces de commerces sont en cours. La livraison est prévue en 2024 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup>.



### Commercialisation : prise de bail

*Goldman Sachs choisit le 83 Marceau pour installer ses équipes parisiennes.*

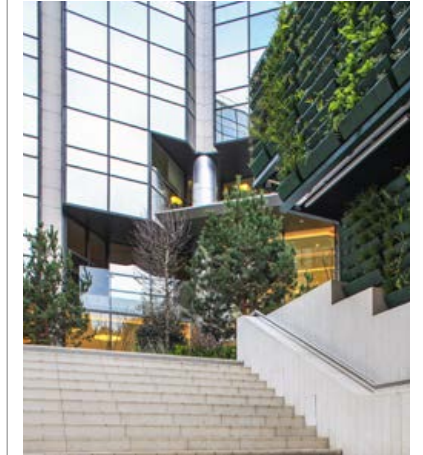
La phase d'incertitude due à la crise sanitaire n'a pas remis en cause la volonté de Goldman Sachs d'installer ses équipes parisiennes au sein d'un projet de bureaux unique en son genre. À deux pas de l'Étoile, doté d'un business center haut de gamme, d'une terrasse panoramique et de plateaux de bureaux d'une surface rare pour le quartier, le 83 Marceau concentre toute l'expertise de transformation et de service premium de SFL. Le bail a été signé en juin 2020 pour une période de 12 ans, dont 9 années fermes. Il prendra effet en 2021, le temps d'achever la transformation de ce bâtiment incomparable, imaginée par l'architecte français Dominique Perrault (Grand Prix d'Architecture, Praemium Imperiale) et par la décoratrice d'intérieur Ana Moussinet.



### Financement

*Une gestion active de l'endettement SFL*

SFL a émis, au cours du 1<sup>er</sup> semestre, un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 % et a signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 M€ sur 5 ans. Puis, en septembre, SFL a réalisé une offre publique de rachat portant sur deux souches obligataires, à échéance novembre 2021 et novembre 2022. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ces obligations pour un montant nominal global de 160,7 M€. Ces opérations offrent la possibilité 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.



### RSE

*SFL, foncière responsable*

En 2020, SFL s'est vu décerner trois distinctions en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

- **Green Star** pour la 7<sup>e</sup> année consécutive avec un score de 91/100, par le Global Real Estate Sustainability Benchmark de 2020 (GRESB 2020).
- **Classement dans le TOP 10** des Maîtres d'ouvrage immobiliers bas carbone français (#7<sup>e</sup>) de l'association Bâtiment Bas Carbone (BBCA 2020).
- **Niveau Gold** (BPR & sbPR), de l'European Public Real Estate (EPRA 2020).

# SFL en bref

(chiffres au 31/12/20)

# 20 sites

DONT 10 DE GRANDE TAILLE

## Une foncière 100 % intégrée

SFL a fait le choix d'intégrer tous les métiers de la chaîne de création de valeur au sein de ses équipes. Une particularité qui lui offre plus d'agilité, de réactivité et une vision globale de chaque projet en intégrant toutes les composantes (urbaine, architecturale, environnementale, commerciale...). L'internalisation de ces métiers – qui favorise l'intelligence collective – a constitué une vraie force pendant la crise sanitaire, permettant une réponse rapide, au cas par cas, aux besoins de ses clients.

### ➔ PÔLE INVESTISSEMENT

Analyse juridique, immobilière, technique et financière, acquisition, transformation, cession

### ➔ PÔLE ASSET MANAGEMENT

Accompagnement des clients, analyse et compréhension des besoins, définition, suivi des travaux et amélioration continue des services

### ➔ PÔLE DÉVELOPPEMENT

Audits d'acquisition, études de faisabilité et de programmation, études de conception, pilotage des travaux de restructuration et de transformation

# 393 300 M<sup>2</sup>

PATRIMOINE

# 94

DE TAUX D'OCCUPATION

# 83

DES ACTIFS  
CONCENTRÉS  
DANS LE QCA

# 99

DU PATRIMOINE DE SFL  
SITUÉS À PARIS

# 7 485 M€

VALEUR DU PATRIMOINE  
HORS DROITS

# 80

DE BUREAUX

# 19

DE COMMERCES

«  
**La crise est davantage  
 un catalyseur  
 qu'un déclencheur.**  
 »

← JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO, *Président*  
 & NICOLAS REYNAUD, *Directeur général*



—  
**Quel regard portez-vous sur l'année qui  
 vient de s'écouler ?**  
 —

**J.J.B.C.** : La crise sanitaire du coronavirus a touché à toutes nos habitudes, nos façons de vivre, de nous déplacer, de travailler... Ce fait majeur et imprévisible de l'année 2020, dont les conséquences continueront d'impacter significativement l'année 2021, a bouleversé en profondeur nos modes de vie. Par-dessus tout, nous sommes confrontés à une période d'incertitudes où il est difficile de prédire quels changements seront durables ou non et il est encore trop tôt pour mesurer l'impact économique des confinements sur la vie des entreprises. Cependant, je vois cette crise plutôt comme un catalyseur qu'un déclencheur... et c'est particulièrement valable pour nos activités.

—  
**Comment vos activités ont-elles été  
 impactées ?**  
 —

**N.R.** : Le coup d'arrêt de mars 2020 a été d'une brutalité exceptionnelle. L'activité économique a été stoppée nette, les bureaux se sont vidés. Cela s'est produit dans un contexte d'incertitude générale où personne n'avait de visibilité sur quoi que ce soit. Nous avons dû nous adapter et réagir rapidement. En organisant, d'une part, la reprise en toute sécurité des chantiers le plus rapidement possible, nos trois



«  
**l'immobilier  
 tertiaire prime  
 parisien reste  
 actif et  
 recherché.**  
 »

programmes phares de développement ont été poursuivis et les impacts liés à leur interruption ont été cantonnés. D'autre part, nous avons mis en place les mesures nécessaires pour maintenir l'exploitation de nos immeubles et garantir aux occupants un retour serein au bureau. Enfin, nous avons cherché à gérer au plus près nos clients afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires au cas par cas, notamment pour les commerces.

—  
**Dans ce contexte quels sont les impacts  
 sur l'immobilier tertiaire ?**  
 —

**N.R.** : On constate une baisse des volumes locatifs placés en Île-de-France de l'ordre de -45 %, conséquence de l'attentisme bien compréhensible des entreprises sur

leurs besoins futurs en bureaux, qui a conduit à une hausse assez sensible du taux de vacance de la Région à 6,3 % (versus 4,9 % au 31 décembre 2019). Néanmoins, Paris intra-muros et, plus particulièrement, le QCA sont des secteurs qui restent globalement sous-offreurs, notamment en produits haut de gamme, avec un taux de vacance qui reste contenu à 4,2 %. À nouveau, nous constatons que notre profil très « core » est le plus défensif en période de crise. Nous avons d'ailleurs intégralement précommercialisé cette année le 83 Marceau, près d'un an avant sa livraison, et nous avons pu maintenir un taux d'occupation de nos surfaces en exploitation proche de 94 %, preuves que l'immobilier tertiaire prime parisien reste actif et recherché.

—  
**Quelle est votre analyse de la situation  
 financière actuelle ?**  
 —

**J.J.B.C.** : Les investisseurs sont restés présents pour les actifs « core » du marché parisien qui ont vu leur rendement se resserrer à nouveau, ce qui signifie que la valeur de notre patrimoine et celle de notre ANR progressent à nouveau en 2020.

Nos résultats opérationnels sont en baisse en 2020, d'autant plus qu'ils se comparent à une année 2019 qui avait été une année record, mais restent solides et en ligne avec nos performances 2016-2018.

Globalement, nos agrégats financiers et indicateurs affichent une très forte résilience, validant ainsi la pertinence du positionnement de SFL.

—  
**La vie de bureau a été très chahutée cette année. Comment voyez-vous l'avenir ?**  
 —

**N.R.** : En effet, la vie de bureau a été impactée, mais son évolution n'est pas uniquement liée à cette crise sanitaire. La Covid-19 a agi comme un révélateur de tendances préexistantes que nous avons déjà identifiées. L'avenir du bureau ne s'est pas joué en 2020. Les tendances et les aspirations nouvelles en matière d'organisation du travail, de fonctionnement des entreprises sont amorcées depuis déjà de nombreuses années. Des sujets tels que le télétravail, le flex office ou la porosité entre la vie professionnelle et la vie privée ne sont pas récents. Nous avons vécu une accélération sensible d'un processus déjà enclenché. Je suis confiant dans notre capacité à répondre à ces évolutions grâce à la réactivité de nos équipes et à la qualité de nos immeubles.

—  
**Pensez-vous que ce soit la fin du bureau ?**  
 —

**J.J.B.C.** : Ce n'est pas la fin de la vie de bureau, loin de là. Cette crise a mis en évidence, a contrario, que la privation de lien social liée aux confinements devient rapidement pesante. Les salariés ont réaffirmé le besoin de se voir, de travailler ensemble, de déjeuner ensemble. C'est d'ailleurs ce qu'avait révélé notre enquête Paris Workplace en 2019. Une des principales raisons de se rendre au bureau demeure le lien social avec ses collègues. Car l'isolement est très mal vécu par les personnes qui travaillent à distance. Par contre, cette crise va accélérer le processus d'obsolescence de certaines organisations et de certains produits, qui ne seront plus acceptés par les entreprises et leurs collaborateurs.

«  
**2020 n'est pas la fin de la vie de bureau, loin de là.**  
 »

—  
**À quels changements peut-on s'attendre ?**  
 —

**J.J.B.C.** : Il faut prendre le temps de la réflexion, les entreprises ne peuvent pas se réorganiser en quelques mois. La tendance à la réduction des surfaces de bureaux est encore purement théorique. Créer un lieu de travail suppose de s'interroger sur les usages, sur les comportements, sur l'organisation du travail et l'augmentation du télétravail n'entraînera pas une réduction proportionnelle des surfaces de bureaux. Nous avons déjà observé que la diminution des espaces de travail individuels avait entraîné la création de nouveaux espaces, centrés sur la convivialité, le partage, propices à l'échange, qui sont devenus essentiels. Chaque transformation d'actif que nous opérons depuis plus d'une dizaine d'années intègre la forte dimension sociale des espaces de bureaux.

—  
**La crise est donc venue amplifier tout cela...**  
 —

**N.R.** : Absolument. La crise a amplifié et accéléré toutes ces tendances et ces aspirations. Sur le marché du tertiaire parisien, SFL – orienté exclusivement vers le prime, l'excellence et la centralité – est bien armé pour répondre efficacement à ces évolutions, tant par la qualité de ses actifs et des services qui y sont assurés que par la localisation exceptionnelle de son patrimoine. Nous restons plus que jamais à l'écoute des entreprises pour leur apporter les meilleures réponses à leurs attentes.



**LES TENDANCES  
 ET LES ASPIRATIONS  
 NOUVELLES EN MATIÈRE  
 D'ORGANISATION  
 DU TRAVAIL ET DE  
 FONCTIONNEMENT  
 DES ENTREPRISES  
 SONT AMORCÉES  
 DEPUIS DÉJÀ DE  
 NOMBREUSES ANNÉES.**



**Nicolas REYNAUD**

*Directeur général*



# Gouvernance

## → COMITÉ DE DIRECTION



**Nicolas Reynaud**  
Directeur général



**Dimitri Boulte**  
Directeur général délégué,  
Directeur des opérations



**Fabienne Boileau**  
Directrice financière



**Pierre-Yves Bonnaud**  
Directeur asset management  
et gestion clients



**François Derrian**  
Directeur des ressources  
humaines



**Émilie Germane**  
Secrétaire générale  
Secrétaire du Conseil



**Aude Grant**  
Directrice générale adjointe  
asset management et investissements



**Éric Oudard**  
Directeur technique  
et développement

## La composition du Conseil d'administration et des Comités du Conseil au 11 février 2021

### → CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Président du Conseil d'administration**  
Juan José Brugera Clavero

**Administrateurs**  
Pere Viñolas Serra (Vice-Président),  
Najat Aasqui,  
Angels Arderiu Ibars,  
Ali Bin Jassim Al-Thani,  
Jean-Jacques Duchamp,  
Carlos Fernandez-Lerga Garralda,  
Carmina Ganyet I Cirera,  
Carlos Krohmer,  
Arielle Malard de Rothschild,  
Luís Maluquer Trepas,  
Nuria Oferil Coll,  
Alexandra Rocca,  
Anthony Wyand

### → LES COMITÉS

#### COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

**Président**  
Carlos Fernandez-Lerga Garralda  
**Membres**  
Jean-Jacques Duchamp,  
Carmina Ganyet I Cirera,  
Arielle Malard de Rothschild

#### COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

**Président**  
Anthony Wyand  
**Membres**  
Arielle Malard de Rothschild,  
Pere Viñolas Serra

#### COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

**Président**  
Juan José Brugera Clavero  
**Membres**  
Jean-Jacques Duchamp,  
Carmina Ganyet I Cirera,  
Pere Viñolas Serra

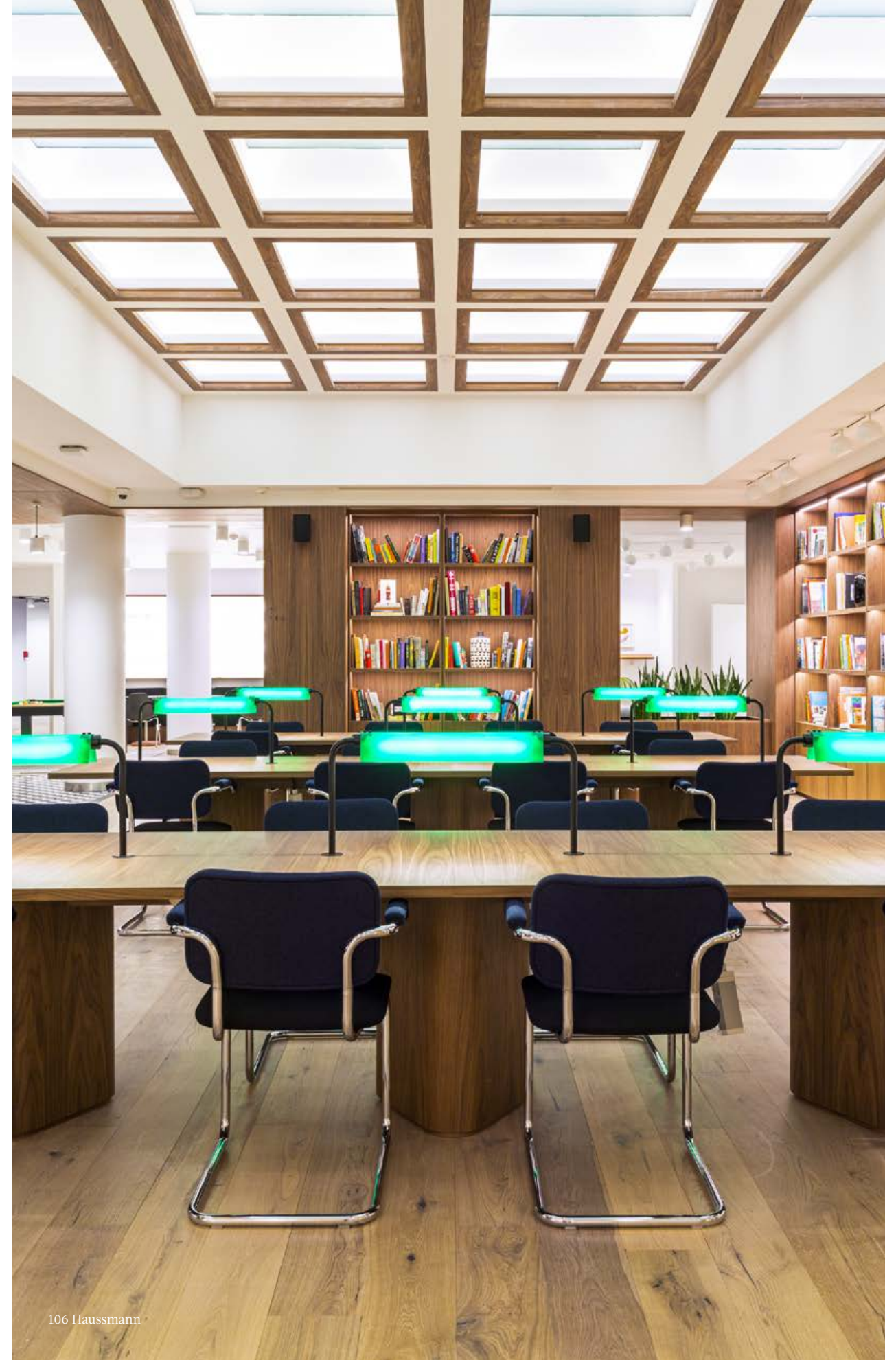
#### COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

**Membres**  
Arielle Malard de Rothschild,  
Alexandra Rocca,  
Anthony Wyand

# VALEURS

NOTRE SOCLE, NOS FONDAMENTAUX  
ET NOS VALEURS SONT APPARUS ENCORE PLUS  
SOLIDES EN CETTE ANNÉE PARTICULIÈRE.

LA CRISE SANITAIRE S'EST RÉVÉLÉE ÊTRE UN  
CATALYSEUR. ELLE A ACCENTUÉ DES BESOINS  
QUE NOUS AVIONS DÉJÀ IDENTIFIÉS ET AUXQUELS  
NOUS N'AVONS JAMAIS CESSÉ DE RÉPONDRE.



# SOCIAL BILITÉ

«  
Faire bouger  
le monde,  
c'est plus facile  
de le faire  
ensemble que  
de chez soi !  
»

**Mercedes Erra,**  
*Fondatrice de BETC, première  
agence française de publicité,  
et Présidente de BETC Groupe*



« Demain, je ne pense pas que le nouvel équilibre sera "deux jours à la campagne, et deux jours au bureau". Ce "nouveau monde" va être compliqué à créer, car il sous-entend une proximité entre lieux de résidence et bureaux. Il faudra réhabiliter le travail en présentiel en majeur, parce que c'est aussi en travaillant ensemble qu'on fait de belles choses. »

*Interview complète dans Le Magazine  
Paris Workplace 2020.*

# 1.

# INTER ACTION

# « Pour SFL, le bureau est un lieu d'échanges avant d'être un lieu de production. »

»



ENTRETIEN AVEC DIMITRI BOULTE,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ,  
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS

## 83 — %

DES SALARIÉS

préfèrent échanger avec leurs  
collègues en face-à-face

### Parlez-nous du rôle social des bureaux...

Alors que le digital occupe dorénavant une place prépondérante dans notre quotidien, la qualité des rapports sociaux directs a pris une importance nouvelle. La relation est centrale et le bureau n'y fait pas exception. Échanger, travailler ensemble et se voir... c'est une véritable source de motivation pour les collaborateurs. Chez SFL, nous sommes convaincus du rôle social et relationnel des bureaux. C'est pourquoi nous concevons des espaces et des services novateurs qui favorisent l'échange, la relation, l'intelligence collective et bien sûr le bien-être des occupants.

### Comment répondez-vous aux enjeux actuels de vos clients ?

Les aspirations des salariés, les méthodes de travail et les besoins des entreprises évoluent en permanence. Les bureaux doivent répondre à cette réalité. Il faut créer des espaces de rencontres et de travail pour chaque moment de la journée, pour chaque profil et chaque besoin. De la salle de réunion hautement équipée aux points de rencontres plus informels, les bureaux SFL offrent une grande souplesse dans la configuration des espaces grâce à la qualité technique des plateaux. Cette flexibilité est très précieuse pour nos clients. Plus agiles, plus mobiles et ouvertes à de nouveaux usages, ils disposent ainsi de bureaux évolutifs, plus conviviaux et plus durables.



83 Marceau - perspective

### En quoi le nouvel équilibre entre vie professionnelle et vie privée influence-t-il la vie de bureau ?

Au bureau, les journées ne sont plus uniquement rythmées par des rendez-vous de travail. La porosité entre la vie privée et professionnelle pose aujourd'hui de nouvelles attentes et de nouveaux besoins. En quelques années, nous avons développé de véritables services d'entreprise premium : conciergerie, salles de sport, *wellness*, offres de restauration, business center... Ces services d'excellence s'inspirent des codes de l'hôtellerie les plus haut de gamme et rythment les temps forts de la vie de l'entreprise et de ses salariés. Ils sont fortement plébiscités par les occupants de nos immeubles.



92 Champs-Élysées

### SFL Accélérateur de tendance

#### 1. LE BUREAU COMME LIEU DE VIE : UNE CONVICTON SFL

Le besoin de lieux de rencontres informelles a été identifié par SFL depuis plusieurs années, notamment à travers son étude Paris Workplace et son enquête de satisfaction auprès de ses clients.

SFL conduit des transformations au sein de ses actifs qui favorisent l'échange, la relation et l'intelligence collective, avec des espaces conviviaux innovants : cafétéria haut de gamme, salles de réunion et de travail à la carte, espaces communs dessinés pour favoriser les contacts, etc.

#### 2. DES BUREAUX QUI FONT ENVIE

L'architecture et la beauté des actifs sont chères à SFL. Chaque actif se distingue par son histoire, son design, son emplacement, qui lui sont propres. Chaque transformation est conduite par SFL et chaque transformation s'appuie sur un cabinet d'architecture ou de design de renom pour métamorphoser un immeuble obsolète en un actif prime.

Les aménagements intérieurs, dessinés par des designers de tous horizons, viennent rehausser la beauté des lieux, le confort, l'excellence.

Ce soin apporté au bâti et à l'organisation des espaces participe à l'attractivité des entreprises, clientes de SFL.

«  
Cela fait près de dix ans  
que notre secteur parle  
des usages. Cette fois,  
on y est véritablement !  
»

ALORS QUE LA PLUPART DES SALARIÉS  
DU SECTEUR TERTIAIRE ONT ÉTÉ  
CONTRAINS DE TRAVAILLER DE CHEZ EUX  
LORS DES PHASES DE CONFINEMENT,  
LE BUREAU A CRISTALLISÉ DE NOUVELLES  
ATTENTES ET SA « TRANSFORMATION »  
EST DEVENUE EN 2020 UN THÈME  
RÉCURRENT. MAIS S'AGIT-IL VRAIMENT  
D'ASPIRATIONS NOUVELLES ?

«  
Le bureau est un  
espace sophistiqué,  
où se tissent des  
liens de travail  
mais aussi des liens  
sociaux forts  
»

**Que vous inspire la « transformation du bureau » ?**

**A.G. :** Nous vivons une période où tous les utilisateurs de bureaux se posent les mêmes questions au même moment : De quels bureaux ai-je vraiment besoin ? Où doivent-ils être situés ? Quelle image vont-ils renvoyer ? C'est à la fois inédit et passionnant. Il est bien normal que l'on parle de transformation. La crise sanitaire a révélé de façon frappante et universelle que la flexibilité et le travail à distance étaient les seuls moyens de pouvoir continuer à travailler dans un tel contexte. Ce qui suppose d'adopter de nouveaux modes d'organisation et de travail, auxquels de nombreuses entreprises ne s'étaient ni intéressées, ni préparées. Mais la flexibilité, l'autonomie, la liberté de mouvement sont des attentes fortes des salariés depuis quelques années. Chez SFL, ce sont des tendances que nous avons déjà intégrées à tous nos projets de rénovation. La transformation des bureaux n'est pas une réflexion nouvelle. Chez nous, c'est un positionnement. Nous pensons que le bureau est un lieu vivant, qui doit en permanence s'adapter aux nouvelles habitudes de travail des salariés et aux nouveaux modes d'organisation des entreprises.

**Quels sont les besoins de l'immobilier de bureau, révélés par la crise sanitaire ?**

**A.G. :** Je ne suis pas sûre qu'elle ait révélé de nouveaux besoins. Je dirais plutôt qu'elle a confirmé des tendances et des aspirations qui existaient déjà. Je pense notamment aux attentes des

salariés en matière de mobilité. Le transport a cristallisé beaucoup d'inquiétudes pendant la crise, confirmant que les entreprises les plus attractives étaient celles qui étaient situées dans les quartiers les plus accessibles et les plus centraux. Je pense également au télétravail, qui est un critère de plus en plus important dans le choix de rejoindre une entreprise. Ce qui est intéressant, c'est que le nombre de personnes qui souhaitent télétravailler n'a pas « explosé » après le premier confinement. 86 % des actifs interrogés par l'Ifop en février pour notre enquête annuelle Paris Workplace souhaitent télétravailler « dans l'idéal » au moins une fois par semaine ; ils étaient 87 % en septembre 2020. Rien de neuf donc. Les attentes sont les mêmes. Elles sont simplement plus visibles et plus prononcées.

**Quels seront les meilleurs atouts des bureaux après la crise ?**

**A.G. :** Nous avons observé il y a quelques années un basculement du centre de gravité de la vie quotidienne : il est passé du quartier du domicile, vers le quartier du bureau. C'est là que la vie s'organise à présent, qu'on prend rendez-vous chez le médecin, qu'on pratique une activité sportive. Les bureaux situés dans des quartiers mixtes, vivants, animés sont et resteront les plus attractifs. Car la proximité devient un atout essentiel. L'ergonomie globale des bâtiments sera aussi déterminante. Pour les entreprises qui ne l'ont pas encore entamée, une réflexion pointue sur l'attribution des mètres carrés est à prévoir pour répondre à la fois au besoin de flexibilité et de rapports sociaux. Le bureau, c'est cet endroit



ENTRETIEN AVEC AUDE GRANT,  
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE  
ASSER MANAGEMENT  
ET INVESTISSEMENT DE SFL

« incarné » qui permet de « faire le plein » d'échanges transversaux, un espace sophistiqué. Voir ses collègues était la principale motivation des salariés lorsqu'ils se rendaient au bureau avant la crise sanitaire. C'est encore plus vrai aujourd'hui ! Il faut des espaces conviviaux, dotés de services de qualité...

**Qu'est-ce que cela nous réserve pour le fameux « bureau de demain » ?**

**A.G. :** Cela fait près de dix ans que notre secteur parle des usages. Cette fois, on y est véritablement ! Encore une fois, les aspirations des salariés en termes d'espaces de travail n'ont pas été bouleversées par la période que nous venons de vivre. En revanche, les entreprises ne vont pas pouvoir les ignorer, si elles veulent renouer le lien avec des salariés qui parfois ne se sont pas rendus sur leur lieu de travail depuis près de 12 mois ! Avec la généralisation du télétravail partiel, certaines entreprises seront tentées de réduire leurs surfaces. Les arbitrages seront donc sensibles : la tentation de « sacrifier » des mètres carrés ne doit pas se faire au détriment du bien-être du salarié et la qualité des espaces. La crise fera le tri, entre les entreprises qui auront compris ces enjeux, et les autres. Chez SFL, nous avons fait le pari de bureaux d'excellence !

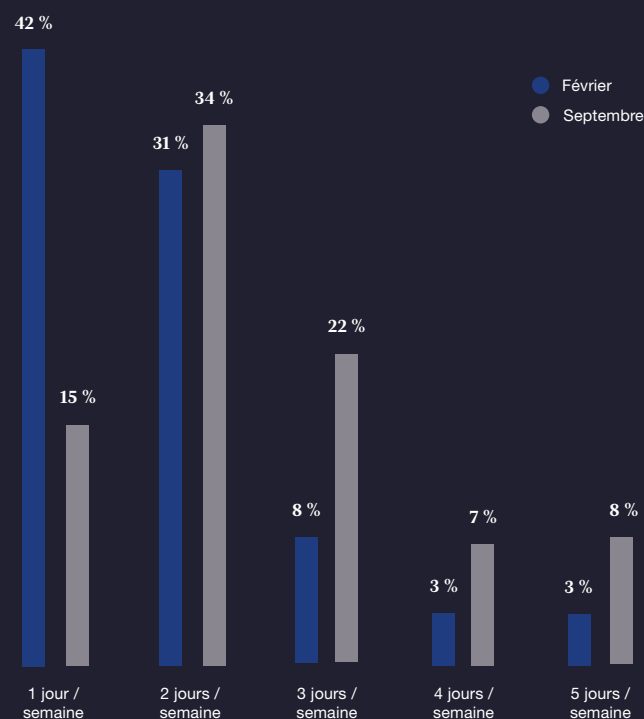
Paris Workplace 2020

# Après la crise, où allons-nous travailler ?

CHAQUE ANNÉE, LE BAROMÈTRE IFOP/SFL DEMANDE À 1 500 SALARIÉS COMMENT ILS JUGENT LEURS BUREAUX. CET OUTIL PRÉCIEUX, DEPUIS SEPT ANS, PERMET À SFL DE DÉCRYPTER ET COMPRENDRE LES ASPIRATIONS ET LES BESOINS DES PREMIERS OCCUPANTS DE SES ACTIFS.

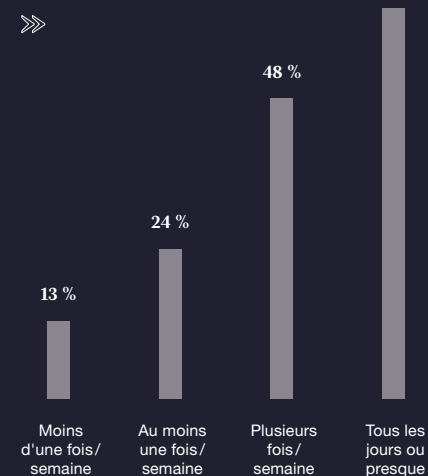
L'ÉDITION 2020 EST UNE ENQUÊTE INÉDITE, PRÉ ET POST-CONFINEMENT, DESTINÉE À ÉVALUER LE RAPPORT AU BUREAU ET AU TÉLÉTRAVAIL. ELLE RÉVÈLE COMBIEN LES SALARIÉS SONT ATTACHÉS AU RÔLE SOCIAL DE LEUR BUREAU.

→ Ce qui change avec le confinement, c'est le nombre idéal de jours télétravaillés. Il passe en moyenne de 1 à 2



→ Car le sentiment d'isolement lié au télétravail augmente avec le nombre de jours passés à travailler de chez soi.

« Il m'arrive souvent de me sentir seul ou isolé au sein de mon entreprise »



→ Le confinement a fortement souligné le rôle social des bureaux :

« La vie sociale avec mes collègues est la première raison d'aller au bureau »



Septembre 2020



Février 2020



Mars 2019

Le Baromètre 2020 Paris Workplace s'est aussi intéressé à la finalité du bureau, à sa géographie et aux aspirations de la génération Y. Retrouvez les résultats complets sur [parisworkplace.fr](http://parisworkplace.fr)

→ Et dans l'esprit des salariés, le bureau doit rester le lieu principal de travail :



souhaitent travailler la majorité de leur temps au bureau.



exclusivement à distance.

→ Toutes générations confondues, une écrasante majorité de salariés privilégie les échanges physiques

« Je préfère échanger avec mes collègues en face-à-face »



# IDENTITÉ

# 2.



« On voit bien le regain d'intérêt, depuis plusieurs années, pour des bureaux de centre-ville, ouverts sur leurs quartiers, qui permettent l'échange, la convivialité. Leur très bonne connectivité relationnelle fait leur attractivité.

L'immobilier tertiaire doit être conçu pour accueillir des flux, faciliter les échanges. Avec la concurrence du domicile et des tiers lieux, l'immeuble de bureau doit être le lieu de l'identité, de l'événementiel et du rassemblement. Être une interface avec la société dans laquelle il prend tout son sens. »

*Interview complète dans Le Magazine Paris Workplace 2020.*

«  
Le centre-ville restera par sa densité des services et son accessibilité le lieu idéal pour le bureau.

»

**Gilbert Emont,**  
*Directeur de l'institut Palladio*

# LIBERTÉ

# Au cœur de la ville, les bureaux SFL se distinguent par leur flexibilité et leur fort pouvoir d'attraction.

28



## Liberté de mouvement dans la vie quotidienne

La journée de travail n'est plus exclusivement ponctuée de rendez-vous professionnels. L'accessibilité des transports en commun, les services de proximité, la liberté de mouvement et la vie de quartier attirent les salariés, et notamment les jeunes générations, pour qui l'emplacement est devenu aussi important que la réputation de l'entreprise. Pour SFL, la notion de centralité et d'accessibilité des immeubles de bureaux est l'un des piliers de son modèle.

## Liberté d'aménagement et flexibilité

SFL se distingue par la qualité technique des plateaux de travail et par sa capacité de transformation de la mégastucture des bâtiments. Les espaces développés par SFL offrent une liberté totale d'aménagement intérieur à ses clients, avec des usages et des possibilités d'exploitation démultipliés, permettant aux bureaux d'évoluer au même rythme que l'entreprise. Cette agilité a pris toute son importance dans le contexte actuel et présente aussi l'avantage de ralentir l'obsolescence des installations.

## Creuset de l'entreprise

Les bureaux SFL sont conçus pour refléter les valeurs et la raison d'être des entreprises qui les occupent. C'est là que s'exprime la culture de l'entreprise et que se partagent ses valeurs. Il ne s'agit plus d'un simple lieu de travail ou de production, mais d'un espace qui fait vivre une communauté d'acteurs. Le bureau SFL est conçu pour faire vivre l'identité de l'entreprise, refléter son image et attirer les jeunes talents, de plus en plus attentifs à l'attractivité du lieu de travail. Le soin apporté au design, à l'architecture, au quartier est devenu un critère de choix à part entière, parfois au même titre que le salaire. SFL conçoit pour ses clients des bureaux premium uniques et incomparables à leur image.

99 — %  
DES ACTIFS SFL

sont situés à Paris intra-muros.

## Le quartier : un facteur essentiel dans le choix de rejoindre une entreprise

Les salariés souhaitent effectuer des activités au sein de leur bureau et de leur quartier de travail... plutôt que dans le quartier où ils résident.

Pour les moins de 35 ans, la frontière entre vie professionnelle et personnelle est ténue. Bureau et quartier de travail forment un vaste « espace de services » leur permettant d'accéder à des commodités qui auparavant relevaient davantage du quartier d'habitation.

Les jeunes seraient même prêts à baisser leur salaire en contrepartie de bureaux plus accessibles.

Source Paris Workplace 2020

29



## SFL Accélérateur de tendance

### 1. LA POROSITÉ VIE PRIVÉE-VIE PROFESSIONNELLE

SFL s'intéresse à la porosité des sphères professionnelle et privée depuis longtemps. Cette tendance forte est venue modifier les équilibres et les attentes des salariés à l'égard de leur lieu de travail.

Les bureaux imaginés par SFL intègrent cette dimension avec le développement de services innovants répondant aussi bien aux besoins de leur activité professionnelle que de leur vie extraprofessionnelle comme par des salles de sport privatives à l'intérieur des plus grands centres d'affaires.

La qualité et l'excellence restent les principaux fils conducteurs avec des hubs de services répondant aux codes les plus exigeants de l'hôtellerie.

### 2. L'ALCHIMIE DU BEAU ET DU BIEN PLACÉ

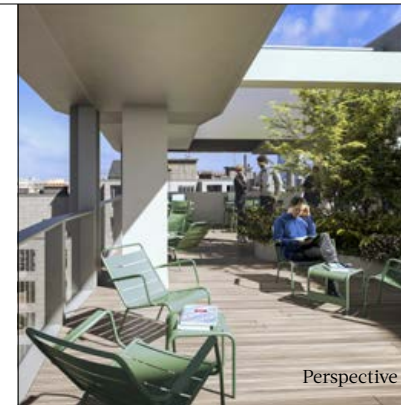
Design, architecture, emplacement... on ne choisit plus seulement une entreprise, mais un lieu de travail.

SFL conçoit et développe des bureaux incomparables à l'image des entreprises qui les occupent.

Observé en 2020 lors de la 7<sup>e</sup> édition de l'étude Paris Workplace, un effet générationnel vient accentuer cette aspiration pour des bureaux idéalement placés.



# Une qualité technique exceptionnelle au service d'une liberté d'aménagement maximale



Perspective

## Biome, une expérience utilisateur unique

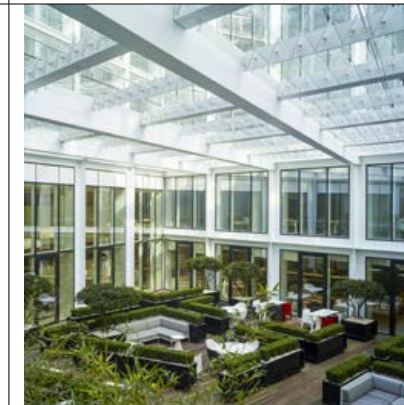
Biome dispose de volumes rares : 24 500 m<sup>2</sup> de bureaux, une parcelle de 6 300 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Ce centre d'affaires se caractérise par sa performance et son exemplarité environnementales. Situé au cœur du XV<sup>e</sup> arrondissement, il se transforme en profondeur pour garantir une intégration harmonieuse au sein de son quartier.



Perspective

## Le «groundscaping»

Sur le 83 Marceau, l'architecte Dominique Perrault (DPA) a appliqué sa méthode du « groundscaping », qui consiste à creuser ou percer les sols pour recréer des espaces baignés de lumière naturelle : les sous-sols ne sont plus traités comme une surface, avec un dessus et un dessous, mais dans un principe de verticalité. Ici, le bâtiment a été percé jusqu'au sous-sol. La cour intérieure a ainsi été creusée sur sept mètres, pour transformer trois niveaux de parking en deux niveaux de restaurants, cafétéria, salles de réunion et de conférence, tous baignés de lumière naturelle et donnant sur un jardin arboré.



## Libres d'évoluer, libres d'aménager

#cloud.paris est l'illustration de la flexibilité que peut offrir un centre d'affaires de dernière génération. Il abrite des sociétés leader de différents secteurs comme Facebook, Coty ou Exane qui bénéficie au sein même de cet immeuble d'une salle de marché. #cloud.paris avait d'ailleurs reçu le prix Mipim awards : « Best Offices & Business Development » lors de sa restructuration.



Perspective

## La métamorphose du socle du Louvre Saint-Honoré

SFL a choisi de requalifier entièrement les espaces intérieurs des niveaux R-1, Rdc et R+1 grâce à une transformation majeure de la structure du bâtiment. Des verrières en verre extra-clair, des jardins aériens et de vastes espaces lumineux contribueront à la renaissance de ce bâtiment mythique.

BIOME :

**Certification  
HQE®**  
Niveau «Exceptionnel»

**Certification  
BREEAM**  
Niveau «Excellent»

**Certification  
LEED®**  
Niveau «Gold»

83 MARCEAU :

**7 m**  
D'AFFOUILLEMENT

Le bâtiment a été percé  
jusqu'au 3e sous-sol

# 3.

«  
Un actif n'acquiert  
pas que de la  
valeur financière.  
Il prend aussi  
de la valeur  
immatérielle  
»

**Éric Oudard,**  
*Directeur technique et  
développement chez SFL*

# ENVIRONNEMENT

# INNOVATION



« Nos métiers reposent sur deux valeurs fondamentales : la pérennité et l'intelligence collective, tant sur le plan de la valorisation de notre patrimoine que sur celui de nos engagements sociaux et environnementaux. Pour SFL, ces éléments sont indissociables. Ils nous permettent d'avoir une vision de nos activités sur le long terme, de ralentir l'obsolescence des bâtiments et d'optimiser leur exploitation en visant une performance énergétique maximale. »

# Les actifs SFL s'intègrent intelligemment dans la ville de demain



Édouard VII

## Prise de conscience du risque climatique

Alors que les épisodes climatiques extrêmes se multiplient, SFL a décidé en 2016 de mettre en œuvre un Plan Canicule et Grand froid. Par des mesures simples – communication aux occupants et ajustements techniques –, les occupants des actifs sont accompagnés concrètement et efficacement dans la gestion de la performance énergétique.

## Sobriété énergétique

SFL ne se contente pas de développer ses actifs. Elle crée les conditions de leur performance énergétique. Après avoir investi massivement sur les infrastructures depuis 10 ans, afin qu'ils disposent d'équipements dernière génération, SFL se concentre dorénavant sur le software, s'engageant ainsi dans un modèle de gestion, d'exploitation et de pilotage des installations encore plus performant.

## La « courte distance » privilégiée

Tous les projets de transformation de SFL sur son patrimoine s'inscrivent dans un projet plus large de transition écologique pour la ville de demain.

Qu'il s'agisse de l'accessibilité de ses immeubles aux transports en commun ou de la réduction du nombre de places de stationnement au profit de solutions de mobilités plus propres ou plus douces, SFL milite en faveur d'une réflexion globale sur la place de la voiture individuelle dans la ville. #cloud.paris, le 83 Marceau et Biome – où les sous-sols ont été restructurés au profit de nouveaux espaces de travail et services – incarnent cette conviction.

## Gestion des chantiers pendant le confinement

Adaptation sur chaque chantier. Arrêt pendant la mise en place des protocoles/redémarrage rapide sur les gros chantiers grâce à un dialogue constructif avec partenaires et prestataires. Maintien de la valeur de développement de l'opération de rénovation et de construction grâce à la valeur immatérielle de partenariat. Label Restart, validation des plans d'actions de remise en route.

# 62 400<sup>M<sup>2</sup></sup>

SURFACE EN DÉVELOPPEMENT

## SFL Accélérateur de tendance

### 1. FROID URBAIN

Le raccordement de SFL au froid urbain est le 2<sup>e</sup> plus important en France (sept immeubles raccordés et cinq à venir).

### 2. VÉGÉTALISATION ET BIOPHILIE

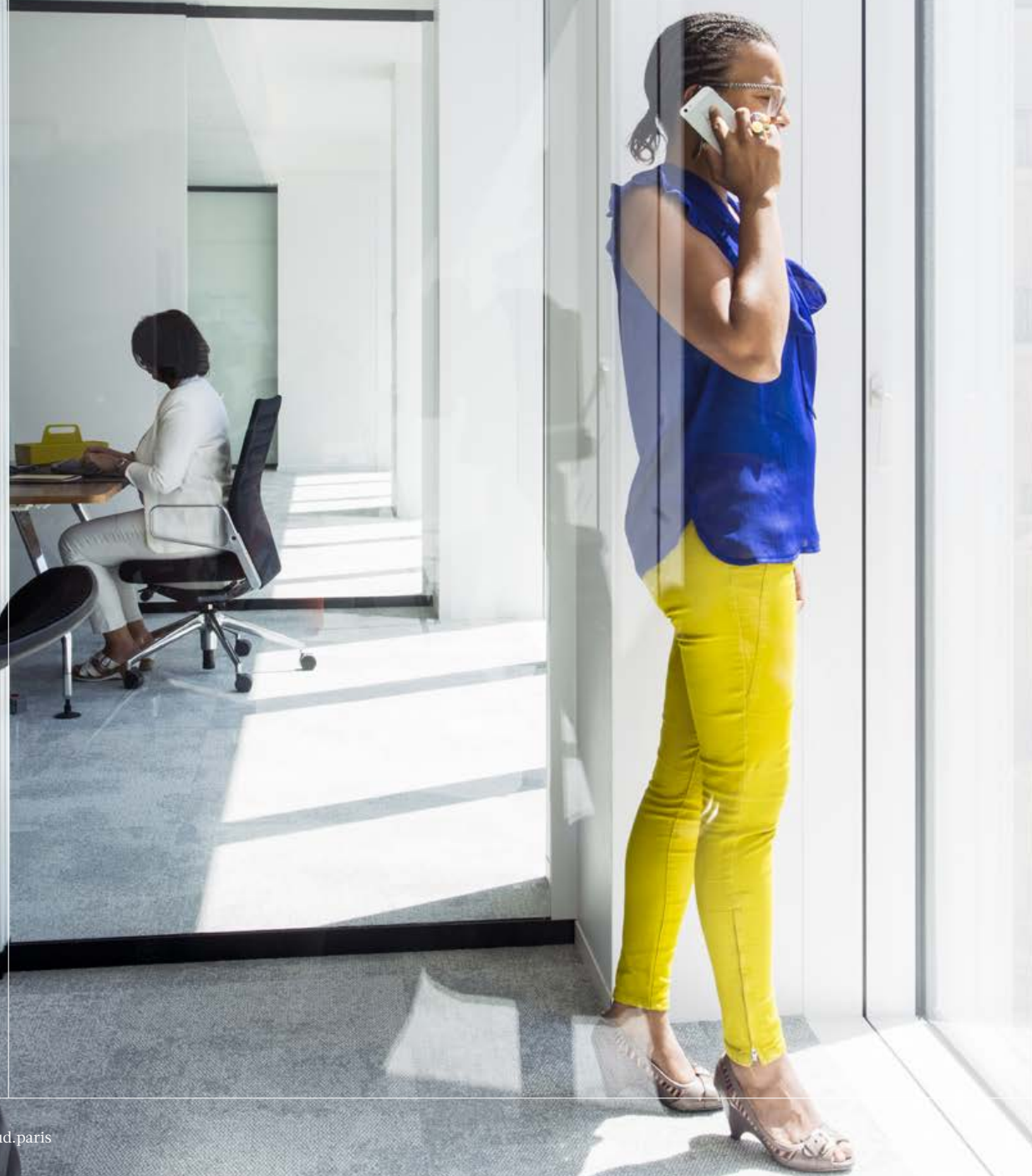
SFL se donne pour objectif de reconnecter ses actifs à la nature. Certains illustrent parfaitement cette intention : #cloud.paris, avec ses toits terrasses

végétalisées, Washington Plaza qui détient le plus grand mur végétalisé du secteur privé en France, ou bien Biome qui cumule 20 % de surfaces végétalisées sur l'emprise foncière totale.

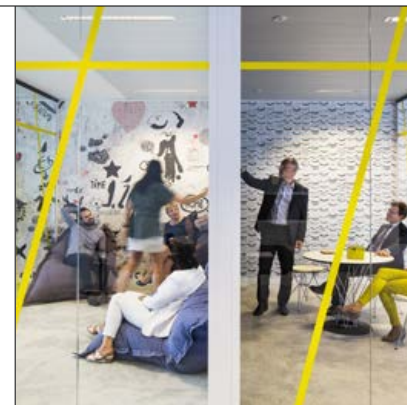
#cloud.paris



# L'innovation technologique pour des bâtiments performants, utiles et désirables

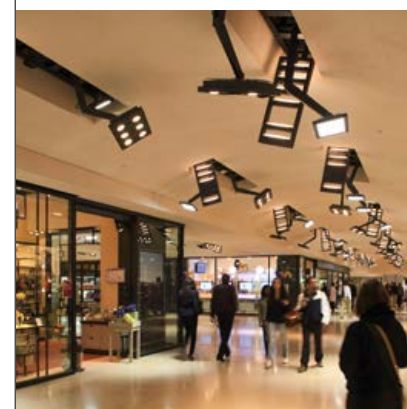


36



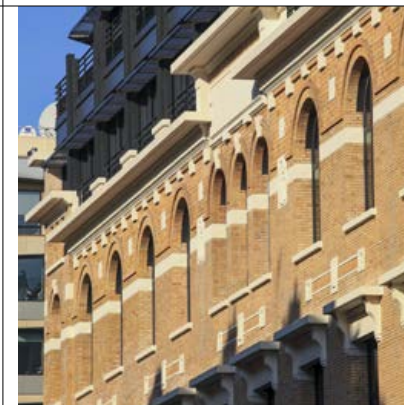
## Un bond en avant en matière de numérisation

Cartographie des dispositifs, numérisation des données de consommation des fluides, feuilles de routes, mesure et analyse des valeurs clés pour aider à la prise de décision... SFL accélère la numérisation des datas et vise une réduction de 40 % des consommations énergétiques de ses bâtiments d'ici 2030.



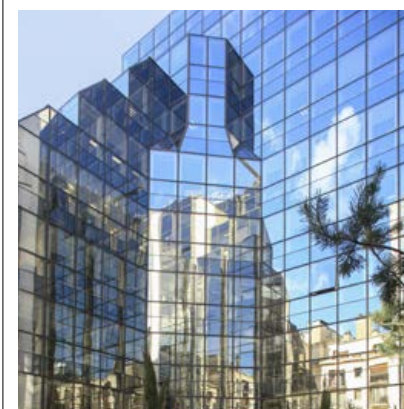
## Installation de pompe à chaleur sur la Galerie des Champs-Élysées

La mise en route le 19 novembre 2020 de la nouvelle pompe à chaleur sur la Galerie des Champs-Élysées révèle des premiers résultats très encourageants. La consommation journalière moyenne est en baisse, avec une conséquence concrète : une diminution significative du coût moyen journalier (-56 %) et du taux de CO<sub>2</sub> (-74 %).



## Une solution innovante d'optimisation de consommation énergétique

Le 112 Wagram est équipé depuis 2020 de capteurs de « Métrologie » afin d'y réaliser des relevés de température, d'humidité, de luminosité et de mouvement. Objectif : modéliser le comportement de l'immeuble pour piloter les installations en fonction des besoins tout en prenant en compte le ressenti des occupants. Cette solution, développée par l'un des laboratoires de recherche de l'École Polytechnique, est l'une des premières formes d'intelligence artificielle appliquées au monitoring des bâtiments.



## 1<sup>er</sup> e-park de SFL au Washington Plaza

SFL a défini en 2020 sa politique technique et servicielle en matière d'IRVE (Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques) et répond à la montée en puissance des véhicules électriques dans Paris. Le premier e-park a été installé au sein du Washington Plaza, qui dispose à présent de 20 bornes de recharge électrique. D'autres actifs suivront bientôt.

# 100

 %

DU PATRIMOINE  
EN EXPLOITATION  
EST CERTIFIÉ BREEAM IN-USE

37

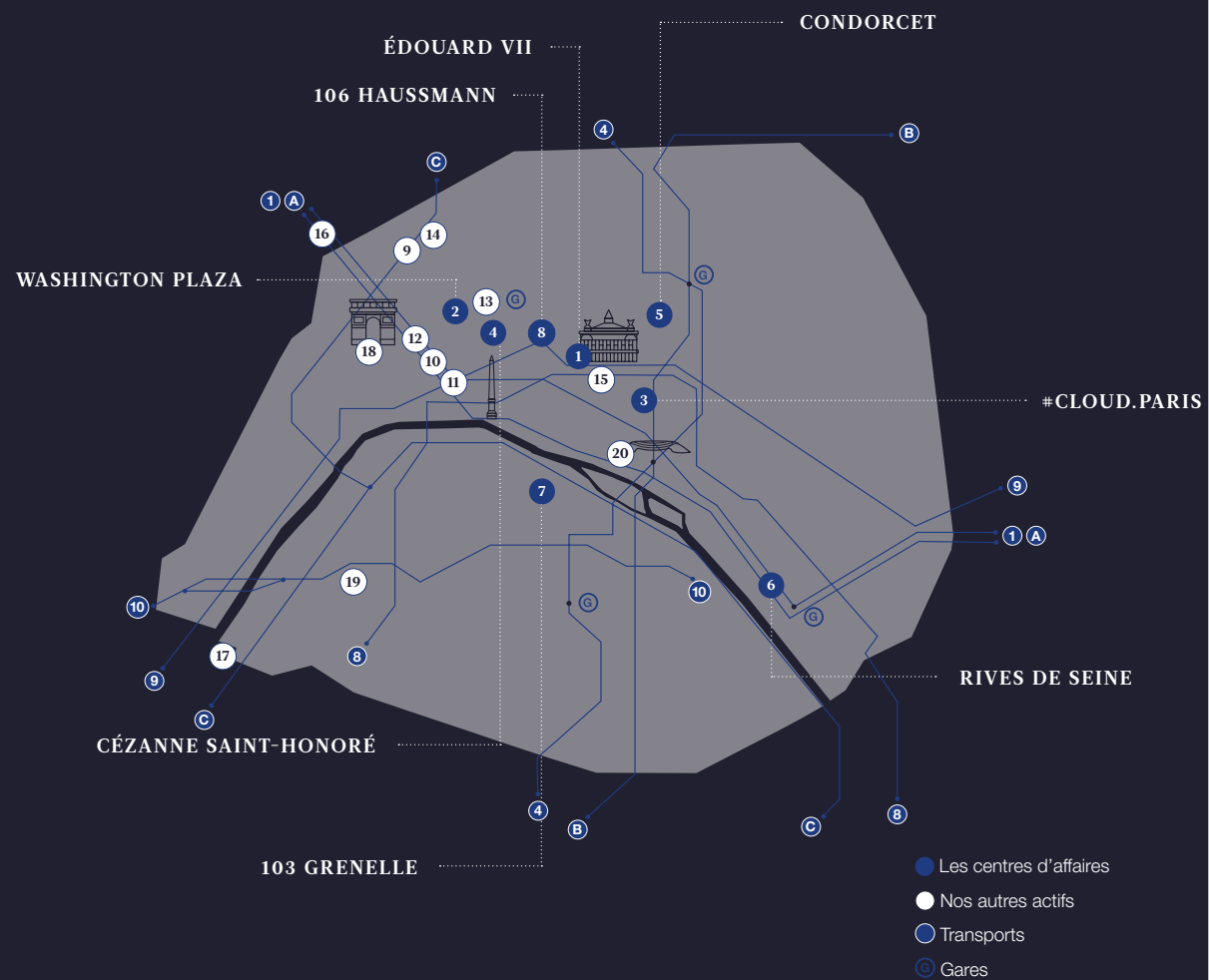
# PO RT FO LIO

ICI, UNE PÉPITE ART DÉCO RÉNOVÉE,  
LÀ UN SITE INDUSTRIEL AUDACIEUSEMENT  
TRANSFORMÉ... QU'IL S'AGISSE D'UN HUB  
DE SERVICES PREMIUM OU D'UN ESPACE  
PLUS CONFIDENTIEL, CHACUN DES ACTIFS  
DE SFL SE DISTINGUE PAR SON  
ARCHITECTURE ET SON HISTOIRE.



Édouard VII

# Les centres d'affaires



LES CENTRES D'AFFAIRES DE SFL SONT DES LIEUX DE VIE À PART ENTIÈRE DÉDIÉS À LA PERFORMANCE DES ENTREPRISES. LE CONFORT ET L'ART DE VIVRE AU BUREAU Y SONT RÉINVENTÉS, RÉPONDANT AINSI AUX ATTENTES D'ENTREPRISES POUR LESQUELLES LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL EST UN CRITÈRE CLÉ DE SÉLECTIVITÉ.

# 1

16-30, boulevard  
des Capucines  
75009 Paris

## ÉDOUARD VII

Année d'acquisition : 1999

Principaux clients :  
Ashurst, Boulanger,  
Comgest, Klépierre, Netflix,  
l'Olympia

Superficie : 54 100m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Édifié sur une parcelle d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien Édouard VII est situé au cœur d'un des quartiers les plus vivants de Paris. Son emplacement et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. Après la mise en couleurs des façades des boutiques de la rue Édouard VII, insufflant un aspect moderne et attractif au lieu, un programme de végétalisation des cours intérieures et de valorisation des passages a été effectué pour accompagner la montée en gamme de ce centre d'affaires.



# 2

38-44, Rue de Washington  
75008 Paris

## WASHINGTON PLAZA

Année d'acquisition :  
2000

Principaux clients :  
Candriam,  
Mylan, Liberty Speciality  
Markets et Finastra

Superficie :  
48 200 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Avec une emprise foncière de 8 000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate des Champs-Élysées, le Washington Plaza figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens. Un ambitieux programme de rénovation a été réalisé pour transformer radicalement le fonctionnement, l'identité et l'image de ce site. Ce centre d'affaires bénéficie d'une offre de services qualitative dédiée aux clients : conciergerie, fitness, salles de réunion flexibles, salles de détente...



# 3

81-83, rue de Richelieu,  
75002 Paris

## #CLOUD.PARIS

Année d'acquisition : 2004

Principaux clients :  
BlaBlaCar, Coty, Exane  
et Facebook

Superficie : 35 000 m<sup>2</sup>

Certifications :  
BREEAM, Construction,  
BREEAM In-Use, HQE®,  
LEED®

#cloud.paris, véritable centre d'affaires de dernière génération, en plein cœur de Paris, propose une offre de bureaux innovante, esthétique, flexible et visant l'excellence environnementale. Livré en novembre 2015, il accueille des sociétés très prestigieuses, telles que Facebook, BlaBlaCar, Exane... Il s'est illustré en remportant le trophée des SIIC 2015 « Ville & Avenir » et le MIPIM Awards 2016 « Best Office & Business Development ».



# 4

1-6, rue Paul Cézanne,  
75008 Paris

## CÉZANNE SAINT-HONORÉ

Années d'acquisition :  
2001 et 2007

Principaux clients :  
Apax Partners, Essilor-  
Luxottica, LEK, Quartus et  
Sumitomo Mitsui Banking

Superficie :  
29 000 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Cet ensemble immobilier exceptionnel est constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 m de long. L'immeuble est doté d'un pôle de services dédié aux occupants. Inspirés des codes de l'hôtellerie, les lieux ont été entièrement repensés par le Studio Putman et offrent un espace de restauration, un auditorium équipé de 100 places, des salles de réunion et un salon VIP.



# 5

4-8, rue Condorcet,  
75009 Paris

## CONDORCET

Année d'acquisition : 2014

Client : GrDF

Superficie : 24 900 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

L'ensemble immobilier date de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et est composé de sept bâtiments. Il reste très empreint d'histoire grâce à la conservation d'éléments historiques. L'intérieur des bâtiments comprend un grand nombre de caractéristiques néoclassiques, telles que des colonnes sculptées, plafonds peints ou encore de nombreux éléments de décoration en marbre et boiseries.



# 6

68-74, quai de la Râpée  
75012 Paris

## RIVES DE SEINE

Année d'acquisition : 2004

Client : Natixis

Superficie : 22 700 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Situé en bord de Seine à proximité immédiate de la gare de Lyon et du noyau de transports en commun, cet immeuble a été érigé en 1974 et rénové en 2000. Cet édifice de 16 étages dominant la Seine bénéficie d'une visibilité remarquable et d'une excellente accessibilité.



# 7

103, rue de Grenelle,  
75007 Paris

## 103 GRENELLE

Année d'acquisition : 2006

Principaux clients : ADP,  
Amiral Gestion, Édouard  
Denis, Huawei et Molotov  
TV

Superficie : 18 900 m<sup>2</sup>

Certifications : HQE<sup>®</sup>,  
BREEAM In-Use

Sur la Rive Gauche, dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX<sup>e</sup> siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe », puis l'Administration des Lignes télégraphiques. L'immeuble de près de 20 000 m<sup>2</sup> développe des bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE<sup>®</sup>. En 2017, des travaux de modernisation de l'accueil et des services ont été effectués.



# 8

104-110, boulevard  
Haussmann,  
75008 Paris

## 106 HAUSSMANN

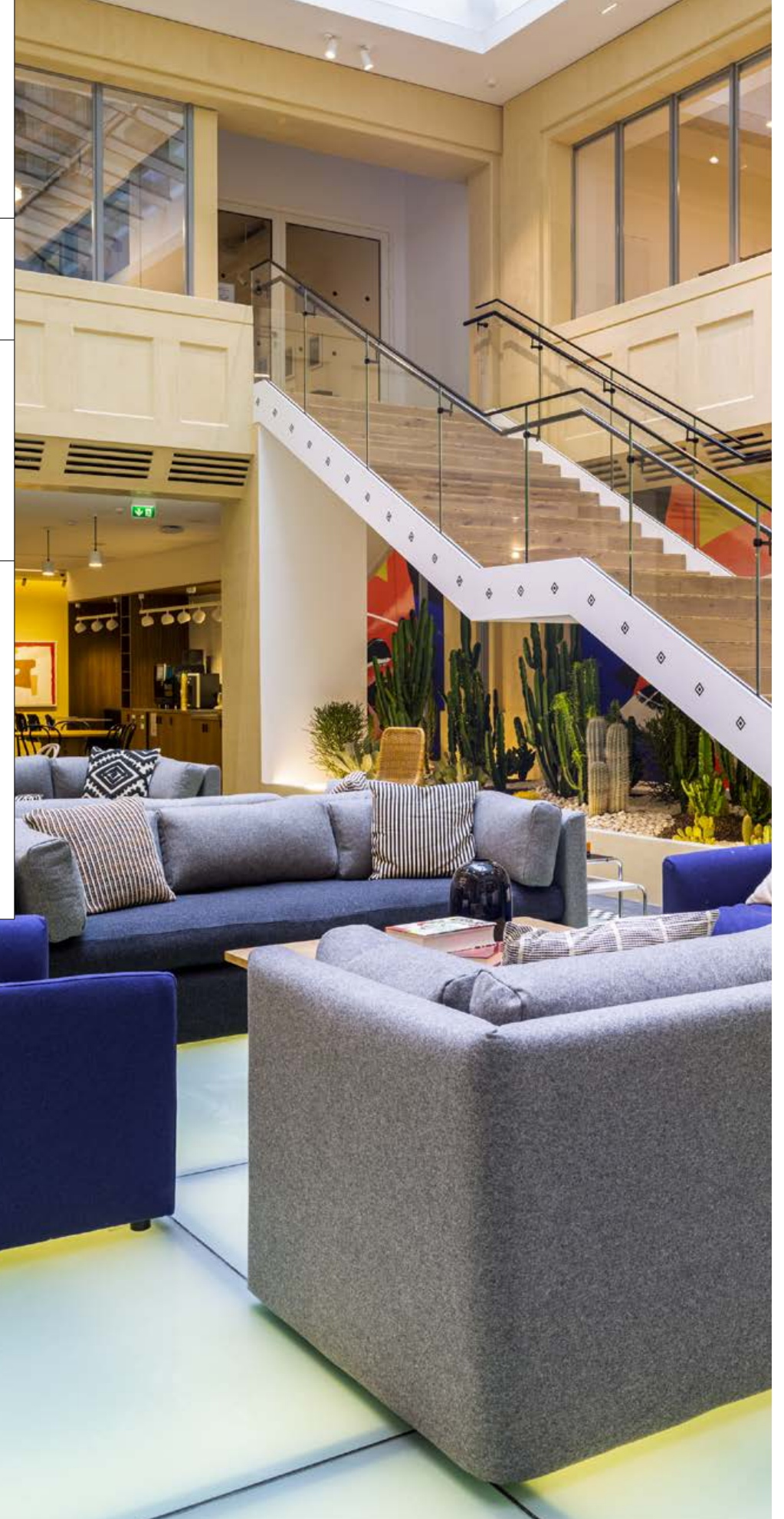
Années d'acquisition : 2002  
et 2004

Principal client :  
WeWork

Superficie : 13 400 m<sup>2</sup>

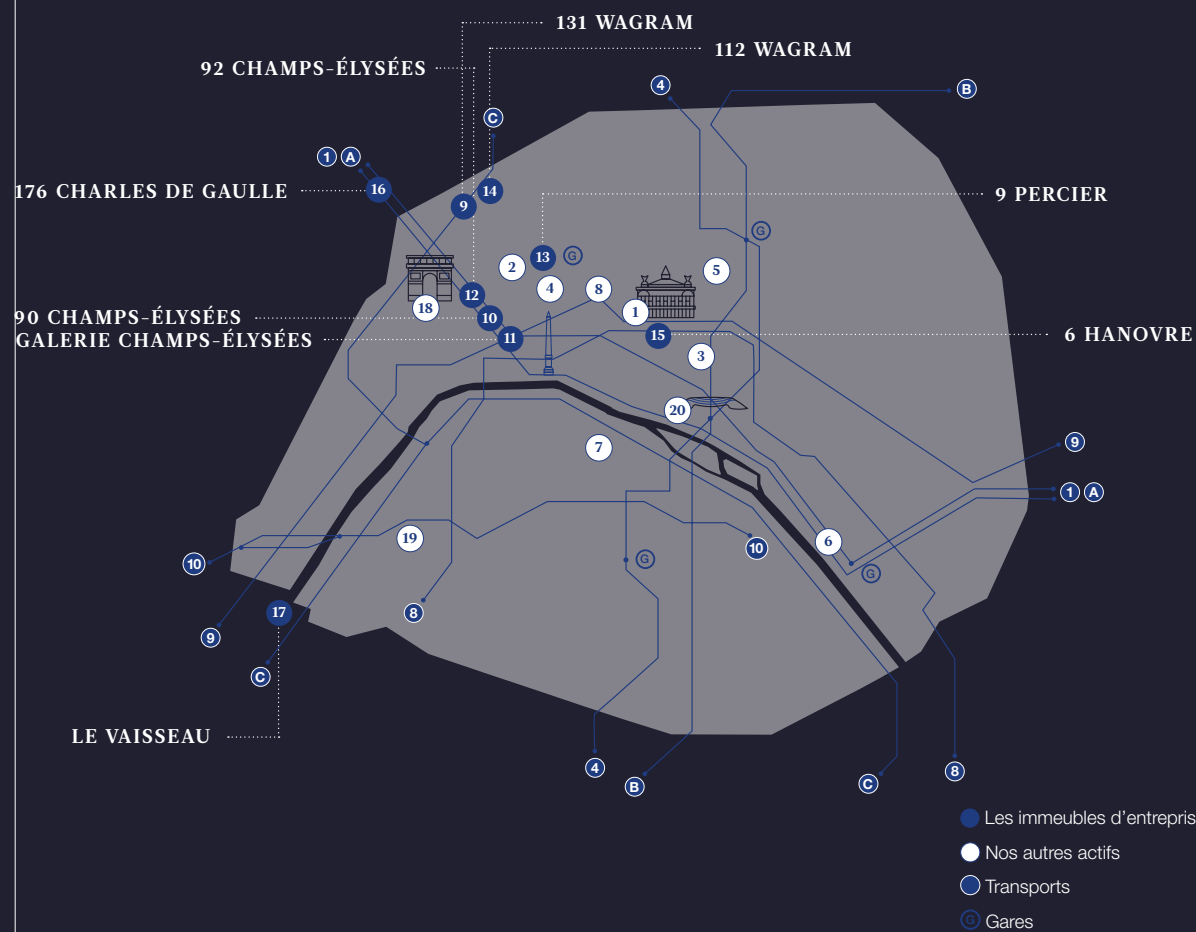
Certification :  
BREEAM In-Use

En 2007, SFL a transformé quatre immeubles mitoyens du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing. D'une surface de plus de 13 000 m<sup>2</sup> sur 7 étages, l'immeuble se déploie sur un linéaire de façade de 82 m en pierre de taille et il s'articule autour d'un vaste patio central éclairé par une verrière. Loué en totalité au spécialiste du coworking, Wework, l'inauguration a eu lieu en janvier 2021.





# Les immeubles d'entreprises



IMMEUBLES DE CARACTÈRE, SINGULIERS OU ANCIENS HÔTELS PARTICULIERS, LES IMMEUBLES D'ENTREPRISES SFL OFFRENT À LEURS OCCUPANTS UN CADRE DE TRAVAIL D'EXCEPTION. ILS PROPOSENT UNE ALTERNATIVE AUX GRANDS CENTRES D'AFFAIRES TOUT EN GARDANT UNE OFFRE DE SERVICES PRIME À ÉCHELLE HUMAINE.

9

131, avenue de Wagram,  
75017 Paris

## 131 WAGRAM

Année d'acquisition :  
1999

Clients : CBRE, TV5 Monde

Superficie : 9 200 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Cet immeuble, doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, se compose de 9 niveaux de bureaux élevés sur 5 sous-sols. Il comporte des plateaux lumineux d'environ 800 m<sup>2</sup> avec des aménagements flexibles et un hall d'accueil réhabilité en 2019.



# 10

90, avenue  
des Champs-Élysées,  
75008 Paris

## 90 CHAMPS-ÉLYSÉES

Années d'acquisition :  
2002 et 2009

Principaux clients :  
McKinsey, National Bank  
Of Kuwait et Bank  
of Communications

Superficie : 8 900 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM Construction,  
BREEAM In-Use

Situé au-dessus de la  
galerie des Champs-  
Élysées, cet immeuble  
contemporain dispose  
d'une façade ornée d'une  
pierre de taille utilisée  
dans les plus beaux  
bâtiments haussmanniens  
métamorphosée par Jean  
Nouvel. Le bâtiment,  
qui a fait l'objet d'une  
restructuration soignée,  
présente de très beaux  
plateaux lumineux de  
1 200 m<sup>2</sup>



# 11

82-88, avenue  
des Champs-Élysées,  
75008 Paris

## GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES

Année d'acquisition : 2002

Client : H&M, Häagen-Dazs,  
L'Occitane, Pierre Hermé,  
McDonald's et Paul

Superficie : 8 700 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Symbolisant l'une des plus  
prestigieuses localisations  
de Paris, située côté pair  
des Champs-Élysées  
sur le tronçon le plus  
fréquenté, la galerie a  
fait l'objet de très lourds  
travaux de restructuration.  
Entièrement redessinée par  
Jean Nouvel, elle a retrouvé  
fierté et élégance avec  
son style épuré. La galerie  
accueille au 86 Champs-  
Élysées le concept store  
développé par L'Occitane et  
Pierre Hermé ainsi que des  
kiosques éphémères.



# 12

92, avenue  
des Champs-Élysées,  
75008 Paris

## 92 CHAMPS-ÉLYSÉES

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients :  
WeWork, Zara

Superficie : 7 700 m<sup>2</sup>

Certifications :  
HQE®, BREEAM In-Use

Site de la résidence de  
Thomas Jefferson pendant  
son séjour à Paris de  
1785 à 1789, c'est l'un des  
immeubles les mieux  
placés des Champs-  
Élysées, à l'angle de la rue  
de Berri. Il a fait l'objet  
d'une restructuration  
globale pour lui rendre  
tout son prestige et a été  
livré fin 2012 avec des  
bureaux certifiés HQE®.



# 13

9, avenue Percier,  
75008 Paris

## 9 PERCIER

Année d'acquisition : 2015

Principaux clients :  
Fondation EDF, Helvetia,  
Arp Astrance

Superficie : 6 700 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Acquis en 2015 et ayant  
bénéficié d'une rénovation  
complète par plateaux, le  
9 Percier est un immeuble  
de bureaux de 6 700 m<sup>2</sup>,  
situé en plein cœur du  
Quartier Central des  
Affaires parisiennes.  
Il bénéficie d'excellentes  
qualités intrinsèques :  
bâtiment Art déco,  
cours historiques,  
double hall, plateaux de  
800 m<sup>2</sup>, hauteurs sous  
plafond exceptionnelles,  
luminosité. L'immeuble  
a été vendu à Deka  
Immobilier le 17 février  
2021 pour un montant  
de 143,5 M€ HD.

# 14

108-112,  
avenue de Wagram,  
75017 Paris

## 112 WAGRAM

Année d'acquisition :  
2008 en VEFA

Principal client :  
Zürich France

Superficie : 6 000 m<sup>2</sup>

Certifications :  
HQE<sup>®</sup>, BREEAM In-Use

Niché entre la place de l'Étoile et la porte de Champerret, le 112 Wagram se distingue par l'élégance de son architecture industrielle, son design intérieur contemporain, l'utilisation de matériaux nobles, mais aussi par sa volumétrie intérieure et par ses trois grandes terrasses ainsi que sa cour intérieure. L'immeuble a été vendu à Aviva Investors le 13 janvier 2021 pour un montant d'environ 120 M€ HD.



# 15

6, rue de Hanovre,  
75002 Paris

## 6 HANOVRE

Année d'acquisition : 1958

Client : Pretty Simple

Superficie : 4 600 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Au cœur de la Cité financière, derrière une façade « Art nouveau », cet immeuble de 1908, inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, est l'œuvre de l'architecte Adolphe Bocage. Il comporte un vaste hall d'entrée donnant sur un grand escalier en fer à cheval. Le béton de la façade du hall d'entrée et de la cage d'escalier est habillé de grès signés Alexandre Bigot.

# 16

176, avenue Charles  
de Gaulle,  
92200 Neuilly-  
sur-Seine

## 176 CHARLES DE GAULLE

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients :  
FHB, Manpower et Sacem

Superficie : 7 400 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Situé sur l'axe reliant l'Étoile à La Défense, cet immeuble, dont une des façades sur cour donne sur les nouveaux jardins paysagés, est constitué de beaux plateaux de bureaux rénovés ainsi que d'un grand local commercial au rez-de-chaussée et d'une excellente accessibilité.



# 17

2, allée des Moulineaux,  
92130 Issy-les-  
Moulineaux

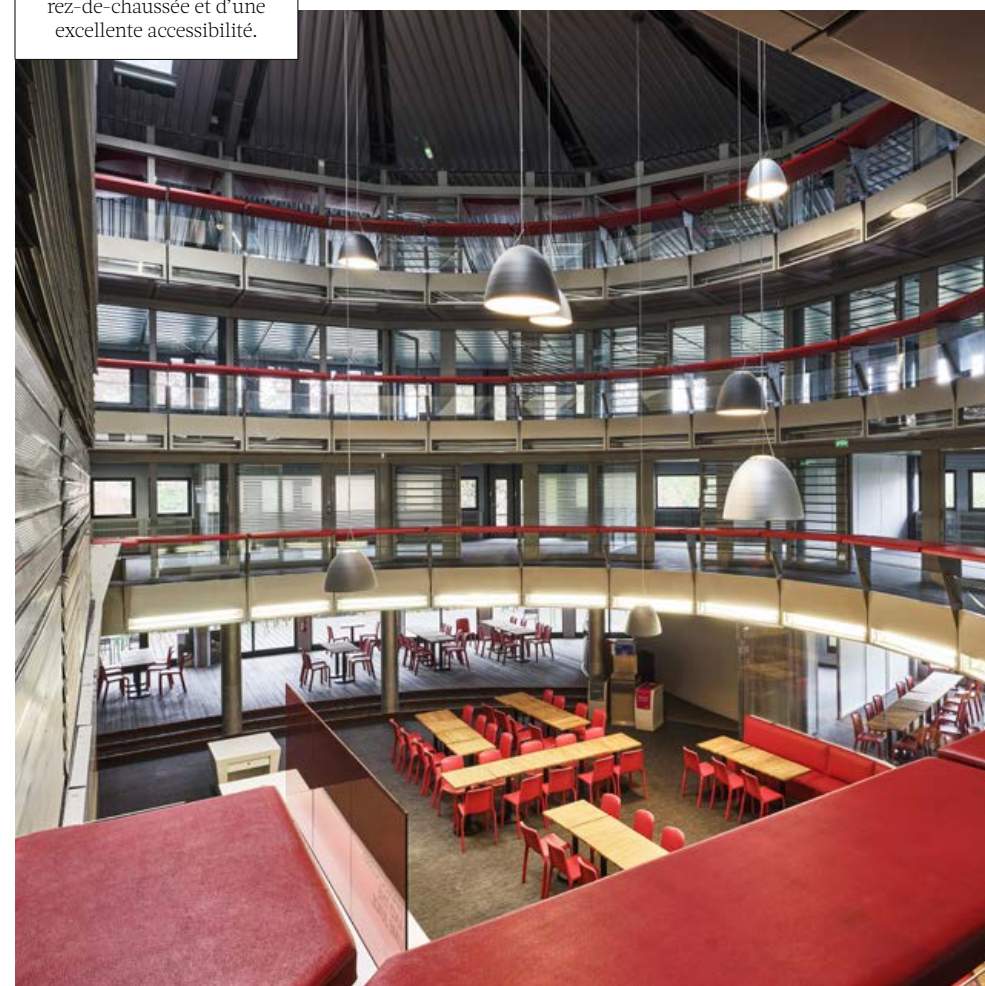
## LE VAISSEAU

Année d'acquisition : 2006

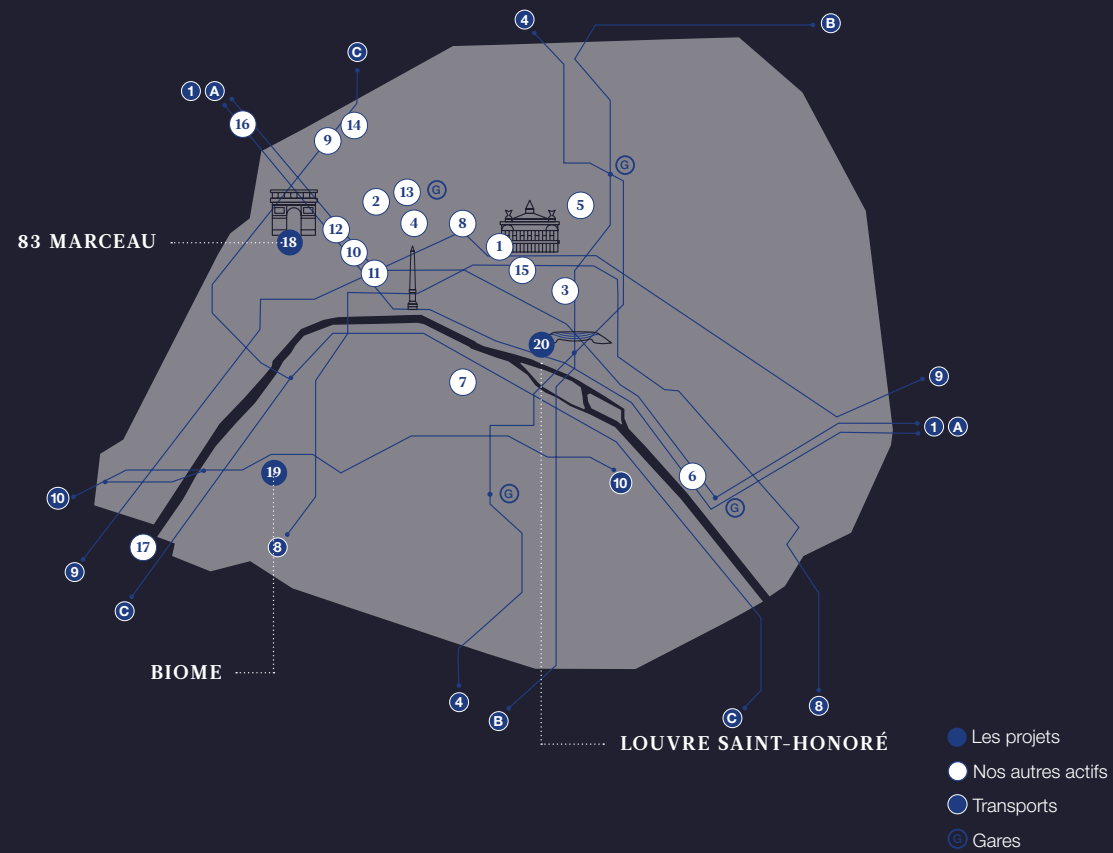
Superficie : 6 300 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Situé sur l'île Saint-Germain, l'immeuble Le Vaisseau tient son nom de sa forme atypique. Sa façade évoque une architecture navale avec une toiture amovible qui peut s'ouvrir sur toute sa longueur. Le site a été rénové pour le réintégrer pleinement dans son environnement en réinterprétant le concept initial.



# Les projets



SFL DÉVELOPPE ACTUELLEMENT TROIS PROJETS D'ENVERGURE, CHACUN D'ENTRE EUX AYANT VOCATION À DEVENIR UNE RÉFÉRENCE INCONTOURNABLE DANS SON SEGMENT SPÉCIFIQUE.

# 18

96, avenue d'Éna  
et 83, avenue Marceau,  
75016 Paris

## 83 MARCEAU

Années d'acquisition :  
2001 et 2007

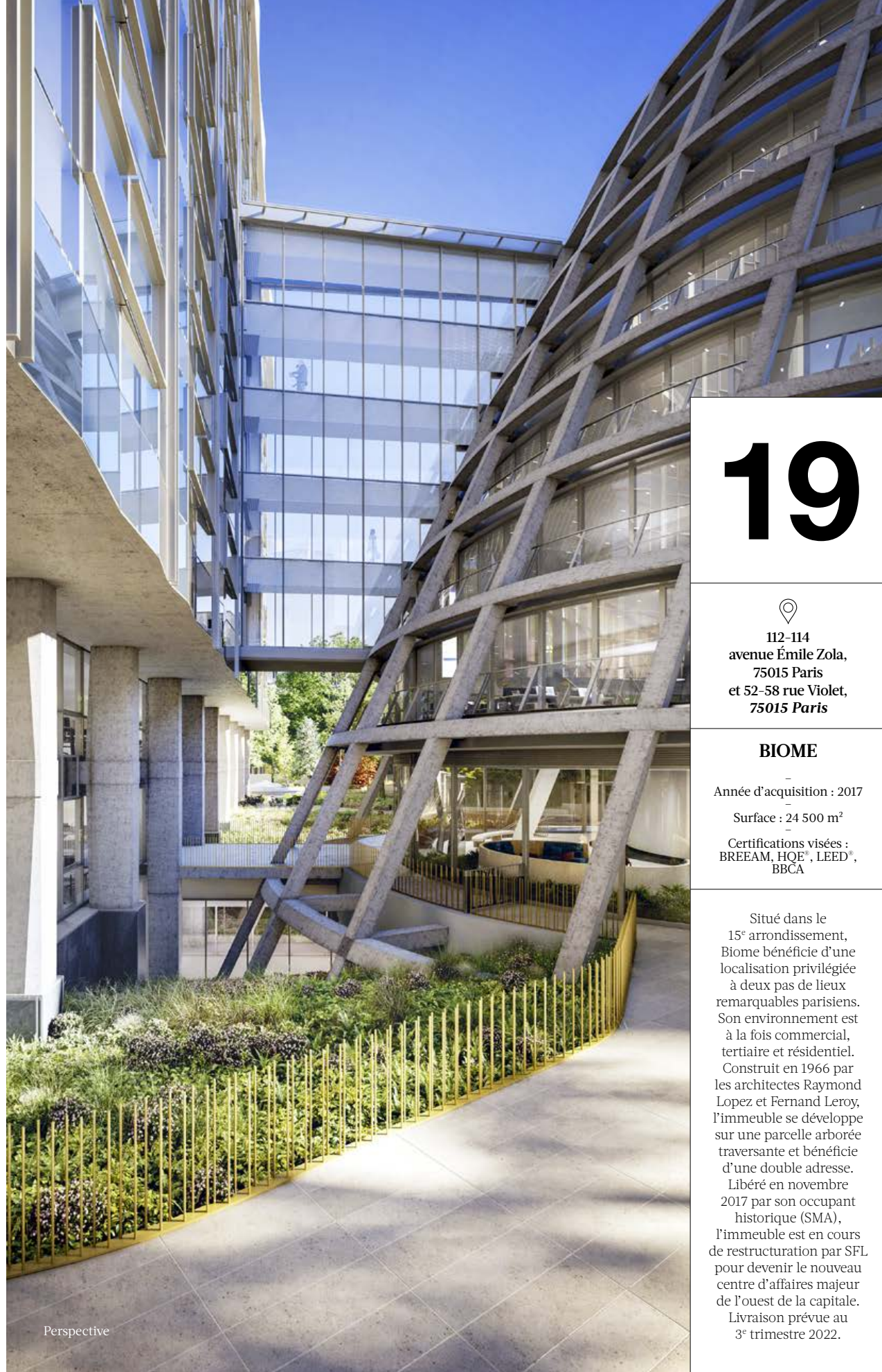
Principaux clients :  
Goldman Sachs et  
Bryan Garnier

Surface : 9 600 m<sup>2</sup>

Certifications visées :  
BREEAM, HQE®, LEED®,  
BBC

Remarquablement situé à proximité immédiate de la place de l'Étoile, cet immeuble de six étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement proposant trois façades sur rue, ce qui lui octroie une visibilité rare. Sa restructuration est en cours pour transformer en profondeur cet immeuble en le dotant de plateaux de bureaux de 1 200 m<sup>2</sup> très flexibles et performants, d'un atrium central ouvert sur un patio baigné de lumière naturelle, de nouveaux espaces de services (cafétéria, business center ERP, lounge, jardin paysager...). Cet ensemble entièrement préloqué sera livré au 3<sup>e</sup> trimestre 2021.





# 19



112-114  
avenue Émile Zola,  
75015 Paris  
et 52-58 rue Violet,  
75015 Paris

## BIOME

Année d'acquisition : 2017

Surface : 24 500 m<sup>2</sup>

Certifications visées :  
BREEAM, HQE®, LEED®,  
BBCA

Situé dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, Biome bénéficie d'une localisation privilégiée à deux pas de lieux remarquables parisiens. Son environnement est à la fois commercial, tertiaire et résidentiel. Construit en 1966 par les architectes Raymond Lopez et Fernand Leroy, l'immeuble se développe sur une parcelle arborée traversante et bénéficie d'une double adresse. Libéré en novembre 2017 par son occupant historique (SMA), l'immeuble est en cours de restructuration par SFL pour devenir le nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale. Livraison prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2022.

# 20



2, place du Palais-Royal,  
75001 Paris

## LOUVRE SAINT-HONORÉ

Année d'acquisition : 1995

Principaux clients :  
Cartier, Fast Retailing,  
GIE Cartes bancaires,  
Hugo Boss, Proparco et  
Swiss Life Asset Managers

Superficie : 47 700 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Cet immeuble, doté d'un emplacement exceptionnel face au Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m<sup>2</sup>/plateau. 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales situées aux niveaux R-1, Rdc, R+1 sont actuellement en cours de restructuration pour accueillir la Fondation Cartier. Livraison prévue en 2024.



# PER FOR MAN CES

DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE CHAHUTÉ PAR LA CRISE SANITAIRE, LES RÉSULTATS DE SFL DEMEURENT SOLIDES, DÉMONSTRATION DE LA FORTE RÉSILIENCE DE SON POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE.

# Commercialisation

LE MARCHÉ LOCATIF A CONNU, EN 2020, UNE TRÈS FORTE BAISSÉ D'ACTIVITÉ, AVEC UN VOLUME DE 1,3 MILLION DE M<sup>2</sup> COMMERCIALISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE, INFÉRIEURE DE 45 % À CELUI DE 2019. EN EFFET, LA DEMANDE DES ENTREPRISES S'EST NATURELLEMENT TARIÉ DANS UN ENVIRONNEMENT QUI LES CONTRAINT À S'INTERROGER SUR LEUR MODE D'ORGANISATION ET LES BESOINS IMMOBILIERS QUI EN DÉCOULERONT.

**E**n conséquence, le stock de surfaces de bureaux disponibles est reparti à la hausse, après quatre années de baisse, avec 3,7 millions de m<sup>2</sup> en Île-de-France qui affiche un taux de vacance au 31 décembre 2020 de 6,3 %, en augmentation de 1,4 point en un an. Néanmoins, le QCA parisien reste en situation de relative pénurie d'offre avec un taux de vacance qui reste faible à 4,2 %.

Cet environnement a impacté diversement les loyers faciaux selon les secteurs concernés, mais là encore le QCA a confirmé ses solides fondamentaux avec une progression des loyers prime.

Dans ce contexte, SFL a maintenu, malgré tout, un bon volume de commercialisation portant sur environ 23 000 m<sup>2</sup> de surfaces en 2020, concernant notamment les actifs suivants :

- le 83 Marceau, intégralement précommercialisé auprès de Goldman Sachs et Bryan, Garnier & Co, auxquels s'ajoutent Caixa pour l'agence bancaire et Sodexo pour le centre de conférence,
- Cézanne Saint-Honoré, avec un nouveau bail Quartus (2 600 m<sup>2</sup>),
- Édouard VII, avec un nouveau bail l'Olympia (6 000 m<sup>2</sup>),
- le 112 Wagram, avec Sony Interactive (975 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, l'activité commerciale 2020 a porté sur la signature de nombreux avenants ou aménagements concernant 24 000 m<sup>2</sup> environ, dans le cadre de la gestion proactive des clients mise en œuvre pendant la crise sanitaire. Cette gestion dédiée a permis de limiter au maximum les impayés et éventuels contentieux grâce à une démarche de concertation avec les locataires en difficulté passagère (notamment dans les commerces).

Les commercialisations 2020 en bureaux font ressortir, en moyenne, un loyer facial de 846 €/m<sup>2</sup> et de 717 €/m<sup>2</sup> en économique pour une durée ferme moyenne de 7,2 ans, conditions reflétant la très bonne qualité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique atteint 93,7 % et le taux de vacance financière EPRA 6 %. Bien que moins bons que ceux du 31 décembre 2019 qui étaient excellents (respectivement 97,4 % et 1,6 %), ces taux attestent d'une faible vacance du patrimoine en exploitation.

**93,7** — %  
TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

# Développement

AU 31 DÉCEMBRE 2020, LES SURFACES EN DÉVELOPPEMENT REPRÉSENTENT ENVIRON 17 % DU PATRIMOINE DU GROUPE.



**E**lles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le groupe, à savoir :

- l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 600 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et qui est intégralement précommercialisé,
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 500 m<sup>2</sup>), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2020 et qui sera livré 3T 2022,
- les surfaces de commerces (environ 20 000 m<sup>2</sup>) du socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont démarré en septembre 2020. Ces surfaces font l'objet d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier et devraient être livrées en 2024.

Ces trois programmes de développement ont été poursuivis et les impacts liés à l'interruption des chantiers pendant le premier confinement (de mars à mai 2020) ont pu être maîtrisés.

Ces grands projets permettront à SFL de livrer, après restructuration, des immeubles remarquables et de très haute qualité, caractéristiques de la stratégie de création de valeur de SFL.

Par ailleurs, les chantiers de rénovation de surfaces vacantes réparties dans d'autres immeubles (Washington Plaza, 103 Grenelle, Édouard VII...) ont été menés et livrés dans de bonnes conditions en limitant au maximum les interruptions liées au confinement.

Au total, les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 111 M€.

# Investissements et arbitrages

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FORTE BAISSÉ EN VOLUME (- 33 %) MAIS TOUJOURS LIQUIDE AVEC UN VOLUME DE 19,1 MILLIARDS D'EUROS EN ÎLE-DE-FRANCE. LES INVESTISSEURS, TRÈS MAJORITAIREMENT FRANÇAIS (71 %), ONT PRIVILÉGIÉ LES BUREAUX (82 %) ET LES ACTIFS « CORE ».

**T**out en restant en veille sur le marché de l'acquisition, SFL a mis en œuvre au dernier trimestre 2020 un processus de cessions des actifs **112 Wagram** et **9 Percier**, dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine.

En effet, ces deux immeubles non stratégiques du fait de leur taille intermédiaire (respectivement 6 000 m<sup>2</sup> et 6 700 m<sup>2</sup>) offraient, grâce au travail de valorisation entrepris par SFL, toutes les caractéristiques des actifs « core » recherchés par les investisseurs aujourd'hui.

La vente de **Wagram** a été signée le 13 janvier 2021 au prix net vendeur de 120,5 M€ et la vente du **9 Percier** le 17 février 2021 au prix de 143,5 M€.

Ces deux cessions ont donc été réalisées après la clôture 2020 mais leurs valeurs ont été intégrées comme juste valeur au 31 décembre 2020 et présentent une hausse moyenne de 16 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019. Cette performance remarquable confirme la qualité du positionnement et des actifs de SFL.

**393 300** — m<sup>2</sup>  
SURFACE TOTALE

**7,5** — Md€ (HD)  
VALEUR DU PATRIMOINE

# Revenus locatifs

LES REVENUS LOCATIFS S'ÉLÈVENT À 182,4 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2020 CONTRE 198,7 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2019, EN BAISSÉ DE 16,3 M€ (- 8,2 %).

**A** périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers diminuent de 7,0 M€ (- 3,8 %), du fait des impacts de la crise sanitaire qui a entraîné l'abandon ponctuel ou le réaménagement de loyers et la fermeture des centres de conférence **Édouard VII** et **#cloud.paris** et de **l'hôtel Indigo**. Retraitée de ces impacts, la variation à périmètre constant reste positive de 1,3 M€ (+ 0,7 %), grâce

notamment à la progression des revenus des immeubles **Washington Plaza**, **103 Grenelle** et **Cézanne Saint-Honoré**.

Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 6,2 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2019 et début 2020, principalement sur les immeubles **103 Grenelle** et **Édouard VII**.

Enfin, diverses indemnités perçues en 2019 génèrent une baisse de revenus de 3,2 M€ au 31 décembre 2020 par comparaison.

**182,4** — M€  
REVENUS LOCATIFS  
CONSOLIDÉS



# Résultats

DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ TRÈS PERTURBÉ PAR LA CRISE SANITAIRE, LES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 AFFICHENT DES REVENUS LOCATIFS ET UN RÉSULTAT NET RÉCURRENT EN BAISSÉ, MAIS TOUJOURS TRÈS SOLIDES, DÉMONSTRATION DE LA FORTE RÉSILIENCE DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE SFL.

**L**es revenus locatifs s'élèvent à 182,4 M€ au 31 décembre 2020 contre 198,7 M€ au 31 décembre 2019, en baisse de 16,3 M€ (- 8,2 %), les revenus à périmètre constant, hors impact de la crise sanitaire, progressant légèrement (+ 0,7 %).

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine s'établit à 152,6 M€ au 31 décembre 2020 contre 172,8 M€ au 31 décembre 2019. L'évaluation au 31 décembre 2020 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 4,2 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2019. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 176,5 M€ contre 526,9 M€ au 31 décembre 2019.

Les charges financières nettes s'élèvent à 34,3 M€ au 31 décembre 2020 contre 28,1 M€ au 31 décembre 2019, en hausse de 6,2 M€. Cette progression provient pour 3,3 M€ des charges non récurrentes, suite notamment au rachat en septembre 2020 de 160,7 M€ de titres obligataires, avec versement d'une soulte de 4,3 M€. Les charges financières récurrentes progressent quant à elles de 2,9 M€, sous l'effet de la hausse du volume d'endettement moyen et de son coût moyen.

Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 100,8 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 15,5 % comparé au niveau historiquement élevé du 31 décembre 2019 (119,2 M€), mais en ligne avec les montants constatés de 2016 à 2018.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2020 s'élève à 286,9 M€ contre 589,8 M€ au 31 décembre 2019.

**182,4** – M€  
REVENUS LOCATIFS

**286,9** – M€  
RÉSULTAT NET  
PART DU GROUPE

## RÉSULTAT NET RÉCURRENT (EPRA EARNINGS) (en millions d'euros)

	2020		2019	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	182,4	0	198,7	0
Charges immobilières nettes de récupération	-8,3	0	-9,9	0
<b>Loyers nets</b>	<b>174,1</b>	<b>0</b>	<b>188,8</b>	<b>0</b>
Autres revenus et produits	4,3	0	9,0	0
Amortissements et provisions	-2,6	0	-2,1	0
Personnel et frais généraux	-23,2	0	-22,9	0
<b>Résultat opérationnel (hors cessions et variation de valeur)</b>	<b>152,6</b>	<b>0</b>	<b>172,8</b>	<b>0</b>
Résultat des cessions	0	0	0	0
Variation de valeur des immeubles	0	176,5	0	526,9
Résultat financier	-29,3	-5,0	-26,4	-1,7
Impôts	-6,3	7,9	-9,8	-14,0
<b>Résultat net</b>	<b>117,0</b>	<b>179,4</b>	<b>136,6</b>	<b>511,1</b>
Résultat des minoritaires	-16,2	6,7	-17,4	-40,6
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>100,8</b>	<b>186,1</b>	<b>119,2</b>	<b>470,5</b>
<b>Résultat net récurrent par action – part du Groupe</b>	<b>2,17 €</b>		<b>2,56 €</b>	

# Dette financement

EN 2020, L'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ ATTEINT 1,9 MD€ ET REPRÉSENTE UN EFFET DE LEVIER TRÈS CONSERVATEUR, INFÉRIEUR À 24 %. PLUSIEURS OPÉRATIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE, VISANT À RENFORCER ENCORE LA LIQUIDITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ TOUT EN ALLONGEANT LA MATURITÉ MOYENNE DE SON ENDETTEMENT ET EN OPTIMISANT SON COÛT MOYEN FUTUR, DANS LE CADRE DE LA GESTION ACTIVE DE SON BILAN.

**E**n mai 2020, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 %.

SFL a également signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 M€ sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant initial de 150 M€, ramené à 100 M€ en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

En septembre 2020, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance novembre 2021 et novembre 2022, clôturée le 8 septembre

2020. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 160,7 M€, dont 100,3 M€ sur la souche 2021 et 60,4 M€ sur la souche 2022.

L'endettement net de la Société atteint 1 890 M€ au 31 décembre 2020 contre 1 732 M€ au 31 décembre 2019, soit un ratio d'endettement de 23,8 % de la valeur d'expertise du patrimoine. À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,5 % et la maturité moyenne de 4,4 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,2 fois à fin décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, SFL bénéficie par ailleurs de 1 040 M€ de lignes de crédit non utilisées.

**4,4** — ans  
MATURITÉ MOYENNE

**1,5** — %  
COÛT MOYEN SPOT  
(APRÈS COUVERTURE)

**23,8** — %  
LOAN TO VALUE

**BBB+ /A2**  
PERSPECTIVE STABLE

## STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT (en millions d'euros)

	31/12/20	31/12/19
Emprunts obligataires	1 539	1 200
Emprunts bancaires	4	0
Emprunts hypothécaires	197	199
NEU CP	165	387
<b>Total dette brute</b>	<b>1 906</b>	<b>1 786</b>
Trésorerie	15	54
<b>Dette nette</b>	<b>1 890</b>	<b>1 732</b>
Lignes de crédit non utilisées	1 040	990
Patrimoine (droits inclus)	7 946	7 632
<b>Loan To Value</b>	<b>23,8 %</b>	<b>22,7 %</b>
<b>ICR</b>	<b>5,2x</b>	<b>6,6x</b>
<b>Maturité moyenne (années)</b>	<b>4,4</b>	<b>4,2</b>
<b>Coût moyen spot (après couvertures)</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1,4 %</b>

# Valeur du patrimoine et ANR

LE PATRIMOINE CONSOLIDÉ DE SFL EST ÉVALUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020 À 7 458 M€ EN VALEUR DE MARCHÉ HORS DROITS ET À 7 946 M€ EN VALEUR DE REMPLACEMENT, DROITS INCLUS.

**L**a valeur du patrimoine a progressé de 4,2 % par rapport au 31 décembre 2019 pour un périmètre inchangé, dans la mesure où il n'y a eu ni acquisition ni cession en 2020. Les facteurs d'évolution des valeurs d'expertises sont principalement :

- l'avancement des projets en développement au cours de l'exercice qui a vu la pré-commercialisation de 100 % de l'immeuble du 83 Marceau, la poursuite dans de bonnes conditions du chantier Biome et le démarrage effectif des travaux de curage des commerces du Louvre Saint-Honoré,

- le resserrement ciblé des taux de rendement constaté en 2020 sur les actifs les plus qualitatifs,
- la baisse de valeurs des surfaces de commerces liée aux moins bonnes perspectives d'évolution de leurs revenus locatifs.

Au 31 décembre 2020, l'EPRA NDV (Net Disposal Value) de la Société s'élève à 4 596 M€, soit 98,8€/action contre 95,8 €/action au 31 décembre 2019, en progression de 3,1 % et de 5,8 % en intégrant le dividende de 2,65 €/action versé en avril 2020. Le tableau ci-contre, reprend l'intégralité des nouveaux indicateurs d'Actif Net tels que définis par l'EPRA.

**4,6** — Md€  
EPRA NDV

**98,8** — €/action

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/20	31/12/19
Capitaux propres part du Groupe	4 647	4 485
Autocontrôle et stock-options	3	8
Plus values latentes / patrimoine	22	20
Plus values latentes / incorporels	2	2
Annulation JV instruments financiers	0	-4
Annulation impôts différés	109	111
Droits de mutation	427	413
<b>EPRA NRV (Net Reinstatement Value)</b>	<b>5 210</b>	<b>5 036</b>
<b>EPRA NRV / action</b>	<b>112,0 €</b>	<b>108,2 €</b>
Annulation immobilisations incorporelles	-1	-1
Annulation Plus values latentes / incorporels	-2	-2
<b>EPRA NTA (Net Tangible Assets)</b>	<b>5 206</b>	<b>5 033</b>
<b>EPRA NTA / action</b>	<b>111,9 €</b>	<b>108,2 €</b>
Immobilisations incorporelles	1	1
Juste Valeur instruments financiers	0	4
Juste Valeur dette à taux fixe	-76	-55
Impôts différés	-109	-111
Annulation Droits de mutation	-427	-413
<b>EPRA NDV (Net Disposal Value)</b>	<b>4 596</b>	<b>4 459</b>
<b>EPRA NDV / action</b>	<b>98,8 €</b>	<b>95,8 €</b>
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529

# Indicateurs de performance EPRA

SFL PRÉSENTE SES INDICATEURS DE PERFORMANCE CONFORMÉMENT AUX RECOMMANDATIONS DE L'EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION). LES PRINCIPAUX INDICATEURS, DONT LES DÉFINITIONS SONT DÉTAILLÉES SUR LE SITE DE L'EPRA (WWW.EPRA.COM), SONT RÉSUMÉS CI-APRÈS.

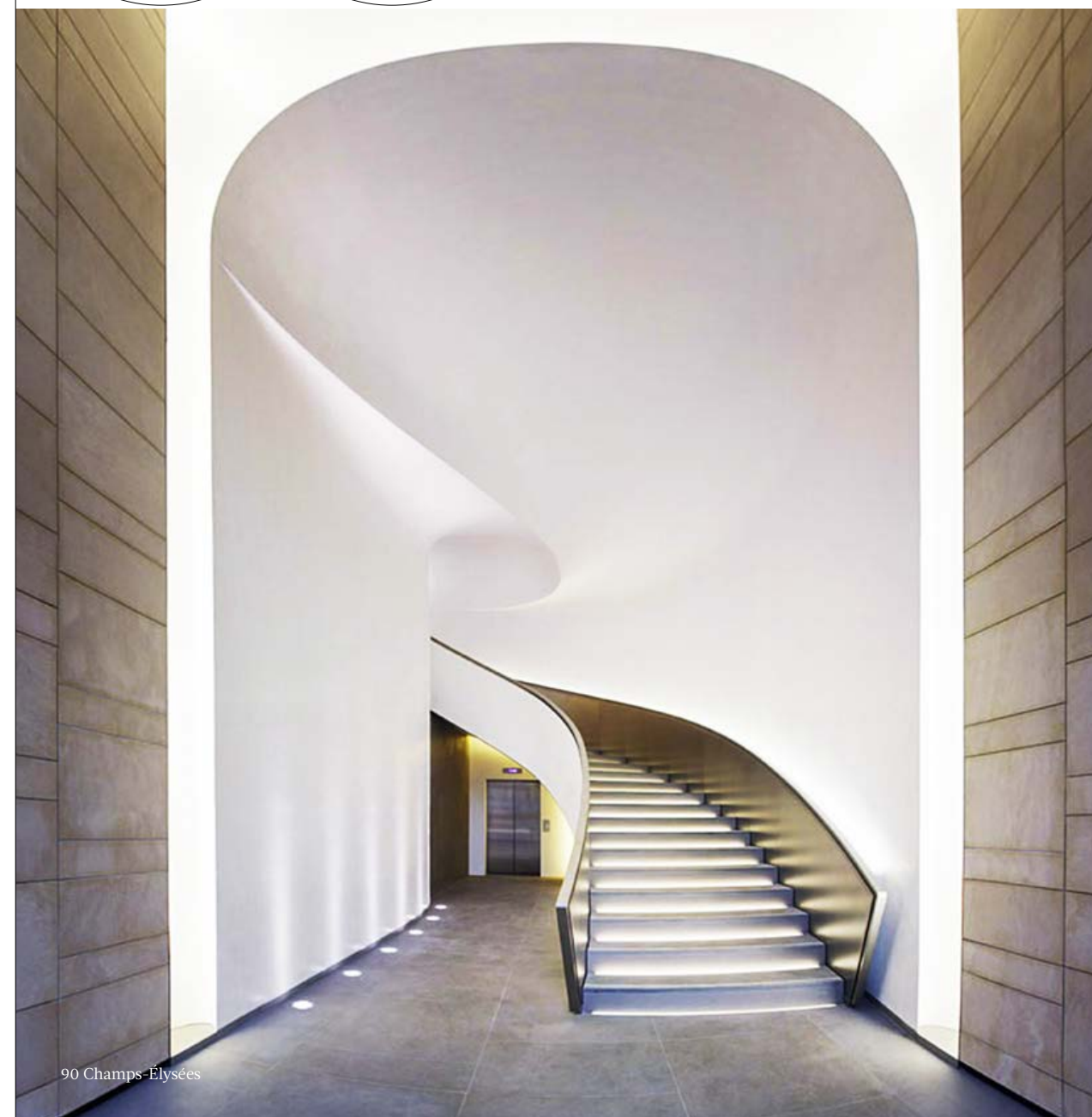
## INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

	2020	2019
EPRA Earnings	100,8 M€	119,2 M€
/ action	2,17 €	2,56 €
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	15,8 %	13,3 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	14,0 %	12,4 %
	<b>31/12/20</b>	<b>31/12/19</b>
EPRA NRV	5 210 M€	5 036 M€
/ action	112,0 €	108,2 €
EPRA NTA	5 206 M€	5 033 M€
/ action	111,9 €	108,2 €
EPRA NDV	4 596 M€	4 459 M€
/ action	98,8 €	95,8 €
EPRA Net Initial Yield	2,7 %	2,7 %
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	2,9 %	3,0 %
EPRA Vacancy rate <sup>(1)</sup>	6,0 %	1,6 %

(1) part du Groupe

**6,0** — %  
TAUX DE VACANCE  
FINANCIÈRE EPRA

**98,8** — €  
EPRA NDV/ACTION



90 Champs-Élysées

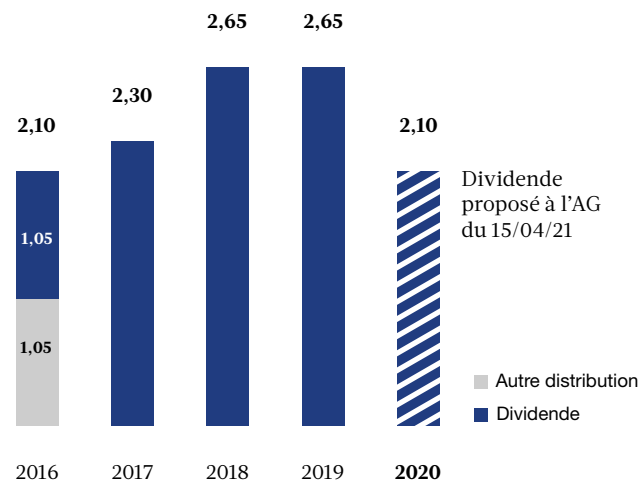
# SFL en Bourse et actionnariat

L'ACTION SFL A CLÔTURÉ L'ANNÉE 2020 À 64,60 € CONTRE 73,80 € FIN 2019, EN BAISSE DE - 12,5 % EN UN AN (ET DE - 8,9 %, DIVIDENDE RÉINVESTI). L'INDICE EPRA EUROPE A ÉVOLUÉ DE - 13,2 % ET LE CAC 40 DE - 7,1 % SUR LA MÊME PÉRIODE.

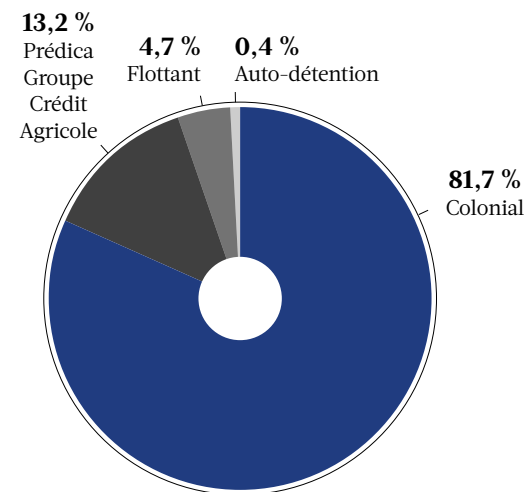
Les volumes échangés ont augmenté en 2020, avec 1 200 titres échangés quotidiennement en moyenne, soit 82 k€. En avril 2020, SFL a versé un dividende annuel de 2,65 € par action.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 15 avril 2021 la distribution, en numéraire, d'un dividende annuel de 2,10 € par action.

**DIVIDENDE PAR ACTION**  
(en euros/action)



**STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL**  
au 31 décembre 2020



**PERFORMANCE BOURSIÈRE 2020<sup>(1)</sup>**



(1) Base 100 : 31/12/19. Données jusqu'au 31/12/20. Sources : Euronext/Epra

## **SFL**

Société anonyme au capital  
de 93 057 948 euros

## **Siège social**

42, rue Washington

75008 Paris

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26

552 040 982 RCS Paris

### **Crédits photos**

Luc Boegly,

Yohann Gendry,

Getty Images,


Clément Guillaume,

Nicolas Krief,

Paul Maurer,

J.P. Mesguen,

Seignette Lafontan.

**Conception et réalisation : **



[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

2020

**Document  
d'enregistrement  
universel**

+





# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 15 mars 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

## **Rapport de gestion**

p. 4

## **Comptes consolidés**

p. 154

## **Comptes annuels**

p. 184

## **Rapports des Commissaires aux comptes**

p. 204

## **Autres informations**

p. 216

## **Table de concordance**

p. 224

## **Table thématique**

p. 227

—• p.4

### **Rapport de gestion SFL 2020**

1. Activité et faits marquants
2. Résultat des activités
3. Indicateurs EPRA
4. Perspectives
5. Facteurs de risque
6. Assurances
7. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 22-10-35 I 5° Code de commerce)
8. SFL et ses actionnaires
9. Partenariats
10. Pactes d'actionnaires
11. Évolution du cours de Bourse
12. Déclaration de performance extra-financière 2020
13. Annexes

—• p.154

### **Comptes consolidés au 31 décembre 2020**

- A. État consolidé de la situation financière
- B. État consolidé du résultat global
- C. État de variation des capitaux propres consolidés
- D. Tableau de flux de trésorerie consolidés
- E. Notes annexes

—• p.184

### **Comptes annuels au 31 décembre 2020**

- Bilan  
Compte de résultat
- I - Principes, règles et méthodes comptables
  - II – Faits caractéristiques de l'exercice
  - III - Notes sur les états financiers

—• p.204

### **Rapports des Commissaires aux comptes, exercice clos le 31 décembre 2020**

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
Exercice clos le 31 décembre 2020
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2020
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
- Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

—• p.216

### **Autres informations à caractère général**

- Responsables du document et du contrôle des comptes  
Commissaires aux comptes titulaires
- Autres informations à caractère juridique
- Autres informations sur le capital et l'actionariat
- Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

—• p.224

### **Table de concordance**

—• p.227

### **Table thématique du rapport financier annuel**

### **Informations financières historiques**

# Rapport de gestion SFL 2020

— p.7	— p.37
<b>1. Activité et faits marquants</b>	<b>10. Pactes d'actionnaires</b>
— p.8	— p.37
<b>2. Résultat des activités</b>	<b>11. Évolution du cours de Bourse</b>
— p.12	— p.38
<b>3. Indicateurs EPRA</b>	<b>12. Déclaration de performance extra-financière 2020</b>
— p.14	— p.78
<b>4. Perspectives</b>	<b>Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion groupe</b>
— p.15	— p.80
<b>5. Facteurs de risque</b>	<b>13. Annexes</b>
— p.23	13.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 15 avril 2021 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce) ..... 80
<b>6. Assurances</b>	13.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce) ..... 81
— p.24	13.3 – Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (article R. 225-102 du Code de commerce) ..... 84
<b>7. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 22-10-35 I 5° Code de commerce)</b>	13.4 – Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce) ..... 85
— p.31	13.5 – Ordre du jour et projet de résolutions de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2021 ..... 128
<b>8. SFL et ses actionnaires</b>	13.6 – Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire ..... 143
— p.36	13.7 – Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2020 ..... 152
<b>9. Partenariats</b>	

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 11 février 2021.



# Assemblée générale mixte du 15 avril 2021

## Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées dans ce rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

### 1. Activité et faits marquants

#### 1.1. Activité locative

Conséquence de la crise sanitaire, le marché locatif en Île-de-France a connu, en 2020, une très forte baisse d'activité, inférieure de 45 % à celle de 2019. Dans ce contexte, SFL a maintenu, malgré tout, un bon volume de commercialisations portant sur environ 23 000 m<sup>2</sup> de surfaces, concernant notamment les actifs suivants :

- le 83 Marceau, intégralement précommercialisé auprès de Goldman Sachs et Bryan Garnier ;
- Paul-Cézanne, avec un nouveau bail Quartus (2 600 m<sup>2</sup>) ;
- Édouard VII, avec un nouveau bail l'Olympia (6 000 m<sup>2</sup>) ;
- 112 Wagram, avec Sony Interactive (975 m<sup>2</sup>).

Les commercialisations 2020 en bureaux font ressortir, en moyenne, un loyer facial de 846 € / m<sup>2</sup> et de 717 € / m<sup>2</sup> en économique pour une durée ferme moyenne de 7,2 ans, conditions reflétant la très bonne qualité des immeubles de SFL.

Par ailleurs, l'activité commerciale 2020 a porté sur la signature de nombreux avenants ou aménagements portant sur 24 000 m<sup>2</sup> environ, dans le cadre de la gestion proactive des clients mise en œuvre pendant la crise sanitaire. Cette gestion dédiée a permis de limiter au maximum les impayés et éventuels contentieux grâce à une démarche de concertation avec les locataires en difficulté passagère (notamment dans les commerces).

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique atteint 93,7 % et le taux de vacance financière EPRA 6,0 %. Bien que moins bons que ceux du 31 décembre 2019 qui étaient excellents (respectivement 97,4 % et 1,6 %), ces taux attestent d'une faible vacance du patrimoine en exploitation.

#### 1.2. Activité de développement

Au 31 décembre 2020, les surfaces en développement représentent environ 17 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et qui est intégralement précommercialisé ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2020 et qui sera livré mi-2022 ;
- les surfaces de commerces (environ 20 000 m<sup>2</sup>) du socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage

ont démarré en septembre 2020. Ces surfaces font l'objet d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier et devraient être livrées en 2024.

Ces trois programmes de développement ont été poursuivis et les impacts liés à l'interruption des chantiers pendant le premier confinement (de mars à mai 2020) ont pu être maîtrisés.

Par ailleurs, les chantiers de rénovation de surfaces vacantes réparties dans d'autres immeubles (Washington Plaza, 103 Grenelle, Édouard VII...) ont été menés et livrés dans de bonnes conditions en limitant au maximum les interruptions liées au confinement.

Au total, les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 111 millions d'euros.

#### 1.3. Activité patrimoniale

Il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession au cours de l'exercice 2020.

Dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine, SFL a mis en œuvre au dernier trimestre 2020 un processus de cessions des actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier.

La juste valeur au 31 décembre 2020 de ces deux actifs correspond au prix de vente (112 Wagram) ou de promesse de vente (9 Percier) actées en janvier 2021 et présente une hausse moyenne de 16 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019. Cette performance remarquable confirme la qualité du positionnement et des actifs de SFL.

#### 1.4. Évolution de la valeur du patrimoine

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 458 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2020, en augmentation de 4,2 % par rapport au 31 décembre 2019 (7 158 millions d'euros), pour un périmètre inchangé. Cette progression provient principalement :

- de l'avancement des projets en développement au cours de l'exercice, qui a vu la précommercialisation de 100 % de l'immeuble du 83 Marceau, la poursuite dans de bonnes conditions du chantier Biome et le démarrage effectif des travaux de curage des commerces du Louvre Saint-Honoré ;
- ainsi que du resserrement ciblé des taux de rendement constaté en 2020 sur les actifs les plus qualitatifs.



À l'inverse, les surfaces de commerces ont accusé une baisse de valeur liée aux moins bonnes perspectives d'évolution de leurs revenus locatifs.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « top-ped-up » NIY) est de 2,9% au 31 décembre 2020, contre 3,0% au 31 décembre 2019.

Le patrimoine est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux « prime » (80%) et de commerces/hôtel (19%). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1% des actifs immobiliers du Groupe SFL, est située dans un immeuble mixte avec une composante commerciale importante.

## 2. Résultat des activités

### 2.1. Résultats financiers consolidés

#### 2.1.1. Analyse des résultats consolidés

Les revenus locatifs s'élèvent à 182,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 198,7 millions d'euros au 31 décembre 2019, en baisse de 16,3 millions d'euros (-8,2%) :

- À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers diminuent de 7,0 millions d'euros (-3,8%), du fait des impacts de la crise sanitaire qui a entraîné l'abandon ponctuel ou le réaménagement de loyers et la fermeture des centres de conférence Édouard VII et #cloud.paris et de l'hôtel Indigo. Retraitée de ces impacts, la variation à périmètre constant reste positive de 1,3 million d'euros (+0,7%), grâce notamment à la progression des revenus des immeubles Washington-Plaza, 103 Grenelle et Cézanne Saint-Honoré.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 6,2 millions d'euros, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2019 et début 2020, principalement sur les immeubles 103 Grenelle et Édouard VII.
- Enfin, diverses indemnités perçues en 2019 génèrent une baisse de revenus de 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 par comparaison.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine s'établit à 152,6 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 172,8 millions d'euros au 31 décembre 2019.

L'évaluation au 31 décembre 2020 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 4,2% à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2019. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 176,5 millions d'euros contre 526,9 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Les charges financières nettes s'élèvent à 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 28,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, en hausse de 6,2 millions d'euros. Cette progression provient pour 3,3 millions d'euros des charges non récurrentes, suite notamment au rachat en septembre 2020 de 160,7 millions d'euros de titres obligataires, avec versement d'une soulte de 4,3 millions d'euros. Les charges financières récurrentes progressent quant à elles de 2,9 millions d'euros, sous l'effet de la hausse du volume d'endettement moyen et de son coût moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 100,8 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de 15,5% comparé au niveau

historiquement élevé du 31 décembre 2019 (119,2 millions d'euros), mais en ligne avec les montants constatés de 2016 à 2018. Le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2020 s'élève à 286,9 millions d'euros contre 589,8 millions d'euros au 31 décembre 2019.

#### 2.1.2. Analyse de la structure financière

En mai 2020, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50%.

SFL a également signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant initial de 150 millions d'euros, ramené à 100 millions d'euros en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

En septembre 2020, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022, clôturée le 8 septembre 2020. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 160,7 millions d'euros, dont 100,3 millions d'euros sur la souche 2021 et 60,4 millions d'euros sur la souche 2022.

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

L'endettement net de la Société atteint 1 890 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 1 732 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit un ratio d'endettement de 23,8% de la valeur d'expertise du patrimoine. À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,5% et la maturité moyenne de 4,4 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,2x à fin décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, SFL bénéficie par ailleurs de 1 040 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées.

#### 2.1.3. Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2020, l'EPRA Net Disposal Value (NDV) de la Société s'élève à 4 596 millions d'euros, soit 98,8 euros / action contre 95,8 euros / action au 31 décembre 2019, en progression de 3,1% et de 5,8% en intégrant le dividende de 2,65 euros / action versé en avril 2020.

### 2.2. Résultats financiers annuels de SFL (comptes sociaux)

#### 2.2.1. Analyse des résultats annuels de SFL

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 101,5 millions d'euros contre 108,1 millions d'euros au titre de 2019, soit une diminution de 6,6 millions d'euros (-6,1%). Celle-ci s'explique notamment par la baisse significative de l'activité du Business Center de l'immeuble #cloud.paris, fermé une partie de l'année en raison de la crise sanitaire, par l'octroi de franchises de loyers dans le cadre des aménagements mis en œuvre pendant la crise sanitaire, et par le départ début 2020 d'un locataire représentant près de 3 000 m<sup>2</sup> sur l'immeuble Édouard VII.

Le résultat d'exploitation atteint 36,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de 7,7 millions d'euros sur un an.

Le résultat financier ressort positif à +9,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre +17,9 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 8,0 millions d'euros, conséquence entre autres du rachat de titres obligataires en 2020 pour un encours de 160,7 millions d'euros et du débouclage d'un swap de taux d'intérêt d'un notional de 100 millions d'euros, ces deux opérations ayant donné lieu au versement de soultes respectivement de 4,3 millions d'euros et 1,6 million d'euros. Retraité de ces impacts, le résultat financier affiche une baisse de 2,1 millions d'euros (hausse du coût de financement notamment).

Compte tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit à 46,3 millions d'euros, contre 62,0 millions d'euros en 2019, en baisse de 15,7 millions d'euros sur un an.

Après résultat exceptionnel, participation des salariés et impôts sur les bénéfices, le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice comptable de 43,0 millions d'euros contre 58,2 millions d'euros en 2019.

Au 31 décembre 2020, le total du bilan de la Société s'élève à 2 611 millions d'euros, stable sur un an (+2,3%).

Est joint en annexe 13.3 du présent rapport, le tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce (page 84).

## INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS MENTIONNÉS À L'ARTICLE D. 441-4 DU CODE DE COMMERCE

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce: Factures <b>reçues</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce: Factures <b>émises</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	62	-	-	-	-	94	-	-	-	-	-	52
Montant total des factures concernées TTC	8 916 688	754 168	196 874	20 058	296 589	12 676 899	43 596	3 001	10 625 72	510 081	16 192 50	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	6,55 %	0,55 %	0,14 %	0,01 %	0,22 %	0,93 %	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	0,04 %	0,00 %	0,87 %	0,42 %	1,33 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	40	57
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-	-	-	611 749	637 894	12 496 43	
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux						- Délais contractuels					

### 2.2.2. Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2020, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 42 992 080,11 euros.

Le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur s'établit comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :	42 992 080,11 euros
Report à nouveau antérieur :	1 263 182,10 euros
Soit le bénéfice distribuable :	44 255 262,21 euros

Nous vous proposons :

- après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros, soit un montant global du dividende de 97 710 845,40 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2020 ;
- de prélever le montant du dividende comme suit :
  - 42 992 080,11 euros sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
  - 1 263 182,10 euros sur le compte report à nouveau, lequel serait ramené à 0 euro,
  - 53 455 583,19 euros sur le compte de prime d'apport.

Le détachement du coupon interviendrait le 27 avril 2021 et le dividende serait mis en paiement en numéraire à compter du 29 avril 2021.

Les actions détenues par la Société n'ouvrant pas droit au dividende, les sommes correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celles correspondant aux dividendes auxquels des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seraient affectées au compte « Report à nouveau » lors de la mise en paiement du dividende. Le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

Le dividende de 97 710 845,40 (soit 2,10 euros par action) présenterait le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158.3, 1° du Code général des impôts à hauteur de 44 255 262,21 euros (soit environ 0,9511 euro par action) et de remboursement d'apport à hauteur de 53 455 583,19 euros (soit environ 1,1489 euro par action), sur la base de 46 528 974 actions.

La fraction du dividende représentant un revenu de capitaux mobiliers (d'environ 0,9511 euro par action) serait ventilée de la manière suivante :

- 2 709 638,90 euros (soit environ 0,0582 euro par action) seraient payés à partir du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Ainsi, en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, cette fraction du dividende pourrait bénéficier de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158.3, 2° du Code général des impôts.
- 41 545 623,31 euros (soit environ 0,8929 euro par action) seraient payés à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées. En conséquence pour cette fraction du dividende, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, il ne bénéficierait pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158.3, 2° du Code général des impôts (article 158.3, 3° b bis du Code général des impôts).

La distribution serait soumise au prélèvement forfaitaire non libératoire prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts et à la retenue à la source de l'article 119 bis du même Code.

Le dividende serait soumis lors de son versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % s'il est perçu par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France qui ne détiennent pas les titres dans le cadre d'un plan d'épargne en actions, conformément à l'article 117 quater du Code général des impôts.

S'il est distribué à des actionnaires personnes physiques non domiciliés en France, le dividende est soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %. Ce taux est porté à :

- 15 % si le dividende est versé (i) à des organismes sans but lucratif ayant leur siège dans un Etat de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qui seraient imposés dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du Code général des impôts s'ils avaient leur siège en France ou (ii) à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables,
- 75 % si le dividende est payé hors de France, dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0A 1. et 2 bis 1° du Code général des impôts, ou
- 28 % (pour l'exercice 2020) dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

Le taux de cette retenue à la source pourrait toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la Société doit verser au Trésor Public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non-résident devra fournir à la Société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la Société au titre des bénéfices générés par le régime SIIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun (article 208 C, II ter du Code général des impôts).

### 2.2.3. Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions de l'article 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 les dépenses non déductibles du résultat fiscal.

### 2.2.4. Communication au Comité Social et Économique

Les documents comptables et les informations sur l'activité et sur la situation économique et financière de l'entreprise requis par l'article L. 2312-25 du Code du travail au titre de l'année 2020 ont été mis à la disposition du Comité Social et Économique.

### 2.2.5. Conventions réglementées

Aucune convention de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2020.

## 2.3. Résultat de nature non financière

Les résultats de nature non financière sont détaillés dans le rapport sur la Déclaration de performance extra-financière en page 38 et suivantes.

## 2.4. Activité des principales filiales

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêts	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	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
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	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont il détient 50 % des intérêts. Ainsi, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SOCIMI SA qui détient 81,7 % de son capital au 31 décembre 2020.

Le siège social de SFL et de toutes ses filiales se situe dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020 (en milliers d'euros)

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>A – Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société :</b>											
<b>1 – Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
SCI PAUL CÉZANNE	56 934	118 928	100 %	291 847	291 847	-	-	19 794	15 014	-	-
SCI 103 GRENELLE	0,15	5 364	100 %	1 169	1 169	158 102	-	5 676	1 068	-	-
SCI WASHINGTON	94 872	23 342	66 %	79 789	79 789	96 815	-	25 778	16 770	-	-
SAS MAUD	1 480	-2 666	100 %	2 450	-	1 440	-	1 091	-2 335	-	-
<b>2 – Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la société)</b>											
SAS PARHOLDING	15 000	16 997	50 %	18 400	18 400	2 316	-	-	14 134	5 756	-
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :</b>											
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société) :				300	300	187 949	-	-	10 147	679	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société)				-	-	-	-	-	-	-	-

### 3. Indicateurs EPRA

À compter du 31 décembre 2020, les ratios EPRA NAV et NNNNAV sont remplacés par de nouveaux indicateurs : l'EPRA

NRV (Net Reinstatement Value), NTA (Net tangible Assets) et NDV (Net Disposal Value) qui sont repris dans la synthèse ci-après. Il est intéressant de constater que, pour SFL, les valeurs EPRA NNNNAV et EPRA NDV convergent très fortement.

#### • SYNTHÈSE

	2020	2019
<b>EPRA Earnings (M€)</b>	<b>100,8</b>	<b>119,2</b>
<i>/ share</i>	2,17 €	2,56 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	15,8%	13,3%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	14,0%	12,4%

	31/12/2020	31/12/2019
<b>EPRA NAV (M€)</b>	<b>4 783</b>	<b>4 623</b>
<i>/ share</i>	102,8 €	99,4 €
<b>EPRA NNNNAV (M€)</b>	<b>4 598</b>	<b>4 461</b>
<i>/ share</i>	98,8 €	95,9 €
<b>EPRA NRV (M€)</b>	<b>5 210</b>	<b>5 036</b>
<i>/ share</i>	112,0 €	108,2 €
<b>EPRA NTA (M€)</b>	<b>5 206</b>	<b>5 033</b>
<i>/ share</i>	111,9 €	108,2€
<b>EPRA NDV (M€)</b>	<b>4 596</b>	<b>4 459</b>
<i>/ share</i>	98,8 €	95,8 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,7%	2,7%
EPRA « Topped-up » NIY	2,9%	3,0%
EPRA Vacancy Rate	6,0%	1,6%

#### • RÉSULTAT NET RÉCURRENT PART DU GROUPE (EPRA Earnings)

(en millions d'euros)	2020	2019
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>286,9</b>	<b>589,8</b>
Déduction:		
Résultat des cessions	–	–
Variation de valeur des immeubles de placement	-176,5	-526,9
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	5,0	1,7
Impôts associés aux postes ci-dessus	-7,9	14,0
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-6,7	40,6
<b>EPRA Earnings</b>	<b>100,8</b>	<b>119,2</b>

• **EPRA COST RATIOS**

(en millions d'euros)	2020	2019
Charges de structure	23,2	22,9
Charges locatives nettes	8,3	9,9
À exclure :		
- Production immobilisée	-0,3	-1,5
- Charges sur mandats de gestion	-2,9	-5,7
<b>EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A)</b>	<b>28,3</b>	<b>25,6</b>
Coûts de vacance directs	3,2	1,7
<b>EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B)</b>	<b>25,2</b>	<b>23,9</b>
Loyer Brut	182,4	198,7
À exclure : charges sur mandats de gestion	-2,9	-5,7
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>179,5</b>	<b>193,0</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>	<b>15,8 %</b>	<b>13,3 %</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>	<b>14,0 %</b>	<b>12,4 %</b>

• **ACTIF NET RÉÉVALUÉ**

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres part du Groupe	4 647	4 485
Autocontrôle et stock options	3	8
Plus values latentes / patrimoine	22	20
Plus values latentes / incorporels	2	2
Annulation JV instruments financiers	0	-4
Annulation impôts différés	109	111
Droits de mutation	427	413
<b>EPRA NRV (Net Reinstatement Value)</b>	<b>5 210</b>	<b>5 036</b>
Annulation immobilisations incorporelles	-1	-1
Annulation Plus values latentes / incorporels	-2	-2
<b>EPRA NTA (Net Tangible Assets)</b>	<b>5 206</b>	<b>5 033</b>
Immobilisations incorporelles	1	1
Juste Valeur instruments financiers	0	4
Juste Valeur dette à taux fixe	-76	-55
Impôts différés	-109	-111
Annulation Droits de mutation	-427	-413
<b>EPRA NDV (Net Disposal Value)</b>	<b>4 596</b>	<b>4 459</b>
Plus-values latentes / Actifs incorporels	2	2
ANNNR EPRA	4 598	4 461

• **EPRA NET INITIAL YIELD / EPRA "TOPPED-UP" NIY**

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur du patrimoine hors droits	7 458	7 158
<i>dont développements</i>	-1 146	-953
<b>Patrimoine hors droits, hors développements</b>	<b>6 312</b>	<b>6 204</b>
Droits attachés	433	426
<b>Patrimoine droits inclus, hors développements (B)</b>	<b>6 745</b>	<b>6 630</b>
Loyer cash annualisé	184	184
Charges non récupérées	-4	-3
<b>Loyer annuel net (franchises déduites) (A)</b>	<b>180</b>	<b>181</b>
À ajouter : franchises et autres mesures d'accompagnement	13	21
<b>Loyer annuel net (C)</b>	<b>193</b>	<b>202</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>2,7 %</b>	<b>2,7 %</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (C/B)</b>	<b>2,9 %</b>	<b>3,0 %</b>

## 4. Perspectives

### 4.1. Événements postérieurs à la clôture

Deux cessions d'immeubles sont intervenues après la clôture de l'exercice, l'une en janvier et la seconde en février 2021.

Le 13 janvier 2021, SFL a vendu son immeuble du **112 Wagram**.

Acquis en 2010 par SFL, cet actif de 5 500 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux situé au sein du QCA avait fait l'objet d'une restructuration sur sa partie bureaux. La transaction s'est conclue pour un prix net vendeur de l'ordre de 120 millions d'euros.

La seconde cession porte sur l'immeuble **9 Percier**, vendu par SFL le 17 février au prix de 143,5 millions d'euros hors droits.

Après avoir été acquis en 2015, cet immeuble Art déco d'une surface locative de 6 300 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'un travail approfondi d'asset management et de redéveloppement entre 2016 et 2019.

Ces cessions s'inscrivent dans le cadre de la stratégie de rotation des actifs matures de SFL visant à extérioriser la création de valeur réalisée par le travail d'asset management.

### 4.2. Perspectives

Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

SFL bénéficie aujourd'hui d'un patrimoine haut de gamme et d'une structure financière très solide qui lui permettront de répondre efficacement aux problématiques révélées par la crise sanitaire du Coronavirus. En effet, cette crise a amplifié et accéléré les tendances préexistantes d'évolution de l'organisation des entreprises pour répondre aux aspirations de leurs collaborateurs. Sur le marché du tertiaire parisien, SFL, orientée exclusivement vers le *prime*, l'excellence et la centralité, est bien armée pour répondre efficacement à ces évolutions, tant par la qualité de ses actifs et des services qui leurs sont associés que par la localisation exceptionnelle de son patrimoine, et ainsi apporter à ses clients les meilleures réponses à leurs attentes.

### 4.3. Stratégie et objectifs

Le portefeuille de SFL est essentiellement investi dans de grands actifs tertiaires *prime* situés dans les quartiers centraux d'affaires parisiens. La stratégie d'investissement de SFL repose sur la sélectivité, le potentiel de création de valeur, le long terme et la performance. Le positionnement de SFL sur ce segment de marché permet de maintenir une très bonne performance locative, y compris dans un contexte perturbé par une crise sanitaire qui a considérablement ralenti l'activité économique dans le monde. La qualité durable de nos immeubles est également un facteur très favorable qui se mesure par le faible taux de rotation de nos locataires (inférieur à 10 % par an). SFL reste par ailleurs très attentive face aux opportunités d'investissement dans un marché devenu très sélectif. Notre politique d'investissement reste orientée vers les actifs à fort potentiel de création de valeur. Les immeubles en développement du portefeuille constituent enfin un axe stratégique majeur, l'investissement étant ici un levier de création de valeur.

Objectifs financiers :

- Optimisation et pérennisation des flux de loyers (locaux *prime* répondant aux plus grandes exigences techniques, qualité architecturale des actifs, intégration des exigences environnementales...).
- Recherche des potentiels de création de valeurs grâce à une politique ambitieuse, très exigeante et innovante de restructuration de grands actifs (optimisation des gisements de loyers...).
- Réduction du taux de vacance, recherche de pré commercialisation des grands actifs en restructuration.

Objectifs non financiers :

- Performance environnementale :
  - diminution de l'impact carbone (privilégier les sources d'énergie les moins carbonées),
  - réduction de consommation d'énergie, d'eau et d'émission de gaz à effet de serre de 2011 à 2020,
  - amélioration des indicateurs environnementaux,
  - mise en place d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ou photovoltaïques ...),
  - extension de la partie du patrimoine alimentée par le réseau froid urbain (Climespace),
  - augmentation de la biodiversité urbaine (développement de la végétalisation du patrimoine).
- Développer la qualité de vie dans les immeubles et la satisfaction clients (40 000 personnes) :
  - SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation,
  - accueillir et développer les nouvelles formes de mobilité urbaine (emplacement de voitures et vélos électriques dans les parkings, parkings vélos ...) et l'accessibilité tout handicap,
  - promouvoir de nouveaux usages dans les espaces en sous-sol des immeubles (espaces fitness et wellness, salles de réunion modulaires, espaces de coworking, business center, auditorium, etc.).
- Poursuivre et développer le mécénat pour favoriser, promouvoir et faire évoluer la réflexion sur l'architecture et l'esthétisme dans la ville qui fait partie intégrante de la stratégie du produit de SFL (Qualité architecturale des immeubles).
- À son échelle, SFL cherche à s'investir sur des actions concrètes en faveur d'un urbanisme plus responsable en coopérant avec les collectivités.

## 5. Facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent rapport, y compris les risques spécifiques à la Société décrits dans le présent paragraphe avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société.

La Société a procédé à une revue des risques qui lui sont spécifiques et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

À la date du présent rapport, la Société n'a pas connaissance de risques significatifs autres que ceux présentés dans le présent chapitre.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'une part, la Société est soumise à des risques généraux, communs à toutes les entreprises et qui ne lui sont pas spécifiques. D'autre part, d'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent document, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Les facteurs de risques sont présentés en différentes catégories. Au sein de chaque catégorie, les risques sont hiérarchisés par ordre d'importance décroissante en fonction de leur probabilité de réalisation (élevée ou modérée) et de l'ampleur estimée de leur impact négatif, selon l'appréciation de la Société à la date du présent rapport.

La crise sanitaire liée à la pandémie mondiale de Covid-19 impacte les facteurs de risques tels que présentés ci-dessous auxquels SFL est exposée, en particulier le risque de fluctuation du marché immobilier et le risque d'insolvabilité des locataires. Les impacts, directs et indirects, de cette crise actuellement mesurés sur l'activité et les résultats de SFL sont précisés ci-après. Malgré les atouts majeurs de SFL dans la situation actuelle (sa solidité financière et son positionnement stratégique sur les actifs de bureau *prime*), l'évolution de la pandémie du Covid-19 et de ses variants ainsi que l'incertitude persistante sur sa durée pourraient augmenter le niveau de risque lié à l'environnement dans lequel SFL opère et avoir un effet défavorable, durable et significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.



**A. RISQUES LIÉS À UNE CRISE ÉCONOMIQUE ET SANITAIRE MONDIALE**

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention/de réduction des risques
--------------------	--

**Niveau de risque élevé**

**1) Risques liés à une pandémie**

La crise sanitaire du Covid-19 que la France et le monde connaissent depuis le mois de mars 2020 fait peser sur le secteur immobilier des risques en matière de perception des loyers, de continuité des chantiers, de marché locatif et de marché de l'investissement.

Impacts négatifs :

- Diminution des revenus locatifs ;
- Diminution de la valeur du patrimoine ;
- Non-réalisation d'opérations d'investissement et de désinvestissement ;
- Retard dans les livraisons des gros chantiers ;
- Dégradation du résultat opérationnel ;
- Dégradation de l'ANR.

La Société a mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cet épisode.

Un comité de suivi et de gestion ad hoc composé des membres de la direction et de responsables opérationnels a été mis en place dès le début de la crise sanitaire et ce, jusqu'au mois de juin. En outre un ensemble de mesures ont été mises en œuvre afin de maîtriser les incidences de cet épisode sur la continuité d'exploitation de la Société et de ses actifs.

Dans ce cadre, dès le début de la crise, SFL a pris, dans le strict respect des mesures gouvernementales, toutes les mesures permettant de limiter au maximum ces impacts sur son activité et ses résultats, tels que :

- Le maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine de bureaux et la mise en place des mesures sanitaires requises pour le bon fonctionnement des parties communes des immeubles et leur adaptation permanente à l'évolution des directives gouvernementales ;
- La gestion des centres de conférence (Édouard VII et #cloud.paris) et de l'hôtel Indigo en optimisant au mieux les contraintes de fermetures administratives ;
- L'application des mesures gouvernementales concernant les TPE et petits commerces et la gestion au cas par cas des demandes clients afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires, notamment sous forme d'abandons ponctuels ou de réaménagement de loyers ;
- La continuité de l'activité de commercialisation des immeubles et de veille active dans un marché extrêmement ralenti ;
- La formalisation d'accords avec les entreprises générales de construction sur les principaux projets de restructuration en cours ;
- La continuité des processus de cession des immeubles ;
- Le renforcement de la liquidité financière.

Impacts pour SFL :

- Si l'activité de commercialisation des immeubles s'est ralentie, sans pour autant avoir été stoppée totalement, l'impact est à ce jour relativement limité pour le groupe SFL qui a pu dans ce contexte, maintenir un bon niveau de perception des loyers.
- Sur l'année 2020, l'impact sur les revenus locatifs a été de - 8,2 millions d'euros (dont - 6,8 millions d'euros liés à la fermeture des deux centres de conférence, de l'hôtel Indigo et du parking public de l'ensemble Édouard VII) et de - 5,4 millions d'euros sur les loyers nets.

*Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note II-3) des comptes consolidés (page 161).*

## B. RISQUES PROPRES AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

### Facteurs de risque

### Dispositifs de prévention/de réduction des risques

#### Niveau de risque élevé

### 2) Risques liés aux cycles immobiliers

Risque de retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement, lié aux cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale : le marché de l'immobilier tertiaire à Paris est en effet un marché cyclique dont les prix dépendent des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers

À titre d'illustration, au 31 décembre 2020, une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+ 25 bps) entraînerait une diminution des valeurs d'expertise du portefeuille total du Groupe de 8 %, tandis qu'une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (- 25 bps) entraînerait une augmentation des valeurs d'expertise du portefeuille total du Groupe de 9,5 %.

- Réalisation de tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (- 25 bps ; + 25 bps) afin de tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché ;
- Dispositif de veille du marché immobilier ;
- Recours régulier à des conseils, réalisation régulière de veilles et d'études internes et externes ;
- Positionnement stratégique du Groupe sur les actifs de bureau *prime*.

Voir les Notes IV-4) « Immeubles de placement » et IV-5 « Immeubles de placement destinés à la vente » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 166 à 168 du présent rapport, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.

#### Impacts de la crise sanitaire :

Les différentes mesures gouvernementales concernant l'accompagnement de certains locataires, gelant les poursuites sur certaines périodes, imposant la fermeture des centres de conférences Édouard VII et cloud.paris et pénalisant fortement l'activité de l'hôtel Indigo, ont eu un impact limité sur les revenus locatifs de SFL compte tenu de son positionnement stratégique sur les actifs de bureaux *prime* parisien (80 % du patrimoine). Néanmoins, une analyse au cas par cas des demandes de clients a été instaurée afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires au passage de cette période difficile (abandon ou report de loyers).

### 3) Risques liés à la valorisation des actifs

Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à la variation de la valorisation de ses actifs qui impacte directement son résultat consolidé et son ANR.

#### Impacts négatifs :

- sur les comptes consolidés ;
- sur le compte de résultat ;
- sur l'ANR.

- Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédure d'évaluation par des experts immobiliers indépendants ;
- Les évaluations sont réalisées conformément aux méthodologies d'expertise (normes professionnelles nationales de la Charte d'expertise en évaluation immobilière, normes professionnelles européennes TEGoVA, principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » RICS, rotation des experts) ;
- Expertises réparties entre deux experts (Cushman & Wakefield : 55 %, CBRE : 45 %).

Voir les Notes IV-4) « Immeubles de placement » et IV-5 « Immeubles de placement destinés à la vente » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 166 à 168 du présent rapport, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.

#### Impacts de la crise sanitaire :

Les impacts de la crise sanitaire actuelle sur la valorisation du patrimoine du Groupe SFL restent limités. En effet, en raison des perspectives d'évolution incertaines de leurs revenus, les surfaces de commerce ont accusé une baisse de valeur de - 2,1 %. Mais, celles-ci ne représentant que 19 % des surfaces du patrimoine du Groupe SFL, la valorisation totale du patrimoine consolidé de SFL est en hausse de 4,2 % (voir page 7 du présent rapport).

**B. RISQUES PROPRES AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER**

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention/de réduction des risques
--------------------	--

**4) Risques liés à l'accès aux financements bancaires**

**Niveau de risque élevé**

Risque de hausse des taux plus rapide que celle anticipée actuellement, qui pourrait déstabiliser les marchés financiers et rendre l'accès aux financements bancaires plus coûteux, voire difficile.

Les activités en matière immobilière nécessitent en effet un accès régulier aux financements bancaires.

*Voir la Note VI-1) « Emprunts et concours bancaires » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 172 et 173 du présent rapport, pour plus d'informations sur les emprunts et dettes financières, ainsi que sur les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée qui leur sont liés.*

*Voir également le paragraphe 3/ « Le risque de marché » de la Note VI-4) « Objectifs et politique de gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés en page 175 du présent rapport, pour plus d'informations sur la sensibilité aux variations de taux d'intérêt.*

Impacts négatifs :

- Limitation de la capacité à acquérir de nouveaux actifs ;
- Limitation de la capacité à rénover les actifs ;
- Difficultés de refinancement de la dette existante ;
- Dégradation du résultat financier ;
- Dégradation de l'ANR.

- Prévisions de trésorerie ;
- Veille des financements en cours et lignes de crédit disponibles ;
- Surveillance de la notation financière ;
- Possibilité d'avoir recours aux cessions d'actifs, étant précisé que cette source de financement alternative est elle-même soumise au risque de marché (niveau des prix et liquidité du marché immobilier) et que la cession d'actifs dans un contexte défavorable ou non arrivés à maturité occasionnerait des pertes d'opportunités.

**Niveau de risque modéré**

**5) Risques liés à un environnement fortement concurrentiel**

Environnement très concurrentiel, composé d'acteurs possédant des fonds propres importants tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains, ou dont l'endettement reste maîtrisé avec un effet de levier raisonnable.

Impacts négatifs :

- Non-réalisation d'opérations ;
- Dégradation des revenus locatifs ;
- Dégradation du résultat opérationnel ;
- Dégradation de l'ANR.

- Stratégie de SFL spécialisée sur un segment de marché *prime* ;
- Qualité de la veille sectorielle ;
- Capacité de financement sans condition.

## C. RISQUES OPÉRATIONNELS PROPRES À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE

### Facteurs de risque

### Dispositifs de prévention/de réduction des risques

#### Niveau de risque élevé

#### 6) Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation.

Risque de non-perception ou de perception tardive des loyers, de non-renouvellement des baux ou de renouvellement des baux à des conditions défavorables notamment en cas de retournement économique du marché.

##### Impacts négatifs :

- Baisse du taux d'occupation physique;
- Dégradation des revenus locatifs;
- Dégradation du résultat opérationnel.

##### Impacts de la crise sanitaire :

Compte tenu de l'impact de la crise sanitaire du Covid-19 et des mesures de confinement général et de couvre-feu mises en place en France le marché locatif a été et reste très perturbé. Ces perturbations sont très variables selon les segments du marché locatif (commerces de proximité, grands centres commerciaux, bureaux tertiaires des Quartiers Centraux d'Affaires...).

- Répartition du portefeuille sur différents locataires : au 31 décembre 2020, les dix locataires les plus importants du Groupe comptaient pour environ 40% des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 25% environ;
- Répartition du portefeuille des locataires de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats...);
- Analyse de la solvabilité des nouveaux locataires avant la signature du contrat de bail et encaissement d'un dépôt de garantie pour chaque locataire;
- Analyse semestrielle de la bonne santé financière des locataires pour lesquels le Groupe détient un stock de créances IFRS à la clôture;
- Suivi des échéances des baux et du taux de vacance financière;
- Dispositif d'anticipation des renouvellements de baux (renégociations anticipées, programmation de travaux...);
- Suivi des loyers impayés.

#### 7) Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs

Risque d'accroissement de la sensibilité des actifs à la réglementation (notamment aux normes environnementales) et aux enjeux RSE.

##### Impacts négatifs :

- Perte d'attractivité des actifs par rapport aux attentes des locataires;
- Hausse des primes d'assurance, des coûts d'exploitation et de construction des actifs;
- Dégradation de l'ANR;
- Dégradation de l'image et de la réputation.

- Programmation rigoureuse de travaux de rénovation et de restructuration des actifs en portefeuille, et d'amélioration de l'existant par l'intégration de nouveaux services.
- Forte intégration à la stratégie immobilière de SFL par des enjeux RSE:
  - réunion 2 fois par an d'un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE,
  - vérification que la performance RSE prend bien en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs,
  - respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE,
  - afin de mieux connaître les attentes de ses clients et du marché, SFL a réalisé en 2017, et 2018 une enquête auprès des utilisateurs des immeubles du Groupe. En 2019 et 2020 une enquête Paris Workplace a été réalisée auprès de près de 2000 cadres franciliens sur leurs usages et leurs attentes en matière d'immobilier afin d'obtenir une comparaison sur un panel plus large mais très représentatif des personnes travaillant sur le patrimoine de SFL.

Voir le détail dans la Déclaration de performance extra-financière – DPEF en page 38 et suivantes.

**C. RISQUES OPÉRATIONNELS PROPRES À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE**

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention/de réduction des risques
--------------------	--

**Niveau de risque modéré**

**8) Risque de perte de personnes clés**

Risque de perte de compétences clés pour l'activité de l'entreprise, en cas de départ de dirigeants, membres du comité de direction et/ou cadres clés.

– Politique de rémunération visant à fidéliser les compétences clés de l'entreprise.

Impacts négatifs :

- Dégradation des résultats ;
- Perte de confiance des investisseurs ;
- Dégradation de l'image et de la réputation.

**9) Risques liés au recours à la sous-traitance et à des prestataires de services**

Recours important à des entreprises et à des prestataires de services :

- dans le cadre de grands projets de rénovation, et
- pour l'entretien quotidien des immeubles.

- Procédures régulières d'appels d'offres visant à sélectionner les sous-traitants et les prestataires.
- Diversification des entreprises retenues.
- Suivi très rigoureux des prestations fournies.

Dépendance vis-à-vis des entrepreneurs pour l'achèvement dans les délais des projets, accentuée par le faible nombre des entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris.

Risques de défaillance des entrepreneurs ou de baisse de qualité des prestations.

Impacts négatifs :

- Retards dans les calendriers de réalisation, hausses de coûts, allongement de la durée d'indisponibilité des immeubles ;
- Perturbation du processus de respect des garanties de performance ;
- Dégradation du résultat opérationnel ;
- Dégradation de l'image et de la réputation.

## D. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX LIÉS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE

### Facteurs de risque

### Dispositifs de prévention/de réduction des risques

#### Niveau de risque modéré

#### 10) Risques généraux liés à la réglementation applicable.

Réglementation dense et évolutive, notamment liée à la construction, aux baux commerciaux, aux autorisations administratives, à la sécurité, à l'environnement et à la santé publique, plus particulièrement dans le contexte de la pandémie liée à la covid-19.

Coûts importants liés au respect de cette réglementation.

Risques de mise en cause de la responsabilité civile et pénale en cas de non-respect de la réglementation (notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger d'autrui).

Risques que les locataires ne respectent pas strictement toutes les réglementations qui leur sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.

##### Impacts négatifs :

- Dégradation des résultats, de la rentabilité, de la croissance et des perspectives de développement ;
- Dégradation de l'image et de la réputation.

#### 11) Risques administratifs

Soumission des grands projets de rénovation à l'obtention d'autorisations d'urbanisme, (permis de construire, déclaration préalable), parfois également d'autorisation commerciale (CDAC), ou d'un accord d'une commission de sécurité de la préfecture pour les établissements recevant du public (permis d'aménagement).

Risques de délais importants pour l'obtention de ces autorisations, risques de modifications de projets imposées par les administrations concernées.

Risques de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.

##### Impacts négatifs :

- Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations ;
- Impossibilité d'exploiter certains actifs ;
- Dégradation de l'activité, des résultats et de la situation financière.

#### 12) Risques liés aux nuisances des chantiers

Compte tenu de la localisation de la plupart des immeubles de SFL dans un environnement urbain dense, risques de nuisances sonores et/ou vibrations engendrés par les grands projets.

Risques de plaintes de voisins ou de locataires en place pouvant entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.

##### Impacts négatifs :

- Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations ;
- Dégradation des résultats et de la situation financière.

- SFL intègre les compétences juridiques et techniques permettant la maîtrise de ces différents risques par :

- la mise en place d'une direction juridique spécialisée et en charge de la veille et du contrôle de la conformité aux diverses réglementations applicables à son activité ;
- le recours à des compétences extérieures en cas de nécessité ;
- la mise en place de procédures internes visant à responsabiliser les différents acteurs ;
- un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité ;
- des mesures sanitaires mises en place dans nos immeubles.

- Recours systématique à des professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité) ;
- Pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

- Initiation systématique de référés préventifs lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus ;
- Marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposant systématiquement la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations) ;
- Mesures de surveillance, notamment acoustiques ;
- Démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») imposée à tous les intervenants.

**D. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX LIÉS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE**

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention/de réduction des risques
<b>Niveau de risque modéré</b>	
<b>13) Risques liés au statut de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)</b>	
<p>Risque de perte du régime fiscal des SIIC en cas de non-respect par la société des règles d'éligibilité à ce régime.</p> <p>Risque de suppression du régime SIIC en cas de changement de mesures fiscales.</p> <p>(Le régime fiscal des SIIC exclut de la fiscalité les bénéfices provenant notamment de la location des immeubles, ainsi que les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles.)</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du bénéfice net.</li> <li>- Réduction du dividende.</li> <li>- Réduction de la rentabilité.</li> </ul>	<p>Suivi régulier des conditions de bénéfice du régime d'exonération SIIC, notamment des évolutions des positions administratives et jurisprudentielles (obligations distributives, obligations liées au contrôle, etc.)</p>

**E. RISQUES FINANCIERS LIÉS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE**

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention/de réduction des risques
<b>Niveau de risque modéré</b>	
<b>14) Risque de liquidité</b>	
<p>La conduite de l'activité de foncière nécessite de lever des fonds importants, en particulier dans le secteur des actifs de bureau <i>prime</i>. SFL a accès à des lignes de crédit confirmées mais celles-ci pourraient ne pas suffire à couvrir ses besoins de ressources financières importantes pour financer les investissements et acquisitions et refinancer les dettes arrivées à échéance.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Détérioration de la capacité de SFL à lever des fonds et par conséquent à avoir accès aux liquidités nécessaires pour conduire l'activité;</li> <li>- Dégradation de la trésorerie et des résultats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettant de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juin 2022.</li> <li>- Au 31 décembre 2020, SFL dispose de 1 040 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées.</li> <li>- Politique de diversification de la dette.</li> <li>- Notation S&amp;P : BBB+ stable.</li> </ul> <p><i>Voir également en note VI-1 des comptes consolidés « Emprunts et concours bancaires » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>l'échéancier des emprunts et dettes financières (page 172);</i></li> <li>• <i>le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 173).</i></li> </ul>
<b>15) Risque de contrepartie</b>	
<p>Risque lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires octroyant à la société des lignes de crédit et/ou des instruments de couverture. Le risque de contrepartie dans l'instrument de couverture est identifié sur la valeur de marché des opérations de couverture.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte de bénéfice des couvertures</li> <li>- Dégradation de la situation financière et des résultats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recours à huit établissements bancaires de premier rang pour la fourniture des lignes de crédit et des instruments de couverture.</li> <li>- Faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving).</li> </ul> <p><i>Voir la Note VI-1 « Emprunts et concours bancaires » de l'annexe aux comptes consolidés en page 172 du présent rapport, pour plus d'informations sur les lignes de crédits et les instruments de couverture octroyés par les établissements bancaires.</i></p>

## E. RISQUES FINANCIERS LIÉS À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention/de réduction des risques
<b>Niveau de risque modéré</b>	
<b>16) Risque de taux d'intérêt</b>	
<p>Risque de hausse des taux d'intérêt et, corrélativement, de la capacité à mobiliser les ressources financières nécessaires pour financer les besoins d'exploitation et les investissements.</p> <p>Les instruments financiers suivants sont exposés au risque de taux d'intérêt : les titres de créances négociables à court terme (NEU CP) et les crédits revolving non tirés.</p> <p><i>Voir le paragraphe 3/ «Le risque de marché» de la Note VI-4) «Objectifs et politique de gestion des risques financiers» de l'annexe aux comptes consolidés en page 175 du présent rapport, pour plus d'informations sur le risque de taux d'intérêt et notamment sur la sensibilité aux variations de taux d'intérêt.</i></p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hausse des frais financiers ;</li><li>- Dégradation du résultat financier.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gestion du 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. Outil permettant de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.</li><li>- Recours à des instruments de couverture de taux classiques et à 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. Conformément à la politique interne du Groupe, la dette du Groupe est couverte en permanence à au moins 70%. Au 31 décembre 2020, le taux de couverture de la dette est de 96% (Sans tenir compte de trois couvertures ayant des départs entre novembre 2021 et novembre 2022 pour une durée de 5 ans et pour un montant nominal global de 300 millions d'euros).</li></ul> <p><i>Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés au point VI-4 c) des comptes consolidés (page 175).</i></p>

**17) Les informations portant sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et les mesures que prend la Société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité sont précisées dans la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en page 38 et suivantes.**

### 18) Litiges

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

## 6. Assurances

Les programmes d'assurances de SFL se composent des couvertures du patrimoine immobilier d'une part et des couvertures « corporate » d'autre part.

### 6.1. Programme d'assurances du parc immobilier Contrat d'assurances dommages aux biens du patrimoine

Cette police est souscrite par le Groupe SFL pour la totalité de son patrimoine et celui de ses filiales, que ces immeubles soient en pleine propriété ou en copropriété.

Le contrat a pour objet de couvrir l'ensemble des dommages matériels accidentels non exclus subis par les biens assurés, ainsi que les frais et pertes qui en résultent.

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf auprès d'assureurs de tout premier plan.

Dans le cas où il s'agit d'immeubles en copropriété, la police comprend une garantie Carence de Syndic, qui a vocation à garantir les biens immobiliers dans l'hypothèse où les polices d'assurance souscrites par le Syndicat des Copropriétaires

comporteraient une couverture insuffisante, voire dans le cas où elle serait inexistante.

SFL attache une attention constante à l'adaptation de ses protections assurances à l'évolution de ses risques propres ainsi qu'à ceux de son environnement.

La stratégie de couverture mise en place prend en compte les durées des travaux après sinistre majeur et tient compte de l'implantation de l'immeuble, de la complexité et de la taille du site concerné mais également des délais administratifs incompréhensibles et des recours des tiers. La localisation des sites de SFL est un élément primordial et nécessite la recherche de couverture d'assurances haut de gamme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la limite maximum d'indemnité est fixée à 350 millions d'euros par sinistre incluant les pertes de loyer (dans la limite de 4 ans) dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d'un sinistre garanti pour l'ensemble de son patrimoine. Cette limitation a été fixée à l'issue d'un travail important sur la valorisation de son patrimoine en termes de valeur de reconstruction à neuf en s'appuyant sur l'expertise de la société GALTIER.



SFL a ainsi une connaissance et une maîtrise des risques et des assiettes de prime constituées de la valeur de reconstruction à neuf des actifs et des revenus locatifs du patrimoine immobilier.

Enfin, les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l'occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir dans un seul contrat les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier.

Il s'agit d'une couverture par chantier à l'initiative de SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion de travaux pour lesquels une police Tous Risques Chantier distincte n'est pas souscrite.

Enfin, en cas de restructuration lourde, pour les locaux vides de ses occupants, les garanties restent maintenues pour les dommages aux existants et complètent donc les couvertures mises en place au titre des assurances construction.

### 6.2. Polices corporate

#### 6.2.1. Police Tous Risques Bureaux

La garantie Tous Risques Bureaux a pour objet de couvrir, en cas de sinistres, les dommages aux biens mobiliers, matériels et marchandises, du Groupe SFL situés dans ses bureaux au 42, rue Washington et au Business Center sis Square Édouard VII, 75009 PARIS.

Sont également couverts les frais et pertes consécutifs d'un dommage direct et les frais supplémentaires d'exploitation et/ou frais additionnels pour permettre à SFL de continuer son exploitation ou son activité en cas de sinistre atteignant les biens assurés.

#### 6.2.2. Police Cyber risques

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, une police Cyber risques a été souscrite. Ce contrat a pour objet de garantir SFL des conséquences financières, à hauteur de 3 millions d'euros par sinistre et par an, qu'elle subit, en raison :

- des frais et pertes à la charge de SFL à la suite d'une atteinte à ses systèmes d'information ou suite à une menace d'atteinte à ses systèmes d'information,
- de toute réclamation consécutive à une atteinte au système d'information de SFL, à une atteinte au système d'information d'un tiers, ou à la communication d'informations diffamatoires et/ou portant atteinte aux droits d'un tiers.

Ce contrat comprend les services d'un prestataire spécialisé en investigation informatique chargé d'assister SFL en cas d'incident informatique, joignable 24 h/24 et 7 j/7.

Les dommages au matériel informatique sont couverts par la police Tous Risques Bureaux telle qu'explicitée ci-avant.

#### 6.2.3. Responsabilité civile générale du groupe

Les couvertures Responsabilité Civile du groupe SFL sont garanties dans un contrat unique, couvrant l'ensemble des sociétés et des activités du groupe SFL, y compris les activités de gestion et transaction immobilière.

La couverture Responsabilité Civile mise en place pour le groupe SFL couvre :

- la Responsabilité Civile Exploitation / Pendant Travaux pour un montant de 20 millions d'euros tous dommages confondus par sinistre (dont 15 millions d'euros pour les dommages matériels et immatériels consécutifs), y compris 1,5 million d'euros pour la Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement soudaine et accidentelle et la Faute Inexcusable à hauteur de 2,5 millions d'euros par année d'assurance ;
- la Responsabilité Civile Professionnelle à hauteur de 5 millions d'euros par sinistre et par année d'assurance, tous dommages confondus dont 1 million d'euros pour la Responsabilité Civile Professionnelle Gestion et Transactions immobilières exercées par LOCAPARIS.

L'articulation des couvertures responsabilités civiles à l'occasion des chantiers de restructuration lourde couvre notamment les conséquences matérielles et immatérielles consécutives de dommages causés aux tiers en complément des polices Tous Risques Chantiers souscrites par chantier.

#### 6.2.4. Assurance responsabilité civile des mandataires sociaux

SFL dispose de cette garantie qui a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait y compris les frais de défense dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur rencontre.

### 6.3. Assurances construction

Nous souscrivons systématiquement pour tous les projets de restructuration réalisés sous maîtrise d'ouvrage SFL :

- une police « Dommages-Ouvrage » et « constructeur non-réalisateur »,
- une police « Tous Risques Chantier »,
- une police Responsabilité Civile Maîtrise d'Ouvrage venant compléter la responsabilité groupe décrite au point 6.2.3 ci-dessus.

## 7. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 22-10-35 I 5° Code de commerce)

Il est ici rendu compte de l'ensemble des procédures mises en place par la Société afin de prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité ; et notamment des procédures garantissant la fiabilité des informations comptables et financières, mais aussi le respect des lois et de la réglementation, ainsi que la « mise en sécurité » des conditions de production ou de gestion.

La Société utilise le Cadre de référence de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du 22 juillet 2010. Elle s'appuie sur ce cadre, dans son ensemble, et applique ses recommandations et processus clés. Certaines précisions ont été apportées par le Medef et l'Afep, par l'Ansa et la CNCC.

Il repose essentiellement sur :

- un référentiel de procédures,
- la responsabilité des directions en charge des activités, des finances et du contrôle,
- la collégialité dans le processus de prise de décision,
- et, enfin, la séparation entre les fonctions d'ordonnement et de paiement.

## L'organisation de l'Entreprise

Jusqu'au 31 décembre 2020, l'organisation interne était structurée autour de trois pôles de compétences :

- un pôle opérationnel constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation;
- un pôle financier organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs;
- un pôle support/secrétariat général composé du juridique, des services généraux, des ressources humaines, des systèmes d'information et du contrôle/audit interne.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le pôle support est réparti comme suit :

- le secrétariat général est composé de la Direction juridique, du contrôle/Audit interne et des services généraux,
- la Direction des Ressources Humaines est rattachée au Directeur Général,
- la Direction des systèmes d'information est rattachée à la Direction Financière.

Cette organisation prend appui sur une définition rigoureuse des rôles et responsabilités de chaque collaborateur, elle s'accompagne d'une revue régulière des procédures en vue de clarifier les responsabilités et permettre une meilleure maîtrise des risques.

## L'évolution des règles de Gouvernance

Depuis 2012, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité d'audit, a confié une mission d'assistance de l'audit interne de la Société au Cabinet KPMG.

Certaines missions d'audit interne, en considération de leurs spécificités, peuvent être conduites avec l'appui d'experts autre que le Cabinet KPMG.

Les travaux d'audit sont conduits sur la base de plans annuels d'audit qui sont définis par le Comité d'audit, en coordination et sur proposition du management de la Société. Ces missions sont pilotées en interne par le Secrétaire Général, en charge du Contrôle Interne et de l'audit interne.

Sont ci-après présentés :

- le contrôle interne, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires;
- les procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société;
- le bilan des travaux du Comité d'audit de l'exercice 2020 et l'évaluation de ces travaux au regard des *best practices*.

### 7.1. Présentation générale du contrôle interne

Le management est l'acteur principal de l'identification des risques et de la mise en œuvre des mesures de contrôle adéquates.

La Direction générale s'assure de l'existence d'une organisation permettant un contrôle efficace et suit les travaux du management. Pour ce faire, elle s'appuie sur le Secrétariat Général, en charge du Contrôle interne. La Direction générale rend compte de ces éléments au Comité d'audit.

### 7.1.1. Organisation générale

Les processus au sein de l'entreprise sont encadrés par des procédures diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions.

La société consolidante n'a pas eu à mettre en place de contrôles spécifiques destinés à maîtriser le contrôle interne des entités consolidées, compte tenu de l'homogénéité des procédures et de la polyvalence des effectifs à l'intérieur du périmètre de consolidation.

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d'ordonnancement et de paiement ont été clairement scindées. Le service trésorerie est ainsi indépendant du service comptable et directement rattaché au Directeur financier.

Pour accroître la fiabilité et la qualité des informations produites par la comptabilité, le service du contrôle de gestion assure parallèlement un contrôle en collectant et utilisant les informations de gestion et de comptabilité analytique et en les recoupant avec les informations comptables.

Ce service dispose d'informations détaillées au niveau de chaque immeuble du portefeuille. L'agrégation de ces informations et son recoupement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constituent aujourd'hui un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

Le Groupe est consolidé par intégration globale chez son actionnaire principal, ce qui s'accompagne de travaux de reporting mensuels spécifiques auprès de ses services. Outre l'intégration, souvent complémentaire de nouvelles pratiques de traitement de l'information et donc de son contrôle, la mise en place d'un tel reporting permet d'intensifier le pilotage de l'activité en raison des informations rendues ainsi disponibles.

- le reporting est détaillé au niveau de la plus petite entité de gestion de l'organisation que constitue l'immeuble,
- le reporting produit mensuellement doit faire l'objet de rapprochements systématiques par rapport au budget mensuel préalablement élaboré, ce qui permet de déceler rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

### 7.1.2. Délégations de pouvoirs et de signature

Les délégations de pouvoirs en place sont mises à jour en fonction de l'évolution des postes occupés par les salariés délégués et délégataires.

Les délégations de signature ne sont mises en place que pour les paiements, sur le principe de la séparation de l'ordonnancement et du décaissement, les délégataires devant agir deux à deux.

Ces délégations sont contrôlées périodiquement et mises à jour en fonction des évolutions de l'organisation.

### 7.1.3. Gouvernance des systèmes d'information

La Direction des Systèmes d'Information (DSI) de SFL est en charge de la maintenance et de l'évolution des traitements de l'information, dans le respect des normes et standards de sécurité. À ce titre, elle assure :

- la continuité de l'exploitation,
- la classification des données,
- la sauvegarde et la protection des données,
- la gestion des incidents,

- la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

L'année 2020 a été marquée par une accélération de la transformation du poste de travail de chaque collaborateur. Le poste virtuel, lié à une ferme de serveurs administrée au sein de nos locaux, a été remplacé par un ordinateur portable permettant la collaboration en ligne et la visio-conférence, particulièrement adapté au contexte de télétravail.

Parallèlement, un nouvel intranet collaboratif, facilitant la communication au sein de l'entreprise, a vu le jour en septembre. Sous le nom de «L'Opus», il offre des possibilités puissantes de recherche documentaire, nécessaires pour tous les métiers de SFL.

Par ailleurs, a été mis en place un entrepôt de données stockant quotidiennement les variations de données issues des principaux systèmes de l'entreprise. Le système décisionnel (Business Intelligence) couplé à l'entrepôt génère automatiquement des indicateurs et des rapports financiers. Ce système permet l'utilisation de requêtes dynamiques depuis n'importe quel terminal mobile. En 2021 seront ajoutés des indicateurs et rapports liés à l'activité de gestion courante des baux et des valorisations d'actif.

Enfin, dans le respect du schéma directeur triennal (2018-2020), l'année 2020 a été consacrée à l'adaptation d'une solution de pilotage de nos opérations de développement et maintenance immobilières. La solution gère l'ensemble des dépenses SFL depuis le 4 janvier 2021.

### 7.1.4. Règles internes de déontologie encadrant les pratiques

SFL a mis en place une Charte de Déontologie, opposable aux collaborateurs du Groupe et fixant les règles auxquelles ils sont tenus de se conformer, notamment dans les relations avec les tiers. Les règles visant à prévenir les manquements et délits d'initiés ont également été explicitement notifiées à chaque collaborateur. Ces règles sont publiées sur le site intranet de la Société.

## 7.2. Présentation des procédures de contrôle interne

### 7.2.1. Procédures d'identification et de gestion des risques propres de l'entreprise

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobiliers qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe est assurée par une expertise semestrielle réalisée par des professionnels indépendants.

En outre, compte tenu de son activité, une attention particulière est attachée par les services comptables à l'exhaustivité du recensement des travaux et réparations engagés par les sociétés du Groupe.

Dans ce contexte, un pôle comptable est plus spécifiquement en charge de la gestion des immobilisations pour l'ensemble des sociétés afin d'assurer une interface unique et efficace avec la Direction Technique et Développement et garantir la fluidité et l'homogénéité des traitements.

L'exhaustivité du recensement et la valorisation des passifs sont, par ailleurs, assurées à plusieurs niveaux :

- les risques clientèle font l'objet d'une revue systématique par la Direction Juridique et d'un contrôle de second niveau, centralisés auprès de la Comptabilité Clients ;
- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique sous la supervision technique de la Direction Juridique ;
- le service Trésorerie participe, enfin, activement à la collecte et au contrôle de l'exhaustivité des engagements hors bilan liés aux instruments financiers et de dette, mais aussi des engagements à l'égard des fournisseurs.

### 7.2.2. Risques identifiables

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :

- les risques liés à la conservation des actifs (entretien des immeubles, suivi technique des chantiers, expertises immobilières...),
- les risques de non-conformité aux textes en vigueur en matière d'environnement,
- les risques liés à la gestion locative : créances douteuses, correcte prise en compte de l'incidence de la vacance,
- les risques de fraude,
- les risques de vacance et d'impayés liés à une crise économique et sanitaire mondiale.

Les risques spécifiques liés à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en page 15 et suivantes du présent rapport.

### 7.2.3. Polices d'assurance

Les assurances en place couvrent, outre les biens immobiliers, les responsabilités professionnelles de SFL ou de ses filiales, selon la nature de leurs activités et des risques inhérents à celles-ci. La garantie des biens immeubles est une garantie "tous risques sauf" et s'exerce en valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf. La limite maximum d'indemnité est de 350 millions d'euros, comprenant une garantie perte de loyer de 48 mois en cas de sinistre pour les immeubles en exploitation. Les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros pour lesquels une police "tous risques chantier" spécifique n'est pas souscrite.

Les différentes polices d'assurance souscrites par SFL sont détaillées en pages 23 et 24 du présent rapport.

### 7.2.4. Procédures de contrôle de la qualité des informations financières et comptables

La cotation des titres de la Société sur le marché Euronext l'oblige à une rigueur accrue et à une grande discipline dans l'élaboration de l'information financière.

Dans ce contexte, la Société, dont le ratio de capital par employé est très significatif, doit s'appuyer, pour assurer la veille technique comptable, fiscale et financière, sur des experts externes qui alimentent la Société en actualité technique et en avis formels pour les options ayant un impact significatif sur les comptes de la Société.

La participation à des groupes de travail au sein de la fédération professionnelle des sociétés immobilières ou dans le cadre d'autres organisations regroupant des sociétés du secteur, permet d'échanger sur les meilleures pratiques et sur les normes de la profession.

SFL a adhéré, en juillet 2011, à l'Institut Français des Administrateurs.

#### **7.2.5. Procédure de tenue de la comptabilité**

La tenue de la comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation est assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion.

La Direction des Comptabilités, rattachée à la Direction Financière, est organisée autour de trois pôles (Fournisseurs, Clients, Corporate). Elle veille aux évolutions réglementaires et à leur bonne application, et s'appuie selon les cas sur des conseils externes.

Les comptables Corporate ont en charge la tenue de la comptabilité sociale d'une ou plusieurs sociétés du périmètre consolidé. Les contrôles et le remplacement de chaque collaborateur en cas de nécessité sont assurés par leurs responsables respectifs.

#### **7.2.6. Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes**

La consolidation des comptes du Groupe s'effectue sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité. Les comptes consolidés du groupe sont préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Des comptes consolidés mensuels sont produits et envoyés chaque mois à l'actionnaire majoritaire. Ils impliquent l'ensemble des services du groupe et font, à ce titre, l'objet d'un contrôle au moment de leur centralisation afin de garantir l'homogénéité des données comptables et de gestion transmises. Ils ne sont en revanche ni audités, ni publiés.

Les comptes consolidés semestriels et annuels restent la base d'une communication financière étendue ; ils sont produits dans des délais réduits pour répondre aux standards du marché. Les dates de publication sont annoncées préalablement au marché et doivent être impérativement respectées.

Le Comité d'audit se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d'examiner les comptes et les éléments significatifs de la période. Outre l'analyse des états financiers, le Comité entend les Commissaires aux comptes afin de prendre connaissance de leurs programmes de travail et de la conclusion de leurs travaux. Ainsi, les Commissaires aux comptes remettent-ils, à l'occasion des arrêts semestriels et annuels, aux membres du Comité, un rapport de synthèse de leurs remarques.

#### **7.2.7. Procédure budgétaire**

Le contrôle de gestion élabore annuellement un Business Plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Il collecte, analyse et consolide les données de chaque Direction.

Les revenus, les charges et les CAPEX sont présentés pour chaque immeuble et le chiffre d'affaires fait l'objet d'une analyse locataire par locataire.

Le Business Plan comprend notamment :

- le compte de résultat projeté sur cinq ans ;
- l'évolution de l'endettement consolidé ;
- les ratios financiers clés : EBITDA, Résultat net récurrent, ratio de dette sur valeur des actifs (LTV), Actif Net Réévalué (ANR),...

Le budget et le Business Plan font l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration.

Outre ses fonctions primordiales de pilotage de l'activité, ces données prévisionnelles constituent une base de contrôle et d'analyse des comptes consolidés mensuels permettant de fiabiliser les données comptables et financières transmises à l'actionnaire majoritaire et au marché.

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production et la fiabilité de l'information comptable et financière, conduisant à l'élaboration de la consolidation des comptes, sont en adéquation avec les contraintes d'une société cotée de premier rang.

#### **7.2.8. Contrôle de la liquidité**

SFL cherche à conserver une maturité de dette longue pour pouvoir faire face au renouvellement de sa dette de manière efficace et sereine sans être perturbée par des distorsions de marchés qui sont certes rares mais existantes. Par ailleurs, SFL maintient des lignes de crédit confirmées non utilisées d'un volume au moins égal au montant des échéances d'emprunts à court terme pour couvrir le risque de liquidité.

#### **7.2.9. Gestion des risques de marché**

La gestion des risques de marché reste prudente et non spéculative. En particulier, le risque de taux est limité, notre dette au 31 décembre 2020 est couverte à 96 % dont 91 % en taux fixe et 5 % en CAP. Le cas échéant, le taux de couverture serait maintenu au minimum à 70 % par le biais d'instruments financiers simples (swap vanille ou CAP).

#### **7.2.10. Les risques de contrepartie**

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan. Nos faibles excédents de trésorerie, dus à l'utilisation d'un crédit « revolving », sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

#### **7.2.11. Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers**

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu'il s'agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, légionnelle...), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l'ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

Les risques ont préalablement été identifiés. Une charte environnementale définit les risques spécifiques : détection de la présence d'amiante, de plomb, prévention de la légionnelle, analyse de l'eau destinée à la consommation humaine, contrôle des installations techniques (électricité, ascenseurs, moyens de secours, appareils à pression de gaz, escaliers mécaniques, portes automatiques, nacelles).

Pour chacun des risques identifiés, des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions

décidées, le calendrier de mise en œuvre et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit une formation spécifique. Une plateforme web a été mise en place afin d'assurer le suivi exhaustif des contrôles réglementaires avec des indicateurs de suivi pertinents.

### 7.2.12. Appels d'offres

Les achats font l'objet de procédures d'appel d'offres définies selon la nature des engagements ; ces appels d'offres prévoient la consultation de plusieurs entreprises ou fournisseurs. Les achats courants sont effectués auprès de fournisseurs référencés avec lesquels les tarifs sont régulièrement négociés.

## 7.3. Bilan des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2020 et évaluation de ces travaux au regard des *best practices*

### 7.3.1. Le Comité d'audit : ses missions et les bonnes pratiques

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce modifié par l'ordonnance n° 2016-315 du 17 mars 2016, au Code Afep-Medef et au règlement intérieur du Conseil d'administration, les attributions du Comité d'audit sont les suivantes :

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale ; il émet également une recommandation au Conseil d'administration lorsque le renouvellement du mandat des Commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 823-3-1 du Code de commerce ;
- suivre la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission. À cet égard, au plus tard à la date de remise du rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle des comptes, ceux-ci remettent au Comité d'audit un rapport exposant les résultats du contrôle légal des comptes ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- déterminer et suivre les missions d'audit relatives au contrôle des procédures internes de la Société et rendre compte au Conseil d'administration des conclusions et recommandations émises par les auditeurs ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.
- approuver la fourniture par les Commissaires aux comptes des services autres que la certification des comptes ; étant rappelé que les Commissaires aux comptes peuvent fournir toutes prestations autres que celles qui sont interdites, sous les deux conditions suivantes :
  - autorisation préalable du Comité d'audit, qui doit s'assurer que la fourniture des services concernés ne met pas en cause l'indépendance du Commissaire aux comptes, et
  - respect d'un plafond d'honoraires égal à 70 % de la moyenne des honoraires facturés au cours des 3 derniers exercices pour le contrôle des comptes et des états financiers consolidés de l'EIP (Entité d'Intérêt Public) et, le cas échéant, de

la personne qui la contrôle ou qui est contrôlée par elle. Les dispositions relatives au plafond de 70 % sont applicables pour la première fois aux SACC fournis au cours de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Le Comité d'audit a été spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et d'assurer une évaluation rigoureuse des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Le contrôle interne mis en place dans notre Société :

- veille à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- veille à ce que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de la Société, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- prévient et maîtrise les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes ;
- analyse de façon détaillée les travaux réalisés par les auditeurs externes et suit l'application des recommandations formulées ;
- anticipe et détermine les travaux de contrôle interne à mener.

Le Président du Comité d'audit a régulièrement tenu informé le Conseil d'administration des travaux du Comité afin que le Conseil puisse les évaluer.

Les Commissaires aux comptes communiquent notamment au Comité d'audit, le plan d'audit, les faiblesses significatives du contrôle interne pour ce qui concerne l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière, les modifications devant être apportées aux comptes ainsi que les irrégularités et inexactitudes relevées.

Est également communiqué au Comité d'audit par les Commissaires aux comptes, un rapport, en application de l'article L. 823-16 du Code de commerce, ainsi que la déclaration annuelle d'indépendance, le détail de leurs honoraires et les informations sur les prestations fournies.

### 7.3.2. Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2020

Le Comité d'audit, dans sa séance du 9 janvier 2020, a défini et arrêté le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le Plan d'audit 2020 comporte les cinq missions suivantes :

- Revue des procédures de quittance des loyers
- Processus de commercialisation
- Assurances construction
- Tests d'intrusion sur les systèmes informatiques de SFL
- Sorties de trésorerie

Il a été rendu compte de l'exécution de chacune de ces missions au Comité d'audit qui a pu auditionner les auditeurs ainsi que le Secrétaire général, Directeur de l'audit interne et la Directrice juridique. Ont également été auditionnés en séance, en fonction des missions examinées, le Directeur informatique et la Directrice commerciale.

## i) Revue des procédures de quittancement des loyers

### Objectif

La finalité de la mission a été de s'assurer de la fiabilité du processus en place permettant le quittancement des loyers.

### Contexte

Cette mission a déjà été menée en 2016. S'agissant d'un processus essentiel et en lien direct avec le chiffre d'affaires car la majorité des revenus de SFL est générée par la location de ses actifs immobiliers, il a semblé important de revenir sur cette mission.

Les risques liés à ce processus sont les suivants : un risque financier de sous ou surfacturation (indice erroné), un risque sur la mise en œuvre de la garantie en cas de défaut et une non-exhaustivité de la documentation.

Le processus de quittancement repose sur les points forts suivants :

- L'existence d'une procédure claire et détaillée explicitant les différentes étapes ainsi que le rôle de chaque intervenant dans le processus de quittancement ;
- Des contrôles pertinents, prévus dans la procédure, relatifs à la saisie des baux dans Estia, à la préparation du quittancement, à la révision et au calcul du loyer sur chiffre d'affaires ;
- Le calcul automatique du quittancement par Estia ;
- L'édition dans Estia des comptes rendus de révision, de quittancement et de prélèvement permettant un suivi par locataire du montant à quitter sur la période ;
- Un abonnement de l'ensemble de la Direction Asset aux publications des indices INSEE pour information et contrôle des indices saisis dans Estia.

### Conclusion

Au terme de cet audit, KPMG a émis principalement les recommandations suivantes :

- La mise en place d'un contrôle systématique et formalisé des caractéristiques des baux saisis dans Estia à la date de prise d'effet du bail ou au premier quittancement, comme prévu par la procédure ;
- Un enrichissement des fonctionnalités offertes par Estia permettant l'enregistrement des différents indices de révision pour un même locataire ;
- Un paramétrage d'Estia afin de pouvoir extraire un état récapitulatif de l'ensemble des garanties obtenues et des garanties prévues dans les baux et la mise en place d'un contrôle annuel de la conformité des garanties aux baux ;
- La mise en place d'une formalisation systématique du contrôle réalisé sur le chiffre d'affaires par l'assistant d'actifs avant le calcul de révision, comme prévu par la procédure.

Les recommandations de KPMG mettent essentiellement en avant un manque occasionnel de suivi de la procédure qui devra être corrigé. La complexité des indices multiples se heurte à une difficulté technique qui n'a pas encore été solutionnée, y compris par les autres foncières.

## ii) Processus de commercialisation

### Objectif

Cette mission avait pour but de s'assurer de la fiabilité du processus en place et d'identifier les contrôles existants.

### Contexte

Cette mission déjà menée en 2015 a été reconduite en 2020.

Les enjeux de la commercialisation portent sur la définition d'une stratégie optimale, la commercialisation des surfaces vacantes en adéquation avec la stratégie définie, la limitation du temps de vacance et la maximisation du loyer économique. Les risques sont d'ordre financier (signature d'un bail à un loyer inférieur à la valeur locative du marché et défaut de paiement d'un locataire), d'image (lié au choix des locataires occupant notre patrimoine) et de valeur locative non maîtrisée.

Le processus de commercialisation actuel repose sur les points forts suivants :

- L'élaboration et l'actualisation semestrielle du business plan à 5 ans permettant d'identifier les potentielles entrées/sorties de locataires et de définir la stratégie de commercialisation des surfaces vacantes (travaux, loyer cible, délai de commercialisation...);
- Les réunions régulières des Comités d'actions commerciales permettant une mise à jour de la stratégie de commercialisation et des actions à mener ;
- Les réunions mensuelles avec les brokers qui permettent de suivre l'évolution du marché, les commercialisations en cours, et de contrôler leur avancée ;
- La majorité des mandats de commercialisation prévoit des hypothèses locatives plus avantageuses que le business plan ;
- L'ensemble des surfaces vacantes fait l'objet d'un mandat de commercialisation signé ou en cours de signature ;
- La majorité des baux signés sont en ligne avec les loyers faciaux issus d'Estia et les données du business plan pluri annuel validé par le Conseil d'administration.

### Conclusion

Au terme de cette mission KPMG préconise principalement la mise en place des actions ci-après :

- Un suivi systématique de la réception de l'ensemble des comptes-rendus de commercialisation réalisés par les brokers ;
- Un contrôle systématique des surfaces vacantes sous Estia à chaque signature de nouveau bail ou d'avenant afin que les données présentes dans Estia soient en ligne avec celles du tableau du Comité d'actions commerciales, même si cette recommandation est relativement difficile à mettre en œuvre du fait de l'absence d'une définition unique de la notion de surface.

## iii) Assurances construction

### Objectif

La finalité de la mission a été de s'assurer du bon fonctionnement des usages actuels en matière de souscriptions et de suivi des assurances construction.

### Contexte

Le processus d'assurances construction comporte un risque financier pouvant avoir des conséquences importantes pour la Société, notamment en cas de défaut de couverture ou de refus de prise en charge d'éventuels sinistres par l'assureur. Dans ce contexte, il est nécessaire de s'assurer de la mise en place de contrôles permettant de limiter les risques sur ce processus.

SFL ne disposant jusqu'à présent d'aucune procédure écrite portant sur le processus d'assurances construction qui était sous la responsabilité de la Direction Technique et Développement, dans une démarche d'amélioration du contrôle interne de

ce processus, une procédure a donc été rédigée au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2020, redéfinissant les rôles des différentes parties prenantes. Cette procédure n'était pas en vigueur lorsque KPMG a mené sa mission d'audit. Aussi, lorsqu'elle sera appliquée une nouvelle mission sera confiée à KPMG afin d'en apprécier ultérieurement la pertinence et l'efficacité.

Dans ces conditions, les constats qui ont pu être réalisés par KPMG sont fondés sur les usages du moment et seront amenés à être révisés dès lors que la procédure précitée sera mise en application.

Les points forts actuels concernant la place et le suivi des assurances constructions sont les suivants :

- Il existe une procédure écrite (établie au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2020) qui clarifie les rôles de chaque intervenant tout au long du processus allant de la souscription des contrats d'assurance au suivi des sinistres ;
- En matière de souscription des contrats il existe (i) une checklist par mail type pour les contrats TRC souscrits avec le courtier Besse dans le cadre du volet TRC de la police Multirisques et (ii) un formulaire de souscription de contrat DO avec le courtier BMS qui doit être rempli, daté et signé par la Direction Technique et Développement pour les petits chantiers et par la Direction Juridique pour les grands chantiers ;
- En termes de suivi des contrats souscrits (i) un fichier de suivi les contrats TRC souscrits via le volet TRC de la police multirisques est tenu par la Direction Juridique (ii) le courtier BMS réalise un suivi des contrats DO/TRC ;
- En termes de gestion des sinistres DO (i) un contrat cadre de gestion des sinistres dommages-ouvrage signé avec Nexity permet d'analyser l'opportunité d'une déclaration de sinistre DO, et de suivre les sinistres DO déclarés auprès de l'assureur (ii) un audit au titre de la garantie décennale est réalisé par un expert avant l'expiration de la garantie.

### Conclusion

Au terme de cet audit, KPMG a émis principalement les recommandations suivantes :

- Préciser le rôle des différents intervenants internes et externes dans le processus Assurances construction ;
- Mise en place d'une gestion transverse et centralisée entre la Direction Juridique et la Direction Technique ;
- Mise en place de contrats cadre (police à aliments) en TRC/DO pour les petits chantiers ;
- Réalisation d'un suivi des documents requis par le courtier et par chantier pour la souscription des contrats d'assurance.

Il est précisé que la mise en place de la nouvelle procédure permet de répondre à l'essentiel de ces recommandations.

iv) Tests d'intrusion sur les systèmes informatiques de SFL

### Objectif

Le but des tests d'intrusion (entrer dans le système de façon anonyme) conduits par SOGETI était de mettre à l'épreuve la sécurité des services retenus puis d'identifier les risques liés aux vulnérabilités découvertes et enfin d'indiquer les mesures à mettre en œuvre pour remédier aux points faibles.

### Premier audit

SOGETI, filiale de CAPGEMINI, société retenue à l'issue d'un appel d'offres, a conduit cet audit. Les tests réalisés sur le système d'information SFL ont permis d'évaluer un niveau de sécurité faible sur le périmètre audité.

### Second audit

Immédiatement après avoir eu connaissance des conclusions de SOGETI, des actions ont été menées par SFL pour remédier aux failles mises en évidence par l'audit. Un second audit a été nécessaire pour vérifier l'efficacité de ces actions de remédiation menées à l'issue du premier audit.

### Conclusion

Ce second audit a conclu que l'essentiel des failles du système informatique a été comblé et qu'en conséquence, les corrections apportées ont permis de faire passer le niveau de sécurité de faible à satisfaisant. Cet audit a donc permis de remédier immédiatement aux fragilités constatées.

v) Sortie de trésorerie

### Objectif

L'objectif de cette mission était de s'assurer de la fiabilité du processus en place et du respect de la procédure dans le cadre des opérations entraînant une sortie de trésorerie.

### Contexte

Le processus actuel repose sur les points forts les suivants :

- L'existence de procédures écrites et claires concernant la création et la modification des fournisseurs, la comptabilisation et le paiement des factures, la gestion et le contrôle des caisses d'espèces, le remboursement des locataires ;
- L'existence de contrôles pertinents permettant de détecter les éventuelles anomalies ;
- L'habilitation d'accès et les délégations de pouvoirs bancaires ;
- L'existence de règles pour la conservation sécurisée des moyens de paiements (espèces, chèquiers).

### Conclusion

À l'issue de sa mission, KPMG recommande à SFL d'apporter notamment les améliorations ci-après :

- Formaliser le processus de rapprochement bancaire dans un mode opératoire ;
- En termes de création et de modification d'un fournisseur sous Estia : mettre en place un double contrôle au niveau de la Direction comptable lors de la création ou de la modification des fournisseurs sous Estia ;
- En termes de vérification des factures pour paiement : formaliser dans la procédure la mise en œuvre des contrôles sur échéanciers réalisés par la trésorerie avant mises en paiement ;
- En termes de paiement en urgence : rappeler aux collaborateurs l'existence de la procédure spécifique à suivre pour les paiements anticipés ou en urgence ;
- En termes de sécurité des moyens de paiement : (i) revue des rapprochements bancaires par le Directeur Trésorerie ou la Direction Financière, (ii) réaliser un suivi et une analyse approfondie des suspens bancaires supérieurs à 3 mois.

## 8. SFL et ses actionnaires

### 8.1. Informations relatives à la répartition et à l'évolution du capital

#### 8.1.1. Tableau de l'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices (2016-2020)

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Exercice 2016	néant	-	-	-	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2017	néant	-	-	-	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2018	néant	-	-	-	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2019	Néant	-	-	-	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2020	Néant	-	-	-	46 528 974	93 057 948 €

#### 8.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2020

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	% de capital	% droits de vote réels <sup>(1)</sup>
<b>IMMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA</b>	<b>38018307</b>	<b>38018307</b>	<b>81,71 %</b>	<b>82,02 %</b>
PRÉDICA <sup>(2)</sup>	5 992 903	5 992 903	12,88 %	12,92 %
Autres filiales du Groupe Crédit Agricole (La Médicale / CA Life Greece / CAA / CACI / CALIE Lux / PACIFICA / SPIRICA ...)	132 287	132 287	0,28 %	0,29 %
<b>Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE</b>	<b>6 125 190</b>	<b>6 125 190</b>	<b>13,16 %</b>	<b>13,21 %</b>
<b>Total principaux actionnaires</b>	<b>44 143 497</b>	<b>44 143 497</b>	<b>94,87 %</b>	<b>95,23 %</b>
Flottant	2 209 659	2 209 659	4,75 %	4,77 %
Auto-détention SFL	175 818	-	0,38 %	-
<b>Total</b>	<b>46 528 974</b>	<b>46 353 156</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

(1) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions auto-détenues sont privées du droit de vote. Soit un capital en circulation de : 93 057 948 €.

(2) Filiales d'assurance de personnes du groupe Crédit Agricole.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote et aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.

#### 8.1.3. Évolution de la répartition du capital et des droits de votes

Principaux actionnaires	2017 <sup>(1)</sup>		2018 <sup>(1)</sup>		2019 <sup>(1)</sup>	
	% capital	% droits de vote réels <sup>(2)</sup>	% capital	% droits de vote réels <sup>(2)</sup>	% capital	% droits de vote réels <sup>(2)</sup>
<b>IMMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA</b>	<b>58,56 %</b>	<b>58,94 %</b>	<b>81,71 %</b>	<b>82,19 %</b>	<b>81,71 %</b>	<b>82,11 %</b>
DIC HOLDING LLC	8,56 %	8,62 %	-	-	-	-
QATAR HOLDING LLC	13,64 %	13,73 %	-	-	-	-
<b>Sous-total Concert DIC HOLDING et QATAR HOLDING</b>	<b>22,20 %</b>	<b>22,35 %</b>	-	-	-	-
PRÉDICA	12,88 %	12,97 %	12,88 %	12,96 %	12,88 %	12,94 %
Autres filiales	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,29 %	0,29 %
<b>Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,29 %</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,26 %</b>	<b>13,17 %</b>	<b>13,23 %</b>
Flottant	5,40 %	5,42 %	4,52 %	4,55 %	4,64 %	4,66 %
Auto-détention SFL	0,66 %	-	0,59 %	-	0,48 %	-
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

(1) Au 31 décembre de chaque année.

(2) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions auto-détenues sont privées du droit de vote.

À la connaissance de la Société, il n'existait aucun autre actionnaire ayant détenu plus de 5 % du capital ou des droits de vote au cours des trois derniers exercices.



## Franchissements de seuils

Franchissements de seuils depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021  
(néant)

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2020  
(néant)

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2019  
(néant)

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2018  
**218C1836** - Par courrier reçu le 14 novembre 2018, le concert constitué par les sociétés DIC HOLDING LLC<sup>(1)</sup> et QATAR HOLDING LLC<sup>(2)</sup> (sises Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, PO Box 23224, Doha, Qatar), a déclaré avoir franchi en baisse, le 12 novembre 2018, les seuils de 20 %, 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte de la cession et de l'apport des actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE au profit de la société INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. intervenus le 12 novembre 2018.

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A (détenue directe)	27 238 858	58,54
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A (détenue par assimilation)	10 330 427	22,20
<b>Total INMOBILIARIA COLONIAL</b>	<b>37 569 285</b>	<b>80,74</b>

Ce franchissement de seuils résulte de l'accomplissement des conditions suspensives auxquelles l'opération de cession et d'apport annoncée le 15 octobre 2018 par INMOBILIARIA COLONIAL était conditionnée. La réalisation effective de l'opération de cession et d'apport est intervenue fin 2018.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

## 8.2. Titres donnant accès au capital

La Société n'a pas émis de titres donnant accès au capital.

À cette occasion, (i) la société QATAR HOLDING LLC a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et (ii) la société DIC HOLDING LLC a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

(1) Limited liability company de droit de l'Etat du Qatar contrôlée par l'Amiri Diwan de l'Etat du Qatar.

(2) Limited liability company de droit de l'Etat du Qatar contrôlée par Qatar Investment Authority.

**218C1827** - Par courrier reçu le 13 novembre 2018, la société anonyme de droit espagnol INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, n° 52, Madrid, Espagne) a déclaré avoir franchi en hausse, le 8 novembre 2018, les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir, au sens des articles L. 233-7, L. 233-9 I, 4° du Code de commerce, 37 569 285 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 80,74 % du capital et des droits de vote de cette société<sup>(1)</sup>, ainsi répartis :

## 8.3. Actions détenues par les Administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2020	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2020
Juan José BRUGERA CLAVERO	24 775
Najat AASQUI	0
Angels ARDERIU IBARS	25
Ali BIN JASSIM AL THANI	25
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GANYET I CIRERA	30
Carlos KROHMER	30
Arielle MALARD de ROTHSCHILD	25
Luis MALUQUER TREPAT	400
Nuria OFERIL COLL	25
Alexandra ROCCA	150
Pere VIÑOLAS SERRA	5 325
Anthony WYAND	100
<b>TOTAL</b>	<b>30 985</b>

(1) La Charte de l'Administrateur fait obligation à chaque Administrateur de déclarer à l'émetteur les actions qu'il détient directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-109 du Code de commerce.

#### 8.4. Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées au cours de l'exercice 2020

**Déclarant: Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration**

Instrument financier: Actions  
Nature de l'opération: Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
Date de la transaction: 27 mars 2020  
Date de réception de la notification à l'AMF: 30 mars 2020  
Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation  
Prix unitaire: 0,00 €  
Volume: 4500

**Déclarant: Nicolas Reynaud, Directeur général**

Instrument financier: Actions  
Nature de l'opération: Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
Date de la transaction: 27 mars 2020  
Date de réception de la notification à l'AMF: 30 mars 2020  
Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation  
Prix unitaire: 0,00 €  
Volume: 15 000

**Déclarant: Dimitri Boulte, Directeur général délégué**

Instrument financier: Actions  
Nature de l'opération: Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
Date de la transaction: 27 mars 2020  
Date de réception de la notification à l'AMF: 30 mars 2020  
Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation  
Prix unitaire: 0,00 €  
Volume: 12 000

**Déclarant: François Sebillotte, Secrétaire général**

Instrument financier: Actions  
Nature de l'opération: Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
Date de la transaction: 27 mars 2020  
Date de réception de la notification à l'AMF: 30 mars 2020  
Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation  
Prix unitaire: 0,00 €  
Volume: 3 750

**Déclarant: Dimitri Boulte, Directeur général délégué**

Instrument financier: Actions  
Nature des opérations: Cession  
Date des transactions: 1<sup>er</sup> septembre, 9, 12 octobre et 27 novembre 2020  
Date de réception des notifications à l'AMF: 2 septembre, 12, 13 octobre et 1<sup>er</sup> décembre 2020  
Lieu de la transaction: Euronext Paris  
Prix unitaire: 63,00 €  
Volume total: 3 000

**Déclarant: Prédica, Personne morale liée à Jean-Jacques Duchamp, Administrateur**

Instrument financier: Actions  
Nature des opérations: Cession  
Date des transactions: 9, 16, 17, 18, 19, 25,26 juin, 8, 10,11 septembre 2020  
Date de réception des notifications à l'AMF: 29 juin, 11 et 15 septembre 2020  
Lieu de la transaction: Euronext Paris  
Prix unitaire: compris entre 59,35 € et 71,63 €  
Volume total: 4 000

#### 8.5. État de la participation des salariés au capital au dernier jour de l'exercice

Au 31 décembre 2020, les salariés détenaient directement 100 030 actions de la Société et indirectement 10 066 actions de la Société dans le cadre du FCPE, soit au total 110 096 actions représentant 0,237 % du capital.

Sont incluses les actions détenues par M. Dimitri Boulte, salarié (Directeur général délégué).

#### FCPE

Institué en application des dispositions de l'article L. 214-164 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance du Fonds Commun de Placement d'Entreprise « Actions SFL » est composé, conformément aux dispositions du règlement du fonds, de :

- trois membres salariés porteurs de parts représentant les porteurs de parts salariés et anciens salariés,
- trois membres représentant l'Entreprise.

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de Surveillance du FCPE « Actions SFL » s'est réuni le 6 juillet 2020.

#### 8.6. Opérations afférentes aux titres de la Société

##### 8.6.1. Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2020. Le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions en vigueur au cours de l'exercice 2015 a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années (voir annexe 13.1 en page 80).

##### 8.6.2. Attribution gratuite d'actions de performance au cours de l'exercice

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 20 avril 2018 le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, qui s'est réuni à l'issue de cette Assemblée générale, suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 22 mars 2018, a adopté le règlement d'attribution gratuite d'actions du plan n° 5.

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration réuni le 6 février 2020 a déterminé la liste des bénéficiaires de ce plan au titre de l'exercice 2020 et a décidé d'attribuer 68 952 actions au profit de certains salariés et de certains mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Les dispositions du plan n° 5 sont détaillées en annexe 13.2 (page 81 et suivantes).

##### 8.6.3. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 3 avril 2020, par sa quatorzième résolution ordinaire, a autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités pré-

- vues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
  - remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
  - annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 (L. 22-10-62 au 1<sup>er</sup> janvier 2021) du Code de commerce conformément à l'autorisation d'annuler les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions votée par l'Assemblée générale du 3 avril 2020,
  - et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

La limite d'intervention y afférente avait été fixée à 100 euros à l'achat et la durée de l'autorisation fixée à 18 mois.

Au 31 décembre 2020, la Société détenait 175 818 actions propres, représentant 0,38 % du capital social.

La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :

1. Allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 130 604 ;
2. Opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 375 ;
3. Exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 21 556 ;
4. Échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;
5. Annulation des titres rachetés : néant.

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale du 15 avril 2021 une résolution autorisant le rachat par la Société Foncière Lyonnaise de ses propres actions, la limite d'intervention y afférente étant fixée à 100 euros à l'achat (quatorzième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société existant au jour de l'Assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations

d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à l'Assemblée.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 652 897, tel que calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2020, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale et des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la date de l'Assemblée.

Les objectifs visés par ce programme de rachat sont identiques à ceux fixés par l'Assemblée générale du 8 avril 2020 et concernent notamment les situations suivantes :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des L. 225-177 et suivants, L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce et des articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du même Code,
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale du 15 avril 2021 de l'autorisation d'annuler les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'action proposée dans la onzième résolution extraordinaire,
- et, plus généralement, réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Cette autorisation serait valable pour une période de dix-huit mois.

#### 8.6.4. Tableau de déclaration synthétique: Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,38%
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	175 818
Valeur comptable du portefeuille	10 780 412,45 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2020)	11 357 842,80 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
			Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
	Achats	Ventes / Transferts <sup>(1)</sup>	Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	24 767	24 642	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	68,68 €	68,34 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	1 701 073,28 €	1 683 974,74 €	-	-	-	-

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2020.

(1) Ne sont pas incluses les 46 494 actions cédées à titre gratuit par décision du Conseil d'administration du 3 mars 2017 au titre du Plan n° 4.

#### 8.7. Déclarations des franchissements de seuils

Aux termes du III de l'article 10 des statuts, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société, est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée générale. La demande des actionnaires sera consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale et entraînera de plein droit l'application de la sanction susvisée.

Les déclarations de franchissements de seuils sont détaillées dans le paragraphe 8.1.3 «Évolution de la répartition du capital et des droits de votes» en page 32 du présent rapport.

#### 8.8. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

##### 8.8.1. Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des

affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

En tout état de cause, SFL en sa qualité de SIIC a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code Général des Impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées de l'impôt sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, de l'imposition sur les plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC. Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 95 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 70 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100 % des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le versement unique à titre de dividende de 2,10 euros par action au titre dudit exercice.

## 8.8.2. Montants des dividendes distribués

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué <sup>(1)</sup>
2017	2,30 €	–	2,30 €	–	107 016 640,20 €
2018	2,65 €	–	2,65 €	–	123 301 781,10 €
2019	2,65 €	0,28 €	2,37 €	–	123 301 781,10 €

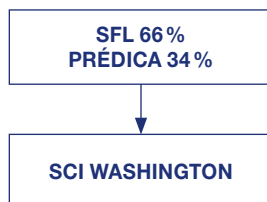
(1) Ces montants ne tiennent pas compte des sommes non versées à raison des actions auto-détenues.

## 9. Partenariats

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses du pacte d'associés
PRÉDICA <sup>(1)</sup>	SFL détient 66 % de la SCI Washington	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle <sup>(2)</sup> ; – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances.

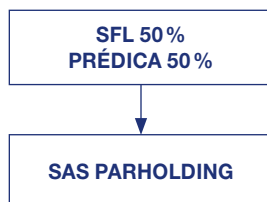
(2) Suite à l'OPA de Grupo Inmocaral réalisée par l'intermédiaire de sa filiale Inmobiliaria Colonial SA, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses du pacte d'associés
PRÉDICA <sup>(1)</sup>	SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS <sup>(2)</sup>	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle ; – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur établie sur la base des évaluations des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

(1) Predica, société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances, est entrée au capital de Parholding le 6 octobre 2009 par le rachat de la participation de 50 % détenue jusqu'alors par la société Île-de-France Investissements. Ce partenariat a été autorisé par la Commission européenne le 25 septembre 2009.

(2) Pour que SFL puisse consolider Parholding par intégration globale (norme IAS 27 sur les États financiers consolidés et individuels applicable à SFL en tant que société cotée sur un marché réglementé selon la norme IFRS 10), sans que la détention du capital de cette société soit modifiée, et en procédant à une modification de la gouvernance de Parholding, le pacte d'actionnaires a été amendé à effet du 31 décembre 2012 et la prise de décisions opérationnelles au sein de cette société a été modifiée, afin que SFL et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de la Société et ainsi justifier d'un pouvoir exclusif sur les décisions structurantes de la Société.



## 10. Pactes d'actionnaires

Il n'existe plus de pacte d'actionnaires portant sur le capital de SFL conclu entre les actionnaires principaux de SFL.

## 11. Évolution du cours de Bourse

Les actions de SFL sont cotées sur le marché réglementé unique d'Euronext Paris - Compartiment A, depuis le 21 février 2005 ; au premier marché de la Bourse de Paris depuis le 25 mars 1998, et au premier marché au Comptant antérieurement (code ISIN : 0000033409).

Période	Cours (€)		Volume de transactions		
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en (M€)	
2020	Janvier	81,00	73,80	23 764	1,850 €
	Février	83,40	76,00	31 158	2,507 €
	Mars	80,80	58,00	48 681	3,413 €
	Avril	73,00	63,40	35 347	2,416 €
	Mai	70,00	65,20	24 134	1,643 €
	Juin	73,80	67,00	23 443	1,659 €
	Juillet	72,40	65,20	13 908	0,964 €
	Août	68,80	62,20	9 204	0,603 €
	Septembre	63,20	55,60	18 654	1,113 €
	Octobre	63,00	51,00	25 441	1,480 €
	Novembre	64,00	53,80	33 745	1,981 €
	Décembre	64,80	61,60	20 828	1,330 €
2021	Janvier	68,00	62,80	38 873	2,531 €
	Février	66,00	62,60	14 095	0,904 €

### 12. Déclaration de performance extra-financière 2020

#### Introduction

Fondée en 1879, la Société Foncière Lyonnaise a exercé dès sa création les métiers de propriétaire et de développeur pour construire, entretenir et transformer son patrimoine. Elle a traversé les époques de croissance et celles de crise avec innovation et résilience. SFL allie vision à long terme et réactivité.

L'année 2020 a été marquée par une situation sanitaire mondiale qui accélère la remise en cause d'usages, le développement de technologies et la prise en compte d'attentes en forte évolution chez les utilisateurs d'immobilier tertiaire.

SFL réaffirme son positionnement sur le segment *prime* de l'immobilier tertiaire parisien. Dans un environnement actuel incertain, SFL confirme le sens de son action en l'inscrivant dans une trajectoire ambitieuse et une exigence renouvelée de qualité et de résultat.

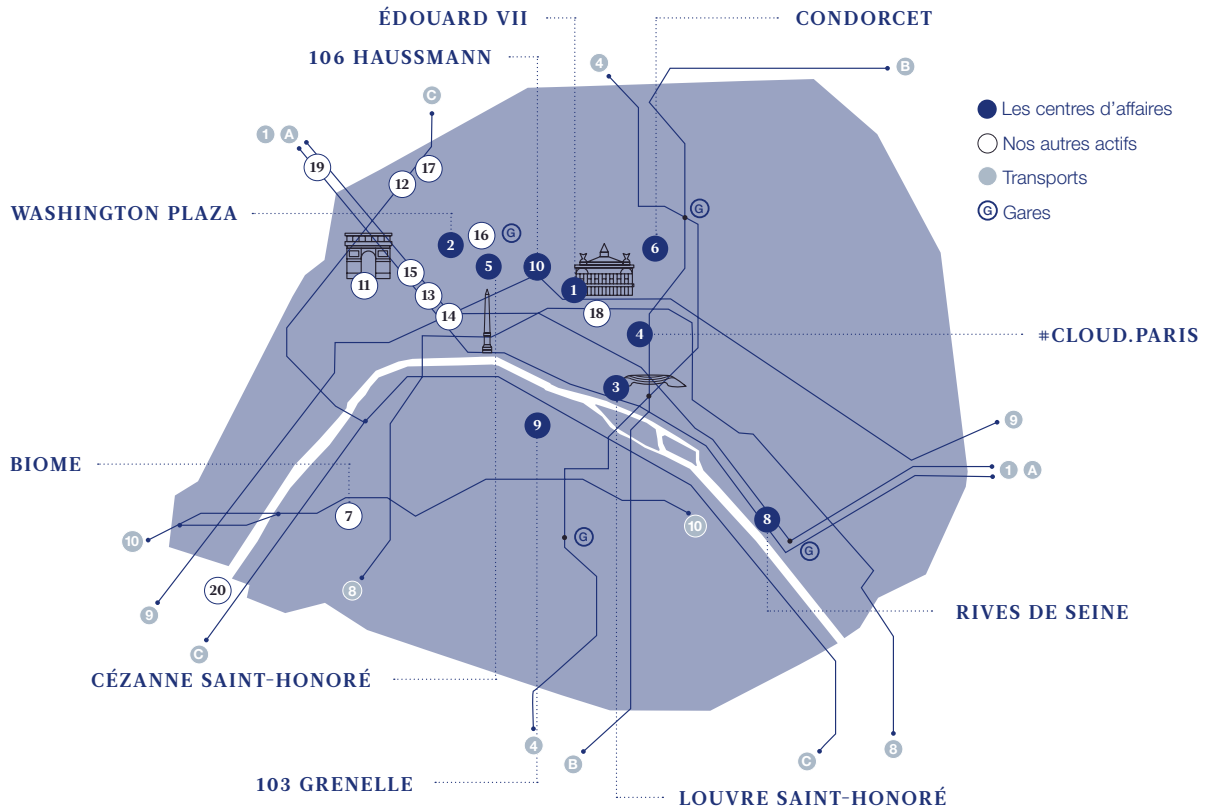
Fidèle à ses métiers d'origine et forte de son expérience, SFL déploie une stratégie d'acteur engagé dans la fabrication de la cité, traduite par une politique de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) volontaire depuis presque dix ans. En 2020, les objectifs sur cette période ont été atteints.

Une nouvelle politique est définie aujourd'hui. Active et attentive à anticiper les demandes de ses clients, de ses collaborateurs, de ses actionnaires et de ses partenaires, l'envie de travailler ensemble est le sens donné à cette politique, autour de quatre axes, sur lesquels s'articulent nos plans d'action pragmatiques et efficaces.

SFL est une foncière concentrée sur le secteur de bureaux *prime*. Au 31 décembre 2020, son patrimoine est constitué de 20 actifs (80 % de bureaux, 19 % de commerces et hôtel et 1 % d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 93,7 %.

Le positionnement clair de SFL sur le segment *prime* de l'immobilier tertiaire parisien et son organisation par métier sont les bases solides de sa stratégie de création de valeur. Ses clients, environ 30 000 utilisateurs sur le patrimoine, présentent les plus fortes valeurs ajoutées par employé de leurs secteurs. Tous les sites sont situés à quelques minutes à pied d'une gare ou d'une station de transports en commun, dans les quartiers d'affaires et de dynamisme économique de Paris, et du croissant Ouest.

La consistance de la qualité fonctionnelle et esthétique du patrimoine résulte d'investissements réguliers et importants, comme en attestent les rénovations et restructurations réalisées actuellement et dans les dix dernières années. Elles traduisent le sens donné au modèle d'entreprise de SFL en action : créer l'envie de travailler ensemble.



**PATRIMOINE SFL : 393 300 M<sup>2</sup>**

Paris	Surface totale <sup>(1)</sup>
1 Édouard VII	54 100 m <sup>2</sup>
2 Washington Plaza	48 000 m <sup>2</sup>
3 Louvre Saint-Honoré	47 700 m <sup>2</sup>
4 #cloud.paris	35 000 m <sup>2</sup>
5 Cézanne Saint-Honoré	29 000 m <sup>2</sup>
6 Condorcet	24 900 m <sup>2</sup>
7 Biome	24 500 m <sup>2</sup>
8 Rives de Seine	22 700 m <sup>2</sup>
9 103 Grenelle	18 900 m <sup>2</sup>
10 106 Haussmann	13 400 m <sup>2</sup>
11 83 Marceau	9 600 m <sup>2</sup> *
12 131 Wagram	9 200 m <sup>2</sup>
13 90 Champs-Élysées	8 900 m <sup>2</sup>

14 Galerie Champs-Élysées	8 700 m <sup>2</sup>
15 92 Champs-Élysées	7 700 m <sup>2</sup>
16 9 Percier	6 700 m <sup>2</sup>
17 112 Wagram	6 000 m <sup>2</sup>
18 6 Hanovre	4 600 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>379 600 m<sup>2</sup></b>

Croissant Ouest	Surface totale <sup>(1)</sup>
19 176 Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine	7 400 m <sup>2</sup>
20 Le Vaisseau Issy-les-Moulineaux	6 300 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>13 700 m<sup>2</sup></b>

- Paris Quartier Central des Affaires
- Paris autres
- Croissant Ouest
- Actif en cours de vente au 31/12/2020

(1) Y compris infrastructure et hors parkings. Surfaces arrondies à la centaine.

Dans la mise en œuvre de sa stratégie de foncière *prime*, la politique RSE est au premier rang de ses préoccupations. La politique de SFL se fonde sur les enjeux RSE qui sont matériels pour ses parties prenantes et déterminants pour sa rentabilité en

tant que société foncière. Envisagés selon le prisme des risques et des opportunités, douze enjeux se répartissent sur 4 piliers de la valeur immatérielle de son patrimoine.



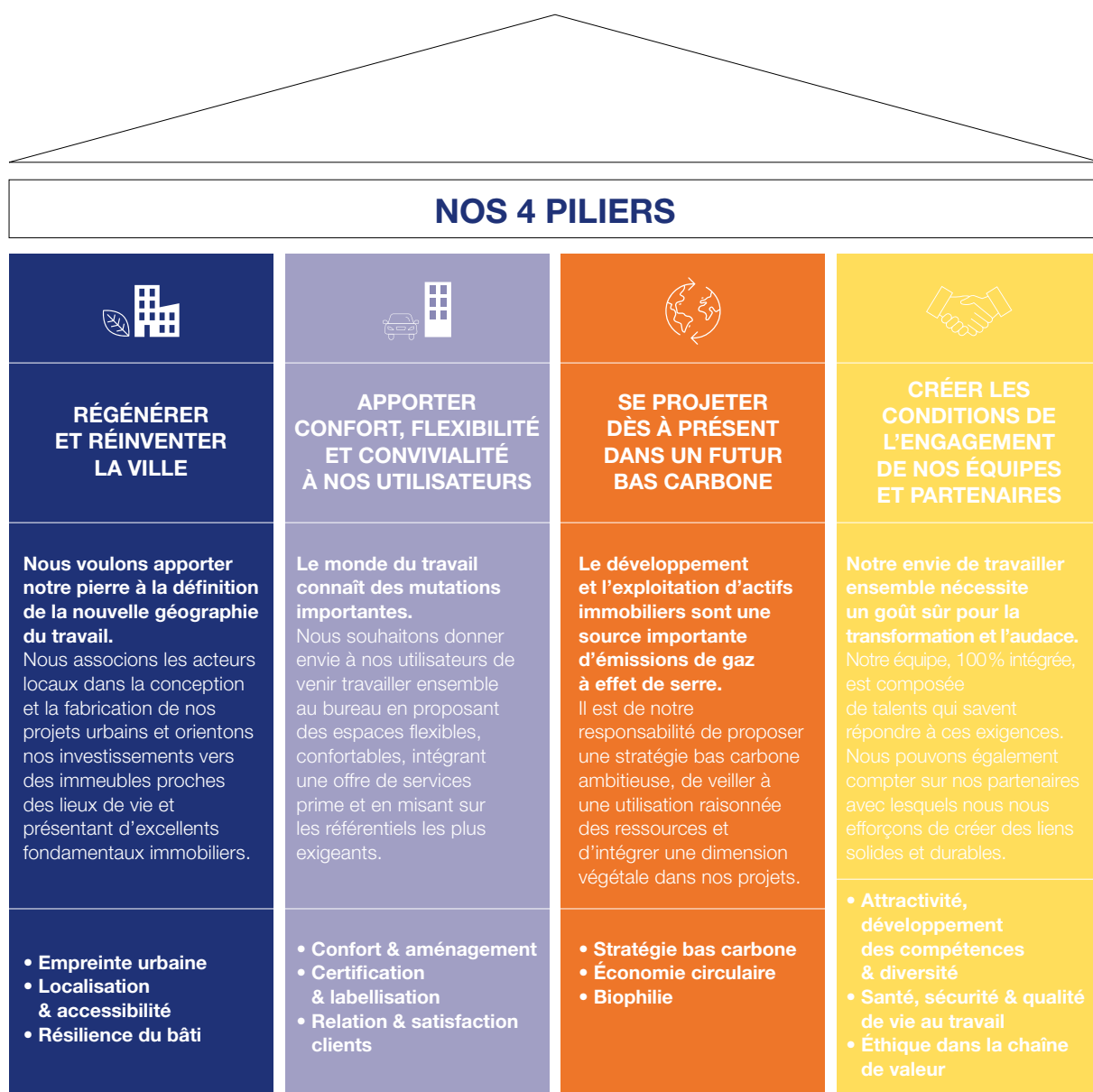
## 1. Notre ambition: créer l'envie de travailler ensemble

Avec ses clients locataires, avec ses interlocuteurs dans la cité - ville, état, riverains - avec ses collaborateurs et avec ses actionnaires, l'ambition de SFL est de susciter l'envie de travailler ensemble, en adoptant une vision d'avenir responsable dans l'exercice du développement et de la gestion de ses immeubles tertiaires, afin de :

- Régénérer et réinventer la ville.
- Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs.
- Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone.
- Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et de nos partenaires.

### 1.1. Nos 4 piliers

Cette ambition est retranscrite en 4 piliers qui comprennent chacun 3 enjeux spécifiques. Ces piliers permettent de couvrir l'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) les plus matériels pour SFL et de faire le lien avec les principaux risques et opportunités pour son modèle d'affaires.



## 1.2. Principaux risques et opportunités associés

Dans l'optique de l'approche risques et opportunités prônée par le référentiel de la DPEF, SFL couvre les risques inhérents à son activité et optimise les opportunités associées au travers de ces enjeux ESG. L'analyse des risques et opportunités du modèle d'entreprise de SFL est au cœur de la création de valeur globale de SFL.

Le contexte global marqué par une incertitude forte en 2020 révèle aussi les atouts d'un immobilier résilient, à la hauteur des attentes nouvelles et qui anticipe les besoins futurs malgré leur accélération. Le lien à la ville, la garantie du bien-être et de l'efficacité, et l'engagement de tous pour un futur responsable sont déclinés en douze axes de travail, sur les quatre piliers précités. Cette approche intégrée est représentée et décrite dans les sections ci-dessous.

Piliers	Principaux risques	Création de valeur	En savoir plus sur nos actions
Dans la ville	<p>Les risques liés à l'intégration urbaine sont liés à la remise en cause potentielle de la réalisation des opérations ou à des délais dans l'obtention des autorisations administratives.</p> <p>La question de la localisation et de l'accessibilité du patrimoine pourrait également avoir un impact sur l'attractivité des actifs et sur le taux d'occupation.</p> <p>Enfin, il est nécessaire aussi d'améliorer la pérennité du bâti pour limiter les risques physiques liés au changement climatique et le risque d'obsolescence du patrimoine.</p>	<p>Notre patrimoine, situé dans une ville et une région qui a pris des engagements forts en matière de responsabilité et dans un environnement dense, se doit d'être exemplaire.</p> <p>Les attentes fortes des acteurs locaux en termes d'urbanisme, d'usage, de proximité et d'excellence environnementale sont autant de forces qui nous poussent à proposer des projets urbains ouverts sur leurs environnements, parfaitement accessibles et résilients.</p>	<p>Empreinte urbaine, en partie 3.1.</p> <p>Localisation &amp; accessibilité, en partie 3.2.</p> <p>Résilience du bâti, en partie 3.3.</p>
Confort, flexibilité et convivialité	<p>Le marché des bureaux parisien est un marché fortement concurrentiel où il est nécessaire d'apporter une vraie valeur ajoutée pour attirer les preneurs les plus prestigieux.</p> <p>Il nous faut apporter un niveau de confort, de flexibilité et de services toujours renouvelé pour ne pas risquer une hausse du taux de vacance et une obsolescence progressive de nos bâtiments.</p>	<p>L'attention constante portée aux mutations du monde du travail, aux innovations en termes de confort, de flexibilité et de bien-être et aux attentes de nos utilisateurs sont autant d'opportunités d'améliorer la relation clients.</p> <p>Elles contribuent à la fidélisation de nos clients, à l'efficacité dans les négociations avec les preneurs, et à sécuriser nos revenus locatifs par l'assurance d'un taux d'occupation maximum de notre patrimoine.</p>	<p>Confort &amp; aménagement, en partie 4.1.</p> <p>Certification &amp; labellisation, en partie 4.2.</p> <p>Relation &amp; satisfaction clients, en partie 4.3.</p>
Futur bas carbone	<p>Les risques liés aux thématiques environnementales sont principalement des risques de transition, avec le renforcement potentiel des réglementations sectorielles et des attentes des parties prenantes sur ces sujets</p> <p>Elles peuvent engendrer une hausse des coûts d'exploitation et/ou de construction des actifs. Elles peuvent également dans une moindre mesure engendrer un risque réputationnel et de marché.</p>	<p>L'inscription du patrimoine dans un plan continu d'amélioration environnementale, une meilleure qualité environnementale et sanitaire du bâti ainsi qu'une maîtrise du niveau des charges locatives et des dépenses d'investissement nous permettent d'anticiper au mieux les réglementations futures et attirer et fidéliser nos locataires.</p> <p>De même, la digitalisation du suivi technique des bâtiments (gestion via BIM exploitation, smart metering...) nous permet une meilleure efficacité dans nos process.</p>	<p>Stratégie bas carbone, en partie 5.1.</p> <p>Économie circulaire, en partie 5.2.</p> <p>Biophilie, en partie 5.3.</p>
Engagement des équipes et des partenaires	<p>SFL pourrait faire face à une difficulté à recruter sur des postes stratégiques en cas de faible attractivité de la société.</p> <p>En cas d'incident éthique, SFL pourrait faire face à des impacts juridiques ou financiers. La réputation de la société pourrait être impactée négativement et la responsabilité des dirigeants engagée.</p>	<p>La mise en place d'un dispositif de rémunération compétitif et incitatif, de politiques sur le développement des compétences, sur la qualité de vie au travail et sur l'égalité hommes-femmes sont autant d'atouts pour notre société.</p> <p>De même, l'introduction de critères sociaux et environnementaux dans notre chaîne de valeur, ainsi que la mobilisation et l'engagement de nos parties prenantes permettent de nouer des relations solides et saines et de maximiser la portée de nos actions.</p> <p>L'instauration de bonnes pratiques en matière de gouvernance est également un gage de performance et de stabilité.</p>	<p>Attractivité, développement &amp; diversité, en partie 6.1.</p> <p>Santé, sécurité &amp; qualité de vie au travail, en partie 6.2.</p> <p>Éthique dans la chaîne de valeur, en partie 6.3.</p>

## 2. Tableau de bord

L'année 2020 a été marquée par un contexte sanitaire particulier dont les impacts se font toujours ressentir. Les enjeux ESG n'ont pas été mis de côté chez SFL, et ont au contraire trouvé une résonance particulière. Les efforts des équipes pour continuer à proposer des bureaux toujours plus responsables, adaptés aux besoins de leurs preneurs et aux contraintes sanitaires moins émissifs en gaz à effet de serres ont été constants.

Cette année a également été l'occasion pour SFL de renouveler son ambition, en adoptant 12 nouveaux objectifs à horizon 2030. À chaque enjeu RSE, et en réponse aux risques et opportunités associés, correspond en effet une ambition qui se traduit par une feuille de route précise, des responsabilités bien identifiées et des indicateurs de suivi.

### 2.1. Principaux résultats 2020

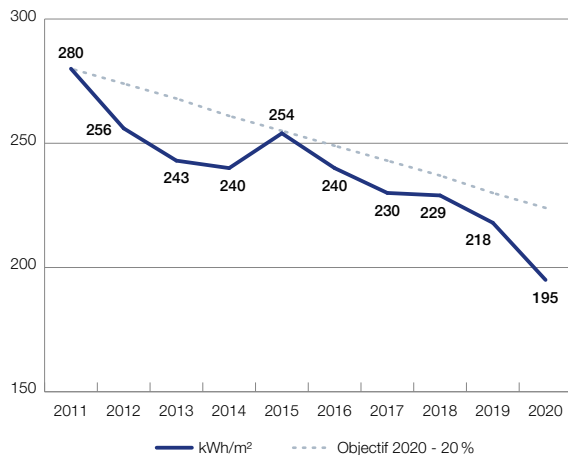
Dans la dynamique lancée dans le cadre de la DPEF – dont SFL est dispensée mais dont elle a volontairement adopté la démarche – l'entreprise a en 2020 poursuivi son action visant

à améliorer la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, le contrôle des consommations énergétiques et le renforcement de la résilience de sa promesse client face aux enjeux climatiques et sociétaux.

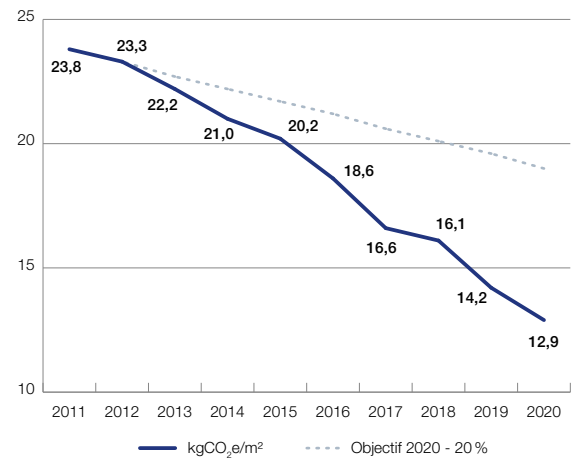
Les résultats enregistrés sur les principaux objectifs à fin 2020 témoignent de ces efforts.

- L'intensité énergétique et l'intensité carbone à périmètres constants ont ainsi été réduites de respectivement -31 % et -46 % entre 2011 et 2020, dépassant largement les objectifs annoncés. Le nouvel objectif carbone de -70 % entre 2017 et 2030, à périmètre courant cette fois, est un exemple de l'ambition forte de SFL.
- La satisfaction des utilisateurs des bureaux de SFL a connu une amélioration constante depuis 2013 et 94 % de ces utilisateurs s'estimaient satisfaits ou très satisfaits des espaces proposés par SFL.
- Enfin, le % de la masse salariale dédié à la formation a été supérieur à l'objectif de 2015 à 2019. Ces résultats témoignent de l'attention portée au développement des compétences des équipes SFL et de leur goût pour l'innovation. En 2020, celui-ci s'est établi à 2,4 % :

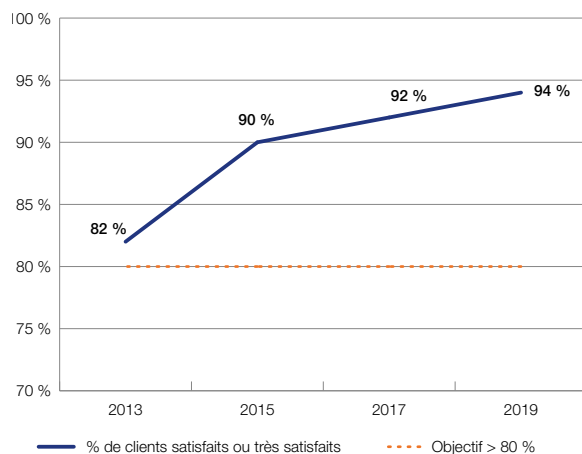
### INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M<sup>2</sup> DE 2011 À 2020 À PÉRIMÈTRE CONSTANT (CORRIGÉE DES CONDITIONS CLIMATIQUES ET DU TAUX D'OCCUPATION)



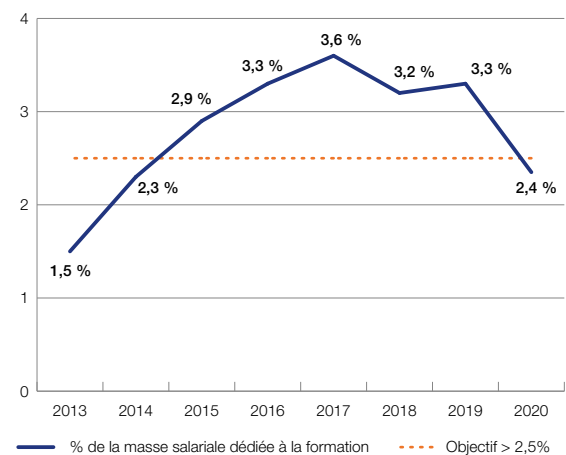
### INTENSITÉ CARBONE EN KGCO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup> DE 2011 À 2020 À PÉRIMÈTRE CONSTANT (CORRIGÉE DES CONDITIONS CLIMATIQUES ET DU TAUX D'OCCUPATION)



### SATISFACTION CLIENTS



### % DE LA MASSE SALARIALE DÉDIÉ À LA FORMATION



compte tenu de la crise sanitaire, certaines sessions ont dû être annulées alors que d'autres ont pu être maintenues à distance.

Parmi les faits marquants à relever en 2020 :

- Dans le contexte sanitaire inédit de cette année, le plan de continuité mis en place par SFL a permis un fonctionnement ininterrompu de nos bâtiments et un accueil pérenne pour les utilisateurs dans des conditions sanitaires optimales labelisation RESTART par Bureau Veritas.
- Des moyens ont également été déployés afin de poursuivre le développement du patrimoine - notamment les restructurations lourdes des immeubles Biome et 83 Marceau, en partenariat avec les entreprises de construction et rénovation, en faisant preuve d'adaptabilité et de concertation.
- Enfin le déploiement du télétravail pour les collaborateurs SFL a été réalisé en moins de 48 heures.
- Le curage et le désamiantage du Louvre des Antiquaires place du Palais-Royal a commencé, première étape de la régénération d'un actif obsolète.

- La plateforme numérisée de traitement des données environnementales, élément de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier, a été finalisée et utilisée avec succès sur la partie énergie et fluides.

- Portée par une perspective à long terme de son activité, SFL a également mis en place les bases d'un pilotage de son plan d'action énergétique et bas carbone pour la décennie à venir.

## 2.2. Une performance saluée

SFL s'assure que ses pratiques de reporting intègrent les référentiels les plus exigeants. De plus, SFL souhaite que sa performance soit évaluée en toute transparence et répond ainsi aux demandes des ratings ESG qui la sollicitent (GRESB notamment). Les récentes distinctions décernées par le BREEAM, le GRESB ou l'EPRA sont la preuve de cette volonté d'amélioration continue et de transparence.

BREEAM	GRESB	EPRA
<p>L'adoption très précoce de la certification Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) BREEAM pour les projets de restructuration, du BREEAM In-Use pour l'exploitation et la couverture inédite de 100% du patrimoine depuis 2012, ont été saluées par l'obtention de plusieurs BREEAM Awards:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Award Office Refurbishment pour Washington Plaza en 2015,</li> <li>- Corporate Investment in Responsible Real Estate Award en 2017.</li> </ul>	<p>En 2020, le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a décerné à SFL le label Green star pour la 9ème année consécutive.</p> <p>Avec une note de 91/100, sa place dans le peloton de tête est confirmée avec notamment la note maximum de 100/100 dans 7 des 14 catégories évaluées par le GRESB démontrant la pertinence de la politique ESG du groupe.</p> <p>SFL s'est également vue attribuer la note de 90/100 sur la partie Development.</p>	<p>SFL respecte les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour sa communication RSE.</p> <p>Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents à la fin de cette DPEF. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2020 : Sustainability et Finance Best Practice Recommendations.</p>

## 2.3. Nos objectifs 2020 / 2030

Dans la continuité de nos objectifs pour 2020, nous avons défini cette année nos objectifs pour la prochaine décennie.

Répartis sur les 4 piliers de nos enjeux 2020/2030, ces 12 objectifs inscrivent notre action dans le cadre des objectifs mondiaux des acteurs responsables à long terme. Ils sont aussi, avec pragmatisme et ambition, les objectifs qui guident le pilotage de notre action et de notre engagement à plus court et moyen terme.

Piliers	Enjeu	Objectif principal
Régénérer et réinventer la ville	Empreinte urbaine	100% des projets faisant l'objet d'études historiques et patrimoniales approfondies
	Localisation & accessibilité	100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/tramway
	Résilience du bâti	100% des actifs soumis à des études de vulnérabilité et ayant mis en place les mesures de prévention et d'adaptation nécessaires
Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs	Confort & aménagement	100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services <i>prime</i>
	Certification & labellisation	100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés
	Relation & satisfaction clients	> 85 % de clients satisfaits
Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone	Stratégie bas carbone	- 70% en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (Scopes 1 & 2 en tCO <sub>2</sub> e) en 2030 vs 2017 - 40% en kWh/m <sup>2</sup> en 2030 vs. 2017
	Économie circulaire	Zéro déchet ultime (exploitation et développement)
Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et de nos partenaires	Attractivité, développement des compétences & diversité	> 2,5% de la masse salariale dépensée en formation
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail	100% des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année
	Éthique dans la chaîne de valeur	100% des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique

## 3. Régénérer et réinventer la ville

La régénération et la réinvention de la ville sont au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL.

La moitié des actifs du patrimoine a été restructurée en 10 ans, signe d'une volonté forte de SFL de proposer des produits toujours mieux adaptés et en phase avec les évolutions sociétales.

### Nos engagements 2020-2030

100 % des projets faisant l'objet d'études historiques et patrimoniales approfondies



100 % des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/tramway



100 % des actifs soumis à des études de vulnérabilité pour mise en place de mesures de prévention et d'adaptation nécessaires



### 3.1. Empreinte urbaine

SFL, eu égard à son positionnement stratégique dans Paris et en première couronne, cherche à réinventer son patrimoine ou à développer de nouvelles opérations en veillant d'une part à se réapproprier l'histoire des bâtiments et leur architecture d'origine et, d'autre part, à s'inscrire dans une démarche très ambitieuse de développement durable et de préservation du bilan carbone tout en encourageant de nouvelles formes architecturales et l'intégration du design contemporain dans ses opérations.

En s'engageant auprès des collectivités locales et des parties prenantes, SFL associe les riverains et les personnes publiques dans la conception même et la fabrication de ses projets urbains en vue de favoriser une meilleure appropriation et de contribuer à une bonne insertion à l'échelle des quartiers, de Paris ou des villes.

#### 3.1.1. Patrimoine et qualité architecturale

Chaque projet fait l'objet d'un travail approfondi en amont avec des historiens dans le cadre d'études historiques (en partenariat avec le cabinet historique Grahal) qui visent à restituer l'histoire architecturale des bâtiments, leur intérêt patrimonial et donne à la maîtrise d'ouvrage et au maître d'œuvre une meilleure connaissance de l'actif.

Point de départ d'une conception ambitieuse sur le plan architectural mais respectueuse du patrimoine, les équipes de développement de SFL avec les architectes concepteurs des projets interagissent avec les différents services et entités (architectes des bâtiments de France, services de la Ville au permis de construire, au paysage, cabinets et élus d'arrondissement, associations de riverains et avoisinants) pour mettre au point le projet.

Toujours dans cet esprit de collaboration, SFL est membre historique de l'Association AMO (Architecture et maîtres d'ouvrage) qui promeut des relations constructives entre architectes et maîtres d'ouvrage.

Consciente du statut de Paris comme ville monde et des enjeux en matière d'urbanisme et d'architecture, SFL collabore avec les plus grands noms de l'architecture ou du design, parmi lesquels Perrault, AJN, Jouin Manku, Ana Moussinet ou PCA. SFL cherche ainsi à promouvoir des collaborations fructueuses entre concepteurs, architectes et designers de renom, consciente de l'apport mutuel enrichissant et de la nécessité d'un traitement esthétique distinct selon les espaces, les usages et les échelles. SFL ambitionne d'inscrire sa stratégie de développement de projets et de fabrication de la « ville sur elle-même » par un travail

éclairé et concerté sur la densification des espaces et l'intégration du végétal au cœur des parcelles et des projets.

La création de valeur sur les immeubles détenus par SFL passe par la prise en compte des attentes de ses parties prenantes et par leur ancrage dans la ville. L'empreinte urbaine des actifs, la prise en compte de leur histoire, leur localisation, leur parfaite accessibilité et leur capacité de résilience sont fondamentales dans cette stratégie de valorisation.

éclairé et concerté sur la densification des espaces et l'intégration du végétal au cœur des parcelles et des projets.

Avec plus de 140 ans d'existence et une histoire unique liée à Paris, SFL a contribué à l'atteinte d'un niveau d'exigence parmi les plus élevés en matière de préservation et valorisation patrimoniale. Elle renouvelle sans cesse son niveau d'exigence au travers de ses projets les plus emblématiques.

- On peut citer à titre d'exemples, la réinvention du Louvre des Antiquaires, socle commercial de l'immeuble **Louvre Saint-Honoré**, immeuble historique de Paris qui a accueilli successivement le Grand Hôtel du Louvre pour l'Exposition universelle de 1855, puis les Grands Magasins du Louvre, et prochainement une nouvelle séquence avec la Fondation Cartier pour l'art contemporain sur 7 000 m<sup>2</sup>. Ce projet conçu par Ateliers Jean Nouvel vient réhabiliter tout le pied d'immeuble et les poteaux béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre : ligne claire, épurée, réhaussée d'un auvent contemporain ouvrant sur de grandes baies vitrées toute hauteur, nouvelle interprétation de la devanture de façade d'un immeuble emblématique de Paris.
- C'est également le cas avec le renouveau du **83 Marceau** à l'Étoile, par un travail très soigné de l'architecte français Dominique Perrault en association pour le design intérieur des espaces de services avec la designer française Ana Moussinet, qui vise à recréer une façade contemporaine ornementée d'une pierre de Bourgogne de ton clair - très fréquente à Paris – qui vient envelopper de larges vitrines type *shadow window* offrant une nouvelle image d'un bâtiment iconique.
- La restructuration intégrale et la construction d'un nouveau bâtiment dans le projet **Biome** avenue Émile Zola (Paris 15<sup>e</sup>) ont été confiées à un tandem de concepteurs développeurs Yrieix Martineau et Jouin Manku et associés. Ce projet prévoit notamment d'aménager 3 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts et terrasses extérieurs, l'atteinte du label BBKA et l'introduction de nouveaux usages et programmes dans ses opérations (700 m<sup>2</sup> de logements, 400 m<sup>2</sup> de coworking et 1000 m<sup>2</sup> de business center ouvert au public créés).

Par ailleurs, SFL cherche à promouvoir de nouveaux usages dans des surfaces construites existantes en sous-sols de ses immeubles, rendus possibles par :

- l'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement la baisse en besoin de stationnement (-65 % sur 83 Marceau),
- l'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus (+92 % sur Biome de surfaces en premier jour).

De même, chaque projet fait l'objet d'un traitement de la « cinquième façade » (toiture) en vue de mieux la valoriser par l'intégration de végétaux, la suppression ou la réduction des équipements techniques en toiture et l'introduction de terrasses accessibles au public et aux locataires. Ce parti pris a été largement retenu sur le 83 Marceau qui offrira une terrasse exceptionnelle donnant sur la Place de l'Étoile et sur Biome qui vise à transformer les terrasses techniques existantes en espaces paysagers accessibles.

Par son adhésion à la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), SFL participe aux réunions du Plan bâtiment durable. Dans le cadre des études techniques, l'empreinte environnementale de chaque opération est appréhendée (consommations, énergies, confort, luminosité, végétation, accès). Pour chaque projet, des interactions en amont permettent de mieux définir et réduire l'impact des chantiers sur l'environnement urbain.

### 3.1.2. Ouverture sur la ville

SFL promeut un dialogue et une gouvernance de projets impliquant l'ensemble des parties prenantes, tant auprès des élus et des collectivités lors du montage du projet qu'avec les riverains lors des travaux.

Le dialogue et la concertation sont au cœur de la stratégie SFL. Pour illustrer cette démarche, SFL a associé très en amont les riverains sur son opération Biome, et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives. Après huit réunions tenues en 2019, et malgré la crise sanitaire, SFL a pris l'initiative d'organiser quatre nouvelles réunions de quartiers en 2020, en lien avec les élus du 15<sup>e</sup> arrondissement, la Mairie de Paris, et les associations de riverains du quartier, au cours desquelles le projet et ses évolutions tenant compte des attentes fortes des riverains ont été présentés, en présence des architectes et des équipes de développement de SFL.

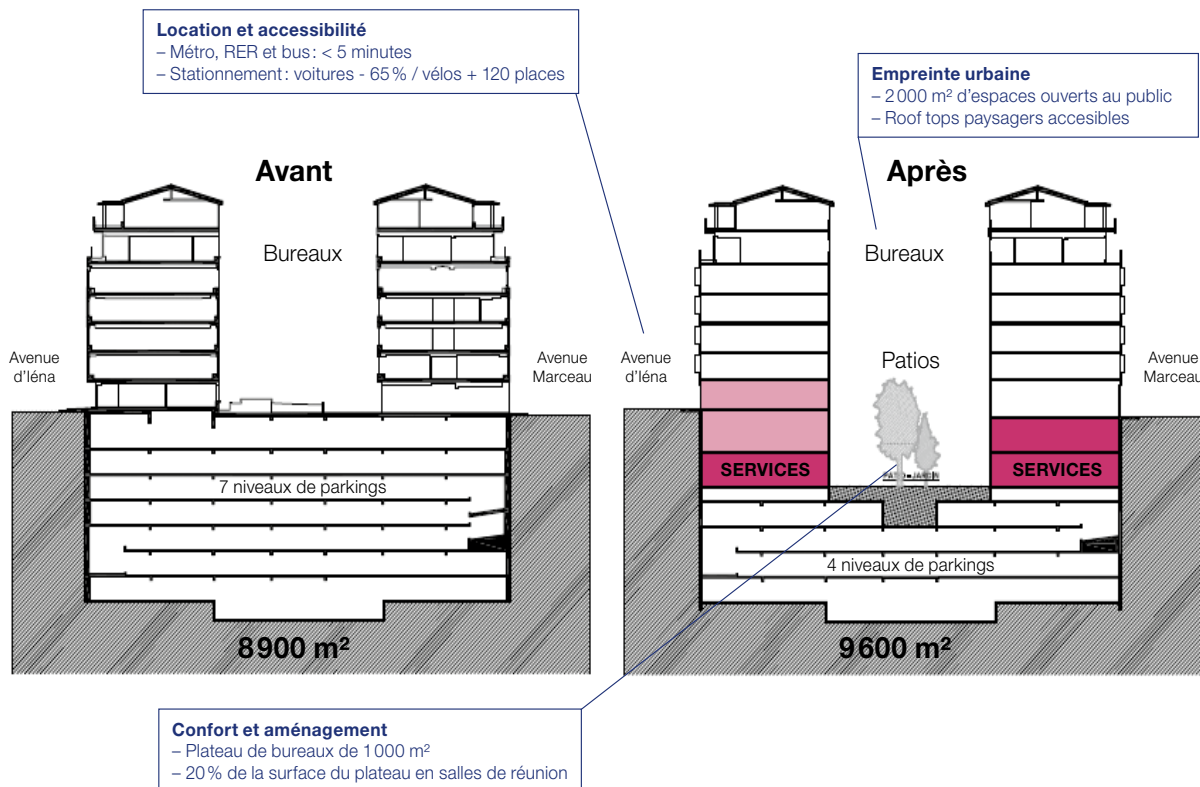
Sur le Louvre Saint-Honoré, SFL a organisé avec la Mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris une première réunion de quartier pour évoquer les impacts liés au chantier avec les riverains.

Des outils dédiés d'information et de communication ont été mis en place permettant aux riverains de suivre les évolutions du projet et l'avancement du chantier : site web, espace physique de présentation du projet créé sur site, communication ad hoc (trois newsletters en 2020 pour les occupants et les riverains du Louvre Saint-Honoré).

La collectivité locale est représentée notamment par les élus d'arrondissement. Ce format de concertation permet de faire évoluer nos projets : le projet Biome a ainsi été revu pour créer des logements (700 m<sup>2</sup>) et de nombreuses surfaces végétalisées. Les ambitions environnementales ont également été revues à la hausse pour faire de cette opération l'une des premières opérations Bâtiment Bas Carbone en rénovation dans Paris (BBCA).

SFL s'emploie également à favoriser par ses opérations de nouveaux usages au bénéfice des avoisinants ou bien l'emploi dans le quartier (chantier, insertion, charte signée avec les entreprises de construction pour favoriser l'emploi local).

En 2020, SFL a poursuivi également sur son patrimoine ce travail « sur mesure » de mise en valeur des espaces et de création de nouveaux usages pour que les opérations soient « plus ouvertes sur le quartier ». Ainsi, 83 Marceau bénéficiera d'un espace de conférence et salles de réunion entièrement neufs de près de 2 000 m<sup>2</sup> ouverts au public opéré par Sodexo Sports et Loisirs. Édouard VII verra la création d'un espace fitness et d'un lounge usagers en cœur d'îlot. L'immeuble 176 Charles-de-Gaulle verra la création d'un lounge usager sur jardin et l'immeuble Washington Plaza va donner naissance à un business center avec auditorium de 100 places assises, un foyer et des salles de réunion mutualisées en cœur de site, ainsi qu'un *E-bike* et un *E-park*.



## 3.2. Localisation et accessibilité

Comme le montrent année après année les études Paris Workplace initiées par SFL, la localisation de l'espace de travail est le critère de bien-être principal des salariés, et à travers celle-ci, le temps de transport depuis le domicile. Ce critère est suivi de la qualité des espaces ainsi que de la qualité architecturale des immeubles. Si bien que l'emplacement d'un futur lieu de travail est une condition majeure d'appréciation d'une offre d'emploi, au même titre que le salaire. De ce fait, les entreprises à haute valeur ajoutée dont les sujets d'attractivité ou rétention des talents sont des problématiques critiques en termes de performance, ont besoin d'offrir à leurs collaborateurs des espaces de travail situés dans les meilleurs quartiers de la capitale, accessibles à pied, en mobilités douces ou par un panel de transports en commun le plus large possible et proposant une offre de services diversifiée et qualitative.

La stratégie d'investissement de SFL est historiquement en ligne avec les attentes des entreprises clientes en la matière, avec un patrimoine qui n'a cessé de se concentrer dans ces quartiers toujours plus plébiscités. 80 % des actifs SFL sont situés dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des gares parisiennes (#cloud.paris, Rives de Seine, par exemple) et dans les nouveaux quartiers mixtes tels que le 9<sup>e</sup> arrondissement (Condorcet) ou le 7<sup>e</sup> arrondissement (103 Grenelle), véritables alternatives au QCA. L'acquisition d'immeubles tels que Biome situé avenue Émile Zola, au sud-ouest de Paris, s'inscrit dans une stratégie prospective d'extension des implantations de clients exigeants vers des quartiers présentant une grande mixité (commerces, culture, résidentiel), tout en conservant une qualité d'accessibilité indéniable (métro, RER, bus).

SFL met également un point d'honneur à ce que ses bâtiments soient accessibles à tous. Les travaux effectués ces dernières années ont permis que 96 % du patrimoine en exploitation en surface soit devenu accessible aux utilisateurs en fauteuil roulant et les restructurations intègrent toutes la prise en compte des normes d'accessibilité tout handicap.

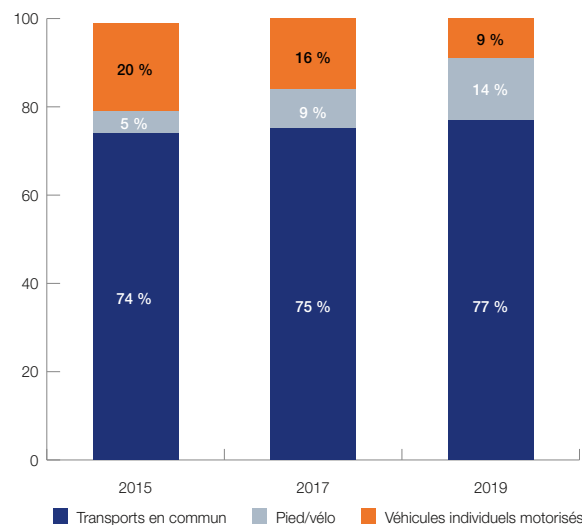
### 3.2.1. Dessertes exceptionnelles en transports en commun

L'ensemble du patrimoine SFL offre également en tout point une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. 100 % des sites sont situés à moins de 10 minutes d'une station de métro ou de tramway notamment.

Cette desserte exceptionnelle se traduit directement dans les modes de transports utilisés par les utilisateurs de nos bureaux. En effet, selon la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2019, 77 % des utilisateurs des bureaux utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 9 % des collaborateurs utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 14 % des collaborateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse continue depuis 2015.

Conséquence de la stratégie SFL en termes de localisation de ses actifs, la durée moyenne de transport domicile / travail des clients de ses immeubles est de 20 à 40 minutes selon la dernière enquête de satisfaction, soit une durée bien inférieure à la moyenne constatée en Île-de-France et surtout, selon l'enquête Paris Workplace, inférieure à la durée maximale pouvant avoir un effet négatif sur la motivation des collaborateurs. La localisation est ainsi le point fort principal des actifs SFL pour 87 % des sondés.

## MODE DE DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES UTILISATEURS DES BUREAUX SFL



### 3.2.2. Nouvelles formes de mobilité urbaine

Le développement de nouveaux modes de déplacements et le contexte sanitaire actuel modifient progressivement les habitudes de déplacements des utilisateurs des bureaux. SFL porte une attention particulière à ces nouvelles formes de mobilité urbaine et est à l'écoute des besoins de ses clients sur ces sujets.

Les 2 projets en restructuration Biome et 83 Marceau intègrent ces nouveaux besoins de mobilité en réduisant le nombre de places de stationnement affectées aux véhicules légers (-60 % pour Biome et -65 % pour 83 Marceau), en prévoyant systématiquement des emplacements avec bornes de recharge pour véhicules électriques et en répondant aux demandes des clients d'augmenter les modes de transports doux (création de 120 emplacements vélos pour 83 Marceau et 284 pour Biome).

Dans le cadre de l'accompagnement des besoins et des attentes de ses clients, SFL s'efforce aussi d'augmenter fortement le capacitaire des emplacements de vélos et d'auditer les besoins des clients sur leurs besoins de bornes électriques sur son patrimoine en exploitation.

Sur Washington Plaza, une zone de mobilité partagée a été créée, qui permet de mettre à disposition 20 places mutualisées équipées de bornes de recharge pour répondre à la future mutation du parc automobile des clients. Au total, 5 nouveaux actifs seront équipés de bornes de recharge sur l'année 2021.

Sur #cloud.paris, les places de stationnement réservées aux vélos et aux deux-roues sont plus nombreuses que celles réservées aux voitures.

Sur le patrimoine en exploitation, le volume d'emplacements dédié aux vélos a également été accru en mai 2020, pour proposer un accueil plus adapté encore aux personnels souhaitant se rendre sur leur lieu de travail en moyen de locomotion individuel propre. Des dispositifs permettant d'accueillir plus de 200 nouveaux vélos sur l'ensemble du patrimoine ont ainsi été installés. À titre d'exemple, 60 nouveaux emplacements ont été aménagés sur le Washington Plaza et 50 sur Édouard VII.

### 3.3. Résilience du bâti

Acteur immobilier de long terme, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement durable d'améliorer la résilience de ses actifs, afin d'assurer leur pérennité.

Cette capacité de résilience permet de garantir une durée de vie prolongée des immeubles, leur adéquation avec les besoins des clients mais aussi leur cohérence avec le tissu urbain, et les perspectives de long terme relatives notamment à l'accessibilité, à l'utilisation raisonnée des ressources et à l'adaptation au changement climatique.

Cela passe par une compréhension fine des risques physiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine, et par la mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.

#### 3.3.1. Investissements durables

L'année 2020 a mis en lumière de façon évidente la nécessité d'investir dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes de nos clients.

Leurs objectifs sont multiples :

- d'une part, bénéficier de surfaces permettant d'accueillir davantage de collaborateurs pour accompagner leur croissance, grâce à une excellente efficacité des plateaux,
- et, d'autre part, dans la crise sanitaire que nous traversons, pouvoir mettre en place des flux différenciés ou bénéficier d'un renouvellement d'air optimal pour se conformer à de nouvelles contraintes techniques. Ces contraintes se retrouvent tant dans les parties privatives que dans les parties communes de nos immeubles.

Plus que jamais, la stratégie de SFL consistant à investir dans des immeubles pérennes dans le temps est réaffirmée.

La hiérarchie des critères de décision des grands clients du marché tertiaire parisien n'a pas été à ce stade modifiée par la conjoncture récente. La localisation et l'accessibilité en transports en commun (lignes de qualité) demeurent des critères prépondérants, d'autant plus que la crise sanitaire a agi comme un révélateur de l'inacceptabilité de trajets des salariés trop longs ou dans des conditions trop désagréables. À l'heure où les salariés devraient bénéficier de plus de flexibilité dans leur organisation à travers une plus grande généralisation du télétravail, les entreprises doivent s'adapter à ce paramètre<sup>(1)</sup>.

La qualité des immeubles s'apprécie encore davantage au regard de leurs spécificités techniques, axe de transformation analysé dans l'ensemble de nos dossiers d'acquisition, tout comme la possibilité à moyen terme d'acquiescer les labels et certifications environnementaux qui sous-tendent désormais la plupart des décisions de déménagement de la part des grandes entreprises franciliennes. SFL souhaite piloter la performance RSE de ses investissements (dépenses d'exploitation, CAPEX de rénovation, remise en état, restructuration) par la qualification RSE des dépenses effectuées. Cette démarche complète la politique d'achats durables mise en œuvre de manière globale au sein de l'entreprise.

#### 3.3.2. Suivi des risques climatiques

Le patrimoine est exposé aux effets du changement climatique et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels en résultant. Une analyse du risque climat selon les recommanda-

tions de l'ADEME a été initiée afin de répondre aux exigences réglementaires, anticiper l'obsolescence technique de son patrimoine et pouvoir ainsi garantir les conditions de confort de ses clients.

L'ensemble des bâtiments détenus par SFL ont ainsi été analysés selon leur capacité de résilience vis-à-vis des principaux risques naturels (inondation, vagues de chaleur, tempêtes) en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs). Cette étude de vulnérabilité a été réalisée sur 100 % des actifs et pourra s'accompagner de la mise en place de mesures d'adaptation complémentaires.

Ainsi, les récents épisodes de canicule estivale ont permis de mesurer la résilience climatique de nos actifs. L'année 2020 a été l'année la plus chaude jamais enregistrée en France (avec une valeur moyenne de 14 °C) et les années 2018 et 2019 ont été marquées par des épisodes caniculaires très marqués en région parisienne. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré. Des communications préventives sont également effectuées auprès de nos locataires en amont de ces épisodes caniculaires pour rappeler les conduites à suivre. Avec succès indéniablement puisqu'aucune remontée négative n'a été recensée.

#### 3.3.3. Dispositif de gestion des risques et mesures d'adaptation

30 000 collaborateurs par jour sont accueillis sur l'ensemble des actifs en exploitation. SFL a donc souhaité s'engager dans une politique de gestion des risques environnementaux et sanitaires exigeante dans le but d'améliorer continuellement la qualité de son patrimoine en réduisant les risques sur la santé et la sécurité de ses occupants.

En 2020, SFL a bien évidemment mis l'accent sur la qualité sanitaire de ses bâtiments, avec des actions fortes pour proposer un environnement sain et sûr à des utilisateurs en différenciant par exemple les flux dans les bâtiments et en apportant un renouvellement d'air optimal. SFL a choisi de faire valider ses actions pour la qualité sanitaire de ses actifs par un organisme extérieur, Bureau Veritas. 9 actifs ont notamment eu la labellisation RESTART et ce sans modification majeure au sein des immeubles, prouvant ainsi la résilience des actifs SFL dans des conjonctures évolutives.

Plus généralement, SFL a mis en œuvre depuis de nombreuses années une politique en matière de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires.

Cette démarche est organisée autour des étapes suivantes :

- Identifier les risques et les sujets à traiter.
- Répertoire l'ensemble des installations techniques.
- Définir des objectifs mesurables.
- Élaborer une méthodologie pour suivre et remplir ces objectifs.
- Enregistrer les résultats.

Un guide de procédure de maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires a été mis en œuvre. Il doit permettre une amélioration constante des résultats. De ce fait, une revue technique de chaque actif et des actions réalisées et à mener est effectuée annuellement.

(1) Étude Paris Workplace 2020, parisworkplace.fr



SFL a mis en œuvre des actions visant à rendre ses immeubles plus sains et réduire ainsi les risques de pollution en procédant notamment à :

- L'élimination des matériaux et produits contenant de l'amiante quand cela est possible.
- L'établissement de constats de risque d'exposition au plomb avant travaux.
- La suppression des chaudières fuel à l'origine de rejets importants de dioxyde de soufre et d'oxydes d'azote.
- L'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes dès que cela est possible et ce afin de proscrire tous les risques légionellose.
- Des analyses semestrielles légionelle eau chaude sanitaire.

SFL avait notamment déjà supprimé définitivement ces dernières années la dernière chaudière au fioul, les transformateurs au PCB, ainsi que les derniers équipements contenant des fluides frigorigènes de type HCFC.

SFL a choisi de mettre en œuvre un véritable partenariat s'inscrivant dans une culture tournée vers l'excellence dans la maîtrise des risques en confiant à un bureau de contrôle unique l'ensemble des vérifications réglementaires et ce quel que soit le type du contrôle, pour tous les actifs sous gestion opérationnelle SFL. Depuis la mise en place du contrat-cadre des contrôles réglementaires, une réduction importante du nombre d'observations émises a été constatée.

Depuis plusieurs années, SFL a également mis en place des outils de suivi et de pilotage de l'exploitation de chaque actif sous gestion opérationnelle afin de permettre, notamment, de sécuriser le suivi des obligations réglementaires et obtenir ainsi des indicateurs pertinents.

Une plateforme web dédiée à la gestion des risques (appelée Module d'Exploitation - MEX) a été mise en place, sur laquelle sont notamment reportées toutes les observations émises par le bureau de contrôle par thème et par niveau de criticité ainsi que leur traitement permettant ainsi le suivi permanent de la bonne gestion des risques. Au 31 décembre 2020, 15 actifs sur 17 en exploitation sont pilotés via cette plateforme et 14 actifs sur 15 sous gestion opérationnelle.

Le Groupe n'a pas, par ailleurs, effectué de provision pour risques en matière d'environnement et de changement climatique.

#### 4. Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs

SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation. Connaître et comprendre les besoins actuels et futurs est un atout majeur dans l'exploitation de ses actifs comme dans leur programmation.

L'organisation des équipes SFL et de ses prestataires permet d'optimiser la connaissance de ses clients et de mieux calibrer son offre par rapport aux attentes et de valider l'orientation de SFL vers des produits à forte valeur d'usage.

Une enquête de satisfaction est réalisée tous les 2 ans eu égard à la qualité et à l'homogénéité du patrimoine. De plus, SFL réalise tous les ans, une enquête, le Paris Workplace ([www.parisworkplace.fr](http://www.parisworkplace.fr)), interrogeant 3000 cadres franciliens sur leurs usages et leurs attentes en matière d'immobilier. Cette étude a pour vocation d'adresser un message de qualité à nos pairs et partenaires. De plus en plus d'éléments de langage sont repris par la presse et médias nationaux. Cela nous permet de nous comparer sur un panel plus large mais très représentatif des personnes travaillant sur notre patrimoine.

Le confinement a provoqué des débats spécifiques sur le rôle des espaces de travail. Compte tenu de l'importance de ces débats, nous avons mis en place deux sondages dans le cadre du Paris Workplace visant à évaluer plus particulièrement l'impact du confinement sur les utilisateurs de bureaux et leur attente vis-à-vis du télétravail. Notre enquête sur les lieux de travail urbains couvre 2000 participants. Nous l'avons menée à deux reprises en février (avant le confinement) et en septembre. Ce travail a permis d'obtenir des informations importantes qui nous aident à orienter nos perspectives sur les attentes des collaborateurs.

À travers les tendances et données obtenues différents sondages et études, outre la technicité et spécificités propres à chaque immeuble, SFL essaye de placer l'humain et leur satisfaction au cœur des investissements réalisés sur les actifs.

#### Nos engagements 2020-2030

100 % des centres d'affaires dotés d'une offre de services *prime*



100 % des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés



> 85 % de clients satisfaits



#### 4.1. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle

SFL s'emploie à assurer un standard élevé d'offres de services et d'espaces hautement qualitatifs selon les attentes de ses clients tels les espaces extérieurs végétalisés, salles de réunion partagées, terrasses ou roof tops accessibles, business center, espace ERP, offre variée de restauration, fitness, bornes de charges pour véhicules électriques locaux vélos qualitatifs, coworking.

##### 4.1.1. Forte efficacité opérationnelle et flexibilité maximale

SFL porte une attention toute particulière au confort, à l'aménagement et à l'efficacité organisationnelle de ses actifs. Le temps de travail n'est pas régi par un espace défini et cloisonné, mais aussi par la diversité des lieux, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, pour s'isoler ou se retrouver entre collègues. SFL adresse le contenant, pour que le contenu des entreprises s'exprime au mieux.

Les immeubles SFL offrent une flexibilité maximale et une forte efficacité opérationnelle, meilleure garantie contre le risque d'obsolescence. Les clients apprécient la grande liberté d'aménagement des espaces. Ils peuvent ainsi les investir comme ils le souhaitent en variant à loisir les espaces classiques avec des aménagements plus originaux : l'opération Biome, par la taille et la variété de ses plateaux, permet toutes les formes de travail qu'elles soient collaboratives ou nécessitant plus de concentration.

Dans cette optique, les immeubles sont tous rénovés régulièrement. Le processus de programmation des opérations immobilières permet d'intégrer avec justesse les attentes des clients dans les programmes de rénovation. Il est réalisé par le Comité Design de SFL (comité de programmation et de définition des produits des opérations).

Taille des plateaux, large accès à la lumière du jour, mise en valeur des escaliers principaux, liberté de mouvement, modularité, adaptabilité, biophilie, services rendus aux clients, accès aisé aux transports, SFL conçoit des plateaux et des parties communes aménageables au gré du client. Ces aménagements preneurs, avec ou sans cloisonnement, sont rendus possibles grâce à une grande flexibilité des plateaux et assurent une qualité de vie au bureau maximale.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1000 à 3000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle. Les profondeurs idéales vont de 13 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes. Les plateaux en cours de rénovation de Cézanne Saint-Honoré offrent ainsi plus de 75% de la surface en premier jour (circulation principale et sanitaires compris).

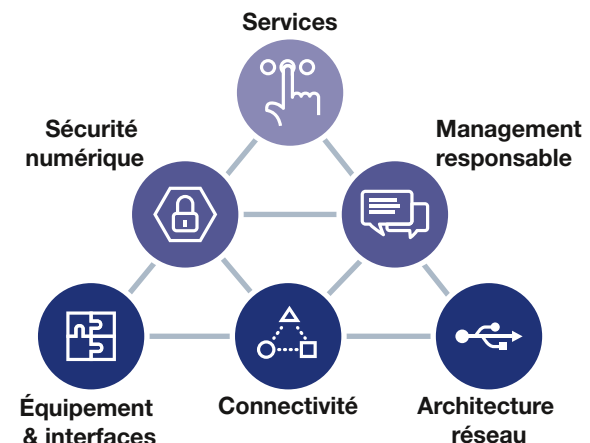
SFL dimensionne ses installations techniques de manière à ce que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. La surface moyenne dédiée aux espaces de réunion se situe entre 10 et 20% de la surface totale du plateau. Les restructurations des immeubles 83 Marceau, Biome et Cézanne Saint-Honoré sont sur les premières marches du podium puisque les salles de réunion représentent près de 20% des surfaces de plateau.

Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 10 à 12 m<sup>2</sup> de SUBL/personne (surface utile brute locative). La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose en général d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres. Les débits d'air sont aussi soigneusement calibrés pour offrir le maximum de leurs capacités et aller au-delà des exigences réglementaires (+50% sur Biome par exemple). La ventilation des locaux est aussi assurée par la généralisation des ouvrants dans chaque bureau permettant ainsi à chacun d'adapter son confort.

100% des restructurations proposent une connectivité exceptionnelle. Les réseaux sans fil sont accessibles en tout point du bâtiment avec un niveau d'exposition électromagnétique maximum très inférieur aux réglementations<sup>(1)</sup>.

À ce titre, l'opération 83 Marceau sera labellisée Ready To Services (R2S) afin :

- D'offrir à nos clients un bâtiment avec une connexion internet optimale pour favoriser la productivité des salariés.
- Protéger les réseaux et les systèmes du bâtiment des cyberattaques.
- Satisfaire aux besoins d'évolutivité des solutions et augmenter ainsi leur durabilité.
- Favoriser l'intégration des bâtiments dans la smart city pour qu'ils bénéficient des différentes innovations et qu'ils contribuent à la mutualisation des équipements et des ressources.



##### 4.1.2. Bien-être des occupants

L'enquête Paris Workplace 2020 réalisée par SFL sur un échantillon représentatif de la population d'utilisateurs de bureaux en Île-de-France a fait le point sur l'après la crise : où allons-nous travailler ?

Cette enquête a été réalisée avant et après confinement et elle permet ainsi de dégager les tendances et les inflexions dans la société. On aurait pu s'attendre à ce que le confinement du printemps 2020 change en profondeur le rapport au bureau et au télétravail. Surprise, ce n'est pas le cas : la vie sociale avec les collègues est la première raison de venir au bureau avant même le fait de travailler plus efficacement et de pouvoir travailler en équipe. 42% des personnes interrogées estimaient en mars 2019 que la vie sociale avec les collègues était la première raison d'aller au bureau et ce pourcentage est monté à 55% en septembre 2020.

(1) Directive européenne 2013-35 du 26 juin 2013

Toutes générations confondues, une écrasante majorité de salariés privilégient les échanges physiques : 81 % des 25-30 ans et 83 % pour l'ensemble des salariés.

L'étude de 2019 en sort donc renforcée là où elle indiquait que le bureau permet de bouger, sur son lieu de travail ou à l'extérieur de celui-ci, produit une série d'effets vertueux comme :

- le bien-être au travail,
- le travail collectif,
- l'ouverture aux autres,
- les relations sociales,
- la performance de l'entreprise.

Pour être bien au travail, il faut se voir "en vrai" et la qualité des relations est le facteur le plus décisif pour générer du bien-être et de la performance.

Pour autant, une nouvelle géographie du travail se dessine. Les jeunes générations privilégient des lieux de travail qui minimisent leur temps de transport : ils seraient même prêts à baisser leur salaire en contrepartie de bureaux plus accessibles (59 % des moins de 35 ans).

L'immeuble de bureau doit être le lieu de l'identité, de l'évènementiel et du rassemblement. Être une interface avec la société dans laquelle il prend tout son sens.

La restructuration en cours de Biome apporte un aboutissement du savoir-faire de SFL et une synthèse remarquable des attentes des clients. En effet, l'immeuble prévoit de nombreux espaces où les clients pourront :

- Se rencontrer et se parler dans des espaces soignés et sereins : espaces de bureaux privés, lumineux et modulables et permettant d'importantes salles de réunion, espaces de coworking, business center accessible au public (auditorium, salles de réunion), espaces communs traités par des designers de premier plan (hall, cafétéria, restaurant d'entreprise), vaste jardin et nombreuses terrasses végétalisées accessibles...
- Entretien leur santé et leur bien-être : fitness, restaurant d'entreprise, jardin.
- Se ressourcer et se reconnecter à la nature (se reporter au § 5.3 Biophilie pour de plus amples détails).

Ces thèmes sont aussi développés sur l'opération 83 Marceau avec un business center accessible au public (auditorium et salles de réunion partagées) ainsi que des espaces communs avec cafétéria et jardin.

### 4.1.3. Nouveaux services

L'approche servicielle de SFL porte sur une analyse fine de chaque immeuble, suivant sa taille, sa localisation, la diversité de ses clients, dans l'objectif de créer de l'usage dans nos espaces communs, faciliter le quotidien des collaborateurs et créer du lien.

C'est dans cette logique que plusieurs nouveaux services ont vu le jour ou sont en cours de déploiement sur notre patrimoine :

- La présence de community manager, acteur clé de la communication et de l'animation auprès des salariés de nos clients.
- Les espaces café conçus comme des lieux de vie multiples et traités de façon très qualitative par des architectes d'intérieur.
- L'introduction du sport, soit par la mise à disposition de salles polyvalentes, soit lorsque cela est possible, par la création de véritables clubs de sports, gérés par un prestataire dédié.
- Les espaces de réunions et d'auditorium mutualisés de grandes tailles, permettant notamment de dégager ces espaces des surfaces privatives de nos clients.
- La création d'espaces dédiés aux nouvelles mobilités (vélos, bornes de recharges électriques...) répondant aux nouvelles attentes de la ville et de nos clients.
- Et le développement d'outils digitaux (application) mais aussi papier (journal), pour faciliter la communication et le dialogue avec l'utilisateur final.

En parallèle, les thématiques de valorisation des sous-sols du patrimoine étudiées au sein de SFL\_le\_studio ont nourri les programmations d'investissement sur immeubles existants :

- mise en place de lieux de restauration avec des offres diversifiées et innovantes,
- mise en place de lieux de travail collaboratifs : salles de réunion, espaces de coworking, Business Center, pouvant répondre à des demandes d'utilisateurs internes ou externes à l'immeuble,
- mise en place de services aux utilisateurs du type fitness et conciergerie, ou encore salles de soins et repos.

C'est le cas pour l'opération de création de services réalisées sur le 103 Grenelle avec tisanerie et salle de fitness, ainsi que celle du Washington Plaza, avec la mise en place :

- d'un *welcome manager* offrant des prestations de conciergerie et d'animation,
- d'un espace fitness avec appareils cardio / musculation et cours collectifs (boxing, abdos, danse, step, yoga, stretching, pilates, sophrologie, ...),
- d'un espace *wellness* (massages, ostéopathie, détente, esthéticienne),
- de salles de réunion réservables par les locataires,
- et d'un *lounge-café* ouvert à tous les clients, recréant ainsi la « place du village » au sein de l'immeuble

Ces espaces rencontrent un franc succès et participent à la mise en valeur de tous les thèmes développés dans les enquêtes Paris Workplace.

Certains usages nécessitent un apport de lumière naturelle pouvant être réalisé par verrières zénithales ou par la création de patios ou cours anglaises. Le nouveau plan local d'urbanisme (PLU) de Paris en vigueur depuis septembre 2016 encourage justement l'affouillement de parcelles.

La programmation de la restructuration du 83 Marceau développe largement ce thème en mettant en lumière trois anciens niveaux de parking et locaux techniques pour offrir aux futurs occupants des espaces éclairés en premier jour de salles de réunion et de *lounge-café* privilégiant les rencontres informelles et le travail collaboratif ainsi qu'un vaste auditorium de 180 places.

## 4.2. Certification et labellisation

SFL comprend dans son portefeuille de clients des locataires de premier rang soucieux d'installer leurs sièges sociaux dans des immeubles dont la qualité environnementale et sociétale est avérée.

Les certifications environnementales sont un moyen efficace pour garantir cette qualité, validée par un tiers externe, à nos parties prenantes, locataires comme investisseurs.

SFL s'est engagée depuis 2012 dans une campagne de certification ambitieuse de l'ensemble de son patrimoine en exploitation et de chacune de ses opérations de restructuration et de développement afin de répondre à cet enjeu fort.

### 4.2.1. Actifs en exploitation tous certifiés BREEAM In-Use

L'ensemble du patrimoine en exploitation, soit 17 actifs à fin 2020 représentant près de 360 000 m<sup>2</sup> de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use depuis 2012, faisant de SFL la foncière leader en Europe pour l'adoption précoce de ce référentiel sur la totalité de ses actifs.

#### Biome

- BREEAM Refurbishment : Excellent
- LEED Core and Shell : Gold
- HQE Rénovation : Exceptionnel
- BBC-Effinergie : Rénovation
- BBKA : Rénovation
- Biodiversity : Excellent
- Wired score : Gold



#### 83 Marceau

- BREEAM Refurbishment : Excellent
- LEED Core and Shell : Gold
- HQE Rénovation : Exceptionnel
- BBC-Effinergie : Rénovation
- Ready 2 : Services



## 4.3. Relation et satisfaction clients

Avec un patrimoine très homogène en qualité et en géographie, l'intérêt pour SFL de connaître parfaitement les attentes de ses clients et de leurs collaborateurs est essentiel pour l'ensemble de nos équipes afin de répondre aux mieux à leurs besoins et concevoir des produits les plus adaptés possible.

### 4.3.1. Un dialogue constant avec les preneurs

Cette notion de dialogue fait partie intégrante de notre ADN, à la fois pour répondre aux attentes et satisfaire nos clients, mais également pour se nourrir de leurs retours et de leurs perceptions de l'immobilier et des services.

Depuis le 11 mai 2020, la certification BREEAM In-Use comporte 2 parties qui permettent d'appréhender la qualité environnementale d'un actif en exploitation dans sa globalité.

- Part 1 / Asset : qualités intrinsèques du bâti : avec 17 actifs certifiés.
- Part 2 / Building Management : gestion de l'immeuble : avec 13 actifs certifiés.

SFL s'efforce d'améliorer les niveaux à chaque nouvelle campagne de certification. L'ensemble des certificats (Part 1, 2) ont à minima un niveau Very Good depuis 2016.

100 % du patrimoine en exploitation certifié depuis 2012

> 50 % des m<sup>2</sup> en exploitation avec le niveau Excellent

### 4.2.2. Triple certification et/ou labellisation pour les restructurations

Les certifications ou labellisations sont choisies afin de répondre au mieux aux spécificités du bâtiment. Elles doivent ainsi venir appuyer son positionnement commercial, tout en permettant de challenger les équipes en charges de l'opération et de mettre en avant ses aspects les plus innovants.

Les grands projets de développement et restructuration en site vacants de SFL (soit Biome et 83 Marceau à fin 2020) sont tous triplement certifiés et/ou labellisés.

Biome en est le parfait exemple. Il sera ainsi labellisé Biodiversity Excellent, ce qui permettra de mettre en valeur l'effort important de végétalisation du site. Il a également obtenu le label BBKA (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation et témoigne ainsi de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière d'émission de gaz à effet de serre sur cette opération.

Notre département Asset Managements et Gestion Clients noue des relations quotidiennes avec nos clients, et grâce aux différents outils mis en place, SFL implique ses preneurs sur de nombreuses dimensions :

- ses actions environnementales,
- sa satisfaction et ses besoins serviciels,
- et plus récemment sur les mesures sanitaires.

À titre d'exemple, les démarches indiquées ci-après sont initiées et suivies.

	Exemples de modes de dialogue
Commercialisation	<p><b>Baux verts:</b> 100 % des baux de bureaux signés depuis 2016 intègrent une annexe environnementale, même pour les surfaces de moins de 2 000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Livrets d'accueil:</b> SFL a élaboré un guide destiné aux occupants de ses immeubles. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve tous les renseignements relatifs à l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, personnes à mobilité réduite, véhicules, transports en commun...), sûreté et sécurité, gestion technique (énergie, gestion de l'eau, déchets...), service de restauration ou autres services mis en place sur l'immeuble.</p>
Exploitation	<p><b>Comités locataires:</b> Les comités locataires sont adaptés à la taille des sites et des usages associés. Les centres d'affaires bénéficient d'une attention particulière. Une rencontre est menée avec les « grands utilisateurs » au moins une fois par an. Ils abordent notamment les questions d'usages, d'accessibilité, d'investissements ou d'impact environnemental (certifications, consommations d'énergie et d'eau, traitement des déchets, etc.).</p> <p><b>Journal:</b> SFL développe l'esprit communautaire sur certains de ses immeubles en éditant des journaux de vie incarnant ses immeubles (ex : « le journal le 42 » sur l'immeuble Washington Plaza). Un outil qui a vocation à informer les collaborateurs, au travers d'une thématique transverse pour chaque numéro, sur le fil d'actualité de l'immeuble, l'actualité du quartier, en promouvant l'activité culturelle, les ouvertures de restaurants, les bons plans, etc. Ces supports favorisent également la communication sur les actions et initiatives RSE engagées sur site.</p> <p><b>Évènements:</b> Les évènements clients ont vocation à réunir nos clients 2 fois par an dans un cadre différent, afin de nouer des relations long terme avec nos interlocuteurs. Nous essayons de les faire sur des lieux de notre patrimoine pour montrer l'avancée de nos projets et le savoir-faire de nos équipes</p> <p><b>Animations:</b> Ces actions événementielles sont de plus en plus plébiscitées et suivies par les utilisateurs de nos immeubles. À titre d'exemple, cela se concrétise par des actions du type « mise en place de costume sur mesure », compétition interentreprises dans les salles de sport, compétition de pétanques sur les espaces extérieurs, dégustations de produits green, etc.</p>
Rénovation	<p><b>Communications spécifiques chantiers</b> Dans le cadre de chantiers de rénovation d'ampleur, SFL met en place des outils de communication adaptés à chaque situation. La restructuration du Louvre Saint-Honoré bénéficie par exemple de moyens ad hoc afin de partager les informations liées aux travaux auprès des collaborateurs utilisant le site. Cela passe par une organisation humaine, des outils et des supports de communication spécifiques. Les cas les plus courants sont menés dans un souci de prévenance afin de minimiser les impacts des travaux menés.</p>

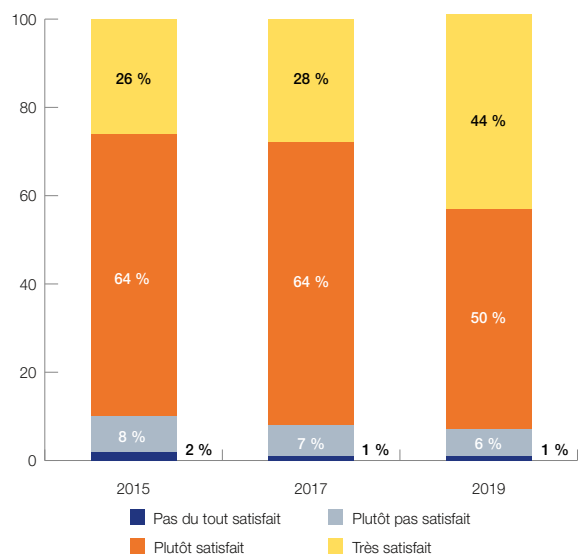
### 4.3.2. La satisfaction des locataires, point cardinal de nos actions

Tous les 2 ans, SFL réalise une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des collaborateurs de ses clients, afin de mesurer leur niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de mode de travail, de services et d'environnement avec HEC Junior Conseil.

750 personnes ont participé à la dernière enquête de satisfaction réalisée en 2019. Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a entre 30 et 40 ans, est cadre, vit dans Paris intra-muros, met entre 20 et 40 minutes pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 7,6 sur 10 (contre 6,8/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark Paris Workplace). Il travaille en open space, considère les services intégrés comme fondamentaux et opérerait pour une meilleure gestion des déchets s'il devait réaliser une démarche environnementale ou sociale.

Plus de 94 % des répondants à l'enquête de satisfaction se déclarent satisfaits de leurs locaux, avec un pourcentage de très satisfaits qui augmente de 28 % à 44 %. L'objectif de 80 % est ainsi largement atteint.

### ÉVOLUTION DE LA SATISFACTION CLIENT



## 5. Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone

La hausse des émissions de gaz à effet de serre est en train de changer radicalement le climat. Les derniers travaux du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) montrent qu'il est désormais nécessaire de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. Nous y sommes déjà presque, et il est désormais indispensable de s'engager dans une démarche bas carbone ambitieuse.

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en France<sup>(1)</sup>. Il repré-

sente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique. La stratégie nationale bas carbone française révisée, publiée fin 2018, prévoit notamment une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050. SFL prend sa pleine part dans cette stratégie nationale et s'engage à réduire encore son intensité carbone de 70 % entre 2017 et 2030.

L'exploitation durable des actifs passe également par une utilisation plus rationnelle des ressources, la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau et engagement continu avec les entreprises partenaires en phase travaux, les partenaires d'exploitation et les locataires sur les sujets environnementaux.

### Nos engagements 2020-2030

- 70 % en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>  
(Scopes 1 & 2 en tCO<sub>2</sub>e)  
en 2030 vs. 2017



- 40 % en kWh/m<sup>2</sup> en 2030  
vs. 2017



Zéro déchet ultime  
(exploitation et  
développement)



### 5.1 Stratégie bas carbone

SFL s'est fixé tôt une ambition forte en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, avec un objectif de réduction de 20 % en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> entre 2011 et 2020. Cet objectif a été largement atteint avec une réduction de -46 % à fin 2020.

Le nouvel objectif porte cette ambition plus loin, avec un objectif de -70 % en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> entre 2017 et 2030.

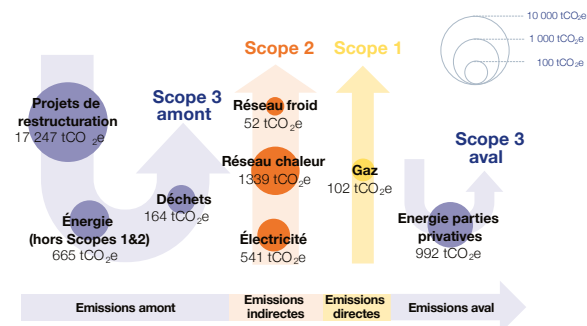
Notre feuille de route carbone intègre également notre volonté de s'engager sur :

- Une mesure plus fine et une réduction de notre Scope 3.
- L'amélioration de l'efficacité énergétique.
- Le recours à des énergies toujours moins carbonées.
- La certification Science-based targets de notre trajectoire de réduction alignée sur l'objectif 1,5 °C.
- Et l'intégration toujours plus poussée d'une dimension carbone dans l'analyse de nos investissements.

#### 5.1.1. Mesure et maîtrise de l'empreinte carbone élargie

2 033 tCO<sub>2</sub>e ont été émises en 2020 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques dont 102 tCO<sub>2</sub>e directement au titre du Scope 1 et 1 932 tCO<sub>2</sub>e indirectement au titre du Scope 2 market-based. SFL élargit également la mesure de son empreinte carbone aux principaux postes du Scope 3.

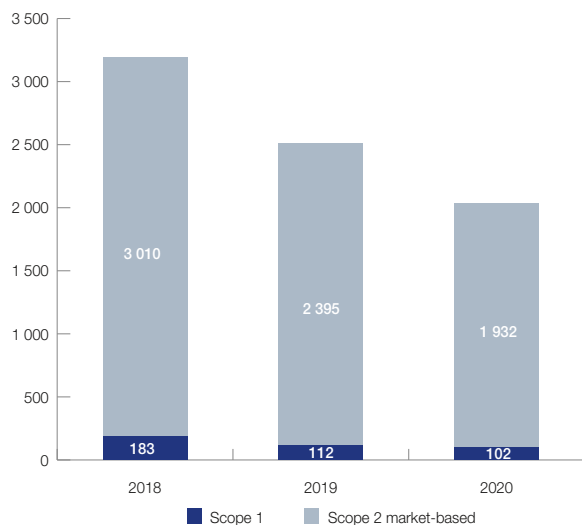
### ÉMISSIONS DES SCOPES 1, 2 MARKET-BASED ET DES PRINCIPAUX POSTES DU SCOPE 3 EN TCO<sub>2</sub>E



À périmètre constant, les émissions des Scopes 1 & 2 market-based sont en forte baisse, avec une réduction de près de 1 160 tCO<sub>2</sub>e entre 2018 et 2020 qui représente respectivement -44 % sur le Scope 1 et -36 % sur le Scope 2.

(1) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 89 Mt CO<sub>2</sub>e en 2016, soit 20 % des émissions nationales (scope 1) et 26 % en considérant les émissions liées à la production d'énergie consommée dans les bâtiments (scope 2). Chiffres issus de la stratégie nationale bas carbone révisée du 6 décembre 2018.

## ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES - SCOPES 1 & 2 À PÉRIMÈTRE COURANT EN tCO<sub>2</sub>e



### 5.1.2. Amélioration de l'efficacité énergétique

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 44 % de l'énergie consommée<sup>(1)</sup>. L'amélioration de l'efficacité énergétique est donc un enjeu prépondérant. Il a vu son importance confirmée par la publication en juillet 2019 du décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires. Ce décret fixe notamment des objectifs de réduction des consommations énergétiques de -40 % en 2030 et -60 % en 2050.

Ces objectifs nationaux sont ambitieux. Leur atteinte passe par des investissements ciblés et par l'amélioration continue de la gestion technique des actifs.

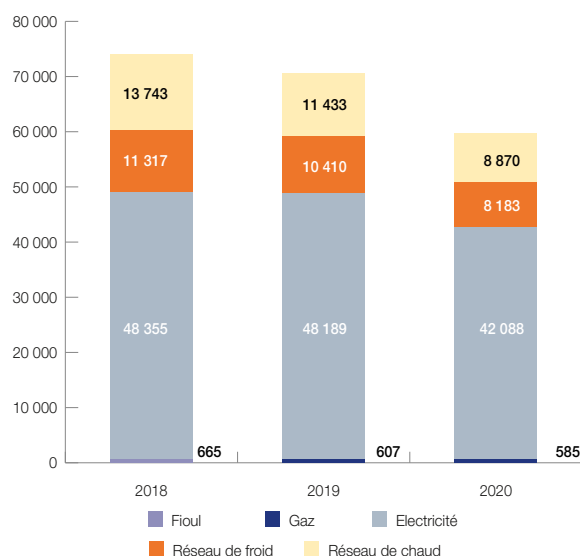
Il faudra également prendre en compte l'évolution des usages. Il faut en effet noter une intensité d'usage de plus en plus forte sur les immeubles SFL. Les récentes rénovations et restructurations montrent une tendance à des besoins (énergétiques notamment) plus importants de la part de notre clientèle. Cela peut se traduire par une densité accrue sur les plateaux et par le développement de nouveaux services (multiplication des lieux de réunion, des services de restauration, des services aux utilisateurs type fitness, salles de repos, etc.). Ces nouveaux modes d'exploitation font que la consommation de fluides ou la production de déchets d'un immeuble peuvent être impactées à la hausse en valeur absolue après une rénovation, mais à la baisse en intensité d'usage. Ils rendent d'autant plus indispensables la recherche d'optimisation dans l'exploitation durable des actifs.

SFL s'est entourée de 2 acteurs reconnus pour bâtir son nouveau plan stratégique d'amélioration de l'efficacité énergétique qui doit lui permettre de réduire de 40 % son intensité énergétique entre 2017 et 2030. Ainsi une première action visant à accroître la quantité des données de consommation récoltées tout en fiabilisant la qualité a été déployée. En parallèle un schéma directeur technique a été initié à l'échelle du patrimoine.

(1) Chiffres 2015 issus de l'ADEME.

En 2020, 60 GWh d'énergie finale ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL dont 44 GWh (soit 74 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

## ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE, EN MWH



À périmètre constant entre 2018 et 2020, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 20 %.

L'influence du climat est un paramètre important pour analyser les consommations. Ainsi, corrigée du climat et du taux d'occupation, l'intensité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> (corrigée du climat à périmètre constant) est en baisse de 31 % de 2011 à 2020. Les consommations corrigées des conditions climatiques sont en baisse sur l'ensemble des 7 immeubles détenus depuis 2011 et qui font partie du périmètre constant. Ces réductions sur chacun des actifs viennent apporter la preuve de l'efficacité des actions entreprises par les équipes SFL pour optimiser les consommations énergétiques.

L'objectif de -20 % à horizon 2020 est donc largement atteint. Le nouvel objectif vise une nouvelle amélioration de 40 % de l'efficacité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> entre 2017 et 2030 à périmètre courant cette fois, en lien avec les mesures du décret tertiaire.

### 5.1.3. Transition vers des énergies moins carbonées

SFL s'efforce également de privilégier les sources d'énergie les moins carbonées. Plus de 70 % de l'énergie utilisée sur le patrimoine SFL est d'origine électrique, faiblement carbonée en France, tandis que les énergies d'origine fossile (gaz naturel uniquement) représentent une part marginale de l'énergie consommée (moins de 1 % de l'énergie totale). Le reste étant composée de consommation de réseaux de chaleur (15 %) et de froid urbains (14 %).

SFL vise encore à l'amélioration de ce mix énergétique, au travers notamment des actions suivantes :

- Arrêt progressif de l'utilisation des énergies fossiles les plus carbonées :
  - Le remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2018 a contribué à réduire de 44 % les émissions liées au Scope 1 entre 2018 et 2020.
- Choix de solutions énergétiques à l'impact carbone plus réduit :
  - L'installation d'une pompe à chaleur sur la galerie des Champs en novembre 2020 permet d'entrevoir une baisse significative des émissions de CO<sub>2</sub> sur cet actif.
  - L'extension progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission faible) sur les immeubles du patrimoine desservis permettra de réduire encore fortement les émissions dans les prochaines années.
- Négociations avec les fournisseurs pour augmenter la part d'énergie d'origine renouvelable :
  - La conclusion d'un contrat de fourniture d'énergie garantissant 30 % d'électricité d'origine renouvelable sur le patrimoine que SFL exploite directement a eu également un impact important sur les émissions liées au Scope 2.

## 5.2. Économie circulaire

La volonté de SFL de favoriser une économie circulaire consiste à développer et gérer des actifs immobiliers en limitant la consommation de ressources naturelles et la production de déchets.

Elle regroupe 3 problématiques principales :

- Le sujet des matériaux de construction et notamment leur réemploi dans les projets de rénovation et de restructuration.
- La valorisation et le recyclage des déchets d'exploitation.
- Et la maîtrise des consommations d'eau sur le patrimoine en exploitation.

Elle trouve également toute sa mesure dans la vision portée par SFL lors des projets de restructuration : études historiques et patrimoniales approfondies, prise en compte du bâti existant, et attention portée à l'architecture d'origine des bâtiments. Elle doit permettre de limiter les destructions et donc l'utilisation éventuelle de ressources naturelles dans la phase de construction.

### 5.2.1. Utilisation raisonnée des ressources

Le secteur du bâtiment génère environ 50 millions de tonnes de déchets par an en France, soit plus que l'ensemble des déchets produits par les ménages (environ 30 millions de tonnes)<sup>(1)</sup>.

La démarche mise en œuvre par SFL sur les projets de restructuration tient à réduire cet impact, par la mise en place de politiques précises pour limiter l'impact environnemental de ses chantiers et par l'engagement et le suivi des entrepreneurs en charge de ceux-ci. 4 angles sont notamment étudiés :

- le réemploi sur site des matériaux du bâti existant,
- le réemploi des matériaux issus de la déconstruction via les plateformes de marché numériques quand cette réutilisation n'est pas possible sur site,
- l'utilisation de matériaux biosourcés ou avec des alternatives moins carbonées,
- la valorisation des déchets de démolition.

**400 m<sup>2</sup>** de pierres de façade & **6 400 m<sup>2</sup>** de faux planchers réutilisés sur Biome

**4 000 m<sup>3</sup>** de béton bas carbone sur Biome

**plus de 99,5 %** des déchets de démolition valorisés sur Biome et 83 Marceau

Deux projets de restructuration sont actuellement en cours chez SFL : Biome et 83 Marceau. Ils font tous deux l'objet de chartes chantier précises et visent l'obtention des meilleurs référentiels du secteur, avec une attention forte portée sur le sujet des matériaux.

Le label Bâtiment Bas Carbone rénovation a été obtenu sur le projet Biome dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Sur cette restructuration, les possibilités de réemploi sur site des matériaux issus du bâtiment existant ont été particulièrement étudiées. Plus de 400 m<sup>2</sup> de pierres de façade seront nettoyées et réutilisées, et du marbre sera réutilisé sous forme de granito dans les nouveaux sanitaires. Plus de 60 % du béton coulé proviendra d'alternatives moins carbonées (4000 m<sup>3</sup>) et la moitié des dalles de faux planchers, soit plus de 6 400 m<sup>2</sup> seront également réutilisées. Ces 2 initiatives représentent près de 2 500 tCO<sub>2</sub>e évitées.

Sur le chantier de 83 Marceau, plus de 7,4 tonnes de matériaux avaient été récupérées en 2019 et proposées sur des plateformes de marché numériques. Bacs à plantes et à fleurs, portes, marches d'escalier, dalles de faux plancher, couche d'extraction et luminaires se sont ainsi vus offrir une seconde vie.

Par ailleurs, du matériel de restauration professionnel provenant de l'ancien restaurant d'entreprise du Louvre des Entreprises a été donné à une association en charge de la gestion d'une épicerie participative et coopérative (Coop'Cot) située à Créteil (94).

La fin de vie déchets de démolition est aussi étudiée. 99,9 % des déchets issus du curage du 83 Marceau, (soit près de 9 840 tonnes) et 99,5 % issus de celui de Biome ont ainsi été valorisés en matière ou en énergie. L'objectif est de viser zéro déchet ultime à la fois en phase de développement et d'exploitation d'ici 2030. Un point précis sera effectué à la livraison de chacune de ces 2 opérations prévue respectivement en 2021 et 2022.

### 5.2.2. Recyclage et valorisation des déchets

Près de 580 tonnes de déchets (DIB et papier/carton) ont été générées par l'activité des locataires sur les 8 immeubles détenus et gérés par SFL et pour lequel la collecte des ordures n'est pas effectuée directement par la Ville de Paris<sup>(2)</sup>.

La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires et l'assurance que les déchets collectés par les prestataires soient traités de la manière la plus adéquate possible : recyclage ou autres formes de valorisation.

(1) Chiffre issu d'une étude de la fédération française du bâtiment « Étude de scénarii pour la mise en place d'une organisation permettant une gestion efficace des déchets du bâtiment dans le cadre d'une économie circulaire » de mai 2019.

(2) Tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 7 immeubles, la collecte des déchets est assurée directement par les services de la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur la quantité de déchets gérés ni leur destination, ce qui explique le taux de couverture de 83 % des actifs sous gestion immobilière.

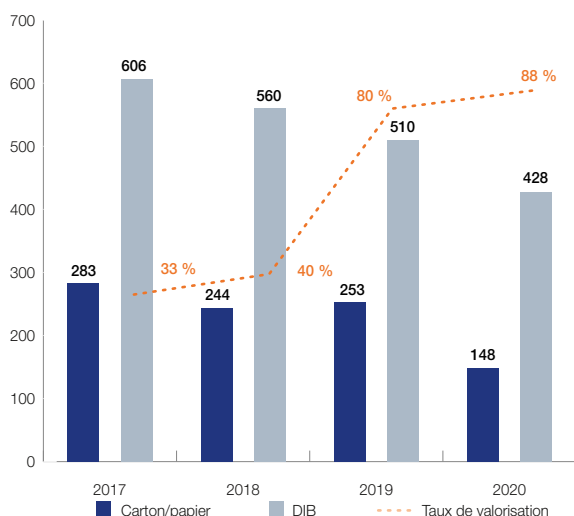


## Déclaration de performance extra-financière 2020

À périmètre constant la quantité de déchets est en réduction de 28 % depuis 2018. Elle atteint 24 kg par utilisateur et par an.

La baisse de la quantité de déchets produite est en baisse continue depuis plusieurs années du fait notamment d'une sensibilisation accrue des preneurs et d'une digitalisation progressive de nos habitudes de travail. Elle a été encore assez nettement accentuée cette année en lien avec le contexte sanitaire et l'intensité d'usage plus faible des locaux.

### DÉCHETS D'EXPLOITATION PAR TYPE EN TONNES ET TAUX DE VALORISATION EN % À PÉRIMÈTRE CONSTANT



26 % des déchets sont directement triés sur site et 88 % des déchets sont finalement valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). Ce taux de valorisation est en forte hausse d'une année sur l'autre depuis 2018. Cela s'explique notamment par un meilleur traitement des déchets industriels banals (croissance forte de la part des déchets incinérés avec valorisation énergétique) et une collaboration accrue avec les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets pour améliorer leurs retours sur les modes de traitement des déchets collectés.

#### 5.2.3. Maîtrise des consommations d'eau

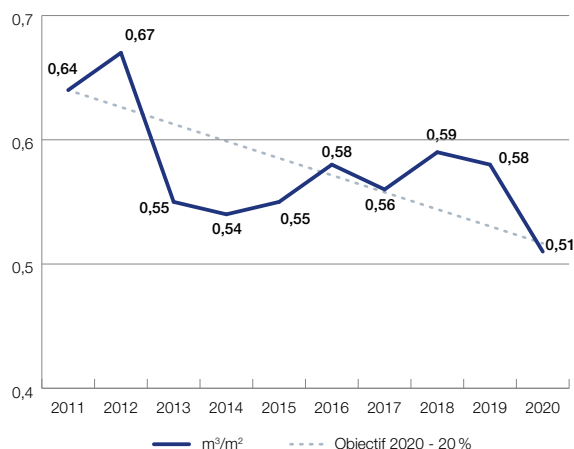
Les immeubles SFL sont alimentés par les réseaux d'eau de ville. Cette eau provient des eaux souterraines et d'eaux de rivière. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation en eau des immeubles. Les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en région parisienne. Ils ne sont à ce titre que faiblement concernés par le risque de stress hydrique<sup>(1)</sup>.

SFL s'efforce toutefois de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand celle-ci s'avère techniquement possible et économiquement rentable. À ce jour trois sites disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales : 92 Champs-Élysées, Washington Plaza et #cloud.paris.

Environ 133 000 m<sup>3</sup> d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2020, ce qui représente environ 29 litres d'eau par utilisateur et par jour. À périmètre constant, la consommation est en baisse de 17 % entre 2018 et 2020.

L'objectif de diminuer l'intensité hydrique de son patrimoine de 20 % entre 2011 et 2020 à périmètre constant est là aussi atteint : la réduction atteint 20,2 % entre 2011 et 2020.

### ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE DE 2011 À 2020 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>, CORRIGÉS DE L'OCCUPATION



### 5.3. Biophilie

La biophilie s'entend chez SFL comme la possibilité offerte par l'architecture de se reconnecter à la nature.

Les actifs détenus par SFL sont situés à Paris ou en première couronne, dans un environnement urbain dense et souvent contraint. La présence d'une dimension végétale, aquatique, voire animale contribue donc à créer de la valeur sur les immeubles, notamment quand elle apporte aux clients de SFL une reconnexion possible avec l'extérieur dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.

La végétalisation des bâtiments fait partie des pistes privilégiées pour développer cette approche. Elle permet de répondre aux attentes toujours plus fortes de nos clients et de leurs équipes, de contribuer à l'adaptation de nos bâtiments aux changements climatiques et de participer à la protection de la biodiversité.

(1) "Low-Medium Risk" selon le dernier Aqueduct Water Risk Atlas du World Resources Institute.

### 5.3.1. Accroître la végétalisation des actifs

Le paysage est une composante essentielle de nos opérations de développement. À fin 2020, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8 500 m<sup>2</sup>, soit plus de 9 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

SFL souhaite encore développer la végétalisation de son patrimoine. À ce titre, deux murs végétalisés d'une superficie respective de 34 et 32 m<sup>2</sup> ont été mis en œuvre au niveau des cours intérieures de l'ensemble immobilier Cézanne Saint-Honoré. Par ailleurs, en 2018 la végétalisation de la cour intérieure très minérale de l'immeuble Édouard VII a permis de planter 6 arbres et pas moins de 35 essences sur une surface de 25 m<sup>2</sup>.

Précédemment, un paysage végétal et aquatique avait également été recréé autour de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux, avec de larges terrasses et pontons près de la Seine permettant d'apporter la présence apaisante de l'eau.

Dans les patios de l'immeuble 9 Percier, les décors originaux de mosaïques art déco ont été remis en beauté et la fontaine du grand patio a été restaurée. Ces patios ont été rendus à l'usage de nos clients, avec de nouveaux aménagements végétalisés et arborés.

La restructuration en cours du Biome fait également la part belle au végétal. La surface pondérée plantée sera quasiment multipliée par 2 (près de 1 700 m<sup>2</sup> à terme) et 20 arbres de faible intérêt seront remplacés par une diversité de 35 arbres et 25 cépées. Le projet vise d'ailleurs le niveau Excellent du label Biodiversity.

#### L'équivalent de 9%

de l'emprise foncière est végétalisée

#### Label Biodiversity

Excellent pour le projet de Biome

#### 0 m<sup>2</sup>

Artificialisation des sols depuis 10 ans

### 5.3.2. Limiter l'artificialisation des sols et la perte de biodiversité

La densification des usages à l'œuvre sur les actifs SFL permet de lutter contre l'artificialisation des sols. Elle concentre des nouveaux usages et services sur des surfaces déjà préalablement bâties. Aucune surface supplémentaire n'a ainsi été artificialisée lors des opérations de développement terminées ces 10 dernières années.

SFL vise également la protection et le renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. Dans cette optique, elle souhaite également profiter de ces zones végétalisées pour apporter protection et habitats aux espèces animales habituées à la vie intra-urbaine. SFL s'engage aussi à systématiser les préconisations de la ville de Paris concernant la biodiversité (nichoirs, hôtels à insecte...). Enfin, les contrats d'exploitation des espaces verts intègrent une approche « zéro phyto » afin de s'assurer d'offrir des espaces sains à l'ensemble des acteurs.

## Déclaration de performance extra-financière 2020

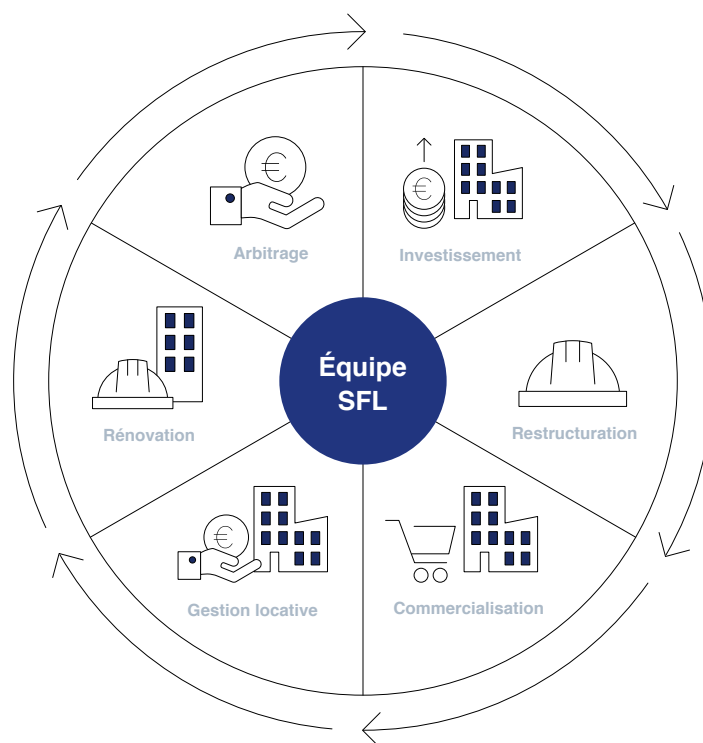
### 6. Créer les conditions de l'engagement des équipes sur toute la chaîne de valeur

Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie de ses immeubles : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant.

Chez SFL, tous les métiers de cette chaîne de création de valeur sont intégrés. Si cette approche est loin d'être systématique sur le marché tertiaire, elle est pour SFL un atout de taille. En concentrant en son sein toutes les expertises et tous les savoir-faire, SFL est non seulement plus réactive, plus agile, mais aussi en mesure d'avoir une vision à grande échelle de chacun de ses projets.

Les métiers de SFL exigent une collaboration forte avec ses parties prenantes. Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers exigent en effet une coordination étroite avec de nombreux acteurs, qu'ils soient riverains, pouvoirs publics, maîtres d'œuvre, architectes, exploitants multitechniques ou actionnaires.

SFL s'efforce donc de créer les conditions de l'engagement des équipes et partenaires, sur toute la chaîne de valeur, et susciter ainsi l'envie de travailler ensemble.



	Investissement	Restructuration	Commercialisation	Gestion locative	Rénovation	Arbitrage
Équipes SFL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe stratégie, investissements et transactions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe Technique et Développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes commerciales et gestion d'actifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes gestion locative et technique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe Technique et Développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe stratégie, investissements et transactions</li> </ul>
Principales parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actionnaires</li> <li>Communauté financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riverains</li> <li>Élus</li> <li>Maîtres d'œuvre</li> <li>Entreprises chantier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clients</li> <li>Brokers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clients</li> <li>Pilotes et exploitants multitechniques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtres d'œuvre</li> <li>Entreprises et chantiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actionnaires</li> <li>Communauté financière</li> </ul>

#### Nos engagements 2020-2030

> 2,5 % de la masse salariale dépensée en formation



100 % des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année



100 % des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique



## 6.1. Attraction, développement des compétences et diversité

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu de sa taille et de la structure de son effectif (inférieur à 100 salariés et composé majoritairement de cadres) mais également de son organisation interne (qui repose sur des équipes intégrées en interaction entre elles et présentes sur la totalité de la chaîne de création de valeur).

Dans ce contexte, SFL poursuit l'objectif de consacrer chaque année plus de 2,5% de sa masse salariale à sa politique de formation et veille à garantir un dispositif de rémunération compétitif, incitatif et respectueux des principes et engagements souscrits en matière d'égalité professionnelle.

Au 31 décembre 2020, l'effectif du Groupe SFL s'établit à 72 salariés : 70 collaborateurs travaillent au sein du siège sis 42, rue Washington à Paris, 2 collaborateurs sont employés au sein de l'immeuble sis 176, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. L'effectif est majoritairement féminin (60%) et se compose principalement de cadres (79%).

Indépendamment des accords conclus au sein de l'entreprise, le statut collectif du Groupe SFL est régi par 2 conventions collectives : la convention collective nationale (CCN) de l'Immobilier et la CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles.

### 6.1.1. Attractivité et rétention des talents

SFL a accueilli 6 nouveaux collaborateurs – 5 sous CDI et 1 sous CDD saisonnier – et enregistré au cours de la même période 8 départs (dont la fin du CDD saisonnier conclu au cours de la même période)<sup>(1)</sup>.

Véritable enjeu en termes d'attractivité et d'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, le télétravail a été mis en œuvre en janvier 2020 dans les conditions de l'accord conclu à titre expérimental en décembre 2019.

Généralisé par la suite dans le contexte de crise sanitaire, il a notamment permis à SFL de finaliser le processus de recrutement de 2 collaborateurs durant le confinement et d'assurer la continuité de son activité sans recourir à l'activité partielle.

De même, aucune mesure de réduction d'effectif à raison de la crise sanitaire n'a été mise en œuvre durant cette période et chaque départ enregistré au cours de l'année écoulée a fait l'objet d'un remplacement dans le cadre d'un recrutement externe.

Dans le cadre de sa politique de développement des compétences, SFL a procédé, en 2018, à la refonte du dispositif des entretiens annuels et professionnels de ses collaborateurs. Déployé en 2020 pour la troisième année consécutive, ce nouveau module digital a permis le déploiement des entretiens annuels et professionnels y compris à distance pour les collaborateurs en situation de télétravail. Par ailleurs, il a été procédé au renouvellement des formations destinées aux managers. Organisée sous la forme de 2 demi-journées, cette session portait notamment sur les 3 modes de management (présentiel, à distance et transversal).

Sur la base d'un effectif moyen de 72 collaborateurs en 2020 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 6,24% au titre de la période considérée contre 14,23% en 2019<sup>(2)</sup>.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne s'établit à 10,5 ans contre 11 ans en 2020.

## Rémunération et avantages

Soucieuse de favoriser le développement professionnel et l'engagement de ses collaborateurs, SFL a mis en œuvre une politique de rémunération équitable, attractive et motivante.

### Rémunération directe

Celle-ci se compose, pour chacun des collaborateurs de l'entreprise, d'une part fixe et d'une part variable sur objectifs dont le montant cible représente en moyenne, au 31 décembre 2020, 17% du salaire de base (hors comité de direction).

Ce bonus cible n'a fait l'objet d'aucune réduction de son montant au titre de l'année 2020 en dépit de la crise sanitaire.

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2020, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 70 350 euros (hors comité de direction).

### Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2020 au versement d'une somme globale de 1 021 865 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise.

Afin d'optimiser les dispositifs d'épargne salariale et d'épargne retraite, il a été procédé en 2020 à un changement de gestionnaire et à un élargissement de la gamme de supports d'investissement proposés aux collaborateurs sur le PEE et sur le PERECO mis en place en 2019 dans le prolongement du PERCO.

Suite à la transformation, en octobre 2019, du PERCO en PERECO dans le cadre de la loi PACTE et afin de favoriser la constitution d'une épargne retraite au profit des collaborateurs de SFL, le plafond d'abondement résultant de versements volontaires a été porté de 4 500 à 4 860 euros en 2020.

Dans ce contexte, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2020 à un montant global de 223 310 euros contre 222 307 euros l'année précédente : 58 collaborateurs ont ainsi bénéficié à ce titre d'un abondement moyen de 3 850 euros.

En 2020, un nouveau plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 56 attributaires dont 53 salariés, soit 74% de l'effectif inscrit au 31 décembre 2020.

En outre, la politique salariale de SFL inclut un certain nombre d'avantages qui complètent son dispositif de rémunération : compte épargne-temps prévoyant une monétisation des congés non pris et leur transfert au sein du PERECO, chèques emploi-service universels financés intégralement par l'entreprise et son comité d'entreprise, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques-déjeuners et/ou restaurant interentreprises).

(1) Effectif hors CDD saisonnier : 5 entrées et 7 sorties. Les données relatives au recrutement, aux départs et à la structure de l'effectif au 31 décembre 2020 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en partie 7.6.3 du présent rapport.

(2) Formule de calcul du taux de turn-over : (nombre de départs dans la période + nombre d'entrées dans la période) / 2 / effectif moyen de la période).

## Déclaration de performance extra-financière 2020

Ces différents avantages ont fait l'objet d'une consolidation et d'une communication auprès de chaque collaborateur dans le cadre du Bilan Social Individualisé (BSI).

Le renouvellement de ce dispositif chaque année au sein de SFL répond à plusieurs objectifs : il s'agit notamment de communiquer le plus clairement possible sur les différents dispositifs de rémunération mais également de valoriser le niveau du package global proposé (fixe, variable, compléments de rémunération, avantages sociaux...).

### 6.1.2. Formation et développement des compétences

Au sein de SFL, les orientations de la formation professionnelle définies chaque année s'inscrivent dans le souci :

- De créer et garantir les conditions d'accès à la formation continue de tous les salariés de la Société.
- D'anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du secteur afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs et de leur permettre d'exercer dans les meilleures conditions d'efficacité les missions qui leur sont confiées.

Les actions inscrites au plan de développement des compétences font chaque année l'objet d'un échange entre manager et collaborateur dans le cadre de l'entretien annuel et/ou professionnel et d'un arbitrage tenant compte des souhaits individuels et des besoins collectifs exprimés au sein du département et/ou de la société.

Dans ce contexte, les sessions réalisées en 2020 se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique, des langues et de la sécurité.

Afin de promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs, SFL s'est fixée comme objectif de consacrer 2,5 % de sa masse salariale à la formation professionnelle.

À cet effet, l'investissement formation engagé en 2018 et 2019 avait représenté respectivement 3,2 % et 3,3 % de sa masse salariale. En 2020, celui-ci s'est établi à 2,4 % : compte tenu de la crise sanitaire, certaines sessions ont dû être annulées alors que d'autres ont pu être maintenues à distance.

Dans ce contexte, plus de 1 250 heures de formation ont néanmoins été dispensées au profit de 58 collaborateurs pour une durée moyenne de 22 heures par stagiaire<sup>(1)</sup>.

### 6.1.3. Diversité et égalité des chances

La diversité et l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes constituent un enjeu majeur pour l'évolution du collaborateur et le développement de l'entreprise.

Dans ce cadre, SFL souhaite réaffirmer son attachement au respect du principe de non-discrimination – qu'elle qu'en soit la forme – et confirmer son action en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle et de la diversité.

Depuis 2017, elle a ainsi engagé un certain nombre d'actions aux fins :

- de respecter les engagements souscrits dans le cadre de l'accord en matière d'égalité professionnelle (détaillés ci-après),
- de pérenniser son soutien en faveur des personnes en situation de handicap (subvention à l'ADAPT, conclusion d'une convention avec l'ARPEJEH et recours aux ESAT).

### Égalité homme/femme

Le précédent accord étant arrivé à expiration, l'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2020, un nouvel accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes d'une durée de 3 ans qui comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les 3 domaines suivants :

- Le recrutement et l'accès à l'emploi.
- La promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle.
- La rémunération effective.

### Recrutement

Objectifs :

- S'efforcer d'obtenir, dans la mesure du possible, un nombre égal de candidatures féminines et de candidatures masculines.
- Favoriser une plus grande mixité au sein de la grille de classification.

Au 31 décembre 2020, 53 % des cadres de l'entreprise sont des femmes.

En 2020, 5 des 6 embauches réalisées en CDD ou CDI ont abouti au recrutement de femmes.

De même, 4 des 5 promotions effectives au 1<sup>er</sup> janvier 2020 ont concerné des femmes.

### Formation

Objectifs :

- Garantir un égal accès des femmes et des hommes aux dispositifs de formation.
- Définir avec chaque salarié(e) de retour de congé maternité/adoption/parental les actions de formation destinées à favoriser sa reprise d'activité.
- Identifier et prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiales auxquelles peuvent être exposé(e)s les salarié(e)s en formation.

En 2020, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent plus de 60 % des stagiaires pour une durée moyenne de 21 heures (24 heures pour les hommes). Rapportés à l'effectif moyen au 31 décembre 2020, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 77 % pour les hommes et à 83 % pour les femmes.

### Rémunération

Objectifs :

- Garantir un niveau de rémunération à l'embauche équivalent entre les femmes et les hommes à situation identique ainsi qu'une équité salariale tout au long de leur carrière au sein de l'entreprise.

(1) Les données relatives à la formation professionnelle en 2020 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en page 7.6.3 du présent rapport.

- Neutraliser les effets sur la rémunération des périodes d'éloignement de l'entreprise liées à la parentalité.

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire sur les salaires pour l'année 2020, il a été établi un procès-verbal d'ouverture des négociations portant sur les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes. Au terme de celui-ci, les parties ont constaté l'absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et ont appelé la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations individuelles.

Entre 2019 et 2020, le salaire de base (hors variable) des femmes a progressé en moyenne de 3,3% à effectif constant contre 3% pour les hommes<sup>(1)</sup>.

## Autres indicateurs de diversité

### Séniors / jeunes

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l'âge. L'âge moyen au sein de la société s'établit à 45 ans : au 31 décembre 2020, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 53% de l'effectif inscrit contre moins de 20% pour les moins de 35 ans.

### Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2020 son soutien financier au fonctionnement des activités de l'ADAPT (association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées) dans le cadre d'une subvention annuelle et d'une affectation d'une part de sa taxe d'apprentissage au titre de l'année considérée.

Par ailleurs, SFL a sollicité au cours de l'exercice écoulé, les services de la société ANRH, entreprise qui relève de la catégorie des établissements et services d'aide par le travail (ESAT).

Elle a également souscrit en 2020 son adhésion à l'association ARPEJEH qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des personnes en situation de handicap en accompagnant les élèves étudiants de 15 à 30 ans dans leur parcours de formation et la construction de leur projet professionnel. SFL a également affecté une part de sa taxe d'apprentissage à l'ARPEJEH en vue de participer au financement de ses actions

## 6.2. Santé, sécurité et qualité de vie au travail

La santé, la sécurité et le bien-être sont les facteurs clés de la qualité de vie au travail. Ils représentent des enjeux majeurs tant pour le collaborateur que pour la collectivité de travail au sein de l'entreprise. Forte de cette conviction, SFL a pleinement intégré ces critères à sa politique des ressources humaines, indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre. Elle entend ainsi renouveler l'enquête sur la qualité de vie au travail (QVT) tous les 2 ans au moins, laquelle caractérise l'objectif poursuivi par SFL : se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels mais également poser les bases d'une amélioration continue de la qualité de vie au travail.

Cette enquête est réalisée au moyen d'un questionnaire en ligne adressé à l'ensemble des collaborateurs et portant sur 7 thématiques : le lien à l'entreprise, le management, l'intérêt du travail, les conditions de travail, le discours, l'autorité et le projet d'équipe. Elle est éventuellement complétée par des entretiens individuels avec les collaborateurs qui le souhaitent et fait l'objet d'une restitution globale après obtention, des résultats.

N'ayant pu être réalisée en 2020 à raison du confinement et de la crise sanitaire, cette enquête sera de nouveau mise en œuvre en 2021.

### 6.2.1. Santé et sécurité

SFL a poursuivi en 2020 une politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs qui s'est notamment traduite par :

- La poursuite du programme de formation Sauveteur Secouriste au Travail (SST).
- Le renouvellement des formations dédiées à la lutte contre l'incendie en coordination avec l'APAVE.
- Le recyclage des habilitations électriques pour les collaborateurs concernés.

Aucune maladie professionnelle ni aucun accident de travail n'ont été enregistrés en 2020. Seuls 2 accidents de trajet ont par ailleurs été recensés durant cette même période.

### 6.2.2. Qualité de vie au travail

La négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année écoulée a par ailleurs abouti à la conclusion, en décembre 2020, d'un nouvel accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail qui entérine la pérennisation du télétravail dans le prolongement de l'accord expérimental conclu en 2019. Celui-ci étant venu à expiration en décembre 2020, il a été convenu d'engager une négociation en 2021 en vue de conclure un nouvel accord dans le respect des dispositions de l'ANI de novembre 2020.

À cet effet et dans le cadre du présent rapport, SFL a choisi de suivre notamment l'absentéisme de courte durée comme indicateur permettant de mesurer le bien-être et donc l'engagement de ses collaborateurs.

En 2020, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,78% contre 0,67% en 2019.

### 6.2.3. Articulation vie professionnelle/vie personnelle

La conclusion de l'accord expérimental sur le télétravail en 2019 et l'engagement d'ouvrir une négociation en vue de le pérenniser en 2021 traduisent ainsi leur volonté de la direction et des représentants du personnel de SFL de proposer un dispositif répondant à un double objectif de performance et d'amélioration de la qualité de vie au travail en favorisant une meilleure articulation entre la vie professionnelle et la vie personnelle tout en préservant l'organisation de travail et le lien social avec l'entreprise.

(1) Les données relatives à l'égalité professionnelle (effectif, formation, rémunération) en 2020 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en page 7.6.3 du présent rapport.

Durant la phase de généralisation du télétravail résultant de la crise sanitaire, une attention particulière a été portée sur la prévention des risques psychosociaux propres à cette organisation de travail avec la réalisation et la diffusion de guides internes à destination des collaborateurs et de leurs managers. De même, au cours de la même période, la configuration et la localisation des bureaux de SFL ont facilité un retour progressif en présentiel pour les collaborateurs qui le souhaitaient et de maintenir ainsi le lien collectif avec l'entreprise et la collectivité de travail.

Au 31 décembre 2020, SFL compte 68 salariés à temps complet et 4 salariés à temps partiel. 3 des 4 contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi » par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement).

### 6.3. L'éthique dans la chaîne de valeur

SFL a l'ambition que ses engagements éthiques soient partagés, au-delà de ses propres collaborateurs, et donc par l'ensemble des parties prenantes de son activité.

SFL a par ailleurs la conviction que le respect de ces principes éthiques est la base indispensable au développement de relations saines et durables. C'est donc dans le cadre de ces principes que SFL essaie d'introduire une démarche éthique à toutes les étapes de la chaîne de valeur.

#### 6.3.1. Principes éthiques

Le Groupe se conforme aux dispositions du Code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) couvrant par exemple le processus de sélection et de rotation des experts immobiliers évaluant le patrimoine.

Une charte éthique annexée au contrat de travail est remise à chaque nouveau collaborateur. Cette charte a notamment pour objet de rappeler les principes et comportements attendus dans le cadre de l'activité de l'entreprise : transparence, intégrité, lutte contre la fraude, non-discrimination, conformité aux lois et règlements, etc.

En cas de question de déontologie, un salarié peut contacter le contrôle interne.

SFL s'assure, comme elle s'emploie à le faire avec ses salariés, du respect des Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) par ses fournisseurs. Ces sujets sont relatifs :

- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective,
- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession,
- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire,
- à l'abolition effective du travail des enfants.

Sauf exception, les fournisseurs, quelle que soit la nature de leur prestation, sont soumis à un ensemble d'obligations en matière de réglementation du travail, notamment au regard des dispositions relatives au travail dissimulé et à l'emploi de salariés étrangers.

Le non-respect par l'un des fournisseurs de ces dispositions légales et réglementaires expose SFL à un risque de nature pénale et financière qui la conduit à revoir ses pratiques en la matière.

La réglementation interdit la dissimulation d'emploi salarié et l'emploi d'étrangers sans titre de travail.

Pour rendre cette interdiction dissuasive, la loi a institué un double mécanisme :

- Une responsabilité pénale, administrative et financière de l'auteur direct des infractions (l'employeur qui ne déclare pas un salarié ou emploie un salarié sans titre de travail).
- Une solidarité financière des cocontractants : est ici visé celui qui ne s'est pas assuré lors de la conclusion d'un contrat en vue de l'exécution d'un travail ou de la fourniture d'une prestation de services que son cocontractant s'acquitte bien de ses obligations déclaratives et du paiement de ses cotisations. Ces diligences doivent être renouvelées tous les six mois jusqu'au terme du contrat.

Afin d'éviter toute situation de travail illégal et de satisfaire à ses obligations en matière de collecte de la documentation sociale, SFL a décidé :

- D'externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs.
- De rédiger une clause contractuelle type à insérer dans tous les contrats d'un montant supérieur à 3 000 euros hors taxes.

Cette plateforme dédiée permet aux fournisseurs de déposer gratuitement et simplement leurs justificatifs sociaux et fiscaux ainsi que leurs certificats et attestations de capacité technique et financière. Elle gère l'ensemble des pièces administratives, en vérifie la complétude et, si besoin, effectue des relances. La plateforme web permet de consulter en permanence la conformité des prestataires (ou de ceux avec lesquels SFL envisage de travailler s'ils sont répertoriés dans la base de données).

En 2020, SFL a poursuivi le travail de sélection de ses fournisseurs toujours selon leur code APE (Activité Principale Exercée, caractérisant le métier de l'entreprise), suivant le critère d'exposition au risque au regard du travail dissimulé. À cet égard, SFL considère comme plus exposés les secteurs du bâtiment et des travaux publics, du nettoyage et de la sécurité, des prestations informatiques ...

Le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2020 et que la législation française interdit toute contribution politique.

#### 6.3.2. Engagement avec nos partenaires et démarches de progrès

SFL attache une importance particulière au caractère responsable et durable de ses achats et aux relations avec ses prestataires et fournisseurs.

Sa stratégie de progrès est pilotée par le Responsable Environnement et Achats durables. Elle intègre la notion de coût global et vise à une maîtrise des impacts environnementaux ou sociétaux sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

Elle passe notamment par les actions suivantes :

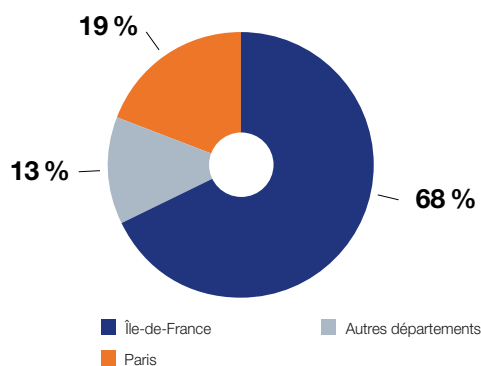
- intégration de critères RSE dans la sélection des fournisseurs,
- mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers avec des notions de performance RSE,
- exemplarité dans la relation fournisseurs,
- analyse des leviers d'amélioration,
- suivi de la performance RSE globale,
- veille et R&D technique et environnementale.

### Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

Des règles strictes s'appliquent à la sélection et au référencement des prestataires fournisseurs. SFL lutte notamment contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.

Une attention particulière est également portée à l'origine des fournisseurs. Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales. Ainsi en 2020, 87 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France, soit dans un rayon de 100 kilomètres.

### LOCALISATION DES FOURNISSEURS



SFL implique fortement ses prestataires et ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions. Cette collaboration prend des formes différentes et concerne l'exploitation de ses actifs comme ses projets de restructuration.

### Exemple de démarche de progrès sur l'exploitation des actifs

Les mainteneurs multitechniques sont des partenaires clés pour relayer l'ambition environnementale sur les actifs du Groupe. Ils sont pleinement engagés dans la politique RSE de SFL et s'assurent également que leurs sous-traitants participent à ces engagements. Au niveau organisationnel, le mainteneur formule des propositions techniques de nature à favoriser les comportements responsables notamment sur les axes suivants :

- optimisation des consommations d'énergie et d'eau,
- utilisation de produits écologiques dans le nettoyage,
- diminution des emballages et du volume des déchets,
- amélioration du confort des occupants,
- progression du niveau des certifications d'exploitation du site (BREEAM in-Use).

Ces propositions peuvent notamment entrer dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE) comme sur l'immeuble #cloud.paris où le contrat multitechnique intègre des objectifs progressifs en termes d'efficacité énergétique, en MWh et en euros.

### Exemple de démarche de progrès sur les projets

Des clauses pour favoriser l'emploi local sont intégrées aux contrats passés avec les entrepreneurs sur les nouveaux projets. Dans le cadre de son marché, le titulaire s'engage à réaliser une action d'insertion professionnelle des personnes sans emploi, à hauteur de 5 % du total des heures de travail prévues.

Sur ces projets, des moyens de communication renforcés ont été déployés avec un double objectif : garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous. La procédure de santé sécurité mise en place inclut notamment les éléments suivants :

- formation/information à l'environnement,
- identification du personnel au moyen de badges,
- prévention contre les risques,
- présence de secouristes sur site et d'équipements de premiers soins,
- archivage des incidents.

Des livrets d'accueils spécifiques sont également distribués aux entreprises. Ils contiennent :

- des informations sur les pauses échelonnées,
- des restrictions concernant les radios,
- des indications pour se repérer sur le site (sanitaires, accessibilité, horaires...),
- des instructions sur les équipements de protection individuelle conformes à la réglementation.

Ces documents sont également traduits dans la seconde langue la plus parlée sur le chantier afin de s'assurer d'un haut niveau de compréhension. De la même manière, les panneaux d'indication et de signalisation sur le site sont eux aussi traduits en plusieurs langues.

## 7. Informations complémentaires

### 7.1. Tableau synthétique de l'atteinte des objectifs à fin 2020

Les 18 objectifs ci-dessous à horizon 2020 ont été définis une première fois en 2014, puis légèrement mis à jour en 2017. À terme, il apparaît que 15 d'entre eux ont été atteints, preuve de l'engagement des équipes SFL.

Trois objectifs n'ont pas été totalement remplis à fin 2020.

- Le premier qui a trait au % d'immeubles accessibles aux utilisateurs de fauteuils roulants en surface a été atteint à 96 %. Il reste en effet un immeuble qui reste structurellement difficilement accessible en totalité du fait de la présence de marches à différents endroits.
- Le second objectif qui fixe un objectif de 11 % de surfaces végétalisées sur l'emprise foncière n'a pas été non plus totalement atteint. La part des surfaces végétalisées a certes progressé mais pas assez rapidement. SFL dispose de certaines marges de manœuvre sur ces projets de restructuration (avec notamment Biome qui verra sa surface plantée doubler dès 2022), mais les sources de progrès sont de fait réduites sur les actifs en exploitation dans des zones urbaines denses.
- Enfin, le contexte sanitaire n'a pas permis de remplir l'objectif de 2,5 % de masse salariale dédiée à la formation en 2020 alors que cet objectif avait été atteint de 2015 à 2019. La majorité des sessions de formation a pu se tenir à distance, mais une partie d'entre elles a toutefois dû être reportée.

Une nouvelle série d'objectifs, à l'ambition renouvelée, a été fixée fin 2020 avec un horizon 2030. Ils sont publiés en partie 2.3 de ce Rapport. SFL communiquera annuellement dès 2021 sur les performances face aux objectifs.



## Déclaration de performance extra-financière 2020

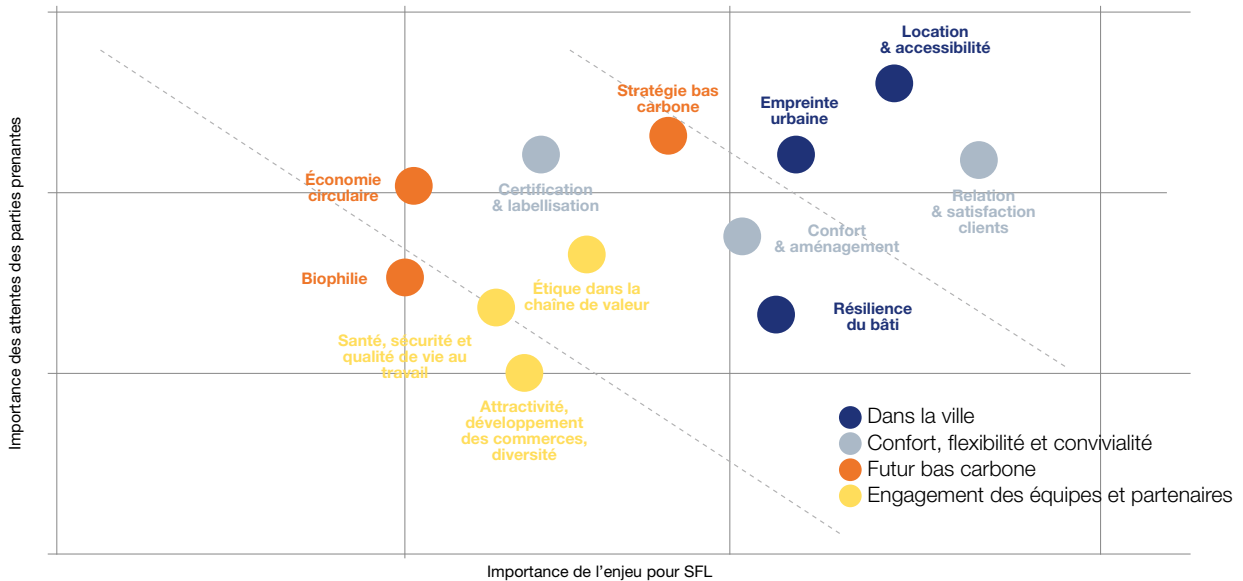
Enjeu		Objectif 2020	Résultats 2020
Relation et satisfaction clients	% de clients satisfaits ou très satisfaits	> 80 %	94 %
	% des nouveaux baux verts (en surface)	100 %	100 %
Localisation et accessibilité	Part du patrimoine situé à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/ tramway	100 %	100 %
	Restructurations accessibles aux handicapés	100 %	100 %
	Patrimoine accessible aux UFR en surface	100 %	96 %
Certification et labellisation	% des immeubles hors restructuration certifiés BREEAM In-Use niveau Very Good minimum	> 90 %	100 %
	Restructurations visant une triple certification ou labellisation	100 %	100 %
Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux	Part des actifs en gestion opérationnelle exploités avec le MEX (Module d'Exploitation) SFL	> 80 %	93 %
Exploitation durable	Évolution de l'intensité énergétique en kWh/m <sup>2</sup> à périmètre constant depuis 2011	-20 %	-31 %
	Évolution de l'intensité hydrique en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> à périmètre constant depuis 2011	-20 %	-20 %
Efficacité carbone	Nombre de chaudières au fioul sur le patrimoine	0/20	0
	Évolution de l'efficacité carbone en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> à périmètre constant depuis 2011	-20 %	-46 %
	Part de l'électricité d'origine renouvelable	30 %	35 %
Investissements et achats durables	% des nouvelles restructurations BIM projet	> 90 %	100 %
	Fixer un objectif de consommation maximum pour les restructurations de nouvelles acquisitions en lien avec les objectifs énergies, carbone et eau. RT 2012 - 20 %, Effinergie	100 %	100 %
Biophilie	Part des espaces verts sur emprise foncière en surface	11 %	9 %
Attractivité et développement des compétences	% de la masse salariale dépensée en formation	> 2,5 %	2,4 %
Santé sécurité et qualité de vie au travail	% des collaborateurs concernés par l'enquête bisannuelle sur la qualité de vie au travail	100 %	100 %

### 7.2. Matérialité des enjeux

SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (Global Reporting Initiative (GRI) version G4, EPRA).

Réalisée en concertation avec des groupes de travail thématiques, le Comité de direction et le Directeur général, cette analyse a conduit à la formulation de la politique RSE de SFL, intégrant objectifs et plans d'actions. En 2017, puis en 2020, ces enjeux et leur niveau de matérialité ont été mis à jour en Comité ESG et revus à l'aune du nouveau cadre réglementaire sur la déclaration de performance extra-financière.

## CARTOGRAPHIE DE LA MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE



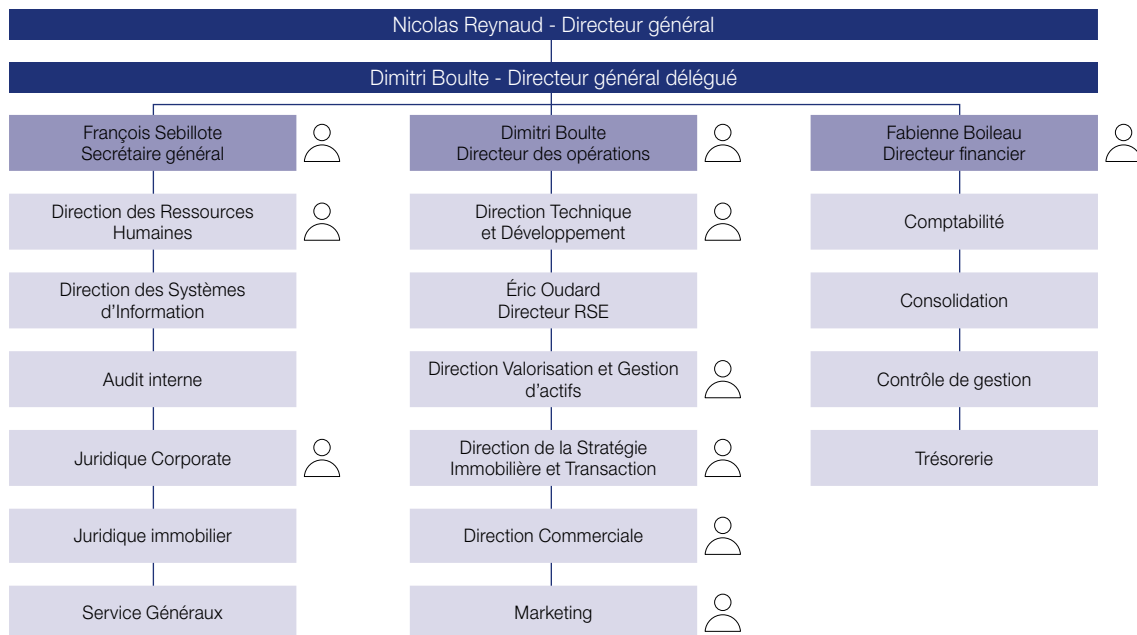
### 7.3. Gouvernance ESG

#### Une démarche ESG intégrée au cœur des métiers

Pour définir, mettre en œuvre et piloter sa stratégie, SFL a organisé sa gouvernance en la matière de la façon suivante :

- Le Conseil d'administration prête une attention particulière aux thématiques ESG du groupe, notamment les représentants de Colonial, l'actionnaire principal de SFL.
- Le Comité ESG qui regroupe le Comité de direction et l'ensemble des représentants des principales directions concernées, se réunit 2 fois par an et définit les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE.
- Les principales orientations du Comité ESG sont ensuite partagées avec les équipes opérationnelles.

- Le Directeur ESG (Éric Oudard), en charge de la Direction Technique et Développement, anime ces thématiques en collaboration étroite avec la DRH.
- Différents groupes de travail (comités de pilotage d'actifs, ateliers sur les thématiques ESG) permettent d'intégrer la RSE en développant les modes de fonctionnement, les thèmes abordés et les résultats puis de les porter auprès des parties prenantes (clients, prestataires, fournisseurs etc.) directement sur les actifs (au travers notamment des comités client).
- Le personnel de SFL et le Comité social et économique (CSE) sont associés à la démarche pour la partie sociale et au travers de sessions de sensibilisation thématiques.



👤 Directions membres des groupes de travail RSE

### 7.4. Initiatives soutenues par SFL

#### **GRESB**

Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est l'acteur de référence pour l'évaluation des performances environnementales et sociales des acteurs de l'immobilier.

SFL participe à ce benchmark depuis ses débuts il y a maintenant 9 ans et s'est vu décerner chaque année le label Green Star.

#### **EPRA**

L'European Public Real Estate Association (EPRA) regroupe près de 200 foncières cotées en Europe. Elle vise notamment à harmoniser les communications financières et extra-financières de ses membres et publie à ce titre les Best Practice Recommendations et Sustainability Best Practice Recommendations.

SFL a reçu cette année encore 2 Golds Awards de l'EPRA venant récompenser la conformité optimale des informations communiquées

#### **OID**

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est un espace d'échange indépendant du secteur immobilier tertiaire sur le développement durable et l'innovation. Créé en 2012, il vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent.

Il rassemble une soixantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur toute sa chaîne de valeur.

#### **Association BBCA**

L'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) née en 2015 rassemble les principaux intervenants de l'acte de construire (promoteurs immobiliers, investisseurs, collectivités, aménageurs, architectes de renom, bureaux d'études et constructeurs).

Elle s'est notamment donné pour objectif de développer la connaissance sur le bâtiment bas carbone, valoriser les bonnes pratiques (label BBCA) et inciter à construire bas carbone

Le premier label BBCA a été lancé en 2016 et le label BBCA Rénovation est en vigueur depuis 2018. SFL a reçu le label BBCA Rénovation pour son opération Biome BBCA rénovation.

#### **AMO**

SFL est adhérente de l'Association AMO qui œuvre pour une collaboration efficace et inspirée entre Maître d'ouvrage et Maître d'œuvre ainsi qu'entre tous les acteurs de l'acte de construire.

#### **Fondation Palladio: Agir pour la construction de la Ville de demain**

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du 21<sup>e</sup> siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Pour la 7<sup>e</sup> année consécutive, SFL est partenaire-mécène de la Fondation Palladio.

Par le croisement des regards entre décideurs économiques et politiques, dirigeants et experts, étudiants et métiers, doctorants et opérationnels, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d'ouverture d'esprit et d'enrichissement mutuel. SFL s'associe au souhait de la Fondation: créer les conditions pour que chaque acteur de l'immobilier et de la ville soit encore plus en capacité de répondre aux grands défis actuels et à venir (qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux).

#### **Pavillon de l'Arsenal: architecture et urbanisme de Paris**

SFL soutient régulièrement le Pavillon de l'Arsenal qui est le centre d'information, de documentation et d'exposition d'architecture et d'urbanisme de Paris et de la métropole parisienne.

L'association du Pavillon de l'Arsenal a pour objet de contribuer au rayonnement et à la diffusion vers tous les publics de la connaissance de l'urbanisme et du patrimoine architectural de Paris et de sa métropole et de développer et renforcer la promotion de la création architecturale de Paris.

Les objectifs du Pavillon de l'Arsenal présentent une grande cohérence avec l'histoire de SFL, profondément ancrée dans le développement de l'urbanisme parisien depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. SFL organise également des visites du Pavillon de l'Arsenal réservées au personnel.

#### **Ville de Paris - Nuit Blanche**

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche. Cette manifestation, qui a célébré sa 19<sup>e</sup> édition « La Nature dans la ville » en 2020 vise à permettre à un public nombreux d'accéder gratuitement à une offre artistique pluridisciplinaire, présentée dans la capitale.

SFL contribue ainsi au rayonnement de Paris, parfois au sein même de ses propres actifs, tout en soutenant la création artistique et son ouverture au plus grand nombre.

## L'ADAPT: Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées

Dans le cadre de sa politique en matière d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL est un partenaire fidèle de l'ADAPT.

À ce titre, SFL contribue notamment à la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), mise en place par l'ADAPT depuis 1997, qui s'est tenue du 16 au 22 novembre 2020. Cet événement annuel vise à sensibiliser les entreprises et le grand public à la problématique de l'emploi des personnes handicapées.

### 7.5. Précisions méthodologiques

#### 7.5.1. Périmètres d'action

Les indicateurs sociaux et les objectifs associés couvrent 100 % des effectifs, travaillant tous à Paris.

Les indicateurs sociétaux et environnementaux et leurs objectifs associés peuvent couvrir des périmètres différents, selon que les actifs soient sous gestion opérationnelle SFL ou non, en exploitation, et en restructuration ou rénovation lourde.

Ces périmètres sont définis en cohérence avec les meilleures pratiques sectorielles, notamment les principes méthodologiques issus des Sustainability Best Practice Recommendations de l'EPRA et s'organisent en 2020 selon le détail suivant pour les principaux indicateurs.

On peut distinguer les actifs de 3 façons pour différencier les périmètres de reporting, sur l'énergie, l'eau, les émissions de gaz à effet de serre et les déchets

- 15 actifs multilocataires ou monocataires pour lesquels SFL a la charge de la gestion opérationnelle sur l'énergie, l'eau et les déchets.
- 2 actifs monocataires pour lesquels la gestion opérationnelle en exploitation n'est pas à la charge de SFL.
- 3 actifs en restructuration et/ou non exploités car vacants en 2020.

Actifs	Énergie / Carbone	Eau	Déchets	BREEAM In-Use
Washington Plaza	●	●	●	●
Édouard VII	●	●	●	●
Cézanne Saint-Honoré	●	●	●	●
103 Grenelle	●	●	●	●
112 Wagram	●	●	●	●
#cloud.paris	●	●	●	●
Rives de Seine	●	●	●	●
Louvre Saint-Honoré	●	●	●	●
176 Charles de Gaulle	●	●	Collecte des déchets assurée directement par la Ville de Paris sans informations sur la quantité de déchets ni leur destination	●
92 Champs-Élysées	●	●		●
Galerie des Champs-Élysées	●	●		●
90 Champs-Élysées	●	●		●
131 Wagram	●	●		●
9 Percier	●	●		●
6 Hanovre	●	●		●
106 Haussmann	Immeubles monocataires pour lesquels SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets			●
Condorcet				●
Le Vaisseau	Immeubles en restructuration et/ou vacants			
83 Marceau				
Biome				

Pour la partie énergie (intégrant notamment les types d'énergies pris en compte et la répartition entre parties communes et parties privatives pour chaque actif), des détails complémentaires sont également précisés selon la même méthodologie en annexe dans la partie 7.5.2

#### 7.5.2. Méthodologie des indicateurs environnementaux et sociétaux

SFL a élaboré une méthodologie de reporting interne. Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, d'identifier les contributeurs et de définir la méthode de contrôle.

Elle précise également les référentiels appliqués, notamment la loi dite de « déclaration de performance extra-financière » ainsi que les recommandations de l'EPRA.

Cette méthode permet aussi de définir le périmètre des immeubles qui sont analysés.

### Périmètre de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 20 immeubles totalisant 386290 m<sup>2</sup>.

Les différents périmètres de reporting selon les indicateurs sont précisés en partie 7.5.1. du présent rapport. Le périmètre de reporting des indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau exclut par exemple les immeubles qui ne sont pas gérés opérationnellement par SFL (gestion des fluides non assurés par SFL), ceux en libération de surface pour restructuration ou en restructuration et les surfaces d'habitation.

### Évolution du périmètre

Le périmètre des immeubles concernés par le reporting peut évoluer en fonction des :

- Acquisitions, cessions : les immeubles cédés au cours de l'année sont exclus du périmètre de l'année. Les immeubles acquis en cours d'année n'intègrent le périmètre qu'après un exercice complet.
- Immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 % et ayant au moins une année d'exploitation.

### Normalisation par les surfaces et le taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles des immeubles en m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation utilisé pour la correction des indicateurs est un taux d'occupation moyen sur l'année écoulée.

### Période de reporting

La période de reporting des indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau, aux émissions de GES et à la production de déchets, est maintenant de 12 mois glissants du 01/10/N-1 au 30/09/N, afin de pouvoir collecter les données suffisamment tôt pour la production du rapport.

Cette période est adoptée pour les données reportées pour les années 2018 à 2020.

Tous les autres indicateurs environnementaux et sociétaux restent reportés en année calendaire.

### Énergies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble est issue :

- des relevés des compteurs concessionnaires et des sous-compteurs sur site par les entreprises de maintenance multitechnique,
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires,
- et des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

Lorsque la consommation totale de l'actif n'est pas connue, notamment pour les parties privatives, SFL estime la consommation énergétique totale en prenant en considération une consommation énergétique en fonction de la typologie des terminaux de climatisation du locataire.

Ces ratios diffèrent d'un immeuble à un autre, ils permettent d'être au plus près de la réalité. Ils ont été élaborés en partenariat avec un bureau d'études énergéticien et à partir de la consommation des parties privatives de SFL et d'autres occupants selon les immeubles.

La comparaison entre l'année de référence et l'année analysée inclut la variabilité climatique sur la base des DJU (Degré Jour Unifié – base 18°) relevé sur le site [www.infoclimat.fr](http://www.infoclimat.fr).

L'analyse du patrimoine sur ces problématiques de maîtrise des consommations se réfère à des années de référence qui varient en fonction de l'année d'entrée de l'actif dans le périmètre.

	Type d'actif		Gestion immobilière	Type d'énergie				
				Chaud (Réseau de chaleur urbain ou Gaz/ Fuel)	Réseau de froid urbain	Électricité		
						Services généraux / Parties communes	Parties privatives Bureaux	Parties privatives Commerces
176 Charles de Gaulle	Bureaux	Multiloc	Oui	Fuel -> 04/18 05/18 -> Gaz	Groupe frigo autonome			
Washington Plaza	Bureaux	Multiloc	Oui	Sans objet	Groupe frigo autonome			
Édouard VII	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace			
Rives de Seine	Bureaux	Monoloc	Oui	Sans objet	Groupe frigo autonome			Sans objet
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace			
Louvre Saint-Honoré	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Groupe frigo autonome + Dry Cooler			
103 Grenelle	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Groupe frigo autonome			
112 Wagram	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	DRV autonome par étage			
92 Champs-Élysées	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace			
Galerie des Champs-Élysées	Commerces	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace		Sans objet	
#cloud.paris	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Climespace			Sans objet
131 Wagram	Bureaux	Multiloc	Oui	Sans objet	Groupe frigo autonome			Sans objet
9 Percier	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Groupe frigo autonome			Sans objet
90 Champs-Élysées	Bureaux	Multiloc	Non	CPCU	Climespace			Sans objet
6 Hanovre	Bureaux	Monoloc	Oui	CPCU	Climespace			Sans objet
104 / 110 Haussmann	Bureaux	Monoloc	Oui	CPCU	Climespace			
Le Vaisseau	Bureaux	Monoloc	Oui	Sans objet	Groupe frigo autonome			Sans objet
Marceau	Bureaux	Multiloc	Oui	CPCU	Sans objet			
Condorcet	Bureaux			CPCU	Climespace			
Biome	Bureaux	Monoloc	Non	Gaz				Sans objet

■ Périmètre courant de Reporting pour 2020.

■ Services généraux / Consommations réelles gérées et payées par SFL (puis réparties) :

■ Services généraux / Parties privatives.

■ Consommations gérées et payées par le(s) locataire(s) directement :

■ connues / estimées.

■ Patrimoine non géré / en restructuration Indirectly managed portfolio

## Consommation d'eau

La collecte des données se fait :

- soit par relevé des compteurs par les mainteneurs multitechniques,
- soit par des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

## Déchets

Les pesées des déchets sont communiquées par des rapports envoyés par les prestataires. Une pesée quotidienne est faite pour les déchets du siège SFL.

## Émissions de GES

Les émissions de GES sont calculées sur la base des consommations d'énergie et de leur facteur d'émission associés issus de la base de données BEGES de l'ADEME.

Ces facteurs d'émission (FE) peuvent évoluer d'une année sur l'autre pour une même année en fonction des mises à jour opérées par l'ADEME. Ces mises à jour sont donc reprises pour tous les Facteurs d'émission utilisés.

Pour l'année 2020 en l'absence d'information précise, les valeurs des différents FE sont reprises sur celles de l'année 2019.

### 7.3.3. Méthodologie des indicateurs sociaux

Des précisions méthodologiques pour les indicateurs sociaux sont apportées si besoin à la suite des indicateurs dans les parties 6.1 et 6.2 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en partie 7.6.3.

# Déclaration de performance extra-financière 2020

## 7.6. Indicateurs EPRA

### 7.6.1. Indicateurs environnementaux – Patrimoine en exploitation

**CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE EN MWH D'ÉNERGIE FINALE ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M<sup>2</sup> (SANS CORRECTION CLIMATIQUE) À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT** (codes EPRA : Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int)

	Parties communes et services généraux			Parties privées			Total					Code EPRA
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	%19/20	%18/20	
<b>Périmètre courant</b>												
Électricité	27 885	27 119	26 326	20 471	21 070	15 762	48 355	48 189	42 088			Elec-Abs
Réseaux de chaleur urbaine	13 743	11 433	8 870	0	0	0	13 743	11 433	8 870			DH&C-Abs
Réseaux de froid urbain	11 317	10 410	8 183	0	0	0	11 317	10 410	8 183			
Gaz naturel	12	607	585	0	0	0	12	607	585			Fuels-Abs
Fioul	665	0	0	0	0	0	665	0	0			
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>53 621</b>	<b>49 569</b>	<b>43 964</b>	<b>20 471</b>	<b>21 070</b>	<b>15 762</b>	<b>74 092</b>	<b>70 639</b>	<b>59 725</b>			
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>267,5</b>	<b>250,9</b>	<b>218,3</b>	-13,0%	-18,4%	Energy-Int
Nombre d'immeubles							14/14	15/15	15/15			
Couverture en % des m <sup>2</sup>							100%	100%	100%			
<b>Périmètre constant</b>												
Électricité	27 885	27 119	26 326	20 471	20 781	15 523	48 355	47 900	41 849	-12,6%	-13,5%	Elec-LfL
Réseaux de chaleur urbaine	13 743	11 433	8 870	0	0	0	13 743	11 433	8 870	-22,4%	-35,5%	DH&C-LfL
Réseaux de froid urbain	11 317	10 410	8 183	0	0	0	11 317	10 410	8 183	-21,4%	-27,7%	
Gaz naturel	12	607	585	0	0	0	12	607	585	-3,6%	-13,6%	Fuels-LfL
Fioul	665	0	0	0	0	0	665	0	0			
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>53 621</b>	<b>49 569</b>	<b>43 964</b>	<b>20 471</b>	<b>20 781</b>	<b>15 523</b>	<b>74 092</b>	<b>70 350</b>	<b>59 487</b>			
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							267,5	254,1	221,1	-13,0%	-17,4%	Energy-Int
Nombre d'immeubles							14/14					
Couverture en % des m <sup>2</sup>							100%					

**ÉMISSIONS GES ISSUES DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (SCOPES 1 & 2) EN TCO2E À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT** (Codes EPRA : GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs)

	2018	2019	2020	%19/20	%18/20	Code EPRA
<b>Périmètre courant</b>						
Scope 1	183	112	102	-8,8%	-44,4%	GHG-Dir-Abs
Scope 2 market-based	3010	2395	1932	-19,4%	-35,8%	GHG-Indir-Abs
Scope 2 location-based	3318	2931	2470	-15,7%	-25,6%	
Total en tCO <sub>2</sub> e market-based	3193	2507	2033	-18,9%	-36,3%	
Total en tCO <sub>2</sub> e location-based	3501	3042	2572	-15,5%	-26,6%	
Intensité carbone	12,6	10,8	9,4	-13,0%	-25,7%	GHG-Int
Taux de couverture	Nombre d'actifs		14/14	15/15	15/15	
	Couverture en % des m <sup>2</sup>		100%	100%	100%	
<b>Périmètre constant</b>						
Scope 1	183	112	102	-8,8%	-44,4%	
Scope 2 market-based	3010	2329	1873	-19,6%	-37,8%	
Scope 2 location-based	3318	2864	2411	-15,8%	-27,3%	
Total en tCO <sub>2</sub> e market-based	3193	2440	1975	-19,1%	-38,1%	
Total en tCO <sub>2</sub> e location-based	3501	2976	2513	-15,5%	-28,2%	
Taux de couverture	Nombre d'actifs		14/14			
	Couverture en % des m <sup>2</sup>		100%			

**CONSOMMATION D'EAU EN M<sup>3</sup> ET INTENSITÉ HYDRIQUE EN M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup> ET LITRE/UTILISATEUR À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT** (codes EPRA : Water-Abs, Water-LfL et Water-Int)

	2018	2019	2020	%19/20	%18/20	Code EPRA	
<b>Périmètre courant</b>							
<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>		<b>157391</b>	<b>157351</b>	<b>132905</b>	<b>-15,5%</b>	<b>-15,6%</b>	<b>Water-Abs</b>
Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,568	0,559	0,486	-13,1%	-14,4%	Water-Int
	en l/utilisateur	33,5	33,2	28,8	-13,3%	-14,0%	
Taux de couverture	Nombre d'actifs		14/14	15/15	15/15		
	Couverture en % des surfaces (en m <sup>2</sup> )		100%	100%	100%		
<b>Périmètre constant</b>							
<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>		<b>157391</b>	<b>156177</b>	<b>132364</b>	<b>-15,2%</b>	<b>-15,9%</b>	<b>Water-LfL</b>
Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,568	0,564	0,492	-12,8%	-13,4%	Water-Int
	en l/utilisateur	33,5	33,2	28,9	-13,0%	-13,7%	
Taux de couverture	Nombre d'actifs		14/14				
	Couverture en % des m <sup>2</sup>		100%				



## Déclaration de performance extra-financière 2020

### CERTIFICATIONS : NOMBRE D'ACTIFS EN EXPLOITATION AVEC UNE CERTIFICATION ET PART DU PATRIMOINE EN % DES SURFACES (EN M<sup>2</sup>) PAR TYPE ET PAR NIVEAU DE CERTIFICATION (code EPRA : Cert\_Tot)

			2019		2020	
			Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>
Exploitation	BREEAM In Use	<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>	<b>17</b>	<b>100 %</b>
		Good	0	0 %	0	0 %
		≥ Very Good	18	100 %	17	100 %
		≥ Excellent	7	55 %	6	54 %
Développement	<b>Au moins une certification</b>		<b>5</b>	<b>22 %</b>	<b>5</b>	<b>22 %</b>
	BREEAM NC		2	12 %	2	13 %
	LEED		1	10 %	1	10 %
	HQE		4	19 %	4	20 %
Taux de couverture	Nombre d'actifs		18/18		17/17	
	Taux de couverture (en % des m <sup>2</sup> )		100 %		100 %	

### GESTION DES DÉCHETS EN TONNES ET EN % PAR TYPE DE DÉCHETS ET PAR MODE DE TRAITEMENT À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : Waste-Abs et Waste-LfL<sup>(1)</sup>)

		2019				2020					Code EPRA
Déchets par type	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchet valorisés	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets valorisés			
en tonnes	510	253	763	612	428	148	577	510		Waste-Abs & Waste-LfL	
en %	67 %	33 %	100 %	80 %	74 %	26 %	100 %	88 %			
<b>Détails par mode de traitement</b>	<b>Enfouissement</b>	<b>Incinération</b>	<b>Valorisation énergétique</b>	<b>Recyclage</b>	<b>Autres</b>	<b>Enfouissement</b>	<b>Incinération</b>	<b>Valorisation énergétique</b>	<b>Recyclage</b>	<b>Autres</b>	
en tonnes	34	107	328	284	11	36	27	375	135	4	Waste-Abs & Waste-LfL
en %	4 %	14 %	43 %	37 %	1 %	6 %	5 %	65 %	23 %	1 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	8/15				8/15					
	Couverture en % des m <sup>2</sup>	83 %				83 %					

(1) Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent aux mêmes actifs entre 2019 et 2020

**TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES INDICATEURS EPRA SUR LE PATRIMOINE EN EXPLOITATION**

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2018	2019	2020	Évol. 18/20	Taux de couverture
<b>Certifications</b>								
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use		Nombre d'actifs	18	18	17	-5,6%	100%
	% du patrimoine certifié en valeur	Cert-Tot	% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	100%	0,0%	100%
<b>Énergie</b>								
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	10025	9484	9206	-8,2%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	17860	17636	17120	-4,1%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	10025	9484	9206	-8,2%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	17860	17636	17120	-4,1%	200%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre courant	DH&C-Abs	MWh	25060	21843	17053	-32,0%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	25060	21843	17053	-32,0%	100%
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	677	607	585	-13,6%	100%
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	677	607	585	-13,6%	100%
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	268	251	218	-18,4%	100%
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	268	254	221	-17,4%	100%
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>								
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1 à périmètre courant	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	183	112	102	-44,4%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 location-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	3318	2931	2470	-25,6%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	3010	2395	1932	-35,8%	100%
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	12,6	10,8	9,4	-25,7%	100%
<b>Eau</b>								
	Consommation totale d'eau à périmètre courant	Water-Abs	m <sup>3</sup>	157391	157351	132905	-15,6%	100%
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	157391	156177	132364	-15,9%	100%
	Intensité hydrique		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,57	0,56	0,49	-14,4%	100%
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,57	0,56	0,49	-13,4%	100%
<b>Déchets</b>								
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	tonnes	804	763	577	-28%	83%
			% recyclé	30%	37%	16%	-45%	
			% valorisation énergétique	10%	43%	72%	619%	
			% incinéré	23%	14%	5%	-79%	
			% autre mode de traitement	27%	1%	0,7%	-98%	
			% enfouie	11%	4%	6%	-44%	
			% autre mode de traitement	27%	1%	0,7%	-98%	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	804	763	577	-28%	83%
			% recyclé	30%	37%	16%	-45%	
			% valorisation énergétique	10%	43%	72%	619%	
			% incinéré	23%	14%	5%	-79%	
			% autre mode de traitement	27%	1%	0,7%	-98%	
			% enfouie	11%	4%	6%	-44%	
			% autre mode de traitement	27%	1%	0,7%	-98%	

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.5)

- Périmètre : les données renseignées dans le tableau ci-dessus respectent la logique de contrôle opérationnel. Les consommations d'énergie incluent uniquement les consommations des parties communes et des équipements communs de chauffage et de climatisation gérés par SFL. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées sur la base de ces consommations, et les données sur l'eau incluent consommations directement gérées et obtenues par SFL.
- Analyse segmentaire : le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas applicable dans ce cas.
- Normalisation : les m<sup>2</sup> utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur

les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.

- Estimation : les données de ce tableau EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles, et facturées.
- Taux de couverture : pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
- Vérification : les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée.
- Siège : les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
- Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en parties 5.1 et 5.2.

## Déclaration de performance extra-financière 2020

### 7.6.2. Indicateurs environnementaux – Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2018	2019	2020
<b>Certifications</b>						
	% du siège certifié	Cert-Tot	%	100 %	100 %	100 %
<b>Énergie</b>						
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs & Elec-LfL	MWh	64,7	82,8	73,4
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-LfL	MWh	156,8	152,5	136,4
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	MWh	0	0	0
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs & Fuels LfL	MWh	0	0	0
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	109,0	115,8	103,2
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>						
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	0	0
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	6,2	5,0	4,3
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	3,1	2,5	2,1
<b>Eau</b>						
	Consommation totale d'eau	Water-Abs & Water-LfL	m <sup>3</sup>	441,2	401,1	334,3
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,217	0,197	0,165
<b>Déchets</b>						
			tonnes	2,2	2,5	
			% recyclé	100 %	100 %	63,5 %
			% réutilisé	0 %	0 %	0 %
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs & Waste-LfL	% composté	0 %	0 %	0 %
			% incinéré	0 %	0 %	0 %
			% autre mode de traitement	0 %	0 %	0 %
			% enfoui	0 %	0 %	36,5 %

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.5)

– Taux de couverture: 100 % pour tous les indicateurs Siège.

– Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent au même siège entre 2018 et 2020.

### 7.6.3. Indicateurs sociaux, sociétaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2018	2019	2020	Commentaires
<b>Diversité</b>							
Diversity - Emp	Répartition par genre au Conseil d'administration	Nb de femmes		6	6	6	
		% de femmes		43 %	43 %	43 %	exactement 42,86 % au 31/12/20
		Nb d'hommes		8	8	8	
		% d'hommes		57 %	57 %	57 %	exactement 57,14 % au 31/12/20
	Répartition par genre au Comité de Direction	Nb de femmes		2	2	3	Effectif au 31/12, mandataire inclus
		% de femmes		25 %	25 %	33 %	
		Nb d'hommes		6	6	6	
	Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	% d'hommes		75 %	75 %	67 %	
		Nb de femmes		29	30	27	Effectif au 31/12
		% de femmes		63 %	58 %	55 %	
		Nb d'hommes		17	22	22	
	% d'hommes		37 %	42 %	45 %		
	Répartition par genre pour les autres effectifs	Nb de femmes		13	13	13	Effectif au 31/12
		% de femmes		87 %	87 %	87 %	
Nb d'hommes			2	2	2		
% d'hommes			13 %	13 %	13 %		
Répartition par genre pour le total des effectifs	Nb de femmes		44	45	43	Effectif au 31/12, hors mandataire	
	% de femmes		65 %	61 %	60 %		
	Nb d'hommes		24	29	29		
	% d'hommes		35 %	39 %	40 %		
Diversity-Pay	Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur Général et Directeur Général Délégué)		%	3 %	3 %	13 %	Salaire de base brut théorique, hors prime ancienneté et rémunération variable au 31/12, hors DG et DGD, hors contrats alternance) 1- (salaire moyen femmes/salaire moyen hommes)
	Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de Direction)		%	16 %	16 %	18 %	
	Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories		%	-6 %	-4 %	-6 %	
	Écart de salaire entre hommes et femmes pour le total des effectifs		%	35 %	29 %	29 %	
<b>Formation</b>							
Emp-Training	Nombre total d'heures de formation		Nombre	1 307	1 575	1 269	
	Nombre de collaborateurs formés		Nombre	56	66	58	
	Nombre moyen d'heures par stagiaire		Nombre	23	24	22	
	% de collaborateurs formés		%	79 %	94 %	80 %	Nb de salariés formés / Effectif Moyen
	% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle		%	3,20 %	3,31 %	2,35 %	
<b>Évaluation</b>							
Emp-Dev	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année		%	90 %	90 %	96 %	NB entretien réalisé / population éligible

## Déclaration de performance extra-financière 2020

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2018	2019	2020	Commentaires
<b>Attractivité et rétention des talents</b>							
Emp-Turnover		Embauches en CDI	Nombre	8	12	5	
		Embauches en CDD	Nombre	3	3	1	
		Total des embauches	Nombre	11	15	6	
		Ruptures conventionnelles	Nombre	5	2	3	
		Fins de CDD	Nombre	5	1	3	
		Démission	Nombre	2	3	1	
		Licenciement	Nombre	0	0	0	
		Total des départs	Nombre	15	9	8	Y compris 1 décès
	Turn-over	%	12,81 %	14,23 %	6,24 %	(Nb de départs CDI sauf décès + Nb entrées CDI)/2/effectif moyen	
<b>Santé et sécurité</b>							
H&S-Emp		Nombre d'accidents mortels	Nombre	0	0	0	
		Nombre de maladies professionnelles	Nombre	0	0	0	
		Nombre d'accidents du travail	Nombre	0	1	0	2 accidents de trajet sans arrêt (nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000
		Taux de fréquence	Taux	0,00	40,34	0	(nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000
		Taux de gravité	Taux	0,00	0,29	0	
	Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,70 %	0,67 %	0,78 %	De 1 à 3 jours	
H&S-Asset		Part des actifs couverts par un dispositif de gestion des risques santé et sécurité	% d'actifs couverts	93 %	93 %	93 %	Actifs sous gestion opérationnelle SFL
H&S-Comp		Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Nombre d'incidents	0	0	0	Aucun incident sur les sujets santé et sécurité n'a été recensé en 2018, 2019 et 2020
<b>Engagement sociétal</b>							
Comty-Eng		Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	-	-	-	Étant donné la localisation du patrimoine SFL concentrée uniquement sur Paris et sa proche couronne, les initiatives sociétales sont opérées directement au niveau Groupe et précisées en partie 7.4











<b>INDICATEURS DE GOUVERNANCE</b>								
Thème	Code EPRA	Indicateur					Explication	
<b>Gouvernance</b>								
Gov-Board		Composition du Conseil d'administration	Description					Référence aux autres parties du Rapport
Gov-Select		Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description					Référence aux autres parties du Rapport
Gov-Col		Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description					Référence aux autres parties du Rapport

Le taux de couverture est de 100 % pour l'ensemble des indicateurs sociaux et de gouvernance reportés

### 7.7. Concordance avec les objectifs ODD

Ce tableau synthétise la contribution de la démarche ESG de SFL aux Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015.

Ces objectifs définissent 17 priorités pour un développement durable à horizon 2030 et SFL considère que les actions qu'elle porte ont un impact sur 10 de ces objectifs au travers des enjeux suivants :

Piliers	12 nouveaux enjeux	Contribution aux Objectifs de Développement Durable
Régénérer et réinventer la ville	Empreinte urbaine	
	Localisation & accessibilité	
	Résilience du bâti	
Apporter confort, flexibilité et convivialité	Confort & aménagement	
	Certification & labellisation	
	Relation & satisfaction clients	
Se projeter dès à présent dans un futur bas-carbone	Stratégie bas-carbone	   
	Economie circulaire	
	Biophilie	
Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et partenaires	Attractivité, développement & diversité	   
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail	
	Ethique dans la chaîne de valeur	

- Objectifs de Développement Durable :
- 3 Bonne santé et bien-être
  - 5 Égalité entre les sexes
  - 7 Énergie propre et d'un coût abordable
  - 9 Industrie, innovation et infrastructure
  - 10 Inégalités réduites
  - 11 Villes et communautés durables
  - 12 Consommation et production responsables
  - 13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
  - 15 Vie terrestre
  - 16 Paix, justice et institutions efficaces

### 7.8. Vérification des données

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion groupe.

# Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion Groupe

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'attention de la Direction générale,

À la suite de votre demande et en notre qualité de Commissaire aux comptes de Société Foncière Lyonnaise, nous vous présentons notre rapport sur une sélection d'informations extra-financières (ci-après les « Informations ») de la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion Groupe.

Les Informations, sélectionnées par le Groupe, sont les suivantes :

- Surface utilisée et taux d'occupation ;
- Nombre d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine en % des surfaces par niveau de certification (« very good » ou plus) ;
- Production des déchets en tonnes (papier, carton et DIB) ;
- Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup> et intensité hydrique en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> à périmètre courant (parties communes et privatives cumulées) ;
- Consommations d'énergie par type d'énergie et intensités énergétiques à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) issues de la consommation énergétique à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Surface totale végétalisée en m<sup>2</sup> et en % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

## Responsabilité de la Société

Les Informations ont été préparées sous la responsabilité du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise conformément aux procédures et référentiels utilisés par la société (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et qui sont disponibles sur demande auprès de la Direction générale.

## Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

## Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la sincérité des Informations sélectionnées.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par la société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de lutte contre la corruption et de fiscalité, ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

## Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à la vérification des informations extra-financières et la norme internationale ISAE 3000 (*Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*).

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité du Groupe, de l'exposé des principaux risques extra-financiers liés à cette activité ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que les Informations couvrent le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.
- Nous avons mis en œuvre, sur les Informations :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices<sup>(1)</sup> et couvrent entre 12 et 27 % des Informations sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les Informations.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la société.

(1) Immeubles Louvre Saint-Honoré et Washington Plaza.

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes en février 2021.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

### **Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations présentées dans la Déclaration, pris dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère, conformément au Référentiel.

### **Commentaire**

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous portons à votre attention le fait que les indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre et à la production de déchets sont présentés sur douze mois glissant du 1er octobre au 30 septembre afin de faciliter la collecte des données à la date de clôture. Cette période de reporting est précisée en note méthodologique dans la Déclaration.

Paris-La Défense, le 25 février 2021  
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ  
Associée

Julien Rivals  
Associé, Développement Durable



### 13. Annexes

#### **Annexe 13.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 15 avril 2021 sur les options de souscription et d'achat d'actions**

(article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, étant rappelé que le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années.

1) Nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2020 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des mandataires tant par la Société que par celles qui lui sont liées :  
néant

2) Nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2020, ont été consenties à chacun des mandataires de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent :  
néant

3) Nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2020 par les mandataires sociaux de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2)

ci-dessus :

néant

4) Nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2020, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :

néant

5) Nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2020 par chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :  
néant.

6) Nombre, prix et dates d'échéance des options consenties en 2020 par les sociétés visées aux 1) et 2) à l'ensemble des salariés bénéficiaires :

néant

Le Conseil d'administration

## Annexe 13.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021 concernant l'attribution gratuite d'actions

(article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Nous portons à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions gratuites d'actions effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par la deuxième résolution de l'Assemblée générale du 20 avril 2018, le Conseil d'administration réuni le même jour à l'issue de ladite Assemblée générale a adopté le Règlement du plan d'attribution gratuite d'actions de performance n° 5, étant précisé que les termes dudit plan sont applicables à toutes les attributions d'actions qui pourront être décidées par le Conseil dans le cadre de cette délégation.

Le Conseil d'administration réuni le 6 février 2020, statuant à l'unanimité et suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le même jour, a déterminé la liste des bénéficiaires du Plan n° 5 au titre de l'exercice 2020 ; étant précisé que la date d'attribution s'entend du 6 février 2020.

Les termes du Plan n° 5 sont rappelés ci-après :

### 1. Cadre des attributions gratuites d'actions

#### 1.1. Autorisation de l'Assemblée générale du 20 avril 2018 (deuxième résolution extraordinaire)

L'Assemblée générale du 20 avril 2018 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux, un plan d'attribution gratuite d'actions de performance dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce dans la limite de 1% du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée (étant précisé qu'un sous-plafond de 0,5% s'applique aux attributions effectuées au bénéfice des mandataires sociaux).

#### 1.2. Adoption du règlement du plan et décision d'attribution

##### • Adoption du plan par le Conseil d'administration du 20 avril 2018

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018, le Conseil d'admini-

stration du même jour a adopté les dispositions du Règlement du Plan d'attribution d'actions de performance (le « Plan n° 5 »).

##### • Décision d'attribution par le Conseil d'administration du 6 février 2020

Le Conseil d'administration du 6 février 2020 a décidé d'attribuer au titre du Plan n° 5, 68 952 actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre d'un intéressement de long terme, d'une part, et de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, d'autre part.

##### • Attributions consenties aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'année 2020

Sur les 68 952 actions attribuées, 42 000 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, dont 20 000 au Directeur général Monsieur Nicolas Reynaud, 16 000 au Directeur général délégué Monsieur Dimitri Boulte et 6 000 au Président du Conseil d'administration Monsieur Juan José Brugera Clavero.

	Nicolas Reynaud	Dimitri Boulte	Juan José Brugera Clavero
Attributions consenties par la Société aux mandataires sociaux durant l'exercice 2020	Nombre maximum : 20 000 Nombre cible : 10 000 Valeur* : 653 830 €	Nombre maximum : 16 000 Nombre cible : 8 000 Valeur* : 523 064 €	Nombre maximum : 6 000 Nombre cible : 3 000 Valeur* : 196 149 €

\* Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du modèle binomial et résultent du calcul suivant : nombre d'actions cibles attribuées x juste valeur unitaire de ces actions. Le modèle binomial prend notamment en compte les paramètres suivants : prix de l'action sous-jacente, dividende attendu sur les actions, dilution du capital, objectifs de résultats, contributions fiscales et sociales et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 65,383 € pour les actions attribuées le 6 février 2020.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP/MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de SFL.

• **Attributions consenties à chacun des douze<sup>1</sup> salariés non-mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé**

Nom des bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites maximum	Nombre d'actions gratuites cible	Valeur des actions gratuites
François Sebillotte	5 000	2 500	163 458
Fabienne Boileau	2 400	1 200	78 460
Pierre-Yves Bonnaud	2 400	1 200	78 460
François Derrian	2 400	1 200	78 460
Emilie Germane	2 400	1 200	78 460
Aude Grant	2 400	1 200	78 460
Éric Oudard	2 400	1 200	78 460
Thierry Buhot	800	400	26 153
Virginie Krafft	800	400	26 153
Caroline Nguyen	800	400	26 153
Fabrice Ruchaud	800	400	26 153
Nicolas Tennevet	800	400	26 153

(1) Les 5 derniers salariés figurant dans le tableau ci-dessus ayant bénéficié d'une attribution égalitaire.

• **Attributions consenties durant l'année 2020 par la Société à l'ensemble des salariés bénéficiaires**

Catégorie de bénéficiaires	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites maximum	Nombre d'actions gratuites cible	Valeur des actions gratuites
Cadres du Comité de Direction	7	19 400	9 700	634 215
Cadres de catégories 3 et 4	13	5 704	2 852	186 472
Cadres de catégories 1 et 2	33	1 848	924	60 414

## 2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites de 2018

### 2.1. Motifs de l'attribution

L'attribution au titre du Plan n° 5 a pour objectif premier de permettre la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs de SFL qu'elle souhaite motiver particulièrement. Le Plan n° 5 a été étendu au profit de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de SFL.

### 2.2. Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

#### • Période d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-après), les actions attribuées par le Conseil d'administration du 6 février 2020 seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, d'un communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de la date d'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2022).

#### • Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration de la période d'acquisition visée ci-dessus, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

En outre, le Conseil d'administration pourra décider, au cas par cas, le maintien du droit à l'acquisition définitive des actions même si le bénéficiaire n'est plus salarié ou dirigeant à la date d'acquisition.

#### • Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

### **2.3. Période de conservation**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, telles qu'en vigueur à la date d'adoption du Plan n° 5, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

De plus pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Il est en outre précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L. 22-10-59 du Code de commerce, les bénéficiaires (mandataires sociaux et salariés) ne peuvent céder leurs actions attribuées gratuitement :

- dans le délai de 30 jours calendaires avant l'annonce par la Société de son rapport financier intermédiaire ou de son rapport annuel ; et
- en cas de détention d'une information privilégiée qui n'a pas été rendue publique.

### **3. Nature des actions et droits attachés auxdites actions**

Les actions seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter du jour où elles auront été effectivement acquises par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

### **4. Cotation des actions**

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n° 5 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de Euronext Paris.

Le Conseil d'administration

**Annexe 13.3 – Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels)**  
 (article R. 225-102 du Code de commerce)

Nature des indications	2016	2017	2018	2019	2020
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	93 057 948 €	93 057 948 €	93 057 948 €	93 057 948 €	93 057 948 €
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nominal	2,00 €	2,00 €	2,00 €	2,00 €	2,00 €
<b>II. Résultat de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	87 735 720 €	101 421 937 €	107 699 004 €	108 128 662 €	101 508 459 €
Résultat avant impôts et charges calculées	32 971 796 €	317 127 680 €	67 271 823 €	94 349 806 €	87 047 654 €
Impôt sur les bénéfices	15 528 992 €	-48 294 €	-4 466 €	-45 000 €	-361 000 €
Participation des salariés dûe au titre de l'exercice	65 055 €	2 327 288 €	-77 124 €	151 493 €	141 133 €
Dotations aux amortissements et provisions	47 656 270 €	42 458 301 €	45 108 362 €	36 037 297 €	44 275 441 €
Résultat après impôts et charges calculées	-30 278 521 €	272 390 385 €	22 245 051 €	58 206 015 €	42 992 080 €
Montant des bénéfices distribués <sup>(1)</sup>	48 855 423 €	107 016 640 €	123 301 781 €	123 301 781 €	97 710 845 €
Montant de la distribution exceptionnelle	48 855 423 €	-	-	-	-
<b>III. Résultat par action</b>					
Résultat après impôts mais avant charges calculées	0,37 €	6,82 €	1,45 €	2,03 €	1,87 €
Résultat après impôts et charges calculées	-0,65 €	5,85 €	0,48 €	1,25 €	0,92 €
Dividende ordinaire net attribué à chaque action	1,05 €	2,30 €	2,65 €	2,65 €	2,10 €
Distribution exceptionnelle	1,05 €	-	-	-	-
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés	65	65	61	62	62
Montant de la masse salariale de l'exercice	8 226 252	8 812 127	9 410 685	10 829 216	12 379 210
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, retraites...)	3 319 907	3 874 699	3 414 252	3 573 264	3 965 273

(1) Ces montants ne tiennent pas compte des sommes non versées à raison des actions auto-détenues.

## Annexe 13.4 – Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise

(article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, notamment de la composition et du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités, des changements intervenus au cours de l'exercice 2020, de la politique de diversité au sein du Conseil et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil. Ce rapport indique en outre les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs de la Direction générale. Il détaille également (i) la politique de rémunération des mandataires sociaux, (ii) la rémunération totale et les avantages de toute nature versés à chacun des mandataires sociaux durant l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice et (iii) les éléments fixes, variables et exception-

nels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur général.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 11 février 2021.

### 1. Référence au Code AFEP-MEDEF

Il est précisé que la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en janvier 2020 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP ([www.afep.com](http://www.afep.com)).

Il est également précisé que depuis le 30 octobre 2017 la notation attribuée par l'agence de notation Standard & Poor's est BBB+ (contre BBB auparavant), perspective Stable.

### Le tableau ci-après synthétise les dispositions du Code AFEP-MEDEF avec lesquelles la Société n'est pas en parfaite conformité.

(Situation au 31 décembre 2020) article L. 22-10-104° créé par l'Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 – Art. 6.

Problématiques concernées	Recommandation du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2020	Justifications
Part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration	Dans les sociétés contrôlées, la part des Administrateurs indépendants doit être d'au moins un tiers. (Art. 9.3).	3 Administrateurs indépendants sur un total de 14 Administrateurs (soit 21 %).	La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et de l'actionnaire minoritaire dans ses travaux. Sur les 14 Administrateurs, 8 ont été nommés sur proposition de Colonial, l'actionnaire majoritaire de SFL, 2 ont été nommés sur proposition de l'actionnaire minoritaire actuel, Prédica, et 1 Administrateur a été nommé le 13 novembre 2015 sur proposition d'un actionnaire minoritaire à cette date, étant précisé que cet actionnaire (i) a cédé la totalité de ses actions à Colonial en novembre 2018 (ii) a simultanément augmenté sa participation dans le capital de Colonial pour y détenir une participation significative (20 %).
Critères d'indépendance des Administrateurs. Critère de l'ancienneté	Pour être qualifié d'indépendant, un Administrateur ne doit pas avoir été Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (Art. 9.5.6).	Le Conseil considère comme indépendant 1 membre Administrateur depuis plus de 12 ans (Monsieur Wyand).	Dans l'examen de la situation de Monsieur Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'il soit Administrateur depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de son autorité morale personnelle. L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel pour apprécier l'indépendance d'un Administrateur.
Part des Administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit	Le Comité d'audit doit compter deux tiers au moins d'Administrateurs indépendants (Art. 16.1).	1 Administrateur indépendant sur un total de 4 Administrateurs au sein du Comité d'audit.	La composition du Comité d'audit est liée à celle du Conseil qui ne comprend que 3 Administrateurs indépendants. Le Conseil d'administration poursuit néanmoins ses réflexions sur la composition des Comités, tout en tenant compte des spécificités de la Société.

Problématiques concernées	Recommandation du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2020	Justifications
Détention d'un nombre relativement significatif d'actions par les Administrateurs au regard de leur rémunération	L'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et posséder un nombre significatif d'actions au regard de la rémunération allouée : à défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il doit utiliser sa rémunération à leur acquisition (Art. 20).	Aucun des Administrateurs indépendants ne détient un nombre significatif d'actions. Certains Administrateurs ne détiennent que 25 actions, et un Administrateur ne détient aucune action.	Hormis les trois Administrateurs indépendants, l'ensemble des Administrateurs ont été nommés sur proposition d'actionnaires qui détiennent, ou détenaient à la date de leur nomination, une participation significative dans la Société.  En ce qui concerne les Administrateurs indépendants, ils ne détenaient aucune action lors de leur prise de fonctions. Ils ont procédé à l'acquisition d'actions de la Société à l'issue de leur nomination.
Critères quantifiables de la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Les critères quantifiables doivent être prépondérants dans la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (Art. 25.3.2).	La proportion des critères qualitatifs et quantitatifs est identique.	Au regard de l'adéquation des critères qualitatifs avec la stratégie de la Société, le Conseil d'administration n'a pas estimé opportun de retenir une part significativement prépondérante pour les critères quantifiables dans la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. Néanmoins, il convient de relever que, dans l'hypothèse où le niveau de performance est suffisant par rapport aux critères quantifiables pour permettre une rémunération variable maximale, la proportion de rémunération déterminée à partir des critères quantifiables est de 63 % contre 37 % pour les critères qualitatifs (voir détail du mode de calcul en pages 116 et 117).
Débat annuel de son fonctionnement par le Conseil/évaluation formalisée triennale	Une fois par an, le Conseil d'administration débat de son fonctionnement. Une évaluation formalisée est réalisée tous les trois ans au moins (Art. 10.3).	L'examen du fonctionnement du Conseil d'administration n'a pas fait l'objet d'un point à l'ordre du jour en 2020.	En 2017, une mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil avait été confiée à un cabinet extérieur, un questionnaire avait été remis aux Administrateurs. Le résultat de cette étude a été présenté lors du Conseil du 19 décembre 2017. Une évaluation formalisée du fonctionnement du Conseil sera réalisée prochainement.

## 2. Direction Générale et Comité de Direction au 31 Décembre 2020

### 2.1. Modalités d'exercice de la Direction générale – dissociation des fonctions de Président et de Directeur général

Depuis la décision du Conseil d'administration du 27 janvier 2015, prise sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection, les fonctions de Président et de Directeur général sont dissociées, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO ayant été nommé Président du Conseil d'administration, Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général et Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué.

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO a été renouvelé pour une durée d'une année par l'Assemblée Générale du 3 avril 2020, le Conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue de cette Assemblée a confirmé à Monsieur BRUGERA CLAVERO son mandat de Président pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur.

Le renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO sera soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale ordinaire du 15 avril 2021. En cas d'approbation du renouvellement de son mandat d'Administrateur par les actionnaires, le Conseil d'administration qui se tiendra à l'issue de cette Assemblée devra se prononcer sur le renouvellement de son mandat de Président du Conseil d'administration.

Le Conseil n'a attribué aucune mission spécifique au Président en dehors des attributions prévues par la loi pour le Président du Conseil d'administration.

### 2.2. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2020

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2020 par Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général et par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2020 par le Président du Conseil d'administration et par les Administrateurs sont détaillés dans le point 3.8 ci-après.

#### • Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général

Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)

*Mandats exercés durant l'exercice 2020 :*

En France - Groupe SFL :

- Directeur général : SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
- Président-directeur général : SEGPIM (SA)
- Président : PARHOLDING (SAS) (à compter du 2 décembre 2020)
- Gérant : PARHAUS, PARGAL, PARCHAMPS

*Mandats et fonctions échus au cours des cinq derniers exercices (SFL) :*

- Directeur général délégué (jusqu'au 27 janvier 2015)
- Directeur financier (jusqu'au 27 janvier 2015).
- Membre du Comité des Associés de PARHOLDING, représentant SFL (jusqu'au 28 décembre 2020)
- Administrateur représentant SFL au Conseil de Gérance de la SCI WASHINGTON (jusqu'au 28 décembre 2020).

• **Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué**

Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)

*Mandats exercés durant l'exercice 2020 :*

En France - Groupe SFL :

- Directeur des opérations de SFL
- Président : LOCAPARIS (SAS) (à compter du 2 décembre 2020)
- Administrateur : SEGPIM (SA)

*Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :*

- Membre du Comité des Associés de PARHOLDING, représentant SFL (jusqu'au 28 décembre 2020)
- Administrateur représentant SFL au Conseil de Gérance de la SCI WASHINGTON (jusqu'au 28 décembre 2020)

### 2.3. Limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué

Le Directeur général et le Directeur général délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil d'administration.

Toutefois, conformément à l'article R. 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration réuni le 6 février 2020 a autorisé le Directeur général, avec faculté de subdélégation à tout mandataire qu'il désignera, à consentir, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis :

- pour un montant global de 500 000 €,
- sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'une année à l'issue de laquelle le Directeur général doit établir un état des engagements contractés conformément à cette autorisation et le soumettre au Conseil d'administration.

En outre, à titre de mesure d'ordre interne et conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général délégué doivent obtenir l'autorisation du Conseil d'administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

### 2.4. Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, le Comité de Direction comprenait les membres suivants :

- Nicolas Reynaud : Directeur général

- Dimitri Boulte : Directeur général délégué, Directeur des opérations
- François Sebillotte<sup>(1)</sup> : Secrétaire général, Secrétaire du Conseil
- Fabienne Boileau : Directrice financière
- Pierre-Yves Bonnaud : Directeur asset management et gestion clients
- François Derrian : Directeur des ressources humaines
- Émilie Germane<sup>(2)</sup> : Directrice Juridique
- Aude Grant : Directrice générale adjointe, asset management et investissements
- Éric Oudard : Directeur Technique et développement

(1) Monsieur François Sebillotte a quitté ses fonctions le 31 décembre 2020.

(2) Madame Émilie Germane a été nommée, Secrétaire Générale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et Secrétaire du Conseil le 11 février 2020. Elle conserve ses fonctions de Directrice Juridique.

**Nicolas REYNAUD** (59 ans), Directeur général

Il a rejoint SFL en 2006 en tant que membre du Comité de direction, Directeur financier et Directeur général adjoint. Il a été nommé Directeur général délégué en 2008. Il a commencé sa carrière à la CAMCA (1984-88) puis chez SOPHIA (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur général adjoint et Directeur financier. Il a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015, date à laquelle ont pris fin ses fonctions de Directeur financier.

**Dimitri BOULTE** (43 ans), Directeur général délégué, Directeur des Opérations

Il a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a occupé différents postes de responsabilité en qualité de Directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-2006), Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné. Il a été nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015.

**François SEBILLOTTE** (65 ans) Secrétaire général et Secrétaire du Conseil (jusqu'au 31 décembre 2020)

Il a commencé sa carrière en cabinet d'avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint le groupe de presse et d'édition professionnelle Liaisons comme Directeur juridique (1987-92) puis la société de capital-investissement Unigrains comme Directeur juridique et membre du comité de direction. Il est titulaire d'un DEA de droit privé et d'un EXECUTIVE MBA HEC (CPA). Il a été nommé Secrétaire général de SFL en 2001 et secrétaire du Conseil en 2011.

**Fabienne BOILEAU** (53 ans), Directrice financière

Diplômée de l'ESC Reims et d'expertise comptable, elle a rejoint le Groupe SFL en 2005, après avoir exercé trois années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filière Contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA. Avant le 27 janvier 2015, date à laquelle elle a été nommée Directrice financière de SFL, elle occupait le poste de Directrice du contrôle de gestion et des comptabilités.

**François DERRIAN** (51 ans), Directeur des ressources humaines  
Il est titulaire d'une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l'Institut de Gestion Sociale. Après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et



Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC), il a rejoint le groupe SFL en 2002.

**Aude GRANT** (39 ans), Directrice générale adjointe, Asset management et investissements

Diplômée de HEC, elle a débuté sa carrière dans le département Transaction Services du cabinet Deloitte, avant de rejoindre en 2006 le groupe Foncières des Régions où elle a successivement occupé des postes d'analyste, de responsable portfolio et acquisitions et, en dernier lieu, de directrice de l'asset management et des investissements bureaux. Elle est entrée dans le Groupe SFL en tant que Directrice de la stratégie immobilière et des transactions en 2014 et a été nommée Directrice générale adjointe en 2016.

**Pierre-Yves BONNAUD** (43 ans), Directeur asset management et gestion clients

Diplômé de l'ESTP Cachan et titulaire d'un master à l'ESSEC Business School, il a débuté sa carrière chez CBRE Investors en tant qu'analyste financier et asset manager, puis il a rejoint Mercialis en 2006. Passé en 2011 chez Immobilière Casino, il y a exercé les fonctions de Directeur des grands projets puis de Directeur des arbitrages, avant de revenir chez Mercialis en 2014 en tant que Directeur de l'asset management valorisation. Il a rejoint SFL en tant que Directeur de l'asset management et de la gestion clients en 2016.

**Éric OUDARD** (52 ans), Directeur Technique et développement Il est Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées et membre affilié du CIBSE (Chartered Institute of Building Services Engineers) et a travaillé chez Accor, Immobilière Groupe Casino, Pierre et Vacances et Luminatis. Il a rejoint le Comité de Direction de SFL comme Directeur technique et développement en 2014.

**Émilie GERMANE** (44 ans), Directrice Juridique

Diplômée de l'ESSEC, puis d'une maîtrise et d'un DESS en droit des affaires, elle s'inscrit au Barreau de Paris en 2004. Entre 2004 et 2009, elle exerce au sein de cabinets d'avocats spécialisés en droit immobilier (Lefèvre Pelletier & Associés et Lacourte Balas & Associés). Elle rejoint ensuite la Direction juridique du Club Méditerranée au sein du département Développement, Patrimoine et Construction. Début 2016, elle rejoint SFL où elle est nommée Directrice juridique, puis membre du Comité de Direction à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elle a été nommée Secrétaire générale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et Secrétaire du Conseil le 11 février 2021.

### Représentation équilibrée des femmes et des hommes

SFL maintient une représentation stable des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction depuis plusieurs années. Ainsi au 31 décembre 2020, sur les neuf membres composant le Comité de Direction, trois sont des femmes, soit 33 %. À l'issue du départ de Monsieur François Sebillotte le 31 décembre 2020, le Comité de Direction est composé de 8 membres dont trois sont des femmes, soit 38 %.

Au sein du Comité de Direction, les femmes occupent les postes de Directrice financière, Directrice générale adjointe, Asset Management et investissements et Directrice juridique/Secrétaire générale.

Étant donné le faible effectif de la société, les 10% des postes à responsabilité sont tous occupés par les membres du Comité de Direction.

## 3. Le Conseil d'administration

### 3.1. Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2020

L'article 15 des statuts de SFL prévoit que le Conseil d'administration de la Société est composé de trois membres au moins à seize membres au plus.

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration de SFL est composé de quatorze membres, ce nombre est inchangé par rapport au 31 décembre 2019.

Le Conseil d'administration du 28 juillet 2020 a coopté Madame Najat AASQUI en qualité d'administratrice, en remplacement de Madame Chantal du RIVAU, démissionnaire au 30 juin 2020. Cette cooptation sera soumise à la ratification de l'Assemblée générale du 15 avril 2021.

La répartition des membres du Conseil d'administration est la suivante :

- Huit Administrateurs élus sur proposition de l'actionnaire majoritaire, INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA :
  - Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO (Président du Conseil d'administration)
  - Madame Angels ARDERIU IBARS
  - Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
  - Madame Carmina GANYET I CIRERA
  - Monsieur Carlos KROHMER
  - Monsieur Luis MALUQUER TREPAT
  - Madame Nuria OFERIL COLL
  - Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA
- Deux Administrateurs élus sur proposition de PREDICA :
  - Madame Najat AASQUI
  - Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP
- Un Administrateur élu sur proposition de QATAR HOLDING LLC et DIC HOLDING LLC (agissant de concert) <sup>(1)</sup> :
  - Monsieur Ali Bin Jassim AL THANI
- Trois Administrateurs indépendants :
  - Madame Arielle MALARD DE ROTHSCCHILD
  - Madame Alexandra ROCCA
  - Monsieur Anthony WYAND.

(1) Par courrier (recommandé avec accusé de réception) en date du 14 novembre 2018 adressé à la Société, les sociétés Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC agissant de concert, ont déclaré avoir conclu un accord, sous conditions suspensives, avec Colonial le 15 octobre 2018 et cédé à l'actionnaire majoritaire de SFL à effet du 12 novembre 2018 la totalité des actions SFL qu'elles détenaient (voir le paragraphe « Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2018 » en page 32 du Rapport de gestion).

### 3.2. Politique de diversité au Conseil d'administration

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 75 ans.

Au 31 décembre 2020, trois Administrateurs ont 70 ans et plus, six Administrateurs ont entre 56 et 69 ans et cinq Administrateurs ont moins de 55 ans.

Les qualifications et l'expérience professionnelle de chaque Administrateur sont décrites en page 92 suivantes du présent rapport.

Le Conseil d'administration s'efforce de diversifier sa composition en termes de nationalité, d'expérience internationale, de compétence et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes en son sein.

Le Conseil d'administration comprend six femmes sur un total de quatorze membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration au 31 décembre 2020 est ainsi de 43 %, en conformité avec les articles L. 22-10-3 et L. 225-18-1 du Code de commerce.

L'Administratrice démissionnaire au cours de l'exercice 2020 a été remplacée par une nouvelle Administratrice, ce qui a permis à SFL de maintenir le nombre de femmes au sein du Conseil d'administration à six.

Pour l'exercice 2021 l'objectif est de maintenir cette situation. En cas de vacance d'un poste au sein du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2021, la Société maintiendra ces objectifs de diversité lors de la nomination d'un nouvel Administrateur.

La taille et la composition du Conseil d'administration au regard de l'aptitude, de la qualité et des compétences des Administra-

teurs répondent aux besoins actuels de la Société et favorisent une organisation et un fonctionnement efficaces du Conseil d'administration en permettant des débats constructifs et des prises de décisions favorisant la pérennité et le développement de la Société.

Dans un but de contribuer à la diversité dans la composition du Conseil d'administration, lorsqu'un poste d'Administrateur devient vacant ou lorsqu'il est nécessaire ou souhaitable de nommer un nouvel Administrateur, le Comité de rémunérations et de sélection est chargé d'examiner les dossiers de candidatures puis de recevoir les membres potentiels. Il expose le résultat de son examen au Conseil d'administration en fonction des compétences, des aptitudes et expertises des candidat(e)s pouvant apporter leur savoir et leur expérience à la Société. Le Comité doit également prendre en considération les exigences prévues par la loi, la réglementation et les statuts (critère d'indépendance, sexe, âge...). Le Conseil décide ensuite, selon le cas, soit de coopter un nouvel Administrateur et de proposer à l'Assemblée générale de ratifier cette nomination faite à titre provisoire, soit de proposer à l'Assemblée générale de nommer un nouvel Administrateur.

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés, le nombre de salariés de la Société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'article L. 225-27-1 du Code de commerce.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du Code du travail, deux membres du Comité Social et Économique assistent aux séances du Conseil d'administration avec voix consultative.

### 3.3. Changements intervenus dans la composition du Conseil d'administration et des Comités au cours de l'exercice 2020 – situation arrêtée au 31 décembre 2020

	Renouvellements	Nominations	Départs
Conseil d'administration	Alexandra ROCCA 03/04/2020	Najat AASQUI 28/07/2020 (cooptation en remplacement de Chantal du Rivau, démissionnaire)	Chantal du RIVAU 30/06/2020
	Carmina GANYET I CIRERA 03/04/2020		
	Juan José BRUGERA Clavero 03/04/2020		
	Carlos KROHMER 03/04/2020		
	Luis MALUQUER TREPAT 03/04/2020		
	Anthony WYAND 03/04/2020		
Comité d'audit et des comptes	–	–	–
Comité de rémunérations et de sélection	–	–	–
Comité des Administrateurs indépendants	–	–	–
Comité exécutif et stratégique	–	–	–

### 3.4. Proposition de ratification et de renouvellement des membres du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 15 avril 2021

Arriveront à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2020, les mandats d'Administrateurs de Mesdames Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll ainsi que de Messieurs Juan José Brugera Clavero, Ali Bin Jassim Al Thani, et Anthony Wyand.

Nous vous rappelons, par ailleurs, que le Conseil d'administration réuni le 28 juillet 2020 a nommé à titre provisoire Madame Najat Aasqui pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Madame Chantal du Rivau démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Nous vous proposons tout d'abord, de ratifier la nomination de Madame Najat Aasqui, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 28 juillet 2020, pour une durée allant jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les informations concernant Madame Najat Aasqui sont en pages 92 et 94 du présent rapport.

Nous vous proposons en outre de renouveler les mandats d'Administrateur respectifs de Mesdames Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll et le mandat de Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Nous vous proposons également de renouveler les mandats d'Administrateur respectifs de Messieurs Juan José Brugera Clavero et Anthony Wyand, pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Conformément aux statuts de la Société, la durée des renouvellements des mandats proposés est d'une année pour les mandats de Messieurs Juan José Brugera Clavero et Anthony Wyand, ceux-ci ayant plus de 70 ans, et de trois années pour les autres Administrateurs.

Mesdames Najat Aasqui, Angels Arderiu Ibars et Nura Oferil Coll ainsi que Messieurs Juan José Brugera Clavero, Ali Bin Jassim Al Thani et Anthony Wyand ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient la ratification ou le renouvellement de leur mandat d'Administrateur et qu'ils n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

Ces ratification et renouvellements de mandats d'Administrateurs seront soumis aux votes des actionnaires lors de l'Assemblée générale qui sera réunie le 15 avril 2021.

### 3.5. Les Administrateurs indépendants

Le Code AFEP-MEDEF précise qu'un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, tout mandataire social non exécutif de la Société ou de son groupe dépourvu de liens d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code AFEP-MEDEF définit les critères que doivent examiner le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration afin de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'Administrateur et la direction, la Société ou son Groupe, notamment :

- Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :
  - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide ;
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur ;
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :
  - significatif de la société ou de son groupe ;
  - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ;

- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.
- Il est précisé qu'un dirigeant mandataire social exécutif ne peut pas être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.
- Par ailleurs, des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des nominations, doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères ci-dessus, à l'exception du critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de 12 ans) pour Monsieur Wyand.

Comme indiqué dans le tableau de la page 85 l'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel. En particulier, concernant Monsieur Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'il soit Administrateur depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté

de jugement, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de son autorité morale personnelle.

– Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD  
– Madame Alexandra ROCCA  
– Monsieur Anthony WYAND.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration, sur avis du Comité de rémunérations et de sélection, a conclu que les trois Administrateurs ci-après peuvent être qualifiés d'indépendants :

Aucun de ces Administrateurs n'entretient de relation d'affaires avec la Société.

**Tableau de synthèse précisant la conformité ou non des Administrateurs indépendants au regard des critères d'indépendance précités**

Critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant	Respect des critères		
	Arielle Malard de Rothschild	Alexandra Rocca	Anthony Wyand
<b>Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes</b>			
Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des 5 années précédentes :			
– salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société	√	√	√
– dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide	√	√	√
– salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère ou d'une société consolidée par cette société mère.	√	√	√
<b>Critère 2 : Mandats croisés</b>			
Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.	√	√	√
<b>Critère 3 : Relations d'affaires significatives</b>			
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :			
– significatif de la société ou de son groupe	√	√	√
– pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.	√	√	√
<b>Critère 4 : Lien familial</b>			
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.	√	√	√
<b>Critère 5 : Commissaires aux comptes</b>			
Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.	√	√	√
<b>Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans</b>			
Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.	√	√	X <sup>(1)</sup>
<b>Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif</b>			
Ne pas percevoir une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.	√	√	√
<b>Critère 8 : Statut de l'actionnaire important</b>			
Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.	√	√	√

(1) Voir également le tableau en page 85 du présent rapport et le paragraphe 3.5 (page précédente) sur la justification de la non-application du critère d'ancienneté pour l'un des Administrateurs indépendants.

### 3.6. Compétences et expertises des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2020

**Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO** Président de SFL depuis 2010. Il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en technique industrielle de l'EUITI de Terrassa et d'un MBA de l'ESADE. Il a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et l'École des Télécommunications de La Salle (1967-1968). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-1970) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-1975). En 1972, il a collaboré avec l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-1975) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-1988). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-1999), puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur général (CEO) (1987-1994) puis a exercé les fonctions de Directeur général (CEO) de Inmobiliaria Colonial (actuellement Inmobiliaria Colonial Socimi SA) (1994-2006), Administrateur de SFL (2004-2006), Directeur général du groupe Mutua Madrilenia (2006-2007) et Président de Panrico (2007-2010). Il occupe actuellement la fonction de Président de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA depuis 2008. Il est également Président de l'Université Ramon Llull (Barcelone) et Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (USA).

**Madame Najat AASQUI**, est titulaire d'un DESS en Banque et Finance (Paris X) et d'une maîtrise d'Économie (Lille I). Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en 2017 en tant que chargée d'investissements (Private Equity et actions cotées). En mars 2019, elle a été nommée Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez Crédit Agricole Assurances. Au préalable, Madame Aasqui a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du Groupe Crédit Agricole. Elle a été cooptée Administrateur de SFL par le Conseil d'administration du 28 juillet 2020.

**Cheikh Ali BIN JASSIM AL THANI** exerce son activité professionnelle depuis plus de 30 ans auprès du Gouvernement du Qatar, principalement dans les secteurs du commerce, de la finance et de l'immobilier. Il est consultant en stratégie et investissement depuis 2007. De 1995 à 2016 il a été vice-président, membre du conseil d'administration et du comité exécutif de Housing Bank for Trade and Finance of Jordan (société cotée et deuxième banque la plus importante de Jordanie). Il a été membre du conseil d'administration et vice-président de la United Arab Shipping Company à Dubaï, aux Émirats arabes unis, de 2003 à 2016. Depuis 2007 il est Vice-Président de la LQB - Libyan Qatari Bank. Il est également Président Directeur général de Qatar General Insurance & Reinsurance Co. Il est également membre du Conseil de Surveillance de Hapag-Lloyd AG et depuis 2015 il est Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne).

**Madame Angels ARDERIU IBARS** est licenciée en Sciences de l'entreprise à l'Université de Barcelone. Elle a poursuivi des études de troisième cycle en Audit comptable et Master de finances à l'ESADE. Elle a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine des audits comptables où elle a exercé pendant neuf ans. En mars 1999 elle a rejoint Inmobiliaria Colonial (actuellement Inmobiliaria Colonial Socimi SA) en tant que Responsable de la comptabilité. Elle y a obtenu le poste de Directeur financier en janvier 2009, date à laquelle elle a rejoint le Comité de Direction de Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

**Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP** a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque Mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985 il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'Inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur Financier de Predica. Il est membre du Comité Exécutif et Directeur général adjoint de Crédit Agricole Assurances depuis 2004.

**Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA** est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a débuté sa carrière comme Conseiller du Ministre et du Secrétaire d'État espagnols en charge des relations avec l'Union Européenne (1978-1983), puis il a rejoint Grupo Banco Hispano Americano à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général (1984-1986). En Espagne, il a également été Président d'Iberdrola Ingenieria y Construcción S.A jusqu'en 2019. Il a été Professeur à l'Université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle. Il a été Administrateur de Inmobiliaria Colonial Socimi SA de 2002 à 2020. Il est actuellement Administrateur de plusieurs autres sociétés espagnoles.

**Madame Carmina GANYET I CIRERA** est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière chez Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle a ensuite rejoint la holding de la Caixa (actuelle Criteria Caixa) en tant que responsable des investissements et du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, fonction grâce à laquelle elle a participé à l'introduction en Bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economia) et professeur à l'Université Ramon Llull. Elle est entrée chez Inmobiliaria Colonial (actuellement Inmobiliaria Colonial Socimi SA) en 2000 en tant que Directrice financière, puis a été nommée Directeur général corporate en janvier 2009.

**Monsieur Carlos KROHMER** est diplômé en Administration et Gestion des entreprises de la Mannheim Business School (Allemagne), il a suivi le MIBP (Multiregional International Business Programme) à l'université de Barcelone et à l'université de Swansea (Pays de Galles) puis il a poursuivi des études de troisième cycle à l'IESE et à la Harvard Business School. Il a débuté sa carrière professionnelle au sein du Groupe Unilever à Hambourg (Allemagne) où il a occupé plusieurs postes à responsabilité dans les domaines du contrôle de gestion et des finances. En 1999, il a été nommé responsable du reporting et du contrôle de gestion chez Unilever Bestfoods, en Allemagne. En 2001, il a rejoint Criteria CaixaHolding, filiale du Groupe La Caixa en Espagne, dans le secteur du développement des entreprises en tant que responsable des investissements immobiliers ; il y a en outre occupé le poste de responsable de projet lors de l'introduction en Bourse de Criteria CaixaHolding. Jusqu'en 2008 il a été Administrateur de Holret S.A., filiale immobilière française de Criteria. Il a également été professeur de finance d'entreprises à La Salle Business Engineering School de Barcelone jusqu'en 2010. Depuis janvier 2009 il est membre du Comité de Direction de Inmobiliaria Colonial Socimi SA en tant que Directeur du développement.

**Madame Arielle MALARD DE ROTHSCHILD** est Administrateur indépendant de SFL. Elle est titulaire d'un Doctorat en Sciences Économique de l'Institut d'Études politiques de Paris (« Sciences Po. ») et d'un DEA en Monnaie Banque Finances de l'université Paris II Assas. En 1989 elle entre chez Lazard Frères & Co au sein de l'équipe de Conseil aux gouvernements étrangers. Dix ans plus tard, elle fonde Rothschild Conseil International – dont elle devient Directeur général adjoint – entité spécialisée dans le Conseil financier aux marchés émergents. Depuis 2006 elle est Gérant de Rothschild & Cie et depuis 2019 Global Advisory Partner de Rothschild & Co. Elle est également membre du Conseil de Surveillance ainsi que membre du Comité des risques et du Comité d'audit de Rothschild & Co (SCA).

**Monsieur Luis MALUQUER TREPAT** est diplômé en droit de l'Université de Barcelone et en Institutions Internationales de l'Université de Genève. Il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP PARIBAS à Barcelone (1980 à 1992) et de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992 à 1998). Depuis 1995 il est Avocat associé au sein du cabinet MALUQUER ADVOCATS SCP et y a été Directeur jusqu'en novembre 2016. Il a été président de la Chambre de commerce argentine en Espagne jusqu'en 2019 et est actuellement membre de son conseil d'administration. Il est Administrateur représentant l'Espagne dans l'Association Européenne de droit bancaire et financier depuis 2000. Depuis 2013 il est Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA où il est également membre du Comité de rémunération et de sélection, membre du Comité d'audit et du comité exécutif ainsi que Conseiller coordonnateur. Il est également Administrateur dans plusieurs sociétés espagnoles.

**Madame Nuria OFERIL COLL** est diplômée en droit de l'Université de Barcelone et titulaire d'un MBA de l'ESADE de l'Université de Ramon Llull. Elle a débuté sa carrière en 1998 en tant qu'avocate associée au sein du Cabinet Roca Junyent (Espagne) dans le département de droit privé. En 2004 elle rejoint les services juridiques de Inmobiliaria Colonial Socimi SA. Elle y occupe le poste de Directrice Juridique depuis 2010, date à laquelle elle est devenue membre du Comité de direction et vice-secrétaire du Conseil d'administration et des comités du Conseil.

**Madame Alexandra ROCCA** est Administrateur indépendant de SFL. Elle est diplômée de HEC et de Sciences Po Paris. Elle a commencé sa carrière dans le groupe Printemps de 1986 à 1990. Elle a ensuite rejoint le Groupe Air Liquide pour onze années, de 1990 à 2001, où elle a notamment été nommée directrice de la communication. Elle a également été directrice de la communication des Galeries Lafayette de 2001 à 2005. Elle a occupé ces mêmes responsabilités au sein du LCL (2005-2008), des Groupes Crédit Agricole (2008-2010), Lafarge (2010-2015) et Sanofi (2015-2018). Depuis juillet 2018 elle est directrice de la communication chez Air Liquide.

**Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA** est diplômé en gestion d'entreprise et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone – et de l'Université polytechnique de Catalogne. À la Bourse de Barcelone de 1990 à 1997, il a d'abord été directeur du département de recherche avant d'être nommé Directeur général adjoint. Il a ensuite occupé les fonctions de Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) puis, jusqu'en 2008 il a été Associé et Directeur général du Groupe financier Riva y Garcia. De 1994 à 2000 il a été Président de l'Institut Espagnol des Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'Urban Land Institute en Espagne et membre du Conseil d'administration du Groupe financier Riva y Garcia. Il est Professeur titulaire du Département des Finances à l'ESADE. Il est actuellement membre du Conseil d'administration de la société espagnole Bluespace, membre du conseil d'administration de l'EPRA (European Public Real Estate Association), Administrateur Délégué, Vice-Président et membre du Comité exécutif de la Société Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

**Monsieur Anthony WYAND** est Président d'Honneur et Administrateur indépendant de SFL. Il a occupé les fonctions d'Administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-1998), Directeur général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-2003). Il est actuellement Président du Conseil d'administration de CYBELE Asset Management.

## 3.7. Présentation synthétique des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2020

	Informations personnelles			Expérience	
	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions	Nombre de mandats dans les sociétés cotées
Juan José BRUGERA CLAVERO (Président du Conseil d'administration)	74 ans	H	Espagnol	24 775	2
Najat AASQUI	39 ans	F	Française	0	4
Ali Bin Jassim AL THANI	61 ans	H	Qatari	25	3
Angels ARDERIU IBARS	54 ans	F	Espagnole	25	1
Jean-Jacques DUCHAMP	66 ans	H	Français	25	3
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	71 ans	H	Espagnol	50	1
Carmina GANYET I CIRERA	52 ans	F	Espagnole	30	2
Carlos KROHMER	49 ans	H	Allemand	30	1
Arielle MALARD de ROTHSCCHILD	57 ans	F	Française	25	2
Luis MALUQUER TREPAT	65 ans	H	Espagnol	400	2
Nuria OFERIL COLL	46 ans	F	Espagnole	25	1
Alexandra ROCCA	58 ans	F	Française	150	1
Pere VIÑOLAS SERRA	58 ans	H	Espagnol	5325	2
Anthony WYAND	77 ans	H	Britannique	100	1

\* P : Président - M : Membre.

## 3.8. Profil, expérience et expertise des Administrateurs

**Juan José BRUGERA CLAVERO**

(Président du Conseil d'administration)

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 92 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Président du Conseil d'administration de SFL
    - Président du Comité exécutif et stratégique de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France : néant
    - À l'étranger :
      - Président du Conseil d'administration et Président du Comité exécutif et stratégique de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA – *société cotée (Espagne)*
      - Membre du Conseil d'administration du Periodico de Catalunya
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**
  - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

**Najat AASQUI**

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 92 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France :
      - Membre du Conseil de surveillance de :
        - COVIVIO HOTELS (*société cotée*)
        - ALTAREA (*société cotée*)
        - ARGAN (*société cotée*)
      - Membre du Comité d'audit et du Comité des rémunérations de ARGAN (*société cotée*)
    - À l'étranger : (néant)
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**  
(néant)

Indépendance	Position au sein du conseil			Participation à des Comités de Conseil*			
	Date initiale de nomination	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité de rémunérations et de sélections	Comité exécutif et stratégique	Comité des Administrateurs indépendants
non	23/07/2008	AGO 2021	12,5 ans	-	-	P	-
non	28/07/2020	AGO 2022	< 1 an	-	-	-	-
non	13/11/2015	AGO 2021	5,5 ans	-	-	-	-
non	04/03/2014	AGO 2021	7,0 ans	-	-	-	-
non	25/11/2004	AGO 2022	16,5 ans	M	-	M	-
non	23/07/2008	AGO 2022	12,5 ans	P	-	-	-
non	20/07/2009	AGO 2023	11,5 ans	M	-	M	-
non	24/04/2014	AGO 2023	7,0 ans	-	-	-	-
oui	26/07/2018	AGO 2022	2,5 ans	M	M	-	M
non	11/06/2010	AGO 2023	10,5 ans	-	-	-	-
non	13/11/2015	AGO 2021	5,5 ans	-	-	-	-
oui	15/02/2019	AGO 2023	2 ans	-	-	-	M
non	23/07/2008	AGO 2022	12,5 ans	-	M	M	-
oui	21/03/1995	AGO 2021	26,0 ans	-	P	-	M

#### Cheikh Ali BIN JASSIM AL THANI

##### • Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

(voir page 92 du présent rapport)

##### • Mandats et fonctions en cours

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
  - En France :
    - Président du Conseil d'administration de :
      - EAGLE SPPICAV (SAS)
      - 52 CAPITAL (SA)
      - DIAMOND SPPICAV (SAS)
    - Président du Conseil d'administration et Directeur général de ELYPONT (SA)
  - À l'étranger :
    - Administrateur de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA – (société cotée – Espagne)
    - Président de QATAR GENERAL INSURANCE & REINSURANCE Co
    - Vice-Président de LIBYAN QATARI BANK – LQB
    - Membre du Conseil de Surveillance de HAPAG-LLOYD AG (société cotée – Allemagne)

##### • Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années

(néant)

#### Angels ARDERIU IBARS

##### • Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

(voir page 92 du présent rapport)

##### • Mandats et fonctions en cours

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
  - En France : néant
  - À l'étranger :
    - Directeur financier de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (société cotée – Espagne)

##### • Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années

(néant)



**Jean-Jacques DUCHAMP**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 92 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
  - Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
  - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France :

- Président du Conseil d'administration de :
  - SPIRICA (SA)
  - UAF LIFE PATRIMOINE (SA)
- Administrateur de :
  - RAMSAY GENERALE DE SANTE (SA) (*société cotée*)
  - CPR – ASSET MANAGEMENT (SA)
  - PACIFICA (SA) jusqu'au 21 août 2020
  - LIFE SIDE PATRIMOINE
  - SEMMARIS
  - COMEXPOSIUM
- Représentant permanent de PREDICA, Administrateur de GECINA (SA) (*société cotée*)
- Directeur général adjoint de CREDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA)

À l'étranger :

- Administrateur de CA VITA (SA) (*Italie*)

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Représentant permanent de PREDICA, Administrateur de SANEF

**Carlos FERNANDEZ–LARGA GARRALDA**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 92 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
  - Président du Comité d'audit et des comptes de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France : (néant)

À l'étranger :

- Administrateur et Président de EUR-CONSULTORES S.L. (*Espagne*)
- Administrateur de EL ECONOMISTA / ECOPRENSA (SA) (*Espagne*)
- Administrateur indépendant, Membre du Comité exécutif, Membre du Comité d'audit, Président du Comité de rémunérations et de sélection de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (*société cotée – Espagne*) mandat échu en 2020

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Administrateur, Président du Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION (SA) (*Espagne*)

**Carmina GANYET I CIRERA**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 92 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
  - Membre du Comité d'audit de SFL
  - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France : (néant)

À l'étranger :

- Directeur général corporate de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (*société cotée – Espagne*)
- Membre du Conseil d'administration, Membre du Comité d'audit et Président du Comité de nominations et du Comité de rémunérations de REPSOL (*société cotée, Espagne*)

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Membre du Conseil d'administration, Président du Comité de rémunérations et de nominations et Membre du Comité exécutif de ICF (Institut Catalan de Finance) (*Espagne*)
- Membre du Conseil d'administration et Membre du Comité d'audit de SEGUR CAIXA – Adeslas (*Espagne*)

**Carlos KROHMER**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 93 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France : (néant)

À l'étranger :

- Directeur Développement corporate, de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA – *société cotée (Espagne)*
- Membre du Comité exécutif de KREIS DEUTSCHPRACHIGER FÜHRUNGSKRÄFTE

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

(néant)

#### Arielle MALARD de ROTHSCHILD

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 93 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur indépendant de SFL
  - Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
  - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France :

- Gérant de ROTHSCHILD & Cie (SCS)
- Membre du Conseil de Surveillance, Membre du Comité des risques, Membre du Comité d'audit de ROTHSCHILD & CO (SCA) *société cotée*

À l'étranger : (néant)

- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Administrateur de GROUPE LUCIEN BARRIERE (SAS)
- Administrateur, Membre du Comité d'audit et des risques et Membre du Comité stratégique de ELECTRICA – *UK et Roumanie*
- Administrateur et Membre du Comité de rémunération de IMERYS – *France*

#### Luis MALUQUER TREPAT

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 93 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL

- **Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :**

En France : (néant)

À l'étranger

- Administrateur indépendant, Membre du Comité d'audit, Membre du comité de rémunérations et de sélection, Membre du comité exécutif et Conseiller coordonnateur de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (*société cotée – Espagne*)
- Administrateur de :
  - FILUX (SA) (*Espagne*)
  - VITEK (SA) (*Espagne*)
  - M&M ENTERTAINMENT (SL) (*Espagne*)
  - PINEAPPLE TREE, SL (*Espagne*)

- Membre du Conseil d'administration de CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA (*Espagne*)
- Avocat au sein du Cabinet MALUQUER ADVOCATS SCP (*Espagne*)

- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Administrateur de :
  - ALDESAGO (*Espagne*)
  - FORTUNELLA (*Espagne*)
  - MALUQUER ADVOCATS (SCP) (*Espagne*)
  - PRAEVERTO (SLP) (*Espagne*)
- Président de :
  - CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA (*Espagne*)

#### Nuria OFERIL COLL

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 93 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France : (néant)

À l'étranger

- Directrice Juridique et Vice-Secrétaire du Conseil d'administration et des Comités de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA – *société cotée (Espagne)*

- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

(néant)

#### Alexandra ROCCA

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 93 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur indépendant de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France :

- Directrice de la Communication de AIR LIQUIDE (SA) *Société cotée*
- Président de ARENCO (SASU)

À l'étranger : (néant)

- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Membre du Conseil de surveillance de ETAM DEVELOPPEMENT (SCA) *société cotée*
- Administrateur à la Chambre de commerce franco-américaine (AMCHAM France)

**Pere VIÑOLAS SERRA**

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 93 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL
    - Vice-Président de SFL
    - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
    - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France : (néant)
    - À l'étranger :
      - Administrateur Délégué, Vice-Président et Membre du Comité exécutif de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (SA) (*société cotée – Espagne*)
      - Administrateur de BLUESPACE (*Espagne*)
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**
  - Administrateur de ELECTRO-STOCKS SL (*Espagne*)

**Anthony WYAND**

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 93 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Président d'honneur et Administrateur indépendant de SFL
    - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France :
      - Président du Conseil d'administration de CYBELE ASSET MANAGEMENT (SA)
    - À l'étranger : (néant)
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**
  - Administrateur de :
    - AVIVA FRANCE (*France*)
    - AVIVA PARTICIPATIONS (*France*)
    - SOCIETE GENERALE (*France*)
    - UNICREDITO (*Italie*)

**3.9. Assiduité des membres du Conseil d'administration**

	Au Conseil	Au Comité d'audit et des comptes	Au Comité de rémunérations et de sélection	Au Comité Exécutif et stratégique <sup>(1)</sup>	Au Comité des Administrateurs indépendants <sup>(1)</sup>
Juan José Brugera Clavero Président	100 %	n/a	n/a	–	n/a
Najat Aasqui <sup>(2)</sup>	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Ali bin Jassim Al Thani	89 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Angels Arderiu Ibars	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Jean-Jacques Duchamp	78 %	100 %	n/a	–	n/a
Chantal du Rivau <sup>(3)</sup>	83 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Carlos Fernandez-Lerga Garralda	100 %	100 %	n/a	n/a	n/a
Carmina Ganyet I Cirera	100 %	100 %	n/a	–	n/a
Carlos Krohmer	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Arielle Malard de Rothschild	89 %	100 %	100 %	n/a	–
Luis Maluquer Trepas	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Alexandra Rocca	89 %	n/a	n/a	n/a	–
Nuria Oferil Coll	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Pere Vinolas Serra	100 %	n/a	100 %	–	n/a
Anthony Wyand	100 %	n/a	100 %	n/a	–

n/a : non applicable.

(1) Non réuni en 2020.

(2) Administrateur à compter du 28 juillet 2020.

(3) Administrateur jusqu'au 30 juin 2020.

### 3.10. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

#### 3.10.1. Rôle du Conseil d'administration

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis 1995, des règles de gouvernement d'entreprise destinées à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société.

Le Conseil donne son autorisation préalable à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros conformément au Règlement intérieur du Conseil.

Au moins deux fois par an (février et juillet de chaque exercice) le Conseil d'administration est informé par le Directeur général de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements de la Société. Cette information est précédée d'une présentation, avec la participation des Commissaires aux comptes, au Comité d'audit qui, lui-même, rend compte de ses travaux au Conseil.

Une fois par an, le Conseil d'administration approuve, sur la base des travaux de la Direction, le budget de l'exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

#### 3.10.2. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les statuts de la Société ainsi que par le Règlement intérieur du Conseil d'administration qui inclut une charte de l'Administrateur.

Des extraits du Règlement Intérieur du Conseil d'administration et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise se trouvent aux paragraphes 3.10.3 et 3.10.4 ci-après.

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

#### 3.10.3. Droits et devoirs des Administrateurs et gestion des conflits d'intérêts

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur, incluse dans le Règlement intérieur du Conseil, précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, les Administrateurs, leurs conjoints non séparés de corps, ainsi que les Représentants permanents des personnes morales qui exercent la fonction d'Administrateur, doivent mettre sous la forme nominative ou déposer les actions émises par SFL ou ses filiales qu'ils possèdent ou qui appartiennent à leurs enfants mineurs non émancipés. Ils doivent informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Chaque Administrateur doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière.

Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, être présent aux Assemblées générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'Administrateur doit faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel et s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante.

Conformément au Code AFEP-MEDEF révisé en janvier 2020, les Administrateurs, se trouvant en situation de conflit d'intérêts, s'abstiennent également d'assister aux débats.

#### 3.10.4. Fonctionnement du Conseil d'administration au cours de l'exercice

Conformément à l'article 18 des statuts de SFL, le Conseil d'administration se réunit sur convocation du Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige mais au minimum quatre fois dans l'année civile.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités du Conseil, lorsqu'il y a lieu.

Le Conseil d'administration s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2020, le taux de présence ayant atteint 94 % en moyenne.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

##### Réunion du 6 février 2020

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2019
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2019 – Expertise du patrimoine - ANR – Rapport du Comité d'audit – Rapport des Commissaires aux comptes
3. Dividende
4. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020
  - Convocation et fixation de l'ordre du jour
  - Arrêté des résolutions
  - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
5. Cautions, avals, garanties :
  - État des engagements contractés dans le cadre de l'autorisation donnée par le Conseil du 15 février 2019
  - Renouvellement de l'autorisation donnée au Directeur général, avec faculté de subdélégation, de consentir des cautions, avals et garanties
6. Mise en harmonie des statuts (Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 dite « Loi PACTE » et Loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019)
7. Questions diverses
  - Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
  - Travaux du Comité d'audit
  - Conventions (L. 225-40-1)
  - Procédure d'évaluation des conventions courantes (art. L. 225-39 du Code de commerce)

### Réunion du 19 février 2020

1. Investissement / Arbitrage : immeuble 8-12 rue Sainte-Cécile, Paris (9<sup>e</sup> arr.)

### Réunion du 4 mars 2020

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 19 février 2020
2. Actualisation du dossier d'investissement / Immeuble 8-12 rue Sainte-Cécile, Paris (9<sup>e</sup> arr.)

### Réunion du 27 mars 2020

1. Autorisation exceptionnelle de la tenue de l'Assemblée du 3 avril 2020 (11h00) à huis clos
2. Délégation de compétence au Directeur général ou au Directeur général délégué pour répondre aux questions écrites des actionnaires

### Réunion du 3 avril 2020

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 6 février 2020
2. Confirmation du mandat du Président du Conseil d'administration – pouvoirs et rémunération
3. Point d'actualité
4. Autorisation de financement
5. Programme de rachat d'actions : faculté de mise en œuvre par le Directeur général
6. Questions diverses
  - Documents de gestion prévisionnelle

### Réunion du 23 juin 2020

1. Approbation des procès-verbaux des séances des 4 mars, 27 mars et 3 avril 2020
2. Actualité
3. Point activité du 1<sup>er</sup> semestre 2020
4. Crise sanitaire : mesures-cadre et incidences
5. Financement – Autorisation de rachat de souches obligataires
6. Questions diverses
  - Procédure d'évaluation des conventions courantes (art. L. 225-39 du Code de commerce)

### Réunion du 28 juillet 2020

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 23 juin 2020
2. Comptes au 30 juin 2020 et activité du semestre, Expertise du patrimoine, ANR, Rapport du Comité d'Audit, Rapport des Commissaires aux comptes
3. Actualisation du Business plan 2020-2024
4. Questions diverses
  - Composition du Conseil d'administration (cooptation d'un nouvel Administrateur en remplacement d'un Administrateur démissionnaire)

### Réunion du 30 septembre 2020

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 juillet 2020
2. Point d'actualité
3. Projet de cession de deux actifs (112 Wagram et 9 Percier)

### Réunion du 13 novembre 2020

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 30 septembre 2020
2. Point actualité
  - Process de cession des actifs
  - Impacts de la crise sanitaire

3. Business plan 2021-2025 / Réflexions sur la stratégie immobilière
4. Autorisation de financement
5. Questions diverses
  - Documents de gestion prévisionnelle
  - Comité de rémunérations
  - Comité d'Audit
  - Projet de calendrier des réunions 2021

### 3.11. Adoption du Code de déontologie des SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré à la demande de l'AMF un code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.

Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du code de déontologie des SIIC.

### 3.12. Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- En application du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché (« Règlement MAR » - *Market Abuse Regulation*), les Administrateurs sont tenus de respecter les périodes de fenêtres négatives, période pendant lesquelles ils ne peuvent effectuer aucune transaction pour leur compte et pour le compte de tiers, directement ou indirectement, sur les titres de SFL.
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

### 3.13. Les Comités spécialisés du Conseil

#### 3.13.1. Règles de composition et de fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d'administration peut décider la création de Comités. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des Comités du Conseil d'administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque Comité (généralement 3 ou 4 membres).

Le Conseil d'administration fixe les attributions des Comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les Comités ne sauraient s'immiscer dans la direction de la Société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des Directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les Comités exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des Comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres des Comités. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des Comités.

Chaque Comité rend compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

#### 3.13.2. Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2020 de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP

Mme Carmina GANYET I CIRERA

Mme Arielle MALARD de ROTHSCCHILD (Administrateur indépendant).

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 92, 93 et 96, 97 du présent rapport.

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, au Code Afep-Medef et au règlement intérieur du Conseil d'administration, les attributions du Comité d'audit sont les suivantes :

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale ; il émet également une recommandation au Conseil d'administration lorsque le renouvellement du mandat des Commissaires

aux comptes est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 823-3-1 du Code de commerce ;

- suivre la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission. À cet égard, au plus tard à la date de remise du rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle des comptes, ceux-ci remettent au Comité d'audit un rapport exposant les résultats du contrôle légal des comptes ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- déterminer et suivre les missions d'audit relatives au contrôle des procédures internes de la Société et rendre compte au Conseil des conclusions et recommandations émises par les auditeurs ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée ;
- approuver la fourniture par les Commissaires aux comptes des services autres que la certification des comptes.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2020, avec un taux de présence moyen de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### Réunion du 9 janvier 2020

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 15 novembre 2019
2. Missions d'audit interne 2019
  - Mission 34 : Revue des procédures relatives à la mise en place et au suivi des grands chantiers de travaux dans les immeubles SFL
3. Point sur le suivi des recommandations
4. Plan d'audit 2020
5. Audition de Fabrice Ruchaud (Directeur des Systèmes d'information)
6. Prestations et services des Commissaires aux comptes – renouvellement des délégations du Comité d'Audit (ordonnance du 17 mars 2016)

#### Réunion du 5 février 2020

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 09 janvier 2020
2. Arrêté des comptes 2019
3. Questions diverses
  - Tableau de bord Indicateurs – Suivi des recommandations

#### Réunion du 23 juin 2020

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 05 février 2020
2. Crise sanitaire : mesures-cadre et incidences
3. Évolution des facteurs de risque
4. Missions d'audit interne 2020 (point d'étape)
  - Mission 35 : Revue des procédures de quittance des loyers

#### Réunion du 28 juillet 2020

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 23 juin 2020
2. Examen des comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2020
3. Questions diverses
  - Tableau de bord Indicateurs au 30 juin 2020 (suivi des risques)

### Réunion du 24 septembre 2020

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 28 juillet 2020
2. Missions d'audit interne 2020 (point d'étape)
  - Mission 35 : Revue des procédures de quittancement des loyers
  - Mission 36 : Revue des procédures relatives au processus de commercialisation
3. Présentation de l'approche d'audit 2020 des Commissaires aux comptes

### Réunion du 13 novembre 2020

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 24 septembre 2020
2. Audition de Mme Virginie Krafft, Directrice commerciale
3. Missions d'audit interne 2020 (point d'étape)
  - Mission 37 : Revue des procédures de sortie de trésorerie
  - Mission cybersécurité (confiée à la société SOGETI - filiale de CAPGEMINI - à la suite d'un appel d'offres)
4. Réflexion sur le plan d'audit 2021

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2020 figure en page 28 et suivantes du Rapport de gestion.

### 3.13.3. Le Comité de rémunérations et de sélection

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 31 décembre 2020 de :

Président : M. Anthony WYAND (Administrateur indépendant)  
Membres : Mme Arielle MALARD DE ROTHSCHILD (Administrateur indépendant)  
M. Pere VIÑOLAS SERRA

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Comité de rémunérations et de sélection comporte une majorité de membres indépendants.

Les attributions du Comité de rémunérations et de sélection sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- proposer au Conseil la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des Administrateurs, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ou les plans d'attributions gratuites d'actions, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers ;
- faire des propositions au Conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles ;
- examiner l'indépendance des membres du Conseil et des candidats à un poste de membre du Conseil ou d'un Comité.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2020 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

### Réunion du 6 février 2020

1. Approbation du procès-verbal du Comité du 15 novembre 2019
2. Rémunération variable des mandataires sociaux pour l'exercice 2019, mise en règlement.
3. Rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2020
4. Réflexion sur la pondération des critères non-financiers qualitatifs 2020
5. Plan d'actions gratuites 2020
6. Questions diverses

### Réunion du 12 novembre 2020

1. Formule de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2021
2. Évolution des critères RSE.

### 3.13.4. Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2020 de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO  
Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP  
Mme Carmina GANYET I CIRERA  
M. Pere VIÑOLAS SERRA

Les attributions du Comité exécutif et stratégique sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- apporter son concours au Conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires ;
- assurer une interface entre le Conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives ;
- examiner les plans et prévisions de la Société afin d'analyser les perspectives à moyen et long termes ;
- étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil ;
- rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2020.

### 3.13.5. Le Comité des Administrateurs Indépendants

Le Comité des Administrateurs Indépendants est composé au 31 décembre 2020 de :

– Mme Arielle MALARD DE ROTHSCHILD  
– Mme Alexandra ROCCA  
– M. Anthony WYAND.

Le Comité a pour mission d'examiner les relations entre la Société et son actionnaire de contrôle susceptibles d'avoir un impact significatif sur les flux financiers, les actifs, les comptes ou le cours de l'action de la Société et de formuler toutes recommandations au Conseil.

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2020.

## 4. Politique de rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, créé par l'Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 (art.6) et à l'article R. 22-10-14, nous vous présentons ci-après la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration. Seront présentées ci-après d'une part la politique générale mise en place pour l'ensemble des mandataires sociaux et d'autre part, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, y compris les attributions gratuites d'actions, attribuables à chacun des mandataires sociaux, à savoir au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et aux membres du Conseil d'administration en raison de leur mandat.

Le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale la politique de rémunération mise en place pour l'ensemble des mandataires sociaux ainsi que les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et aux Administrateurs, en raison de leur mandat, pour l'exercice 2021, tels que décrits ci-après.

Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, créé par l'Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 (Art. 6), nous vous précisons que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels présentés dans le présent rapport sera conditionné à l'approbation de la rémunération des personnes concernées par l'Assemblée générale qui sera tenue en 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

#### **4.1. Politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux**

##### **4.1.1. Respect de l'intérêt social et contribution à la stratégie commerciale et à la pérennité de la Société**

La politique de rémunération des mandataires sociaux intègre, dans sa composante variable, la contribution à la stratégie commerciale et à la stratégie long terme de l'entreprise. Comme il est expliqué par ailleurs en pages 105, 111 et 113 la rémunération variable du Directeur général et du Directeur général délégué est composée d'un bonus quantitatif, ou financier, et d'un bonus qualitatif, ou non-financier. Le bonus quantitatif ou financier est déterminé par l'évolution du résultat net récurrent (RNR) et des revenus locatifs, affectés chacun d'un objectif pour chaque exercice. Le bonus qualitatif (ou critères non-financiers), est déterminé, quant à lui, en fonction de la réalisation d'objectifs de cohérence avec la stratégie et la pérennité de l'entreprise :

- Contribution à la définition de la stratégie : gestion en vision dynamique, mise en œuvre de la stratégie de la Société ;
- Politique RSE : évolution des performances RSE dans la durée, intégration de la dimension RSE dans le développement, pertinence des axes de performance développés ;
- Portfolio management : évolution des loyers vs marché et taux occupation, création de valeur/analyse potentiel futur par actif, investissements / Arbitrages, Grands dossiers développement (LSH, Zola, Iéna).

En outre, le recours à des plans d'intéressement à long terme (« LTI ») dans la composition de la rémunération, par la mise en place de plans d'attribution d'actions de performance, renforce la convergence entre l'intérêt social, l'intérêt des actionnaires et l'intérêt des mandataires sociaux (Directeur général, Directeur général délégué et Président). Les plans d'attribution d'actions de performance comportent une période d'acquisition de trois années et une période de conservation des actions de deux ans à l'issue de la période d'acquisition. De plus, une fraction des actions acquises au fil du temps au titre de ces plans doit être conservée jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou d'une société du Groupe. (voir annexe 13.2 en pages 81 à 83 du présent document)

##### **4.1.2. Processus de décision suivi pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération, y compris les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts, rôle du Comité de rémunération ou d'autres Comités concernés**

Chaque année le Comité de rémunérations et de sélection soumet au Conseil d'administration ses propositions en matière de rémunération des mandataires sociaux. Puis après délibération, le Conseil prend ses décisions, étant précisé que, les dirigeants mandataires sociaux ne participent pas aux délibérations ni, le cas échéant, aux votes pour les rémunérations les concernant. Dans la détermination des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, le Comité de rémunérations et de sélection prend en compte et applique les principes édictés par le Code AFEP-MEDEF. Le Comité et le Conseil veillent à la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société dans la détermination de la rémunération ; ils s'attachent en particulier à ce que la rémunération des dirigeants mandataires sociaux soit déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise et que la détermination des éléments de la rémunération réalise un juste équilibre et prenne en compte à la fois l'intérêt social de l'entreprise, les pratiques du marché, les performances des dirigeants, et les autres parties prenantes de l'entreprise.

##### **4.1.3. Méthodes d'évaluation à appliquer aux mandataires sociaux pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable et la rémunération en actions**

Il est rappelé que le montant de la rémunération variable des mandataires sociaux est déterminé conformément à la formule arrêtée, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, par le Conseil d'administration du 15 novembre 2019.

Cette formule, demeurée conforme aux pratiques de marché des autres sociétés cotées, conduit à déterminer la part quantitative de la rémunération variable des mandataires sociaux – qui représente 50 % de son montant global – en fonction de deux critères affectés chacun d'un objectif au titre de l'exercice considéré :

- Le Résultat Net Récurrent (RNR)
- Les Revenus locatifs

La moyenne arithmétique des taux de réalisation des objectifs affectés à ces deux critères détermine le montant de la part quantitative variable selon le tableau de correspondance tel que détaillé en page 105 du présent rapport.

Suite à la réunion du Conseil d'administration ayant notamment pour objet l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé, le Comité de rémunération et de sélection :

- Prend acte du montant du Résultat Net Récurrent et des Revenus locatifs dégagés au titre de l'exercice écoulé ;
- Rappelle les objectifs affectés à ces deux critères tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration lors de l'adoption du budget de cet exercice ;
- Constate le niveau de réalisation des objectifs et détermine le montant de la part variable quantitative en résultant au titre de cet exercice selon la formule et le tableau de correspondance précités ;
- Propose les modalités de détermination de cette part variable pour l'exercice suivant ;
- Soumet pour adoption et mise en règlement l'ensemble de ces propositions au Conseil d'administration (et à l'Assemblée générale s'agissant de la rémunération variable du Directeur général).



L'évaluation des conditions de performance déterminant le montant de la rémunération en actions versée aux mandataires sociaux est, quant à elle, soumise à la procédure décrite ci-après.

Suite à la publication, par la dernière des sociétés de référence, du communiqué de presse annonçant ses résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de la date d'attribution gratuite des actions conformément aux dispositions du règlement du plan adopté par le Conseil d'administration, la Direction de l'entreprise établit une attestation destinée au Commissaire aux comptes mentionnant les informations suivantes :

- Dates de tenue de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration aux termes desquels il a été décidé de procéder à l'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux ;
- Date d'adoption du règlement du plan d'attribution dont un exemplaire est joint à l'attestation ;
- Mesure de l'objectif de performance retenu pour chacune des sociétés de référence au cours de la période d'acquisition ;
- Nombre d'actions acquises par les mandataires sociaux selon les conditions prévues par le règlement du plan.

Il appartient par la suite aux Commissaires aux comptes d'attester les informations ainsi établies en vue de la détermination du nombre d'actions acquises par les mandataires sociaux, ladite attestation étant élaborée après notamment un examen du règlement du plan d'attribution et une vérification de la conformité des modalités de calcul aux dispositions qu'il contient.

#### **4.1.4. Critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée générale aux Administrateurs**

Au titre de leur rémunération, les Administrateurs perçoivent une part fixe relative à la responsabilité qu'ils encourent en leur qualité d'Administrateurs et une part variable relative à leur participation effective aux réunions du Conseil et des Comités.

Les parts fixes et variables sont détaillées au paragraphe 5.3 en page 120 du présent rapport.

#### **4.1.5. Description et explication des modifications substantielles de la politique de rémunération**

Non applicable.

La politique de rémunération de la Société n'a pas été modifiée par rapport à la politique adoptée au titre du précédent exercice.

#### **4.1.6. Modalités d'application des dispositions de la politique de rémunération aux mandataires sociaux nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé dans l'attente, le cas échéant, de l'approbation par l'Assemblée générale des modifications importantes de la politique de rémunération**

Non applicable.

La politique de rémunération de la Société n'a pas été modifiée par rapport à la politique adoptée au titre du précédent exercice.

#### **4.1.7. Dérogation à l'application de la politique de rémunération**

Non applicable.

## **4.2. Politique de rémunération pour le Président, le Directeur général, le Directeur général délégué et les Administrateurs**

### **4.2.1. Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration**

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2021 est décrite ci-après. Cette politique est arrêtée par le Conseil d'administration, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection.

#### **Rémunération fixe au titre du mandat de Président du Conseil d'administration**

Le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

#### **Rémunération au titre du mandat d'Administrateur**

Le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération allouée par le Conseil d'administration dans le cadre de l'enveloppe globale allouée par l'Assemblée générale des actionnaires aux membres du Conseil d'administration.

#### **Actions de performance**

Sur le fondement de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018, pour une durée de 38 mois, le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le même jour à l'issue de l'Assemblée générale, a adopté un plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n° 5 »).

Dans le cadre de ce plan, le Président du Conseil d'administration peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

En application du Plan n° 5, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d'une condition de présence et de l'atteinte d'objectifs de performance détaillées ci-dessous.

Le règlement du Plan n° 5 est décrit ci-après.

#### **Condition de présence**

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### **Objectifs de performance**

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution, sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

### 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 suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Le règlement du Plan n° 5 est détaillé en annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 81 à 83 du présent document.

### 4.2.2. Politique de rémunération du Directeur général

La politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2021 est décrite ci-après. Elle est arrêtée par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

#### Rémunération fixe

Le Directeur général perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

Cette rémunération fixe est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration. Une modification de cette rémunération peut intervenir, en tenant compte des résultats économiques et financiers de la Société au titre de l'exercice précédent.

#### Rémunération variable

Le Directeur général perçoit une rémunération variable au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

La formule de calcul de cette rémunération variable est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est appuyé, pour émettre sa recommandation au Conseil d'administration en ce qui concerne la formule de calcul de la rémunération variable au titre de l'exercice 2020, sur ses travaux antérieurs, notamment une étude comparative des rémunérations de mandataires sociaux de sociétés comparables du même secteur, réalisée par un cabinet extérieur au cours de l'exercice 2019.

La rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2020 a été fixée à un montant équivalent à 100 % de la rémunération fixe à objectifs atteints et hors effet des coefficients résultant du mode de calcul de la part quantitative du bonus.

La rémunération variable comprend une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ; et une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

### Part quantitative

Pour la détermination du montant de la part quantitative au titre d'un exercice, la moyenne arithmétique du taux de réalisation des deux critères sur l'exercice considéré constitue le taux de réalisation de l'objectif de cet exercice, à partir duquel la part quantitative de la rémunération variable est alors déterminée par application de la table de correspondance ci-après :

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe <sup>(1)</sup>
	Directeur général
A. 122 % et plus	145 %
B. 100 %	100 %
C. 70 % et plus	60 %
D. < 70 %	0

(1) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global (50 %).

Le montant global de la rémunération variable (part qualitative + part quantitative) est lui-même affecté d'un coefficient fonction du ratio : **RNR de l'année n / RNR de l'année n-1**

Ce coefficient est déterminé selon la table suivante :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100 % à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Le calcul de la rémunération variable sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte d'éventuels changements structurels au cours de l'année.

### Part qualitative

Les critères qualitatifs sont préétablis et définis de manière précise par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle. Le Comité de rémunérations apprécie chaque année le taux de réalisation des objectifs.

### Actions de performance

Sur le fondement de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018, pour une durée de 38 mois, le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le même jour à l'issue de l'Assemblée générale, a adopté un plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n° 5 »).

Dans le cadre de ce plan, le Directeur général peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

En application du Plan n° 5, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d'une condition de présence et de l'atteinte d'objectifs de performance telles qu'indiquées au 4.2.1 ci-dessus.

Le règlement du Plan n° 5 est décrit en annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 81 à 83 du présent document.

**Avantages en nature**

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule de fonction et du régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

**Autres avantages de toute nature**

Le Directeur général bénéficie des droits à intéressement collectif et d'un abondement en cas de versements volontaires au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO), lequel a succédé, au 1<sup>er</sup> octobre 2019, au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO).

**Indemnités de départ**

En cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde), la Société verserait au Directeur général une indemnité de cessation de mandat correspondant à deux ans de rémunération fixe et variable, en prenant en compte :  
 – La rémunération annuelle fixe en vigueur ; et  
 – la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Seraient exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

L'indemnité serait versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

Résultat net récurrent N vs. moyenne des deux exercices précédents	Indemnité de départ
Supérieur ou égal à 100 %	100 %
Entre 90 % et 100 %	80 %
Entre 75 % et 90 %	50 %
Inférieur à 75 %	0 %

La comparaison des résultats nets récurrents serait opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.

**4.2.3. Politique de rémunération du Directeur général délégué**

Le Directeur général délégué ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat.

Il est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée dans le cadre de ses fonctions de Directeur des opérations de la Société. En sa qualité de salarié, il perçoit une rémunération et bénéficie des mécanismes d'intéressement à long terme ainsi que des avantages en nature en vigueur au sein de la Société pour sa catégorie.

Au titre de ce contrat de travail conclu antérieurement à sa nomination, il bénéficie également d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

**4.2.4. Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration**

Les membres du Conseil d'administration perçoivent une rémunération au titre de leur activité d'Administrateur.

Le Conseil d'administration réuni le 3 mars 2017, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 2 mars de la même année a décidé d'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, au titre de cette rémunération, une part fixe et une part variable tel qu'indiqué au paragraphe 4.1.4 en page 104.

L'Assemblée générale du 28 avril 2017 a adopté la seizième résolution soumise à son vote, portant le montant global annuel de la rémunération allouée aux Administrateurs à 800 000 €. Le Conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue de cette Assemblée générale a confirmé la décision prise par le Conseil du 3 mars 2017.

Cette rémunération est payable semestriellement à terme échu.

**4.3. Contrats de services liant les membres des organes d'administration ou de Direction à la Société**

Il n'existe pas de contrat de service liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

## 5. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux et aux organes de direction (hors mandataires sociaux) au titre de l'exercice 2020

### 5.1. Ratios en application de l'article L. 22-10-9, 6° et 7° du Code de commerce (créé par l'Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 - art.6)

Les tableaux reproduits ci-après présentent le niveau de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur

général et du Directeur général délégué au regard des rémunérations moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des collaborateurs autres que les mandataires sociaux de l'UES Société Foncière<sup>(1)</sup> pour chacun des exercices considérés. À toutes fins utiles, il est rappelé que les mandats actuellement exercés par Monsieur Nicolas Reynaud en tant que Directeur général et par Monsieur Dimitri Boulte en tant que Directeur général délégué ont pris effet le 27 janvier 2015.

(1) L'UES Société Foncière Lyonnaise comprend les deux sociétés employeurs du Groupe, soit SFL et Locaparis, ce qui représente la totalité des salariés du Groupe.

Données relatives au périmètre de l'UES SFL conformément aux lignes directrices sur les multiples de rémunération publiées par l'AFEP en date du 28 janvier 2020 :

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération moyenne des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Président du Conseil d'administration M. Juan José BRUGERA CLAVERO	3,27	3,13	2,78	3,03	2,74	2,99
Directeur général M. Nicolas REYNAUD	12,16	11,01	9,59	11,04	10,18	8,77
Directeur général délégué M. Dimitri BOULTE	9,30	8,38	7,17	7,48	6,87	5,45

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération médiane des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Président du Conseil d'administration M. Juan José BRUGERA CLAVERO	4,71	4,22	3,48	4,00	3,70	3,69
Directeur général M. Nicolas REYNAUD	17,52	14,83	12,02	14,55	13,75	10,84
Directeur général délégué M. Dimitri BOULTE	13,40	11,30	8,98	9,86	9,28	6,73

<b>Président du Conseil d'administration M. Juan José BRUGERA CLAVERO</b>	2020	2019	2018	2017	2016
Rémunération annuelle	<b>413 149 €</b>	370 000 €	355 914 €	301 546 €	274 159 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	<b>182 424 K€</b>	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	<b>100 794 K€</b>	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€
• Évolution RNR	<b>-15,47 %</b>	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %
• Évolution ANNNR	<b>3,1 %</b>	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %
Rémunération moyenne	<b>126 502 €</b>	118 182 €	128 138 €	99 463 €	100 077 €
Ratios	<b>3,27</b>	3,13	2,78	3,03	2,74

<b>Directeur général M. Nicolas REYNAUD</b>	2020	2019	2018	2017	2016
Rémunération annuelle	<b>1 537 994 €</b>	1 300 738 €	1 229 361 €	1 097 904 €	1 018 503 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	<b>182 424 K€</b>	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	<b>100 794 K€</b>	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€
• Évolution RNR	<b>-15,47 %</b>	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %
• Évolution ANNNR	<b>3,1 %</b>	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %
Rémunération moyenne	<b>126 502 €</b>	118 182 €	128 138 €	99 463 €	100 077 €
Ratios	<b>12,16</b>	11,01	9,59	11,04	10,18

<b>Directeur Général Délégué M. Dimitri BOULTE</b>	2020	2019	2018	2017	2016
Rémunération annuelle	<b>1 176 618 €</b>	990 678 €	919 072 €	743 926 €	687 122 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	<b>182 424 K€</b>	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	<b>100 794 K€</b>	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€
• Évolution RNR	<b>-15,47 %</b>	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %
• Évolution ANNNR	<b>3,1 %</b>	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %
Rémunération moyenne	<b>126 502 €</b>	118 182 €	128 138 €	99 463 €	100 077 €
Ratios	<b>9,30</b>	8,38	7,17	7,48	6,87

Données relatives au périmètre de la société SFL conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-9 (C.com) :

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération moyenne des salariés de la Société SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
		2020	2019	2018	2017	2016
<b>Président du Conseil d'administration M. Juan José BRUGERA CLAVERO</b>	<b>3,14</b>	3,07	2,71	2,90	2,64	2,97
<b>Directeur général M. Nicolas Reynaud</b>	<b>11,70</b>	10,81	9,35	10,55	9,80	8,73
<b>Directeur général délégué M. Dimitri Boulte</b>	<b>8,95</b>	8,23	6,99	7,15	6,61	5,42

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération médiane des salariés de la Société SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
		2020	2019	2018	2017	2016
<b>Président du Conseil d'administration M. Juan José BRUGERA CLAVERO</b>	<b>4,47</b>	4,16	3,38	3,86	3,52	3,60
<b>Directeur général M. Nicolas REYNAUD</b>	<b>16,62</b>	14,63	11,68	14,06	13,10	10,57
<b>Directeur général délégué M. Dimitri BOULTE</b>	<b>12,72</b>	11,14	8,73	9,53	8,83	6,56

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Président du Conseil d'administration M. Juan José BRUGERA CLAVERO</b>					
Rémunération annuelle	<b>413 149 €</b>	370 000 €	355 914 €	301 546 €	274 159 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	<b>182 424 K€</b>	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	<b>100 794 K€</b>	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€
• Évolution RNR	<b>-15,47 %</b>	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %
• Évolution ANNNR	<b>3,1 %</b>	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %
Rémunération moyenne	<b>131 435 €</b>	120 345 €	131 446 €	104 044 €	103 958 €
Ratios	<b>3,14</b>	3,07	2,71	2,90	2,64

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Directeur général M. Nicolas REYNAUD</b>					
Rémunération annuelle	<b>1 537 994 €</b>	1 300 738 €	1 229 361 €	1 097 904 €	1 018 503 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	<b>182 424 K€</b>	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	<b>100 794 K€</b>	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€
• Évolution RNR	<b>-15,47 %</b>	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %
• Évolution ANNNR	<b>3,1 %</b>	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %
Rémunération moyenne	<b>131 435 €</b>	120 345 €	131 446 €	104 044 €	103 958 €
Ratios	<b>11,70</b>	10,81	9,35	10,55	9,80

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Directeur général délégué M. Dimitri BOULTE</b>					
Rémunération annuelle	<b>1 176 618 €</b>	990 678 €	919 072 €	743 926 €	687 122 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	<b>182 424 K€</b>	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	<b>100 794 K€</b>	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€
• Évolution RNR	<b>-15,47 %</b>	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %
• Évolution ANNNR	<b>3,1 %</b>	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %
Rémunération moyenne	<b>131 435 €</b>	120 345 €	131 446 €	104 044 €	103 958 €
Ratios	<b>8,95</b>	8,23	6,99	7,15	6,61

## 5.2. Rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux

La présente section décrit les rémunérations et avantages versés au titre de l'exercice 2020 aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Messieurs Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration, Nicolas Reynaud, Directeur général et Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Les tableaux de synthèse établis conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées figurent au paragraphe 5.2.4 ci-après.

Les éléments de la rémunération et les avantages de toute nature versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à Messieurs Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration et Nicolas Reynaud, Directeur général, en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 3 avril 2020 (respectivement douzième et treizième résolutions ordinaires), seront soumis au vote de l'Assemblée générale du 15 avril 2021 conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce. Ils sont détaillés ci-après.

**Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2020**

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	150 000 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2020 est identique à celle due au titre de l'exercice 2019.
Rémunération variable annuelle	N/A	M. Brugera Clavero ne bénéficie d'aucune rémunération variable annuelle.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. Brugera Clavero ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Brugera Clavero ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	196 149 €	Le Conseil d'administration du 6 février 2020 a décidé d'attribuer 6 000 actions de performance à M. Brugera Clavero.
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	67 000 €	M. Brugera Clavero perçoit une rémunération au titre de son mandat d'Administrateur.
Valorisation des avantages de toute nature	N/A	M. Brugera Clavero ne bénéficie d'aucun avantage en nature.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui font ou ont fait l'objet d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant	Présentation
Indemnité de départ	N/A	M. Brugera Clavero ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Brugera Clavero ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Brugera Clavero ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

### 5.2.1. Rémunérations et avantages du Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### Rémunération fixe au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration

Monsieur José Juan Brugera Clavero a perçu une rémunération fixe de 150 000 euros au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration. Cette rémunération est restée inchangée depuis 2011.

#### Rémunération au titre de son mandat d'Administrateur

Monsieur José Juan Brugera Clavero a perçu en outre une rémunération de 67 000 euros dont 40 000 euros au titre de la part fixe et 27 000 euros au titre de la part variable.

#### Actions de performance

Enfin, le Conseil d'administration du 6 février 2020 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José Brugera Clavero 6 000 actions de performance dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 5, selon les modalités précisées au point 4.2.1 et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 81 à 83.

**5.2.2. Rémunérations et avantages du Directeur général, Monsieur Nicolas REYNAUD, versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020**

**Rémunération fixe**

Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute qui s'est établie, pour l'année 2020, à 407 000 euros.

**Rémunération variable**

La rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud au titre de l'exercice 2020, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 6 février 2020 s'établit à un montant de 364 503 euros, ventilé comme suit :

- un montant de 201 504 euros au titre de la part quantitative déterminée en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part et les Revenus locatifs, d'autre part. Le taux de réalisation de l'objectif est le suivant : 99,26 % ;
- un montant de 203 500 euros au titre de la part qualitative en fonction de l'atteinte d'objectifs annuels (non rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle).

Le ratio RNR n/RNR n-1 s'établissant à 84,5 %, il est appliqué aux deux montants susvisés au titre de la part qualitative et de la part quantitative de la rémunération variable un coefficient de 90 %.

Le versement de la rémunération variable sera subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale qui se tiendra le 15 avril 2021.

Il est précisé que le Comité de rémunérations et de sélection réuni le 22 mars 2018 a intégré aux objectifs qualitatifs à considérer pour déterminer la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux, des critères liés à la Responsabilité sociale et environnementale (RSE) de la Société. Ce sont :  
 - l'évolution des performances RSE dans la durée,  
 - l'intégration de la dimension RSE dans le développement de la Société,  
 - La pertinence des axes de performance développés.

**Actions de performance**

Le 6 février 2020, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas Reynaud 20 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 5, selon les modalités précisées au point 4.2.1 et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 81 à 83 du présent document.

**Indemnité de rupture de mandat social**

Néant.

**Avantages en nature**

M. Nicolas Reynaud bénéficie d'un véhicule de fonction et du régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

**Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Directeur général au titre de l'exercice 2020 :**

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	407 000 €	La rémunération fixe de M. Nicolas Reynaud au titre de l'exercice 2020 a été augmentée de 50 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2019.
Rémunération variable annuelle	364 503 € (le versement de cette rémunération variable est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 15 avril 2021)	La rémunération variable de M. Nicolas REYNAUD est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. Nicolas Reynaud ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Nicolas Reynaud ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	653 830 €	Le Conseil d'administration du 6 février 2020 a décidé d'attribuer 20 000 actions de performance à M. Nicolas Reynaud.
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	M. Nicolas Reynaud n'est pas Administrateur et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	18 218 €	Véhicule de fonction et régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).
Autres	34 051 €	Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à intéressement collectif au titre de 2019 versés en 2020 (les droits acquis au titre de l'exercice 2020 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).



Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui font ou ont fait l'objet d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant	Présentation
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Nicolas Reynaud bénéficie d'une indemnité de départ équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur, qui ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle et de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde) et dont le versement serait subordonné au respect de conditions de performance. Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Nicolas Reynaud ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Nicolas Reynaud ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

**5.2.3. Rémunérations et avantages du Directeur général délégué, Monsieur Dimitri BOULTE, dus ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020**

Monsieur Dimitri Boulte, nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, a conservé son contrat de travail et ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat social. Les montants reproduits ci-après correspondent en conséquence aux rémunérations qui lui sont dues au titre de ses seules fonctions salariées.

**Rémunération fixe**

Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute, qui s'est établie, pour l'année 2020, à 331 754 euros.

**Rémunération variable**

La rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte au titre de l'exercice 2020 dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 6 février 2020, s'établit à un montant de 237 151 euros.

**Actions de performance**

Le 6 février 2020, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri Boulte 16 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 5, selon les modalités précisées au point 4.2.1 et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 81 à 83.

**Avantages en nature**

Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'un véhicule de fonction.

**Indemnités de rupture**

Néant.

**Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice 2020 :**

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	331 754 €	La rémunération fixe de M. Dimitri Boulte due au titre de l'exercice 2020 a été augmentée de 41 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2019.
Rémunération variable annuelle	237 151 €	La rémunération variable cible de M. Dimitri Boulte est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	523 064 €	Le Conseil d'administration du 6 février 2020 a décidé d'attribuer 16 000 actions de performance à Monsieur Dimitri Boulte.
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	M. Dimitri Boulte n'est pas Administrateur et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	6 619 €	Véhicule de fonction
Autres	39 059 €	Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à participation et intéressement collectif au titre de 2019 versés en 2020 (les droits acquis au titre de l'exercice 2020 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Dimitri Boulte bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

## 5.2.4. Tableaux de synthèse

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation

n° 2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en janvier 2020.

**TABLEAU 1 – SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

<b>Juan José BRUGERA CLAVERO</b> <b>Président du Conseil d'administration</b>	Exercice 2019	Exercice 2020
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	208 000 €	217 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup> (détaillée au tableau 6)	162 000 €	196 149 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>370 000 €</b>	<b>413 149 €</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019 et le 6 février 2020 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO 6 000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13-2 (pages 81 à 83 du présent document).

<b>Nicolas REYNAUD</b> <b>Directeur général</b>	Exercice 2019	Exercice 2020
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	824 490 €	823 772 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup> (détaillée au tableau 6)	540 000 €	653 830 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 364 490 €</b>	<b>1 477 602 €</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019 et le 6 février 2020 a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD 20 000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13.2 (pages 81 à 83 du présent document).

<b>Dimitri BOULTE</b> <b>Directeur général délégué</b>	Exercice 2019	Exercice 2020
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice <sup>(1)</sup> (détaillées au tableau 2)	611 923 €	614 583 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(2)</sup> (détaillée au tableau 6)	432 000 €	523 064 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 043 923 €</b>	<b>1 137 647 €</b>

(1) Le mandat exercé par Monsieur Dimitri BOULTE à compter du 27 janvier 2015 en qualité de Directeur général délégué n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019 et le 6 février 2020 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE 16 000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13.2. (pages 81 à 83 du présent document).

Pour rappel, sont reproduits ci-après les tableaux de synthèse des rémunérations des mandataires sociaux au titre des années 2017 et 2018 :

<b>Juan José BRUGERA CLAVERO</b> <b>Président du Conseil d'administration</b>	Exercice 2017	Exercice 2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice	211 000 €	210 000 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	90 546 €	145 914 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>301 546 €</b>	<b>355 914 €</b>

<b>Nicolas REYNAUD</b> <b>Directeur général</b>	Exercice 2017	Exercice 2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice	746 316 €	748 802 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	301 821 €	486 380 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 048 137 €</b>	<b>1 235 182 €</b>

<b>Dimitri BOULTE</b> <b>Directeur général délégué</b>	Exercice 2017	Exercice 2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice	486 284 €	594 804 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	241 457 €	389 104 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>727 741 €</b>	<b>938 908 €</b>

**TABLEAU 2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

<b>Juan José BRUGERA CLAVERO</b> <b>Président du Conseil d'administration</b>	Exercice 2019		2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Rémunération variable annuelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur <sup>(2)</sup>	58 000 €	58 000 €	67 000 €	67 000 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>208 000 €</b>	<b>208 000 €</b>	<b>217 000 €</b>	<b>217 000 €</b>

(1) La rémunération ci-dessus mentionnée a été versée à Monsieur Juan José Brugera Clavero au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

(2) Rémunération versée sur une base annuelle telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 3 mars 2017.

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	357 000 €	357 000 €	407 000 €	407 000 €
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	424 895 €	424 895 €	364 503 €	364 503 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	17 829 €	17 829 €	18 218 €	18 218 €
Autres <sup>(4)</sup>	24 766 €	24 766 €	34 051 €	34 051 €
<b>Total</b>	<b>824 490 €</b>	<b>824 490 €</b>	<b>823 772 €</b>	<b>823 772 €</b>

(1) Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des mandataires sociaux sont soumises à une périodicité annuelle et tiennent notamment compte des résultats économiques et financiers de la société au titre de l'exercice précédent. Le Conseil d'administration du 6 février 2020 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du même jour et en considération de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de porter la rémunération fixe de Monsieur Nicolas Reynaud à 407 000 euros en 2020.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 15 février 2019 pour la part variable due au titre de l'exercice 2019 et par le Conseil d'administration du 6 février 2020 pour la part variable due au titre de l'exercice 2020.

Lors de sa réunion du 15 février 2019, le Conseil d'administration de la Société a arrêté, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'année 2019.

Celle-ci se compose de deux parts distinctes :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la part quantitative due au titre de **l'année 2019**, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2019 :

- un objectif d'un montant de 107,2 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR) ;
- un objectif d'un montant de 189,6 millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2019 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-après.

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe*	
	Directeur général	Directeur général délégué
A. 122 % et plus	145 %	116 %
B. 100 %	100 %	80 %
C. 70 % et plus	60 %	48 %
D. < 70 %	0	0

\* Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global

- En dessous de 70 % : 0
- Entre 70 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B
- Si 100 % : point central du variable au taux B
- Entre 100 % et 122 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A
- Au-dessus de 122 % : taux A

Cette rémunération variable ainsi calculée sera enfin affectée d'un coefficient qui sera fonction du ratio : **RNR de l'année n / RNR de l'année n-1**

Ce coefficient étant déterminé selon la table suivante :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100 % à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

**Pour l'année 2020**, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 6 février 2020 sur proposition du Comité de Rémunérations et de Sélection.

Celles-ci conduisent à maintenir la composition de la rémunération variable qui comprend :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la part quantitative due au titre de l'année 2020, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2020 :

- un objectif d'un montant de 191 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 108,4 millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2020 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-dessus, qui demeure inchangée.

Cette rémunération variable ainsi calculée sera enfin affectée d'un coefficient qui sera fonction du ratio : **RNR de l'année n / RNR de l'année n-1**

Ce coefficient étant déterminé selon la table suivante qui demeure inchangée :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100 % à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Les critères qualitatifs retenus au titre des exercices 2019 et 2020 ont, quant à eux, été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelles.

(3) Avantages en nature véhicule et régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

(4) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2019 et 2020 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) transformé en Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) à compter du 01/10/2019, droits à intéressement collectif au titre des exercices 2018 et 2019 versés respectivement en 2019 et 2020 (les droits à intéressement acquis au titre de l'exercice 2020 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2019		Exercice 2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	290 754 €	290 754 €	331 754 €	331 754 €
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	276 122 €	276 122 €	237 151 €	237 151 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	6 659 €	6 659 €	6 619 €	6 619 €
Autres <sup>(4)</sup>	38 388 €	38 388 €	39 059 €	39 059 €
<b>Total</b>	<b>611 923 €</b>	<b>611 923 €</b>	<b>614 583 €</b>	<b>614 583 €</b>

(1) Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des mandataires sociaux sont soumises à une périodicité annuelle et tiennent notamment compte des résultats économiques et financiers de la société au titre de l'exercice précédent. Le Conseil d'administration du 6 février 2020 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du même jour et en considération de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de porter la rémunération fixe de Monsieur Dimitri Boulte à 331 000 euros en 2020.

(2) Le salaire variable de Monsieur Dimitri Boulte qui lui a été versé en rémunération de ses fonctions techniques a été déterminé selon les modalités applicables aux membres salariés du comité de direction de SFL telles qu'arrêtées par le Conseil d'administration du 15 février 2019 pour la part variable due au titre de l'exercice 2019 et par le Conseil d'administration du 6 février 2020 pour la part variable due au titre de l'exercice 2020. Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable sont détaillés à la note (2) reproduite ci-dessus sous le tableau relatif aux rémunérations de Monsieur Nicolas Reynaud.

(3) Avantage en nature véhicule.

(4) Abonnement résultant des versements volontaires effectués en 2019 et 2020 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) transformé en Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) à compter du 01/10/2019, droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2018 et 2019 versés respectivement en 2019 et 2020 (les droits acquis au titre de l'exercice 2020 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

#### TABLEAU 10 – RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VARIABLES PLURIANNUELLES DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Nicolas REYNAUD	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Dimitri BOULTE	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		

#### TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice €	Période d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				
Dimitri BOULTE		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				

**TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Dimitri BOULTE		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	

**TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE**

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice <sup>(1)</sup>	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés <sup>(2)</sup>	Date d'acquisition <sup>(3)</sup>	Date de disponibilité <sup>(4)</sup>	Conditions de performance <sup>(5)</sup>
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 5 06/02/2020	6 000	196 149 €	06/02/2023	06/02/2025	<sup>(5)</sup>
Nicolas REYNAUD	Plan 5 06/02/2020	20 000	653 830 €	06/02/2023	06/02/2025	<sup>(5)</sup>
Dimitri BOULTE	Plan 5 06/02/2020	16 000	523 064 €	06/02/2023	06/02/2025	<sup>(5)</sup>
Administrateurs		Aucune action de performance attribuée durant l'exercice				

(1) Il s'agit des 42 000 actions attribuées aux mandataires sociaux dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites telle qu'approuvée par le Conseil d'administration de la Société du 6 février 2020 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018. Le nombre indiqué pour chaque bénéficiaire correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par ledit bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par le Conseil d'administration du 20 avril 2018 (Plan n° 5), lesquelles sont précisées en annexe 13.2 (pages 81 à 83).

(2) Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du modèle binomial et résultent du calcul suivant : nombre d'actions cibles attribuées x juste valeur unitaire de ces actions. Le modèle binomial prend notamment en compte les paramètres suivants : prix de l'action sous-jacente, dividende attendu sur les actions, dilution du capital, objectifs de résultats et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 65,383 € pour les actions attribuées le 6 février 2020. La valorisation des actions est calculée à partir du nombre d'actions cibles correspondant à 50 % des actions maximum attribuables.

(3) Il s'agit de la date à laquelle les actions sont effectivement acquises par le bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan. Cette date intervient à l'expiration d'une période de quinze 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 et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la date d'attribution (soit au plus tôt le 6 février 2023).

(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conformément aux recommandations du code AFEP-MEDEF, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées dites « sociétés de référence » (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué augmenté des dividendes versés sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en annexe 13.2 (pages 81 à 83). Il est précisé qu'à la connaissance de la Société, aucun instrument de couverture portant sur les actions attribuées gratuitement n'a été mis en place.

**TABLEAU 7 – ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL**

Nom du mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan n° 3 du 17/06/2015	4 500
Nicolas REYNAUD	Plan n° 3 du 17/06/2015	11 250
Dimitri BOULTE	Plan n° 3 du 17/06/2015	9 000



**TABLEAU 11 – INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUES À RAISON DE LA CESSATION/DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration - Début du mandat : 14/04/2010 - Fin de mandat : AGO 2021		X		X		X		X
Nicolas REYNAUD Directeur général - Début du mandat : 27/01/2015 - Fin du mandat : durée illimitée		X		X	X <sup>(1)</sup>			X
Dimitri BOULTE Directeur général délégué - Début du mandat : 27/01/2015 - Fin du mandat : durée illimitée	X <sup>(2)</sup>			X	X <sup>(3)</sup>			X

(1) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité due à Monsieur Nicolas Reynaud en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées au paragraphe 4.2.2 ci-dessus) ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015.

(2) Monsieur Dimitri Boulte a bénéficié, au cours de l'année 2020, d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu'il exerce depuis le 21 février 2011 en qualité de Directeur des Opérations.  
Il est rappelé que le mandat de Directeur général délégué qu'il s'est vu confier par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015 n'est pas visé par le Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF prévoyant le non-cumul, dans les sociétés à Conseil d'administration, d'un mandat de Président du Conseil d'administration, de Président Directeur général ou de Directeur général avec un contrat de travail.

(3) Il n'était prévu, en 2020, aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Dimitri Boulte. Néanmoins, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

### 5.3. Rémunération des Administrateurs

En ce qui concerne la rémunération des Administrateurs, par l'adoption de sa seizième résolution ordinaire, l'Assemblée générale du 28 avril 2017 a porté le montant global annuel de la rémunération des Administrateurs à 800 000 € à compter de l'exercice 2017.

Le Conseil d'administration du même jour qui s'est tenu à l'issue de cette Assemblée générale, a confirmé sa décision prise en séance du 3 mars 2017, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 2 mars 2017, selon laquelle, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision, la rémunération des Administrateurs sera répartie comme suit :

Part fixe annuelle:	Administrateur:	20 000 €
	Membres de Comité:	30 000 €
	Président (Conseil et Comité):	40 000 €
Part variable:	Par séance du Conseil:	3 000 €
	Par séance de Comité du Conseil	2 000 €

En conséquence, la Société applique la recommandation du code AFEP-MEDEF (article 21.1) selon laquelle la rémunération des Administrateurs doit tenir compte de leur participation effective au Conseil et dans les Comités et comporter une partie variable prépondérante.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit.

**TABLEAU 3 – TABLEAU SUR LA RÉMUNÉRATION PERÇUE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-EXÉCUTIFS**

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants versés au cours de l'exercice 2020
<b>Najat AASQUI<sup>(1)</sup></b>		
Rémunération	0 €	0 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Ali BIN JASSIM AL THANI</b>		
Rémunération (fixe, variable)	32 000 €	44 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Angels ARDERIU IBARS</b>		
Rémunération (fixe, variable)	35 000 €	47 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD<sup>(2)</sup></b>		
Rémunération (fixe, variable)	1 105 €	0 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Chantal du RIVAU<sup>(3)</sup></b>		
Rémunération (fixe, variable)	0 €	0 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Jean-Jacques DUCHAMP</b>		
Rémunération (fixe, variable)	0 €	0 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA</b>		
Rémunération (fixe, variable)	70 000 €	79 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Carmina GANYET I CIRERA</b>		
Rémunération (fixe, variable)	60 000 €	69 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Carlos KROHMER</b>		
Rémunération (fixe, variable)	38 000 €	47 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Arielle MALARD de ROTHSCHILD</b>		
Rémunération (fixe, variable)	64 000 €	70 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Luis MALUQUER TREPAT</b>		
Rémunération (fixe, variable)	38 000 €	47 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Nuria OFERIL COLL</b>		
Rémunération (fixe, variable)	38 000 €	47 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Alexandra ROCCA<sup>(4)</sup></b>		
Rémunération (fixe, variable)	29 514 €	44 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Pere VIÑOLAS SERRA</b>		
Rémunération (fixe, variable)	60 000 €	61 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Anthony WYAND</b>		
Rémunération (fixe, variable)	67 000 €	71 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>532 919 €</b>	<b>626 000 €</b>

(1) Début de mandat d'Administrateur le 28 juillet 2020.

(2) Fin de mandat d'Administrateur indépendant le 20 janvier 2019.

(3) Fin du mandat d'Administrateur le 30 juin 2020.

(4) Début de mandat d'Administrateur indépendant le 15 février 2019.

#### 5.4. Rémunérations et avantages des organes de Direction hors mandataires sociaux

Les membres du Comité de Direction dans sa composition effective au 31 décembre 2020 (hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2020 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2020
Rémunérations fixes	1 020 380 €
Rémunérations variables <sup>(1)</sup>	348 438 €
Avantages en nature	24 522 €
Rémunérations exceptionnelles	0 €
Participation/intéressement <sup>(2)</sup>	155 440 €
Abondement versements volontaires au PERECO	24 300 €

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 6 février 2020 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectif au titre de 2019 versés en 2020 (les droits acquis au titre de l'exercice 2020 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

#### Modification des contrats de travail : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société.

Ces clauses ont été mises à jour en 2006 et prévoient en cas (i) de licenciement ou (ii) de démission causé par des modifications sensibles de responsabilité consécutives à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe

des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, le versement d'une indemnité en complément des indemnités légales ou conventionnelles d'un montant, exprimé en euros, qui était de deux années de la rémunération de 2006.

Le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues aux cadres dirigeants au titre de l'année civile précédant le changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle.

Le Conseil du 4 avril 2008 a également approuvé qu'à compter du prochain changement direct ou indirect dans la structure du capital, le délai pour que les bénéficiaires puissent se prévaloir de la clause, soit réduit de deux ans à dix-huit mois.

NB : Compte tenu de la cessation de ses fonctions salariées consécutive à sa nomination en qualité de Directeur général le 27 janvier 2015, il est à signaler que Monsieur Nicolas Reynaud ne bénéficie plus de cette clause depuis cette même date.

Au 31 décembre 2020, un salarié détenteur d'un mandat social en complément de son contrat de travail bénéficie de cette protection.

#### 5.5. Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

##### TABLEAU 8 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Néant

##### TABLEAU 9 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS DE PERFORMANCE

	Plan n° 1			Plan n° 2	Plan n° 3	Plan n° 4		Plan n° 5		
Date d'Assemblée	09/05/2011				22/04/2015	13/11/2015		20/04/2018		
Date du Conseil d'administration	16/02 2012	05/03 2013	04/03 2014	16/02 2012	17/06 2015	26/04 2016	03/03 2017	20/04 2018	15/02 2019	06/02 2020
Nombre total d'actions attribuées	49 481	52 716	50 972	20 516	40 992	48 054	50 064	67 184	65 896	68 952
dont le nombre attribué aux mandataires sociaux :	34 331	37 462	37 462	20 516	24 750	31 500	31 500	42 000	42 000	42 000
• Juan José BRUGERA CLAVERO	3 750	3 750	3 750	-	4 500	4 500	4 500	6 000	6 000	6 000
• Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	21 843	21 843	21 843	20 516	-	-	-	-	-	-
• Nicolas REYNAUD	4 369	4 369	4 369	-	11 250	15 000	15 000	20 000	20 000	20 000
• Dimitri BOULTE	4 369	7 500	7 500	-	9 000	12 000	12 000	16 000	16 000	16 000
Date d'acquisition des actions	19/03 2015	07/04 2016	04/03 2017	04/04 2014	17/06 2018	26/04 2019	03/03 2020	20/04 2021	15/02 2022	06/02 2023
Date de fin de période de conservation	18/03 2017	06/04 2018	03/03 2019	03/04 2016	16/06 2020	25/04 2021	02/03 2022	19/04 2023	14/02 2024	05/02 2025
Conditions de performance					(1)	(2)		(3)	(3)	(3)
Nombre d'actions acquises au 31/12/2020	44 375	36 424	26 725	20 516	37 896	46 302	46 494	-	-	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-	-	-	-	-	-	-	3 536	680	256
Nombre d'actions restantes au 31/12/2020	-	-	-	-	-	-	-	63 648	65 216	68 696

(1) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n°3 détaillé ci-après

(2) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n°4 détaillé ci-après.

(3) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n°5 détaillé ci-après.

Comme l'indique le tableau ci-dessus, les périodes de conservations des actions attribuées gratuitement au titre des Plans n° 1 et 2 ont expiré avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, aussi ne sont rappelés ci-après que les Plans 3, 4 et 5.

### **Règlement du Plan n° 3**

#### **Date d'acquisition**

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites

#### **Condition de présence**

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### **Objectifs de performance**

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution, sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

#### **Période de conservation**

Les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

### **Règlement du Plan n° 4**

#### **Date d'acquisition**

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites.

#### **Condition de présence**

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### **Objectifs de performance**

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution, sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

#### **Période de conservation**

Les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

### Règlement du Plan n° 5

#### Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour l'attribution du 6 février 2020, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2022).

#### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution, sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

#### Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 5, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

### 6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif de SFL et l'une de ses filiales

Conformément à l'article L. 225-37-42° du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée entre, d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de SFL et, d'autre part une société contrôlée par SFL au sens de l'article L. 233-3, autres que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

### 7. Procédure d'évaluation des conventions courantes et réglementées

Lors de sa séance du 23 juin 2020, le Conseil d'administration, conformément à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, a mis en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Le Conseil du 23 juin 2020 a intégré dans cette procédure, l'évaluation des conventions réglementées afin de se conformer à la recommandation n° 2012-05 de l'Autorité des Marchés Financiers invitant les sociétés à mettre en place une charte interne pour qualifier les conventions devant être soumises à la procédure des conventions réglementées.

Cette évaluation, réalisée par les équipes internes de la Société, sera revue annuellement par le Comité d'audit.

Le cas échéant, sur recommandation du Comité d'audit, le Conseil d'administration procède au reclassement en conventions réglementées des conventions concernées.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation, conformément à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, créé par l'Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 (art. 6).

## 8. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, 3° du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2020	Durée de la délégation
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits.	NON	26 mois
03/04/2020	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission).	NON	14 mois
03/04/2020	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission).	NON	14 mois
03/04/2020	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, ou par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale.	NON	14 mois
03/04/2020	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.	NON	14 mois
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (durée de la délégation).	NON	26 mois
05/04/2019	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société (durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus).	NON	26 mois
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission).	NON	26 mois
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription (durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond).	NON	26 mois
03/04/2020	Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, (durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option).	NON	38 mois
20/04/2018 <sup>(1)</sup>	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires.	OUI	38 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 6 février 2020 (voir Annexe 13.2 en pages 81 à 83).

## 9. Modalités de la participation des actionnaires à l'Assemblée générale (extraits des articles 23, 24 et 28 des statuts)

(art. L. 22-10-10, 5° du Code de commerce créé par l'Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 – art. 6)

### Article 23

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration ou sur autorisation de ce dernier, l'un de ses membres, le Directeur général ou le Directeur général délégué, est tenu de répondre au cours de l'assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

### Article 24

I - Les Assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité,
- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

L'accès à l'Assemblée générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justification de leurs qualités et identité. Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, en vue d'être représenté à une Assemblée générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée générale.

En cas de représentation d'un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l'actionnaire de tout risque de conflit d'intérêts, c'est-à-dire de tout fait permettant à l'actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu'un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l'actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. À défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.

Toute personne autre qu'un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d'actionnaires par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires, devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.

En cas de manquement par le mandataire à l'une des obligations ci-dessus, l'actionnaire représenté pourra demander au tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d'interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La société pourra présenter la même demande mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée générale.

Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'administration.

#### **Article 28**

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l'Assemblée.

Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action.

Les actions de la Société (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas d'un droit de vote double, conformément au dernier alinéa de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

## **10. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique**

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce (créé par l'Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020), nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange :

1. La structure du capital est décrite au paragraphe 8.1.2 du rapport de gestion ;
2. Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, hormis la privation des droits de vote des actions n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuil statutaire pouvant être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2% du capital (article 10 IV des statuts). Il n'existe pas de restriction statutaire au transfert des actions ;
3. Les participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance sont décrites au paragraphe 8.1.2 du rapport de gestion ;
4. Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
5. Les droits de vote attachés aux actions SFL détenues par le personnel au travers du FCPE « Actions SFL » sont exercés par un représentant mandaté par le conseil de surveillance du FCPE à l'effet de le représenter à l'Assemblée générale (cf. paragraphe 8.5 du rapport de gestion) ;
6. À la connaissance de la société, il n'existe pas d'accords signés entre actionnaires (cf. paragraphe 10 du rapport de gestion) qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'action à l'exercice des droits de vote ;
7. Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires. La modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
8. En matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le rapport de gestion au paragraphe 8.6.3 relatif au programme de rachat d'actions et dans le tableau des délégations en matière d'augmentation de capital en page 125 du présent rapport ;
9. Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont décrits au paragraphe 9 en page 36 du rapport de gestion ;
10. Les indemnités susceptibles d'être dues à certains salariés en cas de cessation de leur contrat de travail sont décrites au paragraphe 5.4 du présent rapport en page 122.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit.

Les indemnités susceptibles d'être dues en cas de cessation de fonction du Directeur général délégué sont décrites au paragraphe 5.2.3 du présent rapport en page 113.

Le Conseil d'administration



### Annexe 13.5 - Ordre du jour et projet de résolutions de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2021

#### Ordre du jour

##### À Caractère Ordinaire

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et fixation du dividende.
4. Ratification de la nomination de Madame Najat AASQUI, Administrateur.
5. Renouvellement du mandat de Madame Angels ARDERIU IBARS, Administrateur.
6. Renouvellement du mandat de Madame Nuria OFERIL COLL, Administrateur.
7. Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur.
8. Renouvellement du mandat de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI, Administrateur.
9. Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur.
10. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce.
11. Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce.
12. Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration.
13. Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général.
14. Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation finalités, modalités, plafond.
15. Pouvoirs en vue des formalités.

##### À Caractère Extraordinaire

1. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, durée de

la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits.

2. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission.
3. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission.
4. Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, ou par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale.
5. Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.
6. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, durée de la délégation.
7. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus.
8. Limitation globale des autorisations.
9. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission.
10. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires.

11. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond.
12. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.
13. Ratification de la décision du Conseil d'administration du 11 février 2021 portant sur la mise en harmonie des statuts de la Société avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.
14. Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.
15. Pouvoirs en vue des formalités.

## Projet de résolutions

### Partie ordinaire

#### **PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice de 42 992 080,11 euros.

#### **DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice (part du groupe) de 286 879 milliers d'euros.

#### **TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et fixation du dividende)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

1. constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2020, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 42 992 080,11 euros;
2. constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :	42 992 080,11 euros
Report à nouveau antérieur :	1 263 182,10 euros
Soit le bénéfice distribuable :	44 255 262,21 euros

3. décide, sur proposition du Conseil d'administration, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,10 euros, soit un montant global du dividende de 97 710 845,40 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2020;
4. décide, sur proposition du Conseil d'administration, de prélever le montant global du dividende sur le résultat de l'exercice à concurrence de 42 992 080,11 euros, sur le compte "Report à nouveau" à hauteur de 1 263 182,10 euros, pour ramener ce compte à 0 euro et sur le compte de prime d'apport à hauteur de 53 455 583,19 euros.

Les actions détenues par la Société n'ouvrant pas droit au dividende, les sommes correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celles correspondant aux dividendes auxquels des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectées au compte "Report à nouveau" lors de la mise en paiement du dividende. Le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

Le détachement du coupon interviendra le 27 avril 2021. Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 29 avril 2021.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général, ou, en accord avec ce dernier, au Directeur général délégué, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente décision et notamment de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués et le montant affecté au « Report à nouveau ».

L'Assemblée générale prend acte que le dividende de 97 710 845,40 euros (soit 2,10 euros par action) présente le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158.3, 1° du Code général des impôts à hauteur de 44 255 262,21 euros (soit environ 0,9511 euro par action) et de remboursement d'apport à hauteur de 53 455 583,19 euros (soit environ 1,1489 euro par action) sur la base de 46 528 974 actions.

La fraction du dividende représentant un revenu de capitaux mobiliers (d'environ 0,9511 euro par action) est ventilée de la manière suivante :

– 2 709 638,90 euros (soit environ 0,0582 euro par action) est payé à partir du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Ainsi, en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, cette fraction du dividende peut bénéficier de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158.3, 2° du Code général des impôts.

– 41 545 623,31 euros (soit environ 0,8929 euro par action) est payé à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime

des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées. En conséquence pour cette fraction du dividende, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, il ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158.3, 2° du Code général des impôts (article 158.3, 3° b bis du Code général des impôts).

La distribution sera soumise au prélèvement forfaitaire non libératoire prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts et à la retenue à la source de l'article 119 bis du même Code.

Le dividende est soumis lors de son versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % lorsqu'il est perçu par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France qui ne détiennent pas les titres dans le cadre d'un plan d'épargne en actions, conformément à l'article 117 quater du Code général des impôts.

Lorsqu'il est distribué à des actionnaires personnes physiques non domiciliées en France, le dividende est soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %. Ce taux est porté à :

- 15 % si le dividende est versé (i) à des organismes sans but lucratif ayant leur siège dans un État de l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qui seraient imposés dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du Code général des impôts s'ils avaient leur siège en France ou (ii) à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables,

- 75 % si le dividende est payé hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A 1. et 2 bis 1° du Code général des impôts, ou
- 28 % (pour l'exercice 2020) dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non-résident devra fournir à la Société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la Société doit verser au Trésor Public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non-résident devra fournir à la Société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la Société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun (article 208 C, II ter du Code général des impôts).

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué <sup>(1)</sup>
2017	2,30 €	-	2,30 €	-	107 016 640,20 €
2018	2,65 €	-	2,65 €	-	123 301 781,10 €
2019	2,65 €	0,28 €	2,37 €	-	123 301 781,10 €

(1) Ces montants ne tiennent pas compte des sommes non versées à raison des actions auto-détenues.

**QUATRIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Ratification de la nomination de Madame Najat AASQUI, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 28 juillet 2020, aux fonctions d'Administrateur de Madame Najat AASQUI, en remplacement de Madame Chantal du RIVAU, démissionnaire, et pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Angels ARDERIU IBARS, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Angels ARDERIU IBARS vient à expiration, décide de le renouveler pour

une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**SIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Nuria OFERIL COLL, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Nuria OFERIL COLL vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan

José BRUGERA CLAVERO vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Anthony WYAND vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**DIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux articles L. 22-10-8 II et R. 22-10-14 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite au paragraphe 4 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

**ONZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations qui y sont mentionnées relatives aux rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, telles que décrites au paragraphe 5 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

**DOUZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, en sa qualité de Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels que décrits au paragraphe 5.2.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

**TREIZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Nicolas REYNAUD, en sa qualité de Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels que décrits au paragraphe 5.2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

**QUATORZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020 par sa quatorzième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société.
2. Autorise, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration à acheter, conserver ou transférer, en une ou plusieurs fois, des actions de la Société, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente Assemblée le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée dans les conditions suivantes :
  - le prix unitaire maximum d'achat ne devra pas excéder, hors frais, 100 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves

- suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence;
- en conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève, à titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2020, à 465 289 700 euros correspondant à 4 652 897 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente Assemblée ou d'opérations ultérieures.
3. Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué à tout moment, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant notamment :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants, L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce et des articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du même Code,
- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la onzième résolution extraordinaire ci-après,
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

### **QUINZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

### **Partie extraordinaire**

#### **PREMIÈRE RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et les articles L. 22-10-49 et suivants du même Code, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 22-10-51 dudit Code, ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale Mixte du 5 avril 2019, par sa première résolution extraordinaire.
2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue.
3. Décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société) autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder cinquante (50) ans. Les emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement, les titres pouvant en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

5. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières, qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

6. Décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il détermine, les facultés prévues par l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles: (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

7. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :
  - Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société;
  - Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions;
  - Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement;
  - Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission;
  - Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**DEUXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et les articles L. 22-10-49 et suivants du même Code, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 22-10-52 dudit Code, ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020 par sa deuxième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger par voie d'offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.  
  
Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution pourront être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou

non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

5. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
6. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant entendu que le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice sur tout ou partie de l'émission, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.
7. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après mentionnées à l'article L. 225-134 du Code de commerce :
  - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'augmentation décidée, ou
  - répartir librement tout ou partie des actions et/ou valeurs mobilières non souscrites.
8. Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions et valeurs mobilières donnant accès au capital émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émissions de bons de souscription, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions légales et/ou réglementaires applicables au jour de l'émission et ce, que les valeurs à émettre de manière immédiate ou différée soient ou non assimilables aux titres de capital déjà émis ;
9. Décide que :
  - a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
  - b) le prix d'émission des valeurs mobilières autres que des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiate-

ment par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égal au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

10. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment pour :
  - Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
  - Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
  - Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
  - Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
  - Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**TROISIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE  
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux

comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 22-10-49 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 22-10-52 dudit Code, ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du même Code, et du 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier :

1. Met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020 par sa troisième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par voie d'offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.
3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
4. Prend acte que les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.
5. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée,



- (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.
6. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
7. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre.
8. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après mentionnées à l'article L. 225-134 du Code de commerce :
- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'augmentation décidée,
  - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français ou à l'étranger, ou
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
9. Décide que :
- a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- b) le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
10. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment pour :
- Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
  - Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
  - Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions

- légalles et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
  - Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

### **QUATRIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, ou par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020 par sa quatrième résolution extraordinaire.
2. Autorise le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, pour chacune des émissions décidées en application des deuxième et troisième résolutions extraordinaires et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par lesdites résolutions et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, par une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, ou par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, selon les modalités suivantes :
  - a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
  - b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de

ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE  
(Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020 par sa cinquième résolution extraordinaire.
2. Autorise, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires de la présente Assemblée et s'il constate une demande excédentaire de souscription, notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 susvisé et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**SIXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, durée de la délégation)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 22-10-54 et L. 228-92 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 par sa sixième résolution extraordinaire.

2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions de la deuxième résolution extraordinaire l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange (à titre principal ou subsidiaire) initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième, et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

4. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
5. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :
  - de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
  - de déterminer les modalités d'émission et les caractéristiques des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ;

- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
- de prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce en conformité avec les dispositions légales réglementaires ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite « prime d'apport » de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE  
(Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L. 225-147 et L. 22-10-53 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 par sa septième résolution extraordinaire.
2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, à l'émission, sur le fondement et dans les conditions prévues par la deuxième résolution extraordinaire, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant

accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale.

3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

4. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
5. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment pour :
  - statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers,
  - déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions nouvelles et/ou, le cas échéant, des titres donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de la Société ;
  - imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes d'apport afférentes à ces apports et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la dotation de la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
  - prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre;
- constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

#### **HUITIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Limitation globale des autorisations)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, décide de fixer à 100 000 000 d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires de la présente Assemblée, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

#### **NEUVIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 par sa neuvième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes ou toute autre somme dont la capitalisation est admise, suivie de l'émission et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

3. Délègue au Conseil d'administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

4. Décide que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 25 000 000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée.

5. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital;
- fixer le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital social sera augmentée;
- arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des titres de capital existants portera effet;
- décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation applicable;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement;
- imputer, le cas échéant, sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles le montant des frais afférents à l'augmentation de capital correspondante et, s'il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission;
- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires à émettre;
- constater la réalisation des augmentations de capital résultant de la présente résolution et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

### **DIXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2018, dans sa deuxième résolution extraordinaire ;
- et autorise, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce, le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée générale décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire adoptée par la présente Assemblée générale au titre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

### **ONZIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de

l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération, étant précisé que cette limite de 10 % s'applique à un nombre d'actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.

2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.
3. Délégué au Conseil d'administration, avec faculté de sub-délégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélatrice des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.
4. Fixe à dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**DOUZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE  
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L. 22-10-49, L. 225-129-6, L. 225-138 I et II et L. 225-138-1 du Code de commerce et aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020 par sa huitième résolution extraordinaire.
2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société réservée aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes, dans les limites légales et réglementaires.

3. Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 500 000 euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de titres, l'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des titres souscrits.

4. Décide de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation.

5. Décide :

- de fixer la décote offerte dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise à 30 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise sur Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et à 40 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration pourra réduire cette décote s'il le juge opportun, notamment en cas d'offre aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres valeurs mobilières en application des dispositions ci-dessous ;
- que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de la décote mentionnée au tiret ci-dessus ne peut pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne d'entreprise si cet écart avait été de 30 % ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; et sous réserve que la prise en compte de la contre-valeur pécuniaire des actions ordinaires attribuées gratuitement, évaluée au prix de souscription, n'ait pas pour effet de dépasser les limites légales.

6. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment :
- arrêter les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres ;
  - déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
  - arrêter, dans les conditions légales, la liste des sociétés, ou groupements, dont les salariés et anciens salariés pourront souscrire aux actions ordinaires ou valeurs mobilières émises et, le cas échéant, recevoir les actions ordinaires ou valeurs mobilières attribuées gratuitement ;
  - déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital, ainsi que les modalités de l'émission ou de l'attribution gratuite ;
  - fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires des actions ordinaires ou valeurs mobilières nouvelles à provenir de la ou des augmentations de capital ou des titres objet de chaque attribution gratuite, objet de la présente résolution ;
  - fixer les conditions et modalités des émissions d'actions ou de valeurs mobilières qui seront réalisées en vertu de la présente délégation et notamment leur date de jouissance, et les modalités de leur libération ;
  - arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
  - constater la réalisation de l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
  - déterminer, s'il y a lieu, la nature des titres attribués à titre gratuit, ainsi que les conditions et modalités de cette attribution ;
  - déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que la date de jouissance des actions ainsi créées ;
  - sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
  - prendre toute mesure pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital, et généralement faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution

### **TREIZIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Ratification de la décision du Conseil d'administration du 11 février 2021 portant sur la mise en harmonie des statuts de la Société avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la mise en harmonie des statuts avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur, décidées par le Conseil d'administration en date du 11 février 2021, à savoir :

- mise en harmonie de l'article 28 des statuts de la Société avec les dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, créé par l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 portant création, au sein du Code de commerce, d'un chapitre relatif aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation,
- modification en conséquence et comme suit de l'article 28 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé : « *Les actions de la Société (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission) ne bénéficient pas d'un droit de vote double conformément à l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.* »

### **QUATORZIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, donne tous pouvoirs au Conseil afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

### **QUINZIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

## **Annexe 13.6 – Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire**

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les résolutions détaillées ci-après, étant précisé que la neuvième résolution extraordinaire (délégation à donner au Conseil en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes) n'exige qu'un quorum du cinquième des actions composant le capital social et l'approbation par une majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés, par dérogation expresse à la règle générale de validité des Assemblées générales extraordinaires.

Il vous est, d'une part, proposé de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence de l'Assemblée générale pour procéder à diverses opérations financières emportant augmentation du capital de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, la mettant en mesure de profiter rapidement de toutes les opportunités qui pourraient se présenter sur le marché. La diversité des produits financiers et l'évolution rapide des marchés nécessitent en effet de disposer de la plus grande souplesse afin de choisir les modalités d'émission les plus favorables.

Ces délégations de compétence permettront à votre Conseil de décider, avec la plus grande latitude pour agir au mieux des intérêts de la Société, en toutes circonstances, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société.

Ces délégations seraient données pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter du jour de l'Assemblée, et se substitueraient aux autorisations précédemment données à hauteur du solde non utilisé.

Nous vous proposons donc de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence et les pouvoirs nécessaires à l'effet de pouvoir réaliser des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre en maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou en le supprimant, permettant, le moment venu, principalement dans le second cas, tous types de placements en France, à l'étranger et/ou sur les marchés internationaux, en fonction des intérêts de votre Société et de ses actionnaires. Selon le type de valeurs mobilières émises, ces émissions pourraient intervenir en euros ou en devises, ou encore en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies.

Il vous est également proposé d'autoriser votre Conseil d'administration, pour une durée de trente-huit (38), mois à compter de l'Assemblée, à procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Il est en outre, demandé à votre Assemblée, en la forme extraordinaire, de donner au Conseil d'administration deux autres délégation et autorisation faisant l'objet de résolutions spécifiques (autorisation d'annulation d'actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions, délégation en vue d'augmenter le capital au profit des salariés adhérents d'un PEE).

Enfin, il vous est également demandé de ratifier la mise en harmonie de l'article 28 des statuts, en raison de la nouvelle codification du Code de commerce créée par l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020, décidée par le Conseil d'administration du 11 février 2021 conformément à l'autorisation qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 3 avril 2020 dans sa douzième résolution extraordinaire.

Nous vous proposons en outre de renouveler l'autorisation qui permet au Conseil d'administration de procéder à des mises en harmonie statutaires sous certaines conditions, en application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 225-36 du Code de commerce.

### **1. Délégations à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, immédiatement ou à terme, par la Société**

Par l'adoption des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, votre Assemblée générale est appelée, conformément aux articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment des articles L. 225-135, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 dudit Code, à déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, sa compétence pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite d'un plafond global maximum d'augmentation de capital de 100 000 000 d'euros (montant commun aux délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises aux votes de l'Assemblée générale du 15 avril 2021).

Néanmoins, votre Conseil estime opportun,

- d'une part, d'exclure l'émission d'actions de préférence;
- d'autre part, d'exclure toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

Il vous est donc demandé d'écarter expressément toute émission d'actions de préférence, de même que toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

#### **1.1. Émissions avec droit préférentiel de souscription (première résolution extraordinaire)**

a) Dans le cadre de la délégation de compétence, la première résolution extraordinaire concerne les émissions, avec maintien de votre droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant, immédiatement ou à terme, accès à des actions ordinaires à émettre par la Société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions ordinaires de la Société, c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société par tous moyens, votre décision emporterait ou pourrait comporter, selon le cas, renonciation par les actionnaires à la souscription des actions ordinaires susceptibles d'être obtenues à partir des valeurs mobilières initialement émises, dont la souscription serait réservée aux actionnaires.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital qu'il vous est demandé de fixer par l'adoption de la première résolution extraordinaire est de 100 millions d'euros, et ce pour une durée de vingt-six mois.



Ce plafond d'augmentation de capital ne comprend pas le montant d'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre des ajustements opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Le montant nominal global des titres de créances – y compris ceux qui revêtiraient la forme de titres, subordonnés ou non, à durée déterminée ou non – pouvant être créés sur le fondement de la première résolution extraordinaire (les valeurs mobilières émises pouvant consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires) ne devra pas excéder 2 milliards d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission en une devise, ou encore en une unité monétaire établie par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.

Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à l'Assemblée du 15 avril 2021, mais il est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission pourrait être décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) ne devra pas excéder cinquante ans, sauf le cas de ceux qui seraient représentés par des titres, subordonnés ou non, à durée indéterminée. Les emprunts donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement anticipé, avec ou sans prime, comme d'un amortissement, les titres pouvant, en outre, faire l'objet de rachats en Bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Conformément à l'article L. 228-97 du Code de commerce, il pourra être stipulé que les valeurs mobilières émises ne seront remboursées qu'après désintéressement des autres créanciers, à l'exclusion ou y compris des titulaires de titres participatifs; dans ces catégories de valeurs mobilières, il pourra être également stipulé un ordre de priorité des paiements.

b) Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la valeur nominale de l'action ordinaire de la Société.

c) Le Conseil d'administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et aura la faculté d'instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises. Dans chaque cas, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues par l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues (sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée), (ii) en tout ou partie, répartir librement les titres non souscrits ou (iii) les

offrir en tout ou partie au public en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger, et/ou sur le marché international.

d) Sur ces bases, le Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder aux émissions visées ci-dessus, en une ou plusieurs fois, sur tous marchés, aux mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, imputer les frais d'émission des titres émis sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital correspondantes et à effectuer sur ces primes les prélèvements nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital augmenté, ainsi que, le cas échéant, pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, conditions et modalités de chaque émission, fixera les prix de souscription des titres émis, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, et, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, les modalités par lesquelles elles donneront accès aux actions ordinaires de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette première résolution extraordinaire.

### **1.2. Émissions sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (deuxième résolution extraordinaire)**

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil vous demande, par le vote de la deuxième résolution extraordinaire, de lui déléguer votre compétence pour pouvoir émettre, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société pour une durée de vingt-six mois.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation serait fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par des offres au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Les offres au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la deuxième résolution extraordinaire, pourraient être

associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en application de la troisième résolution extraordinaire soumise au vote de l'Assemblée générale du 15 avril 2021.

Le montant nominal des titres de créance pouvant être créés sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire ne devrait pas excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b) Si vous octroyez au Conseil d'administration cette délégation de compétence, en renonçant au droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d'émission serait, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de cette délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission serait fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières serait tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixerait le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendrait en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis. En application de l'article R. 22-10-32 du Code de commerce pris en application de l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %.

En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10 % du capital par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.4 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposerait des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de ces actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société, arrêter les conditions et modalités de chaque émission, et notamment en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le placement des titres émis se ferait selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le Conseil d'administration vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourrait (i) limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites ou (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette deuxième résolution extraordinaire.

### **1.3. Émissions sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (troisième résolution extraordinaire)**

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Il vous est ainsi proposé, par le vote de la troisième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d'administration votre compétence en matière d'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société, pour une durée de vingt-six mois.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation serait fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, dans la limite de 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

Les offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la troisième résolution extraordinaire, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres au public, décidées en application de la deuxième résolution extraordinaire soumise à l'Assemblée générale du 15 avril 2021.

Le montant nominal des titres de créance pouvant être créés sur le fondement de la troisième résolution extraordinaire ne devrait pas excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les premières, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021, (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b) Le prix d'émission serait, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission serait fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de votre Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

En application de l'article R. 22-10-32 du Code de commerce pris en application de l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %.

En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10 % du capital par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.4 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposerait des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission, et notamment en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le placement des titres émis se ferait selon les usages des marchés concernés à la date d'émission.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourrait (i) limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites, (ii) faire un placement public en France, à l'étranger, et/ou sur le marché international des titres non souscrits ou (iii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette troisième résolution extraordinaire.

#### **1.4. Émissions sans droit préférentiel de souscription : fixation par le Conseil d'administration du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale (quatrième résolution extraordinaire)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, nous vous proposons dans la quatrième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée vingt-six mois, (i) à déroger aux règles légales de fixation du prix telles que rappelées ci-dessus et (ii) dans la limite de 10 % du capital de la Société (à la date de votre Assemblée) par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires qui seraient émises, par une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, ou par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, sur le fondement de la délégation de compétence prévue aux deuxième et troisième résolutions extraordinaires, selon la règle suivante :

i) le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;

ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise, en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au (i) ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette autorisation donnerait la faculté au Conseil d'administration de disposer d'une plus grande flexibilité dans la fixation du prix d'émission, de manière à optimiser les chances de succès de l'opération réalisée.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

Lorsqu'il ferait usage de l'autorisation prévue par la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration établirait un rapport complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

### **1.5. Augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription : autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre (cinquième résolution extraordinaire)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, nous vous proposons dans la cinquième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'administration, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première (délégation en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription), deuxième et troisième (délégations en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public) résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée générale du 15 avril 2021 d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce dispositif donnerait au Conseil d'administration la faculté de procéder à des augmentations de capital complémentaires à des conditions identiques à l'émission initiale. Ceci permet l'exercice des options de sur-allocation, options qui permettent d'augmenter la taille des émissions en cas de demandes excédentaires.

En application de l'article R. 225-118 du Code de commerce, le Conseil d'administration pourrait décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale du 15 avril 2021, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

### **1.6. Émissions en rémunération d'offres publiques d'échange initiées par la Société (sixième résolution extraordinaire)**

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 22-10-54 et L. 228-92 du Code de commerce, la compétence de décider l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, qui pourraient être émises sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire, en rémunération de titres apportés à une offre publique sur des titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou membre de l'OCDE.

Cette procédure autorise l'échange de titres sans que soit respecté par votre Société le formalisme imposé lors de la réalisation d'un apport en nature.

Les dispositions du présent rapport relatives à la deuxième résolution extraordinaire s'appliqueraient aux émissions réalisées sur le fondement de la sixième résolution extraordinaire, à l'exception des dispositions relatives au prix d'émission des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, et au droit de priorité des actionnaires.

L'augmentation de capital correspondante serait réalisée sans qu'il y ait lieu à droit préférentiel de souscription des actionnaires, auquel nous vous demandons de renoncer dans les conditions définies par la deuxième résolution extraordinaire.

Votre Conseil d'administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre ainsi que la ou les parités d'échange applicables et, le cas échéant, le montant de la soule à verser ; le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres de la société cible présentés à l'échange, compte tenu des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires émises et des parités ainsi arrêtées.

Cette délégation de compétence – pour laquelle une résolution spécifique est requise – serait donnée pour un montant nominal d'augmentation de capital de 100 millions d'euros. Ce montant est commun aux première, deuxième, troisième et septième résolutions extraordinaires soumises à l'Assemblée du 15 avril 2021. Ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements susceptibles d'être opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Nous vous proposons également de fixer à vingt-six mois la durée de validité de cette délégation.

### **1.7. Émissions en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (septième résolution extraordinaire)**

Conformément à la faculté offerte par les articles L. 225-147 et L. 22-10-53 du Code de commerce, nous vous proposons, dans une septième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite de 10% de son capital social à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'Assemblée Générale du 15 avril 2021, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises serait supprimé au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Il est précisé que le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées sur le fondement de cette délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital prévu à la huitième résolution extraordinaire pour les émissions réalisées en vertu des première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires.

En cas de mise en œuvre de la septième résolution extraordinaire, votre Conseil d'administration aurait à statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, dans les mêmes conditions que si l'Assemblée s'était elle-même prononcée : il pourrait ainsi approuver seul l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers, et constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ; il pourrait aussi réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent.

Le Conseil d'administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour la mise en œuvre de cette délégation, et notamment pour procéder à la modification corrélative des statuts.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

### **1.8. Limitation globale des autorisations (huitième résolution extraordinaire)**

Il vous est demandé de fixer à 100 000 000 d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires de l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables.

### **1.9. Émissions par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (neuvième résolution extraordinaire)**

Nous vous demandons, dans une neuvième résolution extraordinaire, de déléguer votre compétence au Conseil d'administration pour augmenter le capital de la Société par incorporation de bénéfiques, réserves et primes d'émission. Cette opération ne se traduit pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions ordinaires.

Conformément à l'article L. 225-130 du Code de commerce, cette décision doit être prise par votre Assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, aussi nous vous demandons de lui consacrer une résolution particulière.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil de décider, en une ou plusieurs fois, une augmentation de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum d'augmentation de capital de 25 millions d'euros, étant précisé que ce plafond serait fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première à septième résolutions extraordinaires.

Il serait conféré au Conseil d'administration tous pouvoirs pour, notamment, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation, élévation du nominal des actions ordinaires pré-existantes et/ou attribution d'actions gratuites, pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Dans le cas d'attribution de nouvelles actions, dont la jouissance pourra, le cas échéant, être rétroactive, le Conseil d'administration pourrait décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente seraient allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

## 2. Autorisations spécifiques

### 2.1. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires (Dixième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce, le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Cette nouvelle autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2018, dans sa deuxième résolution extraordinaire.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de l'Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée générale déciderait qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire adoptée par l'Assemblée générale du 15 avril 2021 au titre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

Il vous est proposé de décider, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélatrice des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée.

Il vous est proposé de donner tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de cette résolution dans un rapport spécial, conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

### **2.2. Autorisation d'annulation d'actions de la Société rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions (onzième résolution extraordinaire)**

En relation avec la quatorzième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation (autorisation relative au programme de rachat d'actions) et conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, nous vous proposons d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la quatorzième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre Assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10% du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

### **2.3. Augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise (douzième résolution extraordinaire)**

Nous soumettons à votre vote la douzième résolution extraordinaire, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée générale extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Nous vous demandons ainsi, de déléguer la compétence de l'Assemblée générale au Conseil d'administration pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (art. L. 22-10-49, L. 225-129-6, L. 225-138 I et II et L. 225-138-1) et du Code du travail (art. L. 3332-18 et s.) relatives aux émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, réservées aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise mis en place au sein du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes.

Cette délégation serait conférée pour une durée de vingt-six mois et pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation de 500 000 euros, fixé (i) indépendamment du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.

La décote offerte serait égale à 30% ou, lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à 40% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur Euronext Paris sur lequel les actions Société Foncière Lyonnaise sont admises aux négociations, lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Toutefois, l'Assemblée générale autoriserait le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, à réduire la décote par rapport à la moyenne susvisée, notamment en cas d'offre aux adhérents du plan d'épargne du groupe de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables.

Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires. Les modalités d'une éventuelle attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société devront respecter les dispositions de l'article L. 3332-26 du Code du travail.

Une telle augmentation de capital implique de votre part de supprimer au profit des salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation à ces salariés et anciens salariés.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

### **Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées Générales Extraordinaires des 20 avril 2018, 5 avril 2019 et 3 avril 2020**

L'approbation par votre Assemblée des résolutions qui lui sont soumises mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations ayant le même objet et données précédemment au Conseil d'administration par les Assemblées générales extraordinaires des 20 avril 2018, 5 avril 2019 et 3 avril 2020.

### **3. Mise en harmonie et modifications des statuts**

#### **3.1. Ratification de la décision du Conseil d'administration du 11 février 2021 portant sur la mise en harmonie des statuts de la Société avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur (treizième résolution extraordinaire)**

Nous vous demandons de bien vouloir ratifier la mise en harmonie des statuts suivante, décidée par le Conseil d'administration du 11 février 2021, conformément à l'autorisation qui lui avait été donnée lors de l'Assemblée générale du 3 avril 2020 (douzième résolution extraordinaire) :

Nous vous proposons de mettre en harmonie l'article 28 des statuts de la Société avec les dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, créé par l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 portant création, au sein du Code de commerce, d'un chapitre relatif aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation, et de modifier en conséquence comme suit l'article 28 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé : « Les actions de la Société (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas d'un droit de vote double conformément à l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. »

#### **3.2. Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale extraordinaire (quatorzième résolution extraordinaire)**

Nous vous proposons, par le vote de la quatorzième résolution extraordinaire, de donner tous pouvoirs à votre Conseil d'administration afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

Le Conseil d'administration

### **Marche des affaires sociales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021**

Votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance du rapport établi par les Commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'administration



## Annexe 13.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2020

Immeubles en portefeuille		Surfaces totales	Bureaux	Commerces	Hôtels	Cinéma / théâtres	Habitation	RIE/Fitness	Surfaces infra (archives, réserves)	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
1 <sup>er</sup>	Louvre Saint-Honoré	47 674 m <sup>2</sup>	25 225 m <sup>2</sup>	16 000 m <sup>2</sup>				753 m <sup>2</sup>	1 363 m <sup>2</sup>	4 334 m <sup>2</sup>	236
2 <sup>o</sup>	#cloud.paris	35 004 m <sup>2</sup>	28 192 m <sup>2</sup>					1 859 m <sup>2</sup>	1 556 m <sup>2</sup>	3 397 m <sup>2</sup>	99
2 <sup>o</sup>	6 Hanovre	4 608 m <sup>2</sup>	3 325 m <sup>2</sup>						1 246 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	
7 <sup>o</sup>	103 Grenelle	18 865 m <sup>2</sup>	15 585 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>				1 011 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>	1 704 m <sup>2</sup>	100
8 <sup>o</sup>	Washington Plaza	48 176 m <sup>2</sup>	40 220 m <sup>2</sup>	406 m <sup>2</sup>				2 557 m <sup>2</sup>	2 817 m <sup>2</sup>	2 177 m <sup>2</sup>	662
8 <sup>o</sup>	106 Haussmann	13 434 m <sup>2</sup>	11 683 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>					960 m <sup>2</sup>		104
8 <sup>o</sup>	Galerie des Champs-Élysées	8 662 m <sup>2</sup>		4 719 m <sup>2</sup>					1 819 m <sup>2</sup>	2 124 m <sup>2</sup>	125
8 <sup>o</sup>	90 Champs-Élysées	8 861 m <sup>2</sup>	7 912 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>						17 m <sup>2</sup>	
8 <sup>o</sup>	92 Champs-Élysées	7 692 m <sup>2</sup>	4 110 m <sup>2</sup>	3 089 m <sup>2</sup>						493 m <sup>2</sup>	
8 <sup>o</sup>	Cézanne Saint-Honoré	29 048 m <sup>2</sup>	24 437 m <sup>2</sup>	1 849 m <sup>2</sup>					1 257 m <sup>2</sup>	1 504 m <sup>2</sup>	128
8 <sup>o</sup>	9 Percier	6 689 m <sup>2</sup>	5 945 m <sup>2</sup>						199 m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup>	14
9 <sup>o</sup>	Condorcet	24 883 m <sup>2</sup>	20 376 m <sup>2</sup>				1 562 m <sup>2</sup>	1 301 m <sup>2</sup>	1 644 m <sup>2</sup>		50
9 <sup>o</sup>	Édouard VII	54 120 m <sup>2</sup>	28 412 m <sup>2</sup>	7 331 m <sup>2</sup>	3 125 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 509 m <sup>2</sup>	1 077 m <sup>2</sup>	1 646 m <sup>2</sup>		523
12 <sup>o</sup>	Rives de Seine	22 671 m <sup>2</sup>	20 270 m <sup>2</sup>					1 760 m <sup>2</sup>	641 m <sup>2</sup>		366
15 <sup>o</sup>	Biome	24 470 m <sup>2</sup> **	21 762 m <sup>2</sup>				719 m <sup>2</sup>	1 569 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>		89
16 <sup>o</sup>	83 Marceau	9 587 m <sup>2</sup> **	9 277 m <sup>2</sup>						310 m <sup>2</sup>		90
17 <sup>o</sup>	112 Wagram***	5 998 m <sup>2</sup>	4 470 m <sup>2</sup>	892 m <sup>2</sup>					75 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>	29
17 <sup>o</sup>	131 Wagram	9 185 m <sup>2</sup>	7 100 m <sup>2</sup>					449 m <sup>2</sup>	1 104 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	124
Neuilly-sur-Seine	176 Charles de Gaulle	7 381 m <sup>2</sup>	5 749 m <sup>2</sup>	389 m <sup>2</sup>					382 m <sup>2</sup>	861 m <sup>2</sup>	145
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m <sup>2</sup>	6 026 m <sup>2</sup>						306 m <sup>2</sup>		124
<b>Total</b>		<b>393 340 m<sup>2</sup></b>	<b>290 076 m<sup>2</sup></b>	<b>36 656 m<sup>2</sup></b>	<b>3 125 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>6 790 m<sup>2</sup></b>	<b>12 337 m<sup>2</sup></b>	<b>18 051 m<sup>2</sup></b>	<b>18 284 m<sup>2</sup></b>	<b>3 008</b>

\* Immeuble vendu le 17 février 2021

\*\* Surfaces PCM

\*\*\*Immeuble vendu le 13 janvier 2021



# Comptes consolidés au 31 décembre 2020

—• p.156

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

—• p.157

**B. État consolidé  
du résultat global**

—• p.158

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

—• p.159

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

—• p.160

**E. Notes annexes**

I - Principes comptables généraux .....	160
II - Faits marquants .....	161
III - Information sectorielle .....	162
IV - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement .....	164
V - Données liées à l'activité .....	169
VI - Financement .....	172
VII - Capitaux propres et résultat par action .....	176
VIII - Provisions .....	178
IX - Rémunérations et avantages consentis au personnel .....	179
X - Impôts et taxes .....	181
XI - Engagements hors-bilan .....	182
XII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie.....	183
XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation.....	183

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 11 février 2021.

## A. État consolidé de la situation financière

## ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	IV - 1	1 244	532
Immobilisations corporelles	IV - 2	20 804	20 325
Immeubles de placement	IV - 4	7 081 176	7 045 049
Actifs financiers	VI - 5	514	8 225
Autres actifs	V - 4	26 832	8 233
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>7 130 570</b>	<b>7 082 364</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	IV - 5	259 459	–
Clients et autres débiteurs	V - 3	83 431	78 735
Autres actifs	V - 4	2 050	234
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI - 6	15 283	54 002
<b>Total Actifs courants</b>		<b>360 223</b>	<b>132 971</b>
<b>Total Actif</b>		<b>7 490 793</b>	<b>7 215 335</b>

## PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2020	31/12/2019
Capital		93 058	93 058
Réserves		4 266 590	3 802 389
Résultat de l'exercice		286 879	589 758
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>4 646 526</b>	<b>4 485 205</b>
Intérêts minoritaires		550 442	551 770
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>550 442</b>	<b>551 770</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>VII - 1</b>	<b>5 196 968</b>	<b>5 036 975</b>
Emprunts et dérivés passifs	VI - 1	1 476 560	1 441 490
Provisions non courantes	VIII - 1	1 608	1 414
Impôts différés passifs	X - 2	217 266	221 571
Dettes fiscales	X - 3	–	5 142
Autres passifs	V - 6	27 691	26 870
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>1 723 126</b>	<b>1 696 487</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	V - 5	43 708	26 196
Emprunts et concours bancaires	VI - 1	480 937	392 814
Provisions courantes	VIII - 1	1 007	1 123
Autres passifs	V - 6	45 047	61 740
<b>Total Passifs courants</b>		<b>570 699</b>	<b>481 873</b>
<b>Total Capitaux propres et Passif</b>		<b>7 490 793</b>	<b>7 215 335</b>

## B. État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2020	2019 <sup>(1)</sup>
<b>Revenus locatifs</b>		<b>182 424</b>	<b>198 710</b>
Charges immobilières brutes		-40 291	-42 902
Charges immobilières récupérées		31 990	33 005
Charges immobilières nettes de récupération		-8 302	-9 897
<b>Loyers nets</b>	<b>V - 1</b>	<b>174 122</b>	<b>188 813</b>
Autres produits d'exploitation	V - 2	4 336	9 003
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV - 3	-915	-1 386
Variation nette des provisions	VIII - 2	-1 700	-728
Frais de personnel	IX - 1	-14 582	-13 682
Autres frais généraux	V - 7	-8 653	-9 254
Résultat de cession des autres actifs		-	-3
Variation de valeur des immeubles de placement	IV - 4	176 526	526 889
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>329 134</b>	<b>699 652</b>
Charges financières	VI - 2	-29 878	-26 696
Produits financiers	VI - 2	17	73
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI - 3	-10	-1 181
Actualisation des dettes et créances		-150	-319
Autres charges et produits financiers	VI - 3	-4 309	-
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>294 804</b>	<b>671 529</b>
Impôts	X - 1-2	1 548	-23 809
<b>Résultat net</b>		<b>296 351</b>	<b>647 720</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>286 879</b>	<b>589 758</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII - 5	9 472	57 962
Résultat net par action	VII - 4	6,19 €	12,74 €
Résultat net dilué par action	VII - 4	6,18 €	12,71 €
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	VIII - 1	-115	-57
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-115	-57
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI - 3	-5 867	5 697
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-5 867	5 697
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>-5 983</b>	<b>5 640</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>290 369</b>	<b>653 360</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>280 896</b>	<b>595 398</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		9 472	57 962

(1) Les charges et les produits financiers ont été représentés afin de compenser les charges financières capitalisées conformément à IAS 23, Coûts d'emprunts. Ce reclassement est sans impact sur le résultat financier et sur le résultat net.

## C. État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'auto-contrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2018</b>	<b>93058</b>	<b>556116</b>	<b>22621</b>	<b>-18317</b>	<b>-</b>	<b>3004744</b>	<b>351636</b>	<b>4009856</b>	<b>502107</b>	<b>4511963</b>
<i>Variations de la période</i>										
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	589758	589758	57962	647720
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	5697	-57	-	5640	-	5640
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5697</b>	<b>-57</b>	<b>589758</b>	<b>595398</b>	<b>57962</b>	<b>653360</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	351636	-351636	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2774	-	-	-	2774	-	2774
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2393	-	-	-	-2393	-	-2393
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	2282	-	2282	-	2282
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122711	-	-122711	-8299	-131010
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2019</b>	<b>93058</b>	<b>556116</b>	<b>22621</b>	<b>-17936</b>	<b>5697</b>	<b>3235894</b>	<b>589758</b>	<b>4485205</b>	<b>551770</b>	<b>5036975</b>
<i>Variations de la période</i>										
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	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>290368</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>556116</b>	<b>22621</b>	<b>-17953</b>	<b>-170</b>	<b>3705978</b>	<b>286879</b>	<b>4646526</b>	<b>550442</b>	<b>5196968</b>

## D. Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2020	2019
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		286 879	589 758
Variation de valeur des immeubles de placement	IV - 4	- 176 526	- 526 889
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV - 3	915	1 386
Dotations nettes aux provisions du passif	VIII - 1	817	447
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		-	3
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		4 469	1 500
Étalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V - 1	- 1 171	3 568
Avantages consentis au personnel	IX - 3	3 270	2 282
Part des intérêts minoritaires	VII - 5	9 472	57 962
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>128 126</b>	<b>130 017</b>
Coût de l'endettement financier	VI - 2	29 861	26 623
Charge d'impôt	X - 2-3	- 1 548	23 809
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>156 439</b>	<b>180 449</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		- 7 554	6 904
Intérêts versés		- 28 076	- 29 048
Intérêts reçus		17	73
Impôt versé		- 13 876	- 16 081
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>106 950</b>	<b>142 297</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	- 132 182	- 63 754
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 2 106	- 754
Dettes sur acquisition d'actif		16 617	-
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		-	1
Autres encaissements et décaissements		2 301	- 2 300
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>- 115 370</b>	<b>- 66 807</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		- 17	381
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII - 3	- 122 828	- 122 711
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		- 8 498	- 8 299
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 745 071	1 509 936
Remboursements d'emprunts		- 1 646 764	- 1 426 050
Autres variations financières		- 1 625	- 49
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>- 34 661</b>	<b>- 46 792</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>- 43 081</b>	<b>28 698</b>
Trésorerie nette à l'ouverture		54 002	25 304
Trésorerie nette à la clôture	XII	10 921	54 002
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>- 43 081</b>	<b>28 698</b>

La trésorerie est présentée nette des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.



## 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 2020 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 & IAS 8 Définition de « significatif ». L'IASB a publié des modifications de sa définition du terme « significatif » afin de permettre aux entreprises d'exercer plus facilement leur jugement en termes de matérialité. Une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions économiques que les principaux utilisateurs des états financiers prennent sur la base de ces états financiers.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 1. Ces amendements sont conçus pour permettre aux entités de fournir des informations financières pendant la période d'incertitude liée à la réforme des taux interbancaires de référence IBOR, qui remplace les taux EURIBOR et EONIA par de nouveaux taux de référence (EURIBOR hybride, ESTER). La première phase du projet est axée sur la continuité présumée de l'efficacité de la couverture. Elle prendra fin lors de la publication de la réforme. La réforme IBOR et ses impacts éventuels sont à l'étude par le Groupe.
- Amendements limités à IFRS 3 « Définition d'une entreprise ». Ces amendements visent à clarifier la distinction entre une entreprise et un groupe d'actifs afin d'aider les parties prenantes lorsqu'elles appliquent la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Une entreprise est définie comme devant fournir des biens et des services à des clients. Si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts acquis est concentrée sur un actif unique ou un groupe d'actifs similaires il ne s'agit pas de l'acquisition d'une entreprise.
- 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. Dans le cas de SFL les allègements de loyers octroyés aux preneurs ont été considérés comme des modifications de contrat lorsque le loyer annuel était supérieur à 300 milliers d'euros et dans ces cas-là les accompagnements ont été étalés sur la durée ferme restante du contrat de location.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 31 décembre 2020 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 2022.
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) - IFRS 9 Instruments financiers. Pour déterminer s'il y a lieu de décomptabiliser un passif financier qui a été modifié ou changé, l'entité évalue si les conditions sont substantiellement différentes de celles du passif initial. L'IASB précise désormais les honoraires que l'entité doit prendre en compte dans le critère des 10 % relatifs à la décomptabilisation des actifs financiers. Ce sont uniquement les frais payés ou reçus entre l'emprunteur et le prêteur.
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels. L'amendement modifie la norme IAS 37 pour préciser que les coûts d'exécution d'un contrat incluent à la fois les coûts marginaux, tels que les coûts de la main-d'œuvre directe et des matières, et l'imputation d'autres coûts directement liés au contrat, comme par exemple l'immobilisation corporelle utilisée entre autres pour l'exécution du contrat. Cet amendement est applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et une application anticipée est permise.

#### 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 IV-4).

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

## II - Faits marquants

### II - 1) Opérations

Au 31 décembre 2020, les surfaces en développement représentent environ 17 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 et qui est intégralement précommercialisé.
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2020 et qui sera livré mi-2022.
- les surfaces de commerces (environ 20 000 m<sup>2</sup>) du socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont démarré en septembre 2020. Ces surfaces font l'objet d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier et devraient être livrées en 2024.

En décembre, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble du 112 Wagram, pour un prix net vendeur de 120,5 millions d'euros. La vente définitive a été réalisée début janvier 2021 (cf. paragraphe post-clôture ci-après).

Il n'y a pas eu d'acquisition d'immeuble au cours de l'exercice 2020.

En 2020, le groupe SFL a commercialisé environ 23 000 m<sup>2</sup> de surfaces, dont 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, qui intègrent notamment la précommercialisation à Goldman Sachs de près de 6 500 m<sup>2</sup> dans l'immeuble du 83 Marceau, en cours de réhabilitation. Les commercialisations de commerces (environ 6 000 m<sup>2</sup>) portent quant à elles principalement sur les surfaces de la salle de spectacle de l'ensemble Édouard VII.

### II - 2) Financements

En mai 2020, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 %.

SFL a également signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant initial de 150 millions d'euros, ramené à 100 millions d'euros en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

En septembre 2020, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022, clôturée le 8 septembre 2020. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 160,7 millions d'euros, dont 100,3 millions d'euros sur la souche 2021 et 60,4 millions d'euros sur la souche 2022.

Ces opérations permettent à SFL, dans le cadre de la gestion active de son endettement, d'en optimiser le coût moyen futur et d'améliorer son bilan.

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

Dès le début de la crise, SFL a pris toutes les mesures permettant de limiter au maximum les impacts de la Covid-19 sur son activité et ses résultats.

SFL a tout d'abord pris toutes les dispositions pour que l'ensemble de ses immeubles soient maintenus en exploitation afin que tous ses clients en conservent la libre disposition. Seules ont été interrompues les prestations incompatibles avec les mesures sanitaires (restauration collective essentiellement).

Concernant les revenus locatifs, les mesures gouvernementales concernant les petits commerces ont eu très peu d'impact sur SFL compte tenu de son positionnement stratégique sur les actifs de bureaux *prime* parisiens. Néanmoins, une analyse au cas par cas des demandes de clients a été instaurée afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires au passage de cette période difficile, notamment par étalement de l'échéance du deuxième trimestre 2020. Dans certains cas, des abandons ou franchises de loyers ont été accordés, avec un impact sur les revenus locatifs de 1,4 million d'euros en 2020. Les taux de recouvrement des deuxième, troisième et quatrième trimestres 2020 sont respectivement de 99 %, 99 % et 98 % au 31 décembre 2020. Enfin, les revenus des centres de conférence et de l'hôtel Indigo, fermés notamment pendant les périodes de confinement, ainsi que ceux du parking public situé dans l'ensemble Édouard VII, ont subi une forte baisse comparée aux revenus de 2019. L'impact sur les revenus locatifs est d'environ -6,8 millions d'euros (et de -4,0 millions d'euros net de charges).

Les chantiers de rénovation ou de restructuration ont été interrompus pendant plusieurs semaines. Des accords ont été signés avec les entreprises générales des principaux projets afin d'encadrer les décalages de livraison, estimés à quelques mois, ainsi que les surcoûts entraînés par ces interruptions et les mesures sanitaires nécessaires à la reprise des chantiers.

L'activité de commercialisation des immeubles s'est ralentie, sans pour autant avoir été stoppée totalement ; l'impact reste cependant contenu pour SFL qui a peu de surfaces vacantes immédiatement disponibles à la location, et qui a par ailleurs pu signer des transactions significatives pendant cette période.

Quant à la valorisation du portefeuille d'actifs de SFL au 31 décembre 2020, les experts ont ajusté leurs hypothèses en fonction de la situation économique. Néanmoins, en raison de la crise Covid-19, la valeur de l'hôtel Indigo sur Édouard VII (et uniquement celle-là) est rapportée sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation », conformément aux normes de la RICS.

### II - 4) Événements post-clôture

Le 13 janvier 2021, SFL a signé l'acte de vente définitif de l'immeuble 112 Wagram, dans les mêmes conditions que celles de la promesse.

Le 14 janvier 2021, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble situé 9 avenue Percier, pour un prix net vendeur de 143,5 millions d'euros. La signature de l'acte de vente définitif devrait intervenir d'ici fin février 2021.

### III - 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	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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2020
Actifs sectoriels	6 126 040	1 189 464	115 310	39 888	7 470 712
Actifs non affectés	–	–	–	20 081	20 081
<b>Total des actifs</b>	<b>6 126 040</b>	<b>1 189 464</b>	<b>115 310</b>	<b>59 979</b>	<b>7 490 793</b>

La ventilation sectorielle pour l'exercice précédent s'établit de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2019
<b>Revenus locatifs</b>	<b>163241</b>	<b>33369</b>	<b>2100</b>	-	<b>198710</b>
Charges immobilières brutes	-34 455	-7 016	-1 431	-	-42 902
Charges immobilières récupérées	26 994	5 521	490	-	33 005
Charges immobilières nettes de récupération	-7 462	-1 494	-941	-	-9 897
<b>Loyers nets</b>	<b>155779</b>	<b>31875</b>	<b>1159</b>	-	<b>188813</b>
Autres produits d'exploitation	5 980	952	471	1 600	9 003
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 386	-1 386
Variation nette de provisions	-257	307	-	-778	-728
Frais de personnel	-	-	-	-13 682	-13 682
Autres frais généraux	-	-	-	-9 254	-9 254
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-3	-3
Variation de valeur des immeubles de placement	458 400	55 971	12 518	-	526 889
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>619902</b>	<b>89105</b>	<b>14148</b>	<b>-23503</b>	<b>699652</b>
Charges financières	-	-	-	-26 696	-26 696
Produits financiers	-	-	-	73	73
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-1 181	-1 181
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-319	-319
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>619902</b>	<b>89105</b>	<b>14148</b>	<b>-51626</b>	<b>671529</b>
Impôts	-	-	-	-23 809	-23 809
<b>Résultat net</b>	<b>619902</b>	<b>89105</b>	<b>14148</b>	<b>-75435</b>	<b>647720</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>548104</b>	<b>89105</b>	<b>14148</b>	<b>-61599</b>	<b>589758</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 798	-	-	-13 836	57 962
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-57	-57
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-57	-57
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	5 697	5 697
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	5 697	5 697
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5640</b>	<b>5640</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>619902</b>	<b>89105</b>	<b>14148</b>	<b>-69795</b>	<b>653360</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>548104</b>	<b>89105</b>	<b>14148</b>	<b>-55959</b>	<b>595398</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 798	-	-	-13 836	57 962
<b>Actifs sectoriels</b>					
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2019
Actifs sectoriels	5 902 113	1 099 422	114 736	80 750	7 197 021
Actifs non affectés	-	-	-	18 314	18 314
<b>Total des actifs</b>	<b>5 902 113</b>	<b>1 099 422</b>	<b>114 736</b>	<b>99 064</b>	<b>7 215 335</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2020

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.

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

### IV - 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 immo-

bilisations 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)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2020
<b>Valeur Brute</b>					
Applications informatiques	6 750	-	-9	684	7 426
Autres immobilisations incorporelles	1 204	852		-684	1 372
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	-6 635	-95	9	-	-6 723
Autres immobilisations incorporelles	-787	-45		-	-832
<b>Valeur nette</b>	<b>532</b>	<b>712</b>	-	-	<b>1 244</b>

#### IV - 2) Immobilisations corporelles

##### Principes comptables

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :

Bâti	105 à 118 ans
Clos et couvert	8 à 24 ans
Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans

Autres immobilisations corporelles :

Installations et aménagements	2 à 20 ans
Agencements et équipements	5 à 10 ans
Matériel divers et informatique	2 à 5 ans

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2020
<b>Valeur Brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	6 261	1 253	-	-	7 514
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	-3 507	-287	-	-	-3 794
Autres immobilisations corporelles	-3 667	-488	-	-	-4 154
<b>Valeur nette</b>	<b>20 325</b>	<b>478</b>	-	-	<b>20 804</b>

Au 31 décembre 2020, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 359 milliers d'euros contre 48 291 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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

(en milliers d'euros)	2020	2019
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	- 140	- 470
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	- 775	- 916
<b>Total</b>	<b>- 915</b>	<b>- 1 386</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.

### IV - 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 faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'administration 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 2020 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 : 55 %
- CBRE : 45 %

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. Au 31 décembre 2020, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles et annuelles, sont des honoraires de commercialisation (recherche de locataires) et s'élèvent à 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. Toute-

fois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

Au 31 décembre 2020, l'activité des marchés ayant été impactée par l'épidémie de Coronavirus (COVID-19), l'évaluation de l'hôtel Édouard VII est rapportée sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation » conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation – Global Standards, ce qui signifie que l'expertise de cet hôtel a été traitée avec moins de certitude et plus de prudence qu'en temps normal.

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.

### 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)	31/12/2019	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2020
Immeubles de placement	7 045 049	119 061	260 369	–	- 83 843	- 259 459	7 081 176
<b>Total</b>	<b>7 045 049</b>	<b>119 061</b>	<b>260 369</b>	<b>–</b>	<b>- 83 843</b>	<b>- 259 459</b>	<b>7 081 176</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur du patrimoine (hors droits)	7 457 515	7 157 690
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	- 51 359	- 48 291
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	- 65 521	- 64 350
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	- 259 459	–
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>7 081 176</b>	<b>7 045 049</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 31/12/2020 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	6 176	VLM <sup>(2)</sup>	630 - 940 €	758 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 3,16 %	2,93 %
		Taux d'actualisation	3,70 - 4,20 %	4,07 %
Autre Paris	1 167	VLM <sup>(2)</sup>	548 - 744 €	619 €
		Taux de fin de cash-flow	3,10 - 3,50 %	3,27 %
		Taux d'actualisation	4,00 - 5,40 %	4,48 %
Croissant Ouest	115	VLM <sup>(2)</sup>	320 - 547 €	487 €
		Taux de fin de cash-flow	3,55 - 5,00 %	3,93 %
		Taux d'actualisation	4,40 - 6,10 %	4,85 %
<b>Total</b>	<b>7 458</b>			

(1) pour les bureaux.

(2) VLM : valeurs locatives de marché.



## Comptes consolidés au 31 décembre 2020

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 578 773 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 686 750 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2019, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2019 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	5 944	VLM <sup>(2)</sup>	630 - 840 €	755 €
		Taux de fin de cash-flow	2,90 - 3,20 %	3,15 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 4,70 %	4,12 %
Autre Paris	1 099	VLM <sup>(2)</sup>	548 - 736 €	613 €
		Taux de fin de cash-flow	3,20 - 3,60 %	3,44 %
		Taux d'actualisation	4,10 - 5,80 %	4,64 %
Croissant Ouest	115	VLM <sup>(2)</sup>	313 - 523 €	462 €
		Taux de fin de cash-flow	3,64 - 4,95 %	4,01 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,95 %	4,91 %
<b>Total</b>	<b>7 158</b>			

(1) pour les bureaux.

(2) VLM : valeurs locatives de marché.

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

#### Principes comptables

Une entité doit classer un actif non courant comme étant détenue en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée 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. Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée par le Conseil d'Administration sont reclassés en actifs courants destinés à être cédés.

Le Conseil d'administration du 30 septembre 2020 a approuvé la vente des immeubles 112 Wagram et 9 Percier :

- le 17 décembre 2020, le groupe a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble 112 Wagram, pour un prix net vendeur de 120,5 millions d'euros. La vente définitive a été réalisée le 13 janvier 2021, dans les mêmes conditions que celles de la promesse ;
- le 14 janvier 2021, le groupe a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble 9 Percier, pour un prix net vendeur de

143,5 millions d'euros. La vente définitive est prévue pour fin février 2021.

Ces deux actifs ont été reclassés en « immeubles de placement destinés à la vente » au 31 décembre 2020. La juste valeur retenue correspond au prix de vente, ou de la promesse (pour l'immeuble 9 Percier), diminué des frais de brokers et de l'impact des franchises.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2020
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-	-	-	259 459	259 459
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	<b>259 459</b>	<b>259 459</b>

## V - Données liées à l'activité

### V - 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 positif net de 1 171 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers sur la durée ferme des baux. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 3 074 milliers d'euros.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
<b>Loyers</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>

### V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	2020	2019
Production immobilisée	311	1 490
Autres produits	4 025	7 513
<b>Total</b>	<b>4 336</b>	<b>9 003</b>

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

## V - 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)	31/12/2020			31/12/2019
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	72 009	22 432	49 577	69 364
Provisions clients et comptes rattachés	- 2 423	- 1 356	- 1 067	- 1 417
<b>Clients</b>	<b>69 586</b>	<b>21 076</b>	<b>48 510</b>	<b>67 947</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	- 285	- 285	-	63
Personnel et comptes rattachés	1	1	-	11
Créances fiscales – hors IS – part courante	13 038	13 038	-	8 430
Autres créances d'exploitation	902	902	-	1 773
Autres créances	189	189	-	511
<b>Autres débiteurs</b>	<b>13 845</b>	<b>13 845</b>	-	<b>10 788</b>
<b>Total</b>	<b>83 431</b>	<b>34 921</b>	<b>48 510</b>	<b>78 735</b>

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et les créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers pour 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)	2020	2019
Dotations aux provisions clients	- 888	- 323
Reprises de l'exercice clients	5	41
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	- 4	- 3
<b>Total</b>	<b>- 887</b>	<b>- 285</b>
Loyers	182 424	198 710
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>0,49 %</b>	<b>0,14 %</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Paiements d'avance non-courants	26 832	8 233
<b>Total autres actifs non-courants</b>	<b>26 832</b>	<b>8 233</b>
État – Acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	1 855	173
Paiements d'avance	195	61
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>2 050</b>	<b>234</b>

Les paiements d'avance non-courants concernent les travaux de restructuration des immeubles Biome et 83 Marceau.

#### V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	9 248	8 247
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	34 460	17 949
<b>Total</b>	<b>43 708</b>	<b>26 196</b>

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts et cautionnements reçus	27 691	26 870
<b>Total autres passifs non-courants</b>	<b>27 691</b>	<b>26 870</b>
Dépôts et cautionnements reçus	2 921	14 425
Clients – avances et acomptes reçus	20 727	22 800
Dettes sociales	5 936	5 494
Dettes fiscales	7 911	13 771
Autres dettes	7 200	4 794
Comptes de régularisations passif	352	456
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>45 047</b>	<b>61 740</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.

Au 31 décembre 2019, les dettes fiscales comprenaient les échéances 2020 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et Biome pour un montant total de 8 450 milliers d'euros. Au 31 décembre 2020, ce poste inclut l'échéance 2021 de l'« exit tax » générée par l'immeuble Biome pour un total de 5 204 milliers d'euros.

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

#### V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	2020	2019
Honoraires	- 1 391	- 1 640
Impôts et taxes	- 2 663	- 2 840
Autres	- 4 599	- 4 774
<b>Total</b>	<b>- 8 653</b>	<b>- 9 254</b>

Au 31 décembre 2020, les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	2020		2019	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	328	245	323	241
SACC	87	44	33	19
<b>Total</b>	<b>415</b>	<b>289</b>	<b>356</b>	<b>260</b>

Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent principalement des prestations de revue de traduction des informations financières et la vérification volontaire d'informations environnementales.

**VI - Financement**

**VI - 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)			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	TIE%	Échéance	Part courante		Part non-courante	
<b>Emprunts obligataires</b>						
Émission 350 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	250 162	647	–	350 000
Émission 350 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	821	992	289 600	350 000
Émission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	4 459	4 459	500 000	500 000
Émission 500 M€ 2020-2027	1,50 %	05-juin-27	4 316	–	500 000	–
<b>Emprunts bancaires</b>						
NATIXIS – DEKA – DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 622	2 619	195 000	197 080
<b>Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)</b>						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	165 000	386 500	–	–
<b>Swaps de taux</b>						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	04-juin-20 <sup>(1)</sup>	–	60	–	1 605
Swap CA-CIB 5 ans départ 26-nov-21	-0,3475 %	26-nov-26	–	–	457	–
<b>Comptes courants passifs</b>						
	Divers		52 195	23	–	49 866
<b>Découverts bancaires</b>						
	Divers		4 362	–	–	–
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts</b>						
			-3 000	-2 486	-8 497	-7 061
<b>Total</b>			<b>480 937</b>	<b>392 814</b>	<b>1 476 560</b>	<b>1 441 490</b>

(1) Date du solde de l'instrument (cf. note VI.3).

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2019
Emprunts obligataires	1 549 358	259 758	789 600	500 000	1 206 098
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	197 622	2 622	195 000	–	199 699
Titres de créance négociables à court terme (NEU CP)	165 000	165 000	–	–	386 500
Swap CA-CIB 5 ans 0,23 %	–	–	–	–	1 665
Swap CA-CIB 5 ans -0,3475 %	457	–	–	457	–
Comptes courants passifs	52 195	52 195	–	–	49 889
Étalement frais emprunts	-11 497	-3 000	-7 610	-887	-9 547
Découverts bancaires	4 362	4 362	–	–	–
<b>Total</b>	<b>1 957 497</b>	<b>480 937</b>	<b>976 990</b>	<b>499 570</b>	<b>1 834 304</b>

Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans les comptes courants de la SCI Washington et du sous-groupe Parholding.

Au 31 décembre 2020, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2020	Valeur au 31/12/2019	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	23,8 %	22,7 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,2	6,6	Procédure Collective
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,5 %	2,6 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6,8 Md€	6,5 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2020.

## VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2020	2019
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-31 485	-28 090
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-144	-133
Intérêts des instruments de couverture	-274	-585
Autres charges financières	-3 452	-2 769
Charges financières capitalisées	5 477	4 881
<b>Charges financières</b>	<b>-29 878</b>	<b>-26 696</b>
Produits d'intérêts	17	73
<b>Produits financiers</b>	<b>17</b>	<b>73</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-29 861</b>	<b>-26 623</b>

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,43 %, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 Marceau.

Les charges et les produits financiers ont été représentés afin de compenser les charges financières capitalisées conformément à IAS 23, Coûts d'emprunts. Ce reclassement est sans impact sur le résultat financier et sur le résultat net.

## VI - 3) Instruments financiers

### Principes comptables

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

La totalité de ces instruments financiers dérivés est éligible à la comptabilité de couverture, et est considérée comme une 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 IV-5).

Au 31 décembre 2020, le portefeuille du groupe SFL comprend les éléments suivants :

- un swap forward payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été 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 %.
- un swap forward payeur de taux fixe, contrepartie CIC, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été 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 %.
- 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 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à 0 % pour le cap et -0,7525 % 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 7 ans, à -0,25 % pour le cap et -0,52 % pour le floor.

### Valeur de marché des instruments de couverture

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à - 170 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2020	31/12/2019
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	juin-20 <sup>(1)</sup>	-	- 1 605
Swap CA-CIB - 0,3475 %	100 000	nov-26	- 457	1 877
Swap CIC - 0,4525 %	100 000	nov-26	76	2 416
Collar Société Générale 0 %/- 0,7525 %	100 000	sept-26	46	1 404
CAP Cadif 0,25 % /- 0,52 %	100 000	nov-27	165	-
<b>Total</b>			<b>- 170</b>	<b>4 092</b>

(1) Date du solde de l'instrument.

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

(en milliers d'euros)	2020	2019
Instruments de couverture de taux	- 10	- 1 181
Autres charges et produits financiers	- 4 309	-
<b>Total</b>	<b>- 4 319</b>	<b>- 1 181</b>

Le swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB, de nature instrument financier à la juste valeur par résultat, réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,23 %, a été soldé par anticipation en juin 2020, moyennant le versement d'une soulte de 1 625 milliers d'euros.

Les autres charges financières correspondent à la soulte versée lors du rachat, en septembre 2020, d'obligations à échéance novembre 2021 et novembre 2022, pour un montant nominal global de 160,7 millions d'euros.

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

(en milliers d'euros)	2020	2019
Instruments de couverture de taux	- 5 867	5 697
<b>Total</b>	<b>- 5 867</b>	<b>5 697</b>

La variation sur l'exercice des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie impacte les capitaux propres pour - 5 867 milliers d'euros (contre 5 697 milliers d'euros en 2019).

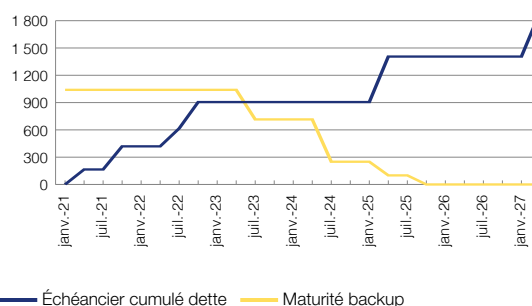
## VI - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

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 2020, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 040 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 990 millions d'euros au 31 décembre 2019. 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 juin 2023.

### Risque de liquidité SFL



Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, le Groupe gère son risque de liquidité avec efficacité.

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées note VI-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 2020, 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 2020, le taux de couverture de la dette est de 96 % (ie part de la dette à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture).

### 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 2020 :

(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)	165 000	-	-	-	-	-	165 000
Comptes courants	52 168	-	-	-	-	-	52 168
<b>Total dette taux variable</b>	<b>217 168</b>	-	-	-	-	-	<b>217 168</b>

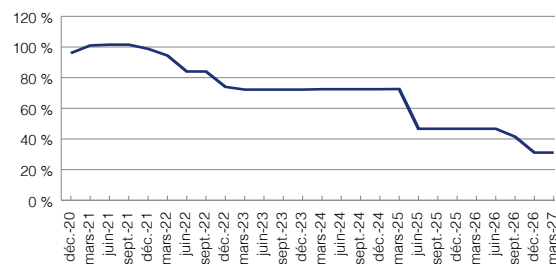
Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans le tableau ci-dessus ne portent pas d'intérêts ou ne sont pas soumis au risque de taux.

### Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 615 147 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2020	31/12/2019
Émission nov-2014	249 700	nov-21	253 024	360 810
Émission nov-2015	289 600	nov-22	300 430	369 588
Émission mai-2018	500 000	mai-25	528 315	524 145
Émission juin-2020	500 000	juin-27	533 378	-
<b>Total</b>			<b>1 615 147</b>	<b>1 254 543</b>

## Taux de couverture dette SFL 2020 - 2026



### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,50 % au 31 décembre 2020 (contre 1,37 % au 31 décembre 2019).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,55 % soit un impact négatif de 953 milliers d'euros sur l'année représentant 2,70 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,46 % soit un impact positif de 762 milliers d'euros sur l'année représentant 2,16 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2020, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 8 602 milliers d'euros. À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 9 283 milliers d'euros.



## Comptes consolidés au 31 décembre 2020

### VI - 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)	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts et cautionnements versés	227	2 528
Instruments de couverture de taux	287	5 697
<b>Total</b>	<b>514</b>	<b>8 225</b>

Le dépôt de 2 300 milliers d'euros réalisé par la société Parhaus en 2019 a été repris sur le premier semestre 2020.

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 287 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

### VI - 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 conver-

tibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilités	15 283	54 002
<b>Total</b>	<b>15 283</b>	<b>54 002</b>

## VII - Capitaux propres et résultat par action

### VII - 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 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 euros.

### 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.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Nombre de titres auto-détenus	222 187	24 767	- 71 136	175 818
Prix moyen en euros	69,84 €	68,68 €	60,96 €	73,27 €
<b>Total</b>	<b>15 516</b>	<b>1 701</b>	<b>- 4 336</b>	<b>12 882</b>

### VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	2020		2019	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	122 828	2,65 €	122 711	2,65 €
<b>Total</b>	<b>122 828</b>	<b>2,65 €</b>	<b>122 711</b>	<b>2,65 €</b>

### VII - 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 l'exercice, déduction faite des titres auto-détenus à la clôture.

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 l'exercice, ajusté des titres auto-détenus à la clôture 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)	2020	2019
Résultat net pour le résultat de base par action	286 879	589 758
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	- 175 818	- 222 187
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>46 353 156</b>	<b>46 306 787</b>
<b>Résultat net par action, non dilué</b>	<b>6,19 €</b>	<b>12,74 €</b>
Résultat net pour le résultat de base par action	286 879	589 758
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	- 175 818	- 222 187
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	92 286	80 285
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution</b>	<b>46 445 442</b>	<b>46 387 072</b>
<b>Résultat net par action, dilué</b>	<b>6,18 €</b>	<b>12,71 €</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.

### VII - 5) Parts des intérêts minoritaires dans le résultat net

(en milliers d'euros)	2020	2019
<b>SCI Washington</b>	<b>12 709</b>	<b>28 447</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	7 848	7 905
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	4 559	20 423
<i>dont résultat financier</i>	- 97	- 127
<i>dont divers</i>	398	246
<b>Sous-groupe Parholding</b>	<b>- 3 236</b>	<b>29 515</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	13 783	15 343
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	- 15 207	27 179
<i>dont résultat financier</i>	- 1 799	- 1 745
<i>dont impôts différés</i>	2 153	- 8 255
<i>dont impôt exigible</i>	- 1 441	- 3 265
<i>dont divers</i>	- 725	256
<b>Total</b>	<b>9 472</b>	<b>57 962</b>

## VIII - Provisions

### VIII - 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)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2020
Provisions relatives au personnel	1 414	817	-7	-7	115	-731	1 608
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1 414</b>	<b>817</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>	<b>115</b>	<b>-731</b>	<b>1 608</b>
Provisions sur immeubles et locataires	475	-	-199	-199	-	-	276
Provisions relatives au personnel	648	-	-648	-648	-	731	731
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 123</b>	<b>-</b>	<b>-847</b>	<b>-847</b>	<b>-</b>	<b>731</b>	<b>1 007</b>
<b>Total</b>	<b>2 537</b>	<b>817</b>	<b>-854</b>	<b>-854</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>2 615</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 215 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note IX-2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2020 à 59 milliers d'euros, contre 29 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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

(en milliers d'euros)	2020	2019
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-888	-323
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-728	-727
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-89	-93
<b>Dotations</b>	<b>-1 705</b>	<b>-1 143</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	5	41
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	374
<b>Reprises</b>	<b>5</b>	<b>415</b>
<b>Total</b>	<b>-1 700</b>	<b>-728</b>

## IX - Rémunérations et avantages consentis au personnel

### IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	2020	2019
Rémunérations du personnel	-7 325	-6 790
Charges sociales sur rémunérations	-3 805	-3 655
Avantages accordés au personnel	-3 198	-2 331
Participation et intéressement	-254	-906
<b>Total</b>	<b>-14 582</b>	<b>-13 682</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	58	58
Agents de maîtrise	12	11
Employés / Techniciens	1	1
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>72</b>

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de deux gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2019.

### IX - 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)	2020	2019
<b>Dettes actuarielles en début d'exercice</b>	<b>1 018</b>	<b>902</b>
Prestations servies	-7	-35
Coût des services rendus	83	83
Coût financier	6	11
Variation actuarielle	115	57
<b>Dettes actuarielles en fin d'exercice</b>	<b>1 215</b>	<b>1 018</b>

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 0,29 % (versus 0,69 % au 31 décembre 2019) et d'un taux de revalorisation de 1,00 % (versus 2,00 % au 31 décembre 2019). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2020 entraîne une hausse de 29 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 appelés

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.

## IX - 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 2020

	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)	20/04/2018	15/02/2019	06/02/2020
Nombre cible initial	33592	32948	34476
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	33592	32948	34476
Juste valeur unitaire	48,64 €	54,00 €	65,38 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	- 1 768	- 340	- 128
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>63648</b>	<b>32608</b>	<b>34348</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'ex-

piration 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 2020, les pourcentages retenus sont de 200 % pour le plan 2018 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2019 et 2020 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2020, 46494 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°4 de 2017.

Au 31 décembre 2020, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 3270 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

## IX - 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)	2020	2019
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	2 653	2 928
Avantages court terme charges patronales	1 862	1 661
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	2 117	1 518
Jetons de présence	693	591
<b>Total</b>	<b>7 325</b>	<b>6 698</b>

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

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

Au 31 décembre 2020, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans les comptes courants de la SCI Washington et du sous-groupe Parholding (cf. note VI-1).

## X - Impôts et taxes

### X - 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 2020, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 2 757 milliers d'euros, contre 7 268 milliers d'euros en 2019, et concerne principalement le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

### X - 2) Impôt différé

#### Principes comptables

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

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

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 25 %, conformément à la loi de finance 2018 instituant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés de 33,33 % à 25 %. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué, soit 28 %.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	31/12/2020
Variation de valeur des immeubles de placement	- 191 297	-	-	7 853	- 183 442
Retraitement des amortissements	- 27 251	-	-	- 1 644	- 28 895
Retraitement des loyers	- 1 281	-	-	- 1 901	- 3 182
Activations des frais financiers et d'acquisition	- 521	-	-	-	- 521
Autres	- 1 221	-	-	- 3	- 1 224
<b>Total net</b>	<b>- 221 571</b>	-	-	<b>4 305</b>	<b>- 217 266</b>
Dont impôts différés – Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés – Passif	- 221 571	-	-	4 305	- 217 266

### X - 3) Dettes fiscales

#### Principes comptables

Les passifs non-courants à échéance certaine sont actualisés.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fiscales	-	5 142
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>5 142</b>

Au 31 décembre 2019, ce poste comprenait le montant à plus d'un an du au titre de l'« exit tax », générée par l'entrée dans le régime SIIC en décembre 2017 de l'immeuble Biome et faisant l'objet d'une actualisation. Ce passif, qui arrive à échéance le 15 décembre 2021, a été reclassé en dettes fiscales courantes au 31 décembre 2020 (cf. note VI-4).

## XI - Engagements hors-bilan

### XI - 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)	115 548	872	82 621	32 055
Autres Gapd	400	400	-	-
Cautions fournisseurs	35 563	1 431	34 132	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>151 511</b>	<b>2 703</b>	<b>116 753</b>	<b>32 055</b>

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2020, les engagements sur travaux s'élèvent à 128 951 milliers d'euros (contre 67 256 milliers d'euros au 31 décembre 2019), dont 97 852 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Biome et 83 Marceau.

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

#### Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Sociétés		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	Total
Échéance					
Au profit de DEUTSCHE HYPO	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
<b>Total</b>		<b>102 720</b>	<b>48 150</b>	<b>71 688</b>	<b>222 558</b>

#### Lignes de crédit confirmées non utilisées

(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 BNP-PARIBAS 2020	150 000	-	150 000	-
Emprunt syndiqué BNPP 2019	390 000	-	390 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
<b>Total</b>	<b>1 040 000</b>	-	<b>1 040 000</b>	-

### XI - 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 2020, le montant global de ces protections s'établit à 2 699 milliers d'euros.

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.

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

(en milliers d'euros)	2020	2019
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Travaux	- 132 182	- 63 754
<b>Total</b>	<b>- 132 182</b>	<b>- 63 754</b>
<b>Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles</b>		
Prix de cession	-	1
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	15 283	54 002
Découverts bancaires	- 4 362	-
<b>Total</b>	<b>10 921</b>	<b>54 002</b>

Au 31 décembre 2020, le montant des travaux sur immeubles de placement comprend 18 599 milliers d'euros de paiements d'avance non-courants liés aux travaux de restructuration des immeubles Biome et 83 Marceau.

Les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 3 176 milliers d'euros provenant de l'étalement des commissions sur emprunt.

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

## XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<b>Société mère</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552040982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale</b>			
SA SEGPIM	326226032	100	100
SAS Locaparis	342234788	100	100
SAS Maud	444310247	100	100
SAS Parholding	404961351	50	50
SC Parchamps	410233498	50	50
SC Pargal	428113989	50	50
SC Parhaus	405052168	50	50
SAS SB2	444318398	100	100
SAS SB3	444318547	100	100
SCI SB3	444425250	100	100
SCI 103 Grenelle	440960276	100	100
SCI Paul Cézanne	438339327	100	100
SCI Washington	432513299	66	66
SNC Condorcet Holding	808013890	100	100
SNC Condorcet Propco	537505414	100	100

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont il détient 50 % des intérêts. Ainsi, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 81,7 % de son capital au 31 décembre 2020. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.





# Comptes annuels au 31 décembre 2020

—• p.186

**Bilan**

—• p.188

**Compte de résultat**

—• p.189

**I. Principes, règles et méthodes  
comptables**

—• p.191

**II. Faits caractéristiques de l'exercice**

—• p.192

**III. Notes sur les états financiers**

## Bilan

## ACTIF

(en milliers d'euros)	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2020 Montant net	31/12/2019 Montant net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions, brevets et droits similaires	7 380	6 722	658	69
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	–	–	–	–
Autres	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles en cours	1 349	786	563	394
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	710 136	1 865	708 271	710 136
Constructions	896 503	307 727	588 776	614 423
Autres immobilisations corporelles	5 318	3 682	1 636	1 936
Immobilisations en cours	372 815	–	372 815	300 082
Avances et acomptes	26 832	–	26 832	8 233
<b>Immobilisations financières<sup>(2)</sup></b>				
Participations	393 955	2 450	391 505	393 955
Créances rattachées à des participations	35 520	–	35 520	35 317
Autres titres immobilisés	–	–	–	–
Prêts	–	–	–	–
Autres	422	–	422	420
<b>Total I</b>	<b>2 450 230</b>	<b>3 232 32</b>	<b>2 126 998</b>	<b>2 064 965</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances<sup>(3)</sup></b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	29	–	29	17
Créances locataires et comptes rattachés	3 479	463	3 016	2 155
Autres	456 944	–	456 944	455 453
<b>Valeurs mobilières de placements</b>				
Actions propres	10 780	–	10 780	12 703
Autres titres	–	–	–	–
Instruments de trésorerie	–	–	–	–
Disponibilités	2 298	–	2 298	9 104
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	170	–	170	33
<b>Total II</b>	<b>473 700</b>	<b>463</b>	<b>473 237</b>	<b>479 465</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler <b>(III)</b>	6 374	–	6 374	5 342
Primes de remboursement des obligations <b>(IV)</b>	4 611	–	4 611	3 428
Écarts de conversion actif <b>(V)</b>	–	–	–	–
<b>Total général (I à V)</b>	<b>2 934 915</b>	<b>3 236 95</b>	<b>2 611 220</b>	<b>2 553 200</b>
(1) Dont droit au bail			–	–
(2) Dont à moins d'un an (brut)			35 520	35 317
(3) Dont à plus d'un an (brut)			449 740	450 993

**PASSIF**

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	93 058	93 058
Primes d'émission, de fusion, d'apport	560 380	560 380
Écarts de réévaluation	21 439	21 439
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	9 306	9 306
Réserve statutaire	–	–
Réserves réglementées	–	–
Autres réserves	–	–
Report à nouveau	1 263	65 885
Acompte sur dividendes	–	–
Résultat de l'exercice	42 992	58 206
<b>Situation nette</b>	<b>728 438</b>	<b>808 274</b>
Subventions d'investissement	–	–
Provisions réglementées	24 453	22 676
<b>Total I</b>	<b>752 891</b>	<b>830 950</b>
Produits des émissions de titres participatifs	–	–
<b>Total I bis</b>	–	–
Provisions pour risques	6 811	5 414
<b>Total II</b>	<b>6 811</b>	<b>5 414</b>
<b>DETTES<sup>(1)(2)</sup></b>		
Emprunts obligataires convertibles	–	–
Autres emprunts obligataires	1 549 357	1 206 099
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>	4 362	–
Emprunts et dettes financières divers	236 730	457 927
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	10 366	7 328
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 028	9 607
Dettes fiscales et sociales	10 991	19 634
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24 164	14 180
Autres dettes	4 176	1 633
Produits constatés d'avance	344	428
<b>Total III</b>	<b>1 851 518</b>	<b>1 716 836</b>
Écart de conversion Passif (IV)	–	–
<b>Total général (I à IV)</b>	<b>2 611 220</b>	<b>2 553 200</b>
(1) Dont à plus d'un an	1 359 707	1 276 943
(2) Dont à moins d'un an	491 811	439 893
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	4 362	–

## Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	99 639	106 292
Prestations de services	1 869	1 837
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>101 508</b>	<b>108 129</b>
Production immobilisée	1 574	683
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	30 364	27 161
Autres produits	2 733	3 350
<b>Total I</b>	<b>136 179</b>	<b>139 323</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Autres achats et charges externes	28 436	27 829
Impôts, taxes et versements assimilés	11 407	12 706
Charges de personnel		
Salaires et traitements	12 379	10 829
Charges sociales	3 965	3 573
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations	37 796	36 022
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	351	115
Pour risques et charges : dotations aux provisions	4 746	3 597
Autres charges	745	618
<b>Total II</b>	<b>99 825</b>	<b>95 289</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>36 354</b>	<b>44 034</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations	41 956	39 291
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	–	–
Autres intérêts et produits assimilés	528	705
Reprises sur provisions et transferts de charges	5 477	5 355
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	–	–
<b>Total III</b>	<b>47 961</b>	<b>45 351</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	3 373	707
Intérêts et charges assimilées	34 671	26 720
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	–	–
<b>Total IV</b>	<b>38 044</b>	<b>27 427</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>9 917</b>	<b>17 924</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV)</b>	<b>46 271</b>	<b>61 958</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	221	44
Produits exceptionnels sur opérations en capital	845	239
Reprises sur provisions et transferts de charges	421	2 974
<b>Total V</b>	<b>1 487</b>	<b>3 257</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	536	1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 673	5 124
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 777	1 778
<b>Total VI</b>	<b>4 986</b>	<b>6 903</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>	<b>-3 499</b>	<b>-3 646</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	141	151
Impôts sur les bénéfices (X)	-361	-45
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>185 627</b>	<b>187 931</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>142 635</b>	<b>129 725</b>
<b>Résultat</b>	<b>42 992</b>	<b>58 206</b>

Les comptes arrêtés au 31 décembre sont établis selon les principes du plan comptable général.

## I - Principes, règles et méthodes comptables

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n°2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu'il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2020.

L'exercice a une durée de 12 mois.

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

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations Incorporelles

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

### b) Immobilisations Corporelles

#### 1 - Valeur d'entrée

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

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

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

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

#### 2 - Amortissements et dépréciations

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dépréciations des immeubles en cas de baisse de valorisation sont déterminées selon les modalités suivantes :

- une dépréciation est constituée, s'il existe un indice de perte de valeur. Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise hors droits pour chaque immeuble en moins-value. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.
- les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés à leur valeur d'expertise ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

#### Méthodologie d'expertise

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

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

« Quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

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

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

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2020 par les experts indépendants CBRE et Cushman & Wakefield.

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

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

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

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

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable. Au 31 décembre 2020, l'activité des marchés ayant été impactée par l'épidémie de Coronavirus (COVID-19), l'évaluation de l'hôtel Édouard VII est rapportée sur la base d'une «incertitude matérielle d'évaluation» conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation – Global Standards, ce qui signifie que l'expertise de cet hôtel a été traitée avec moins de certitude et plus de prudence qu'en temps normal.

### c) Immobilisations financières

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

Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en

particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue. Cette valeur est déterminée selon la méthode décrite précédemment en paragraphe b) 2-.

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

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

### d) Créances locataires clients

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

Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

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

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

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

### e) Valeurs mobilières de placement

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

### f) Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

Conformément au règlement CNC n° 2008-17 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon la probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, font l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés.

Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction du cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice.

L'augmentation du cours de bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice de certaines actions entraîne le cas échéant, la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

Conformément à l'Avis n°2002-D du 18 décembre 2002 du Comité d'urgence relatif au traitement comptable des reclassements d'actions propres initialement comptabilisées dans

la catégorie « valeurs mobilières de placement », et affectées à des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL retient la valeur nette comptable du jour de la décision qui constitue la nouvelle valeur brute, la dépréciation constatée antérieurement n'étant donc pas reprise lors du reclassement. Plus aucune dépréciation n'est comptabilisée pour ces actions à compter de la date du reclassement.

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, le nombre probable d'actions espéré correspond au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de droits.

La sortie probable de ressources est ensuite comptabilisée linéairement sur la période d'acquisition.

Ces plans sont détaillés dans la note A-3).

### g) Transferts de charges

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

### h) Éléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société sont inscrits prorata temporis au compte de résultat. C'est le cas notamment des primes versées lors de l'achat d'options.

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

## II – Faits caractéristiques de l'exercice

### A - Principaux éléments

#### Opérations

Au 31 décembre 2020, les surfaces en développement sont constituées principalement de trois grands projets, à savoir :

- Les surfaces de commerces (environ 20 000 m<sup>2</sup>) de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont démarré en septembre 2020. Ces surfaces font l'objet d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), signé avec la Fondation CARTIER et devraient être livrées en 2024.
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2020, et qui sera livré mi-2022.
- et l'immeuble du 83 Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours pour une livraison au troisième trimestre 2021. Cet actif est aujourd'hui intégralement pré-commercialisé.

En décembre, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble 112 Wagram, pour un prix net vendeur de 120,5 millions d'euros. La vente définitive a été réalisée début janvier 2021.

Il n'y a pas eu d'acquisition d'immeuble au cours de l'exercice 2020.

En 2020, SFL a commercialisé environ 17 000 m<sup>2</sup>, dont 6 000 m<sup>2</sup> de commerces qui portent principalement sur les surfaces de la salle de spectacle de l'ensemble Édouard VII, et 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 7 500 m<sup>2</sup> au titre de la pré-commercialisation des plateaux du 83 Marceau.

#### Financements

En mai 2020, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 %.

SFL a également signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 millions d'euros sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant de 150 millions d'euros, ramené à 100 millions en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

En septembre 2020, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance novembre 2021 et novembre 2022, clôturée le 8 septembre 2020. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 160,7 millions d'euros, dont 100,3 millions d'euros sur la souche 2021 et 60,4 millions d'euros sur la souche 2022.

Ces opérations permettent à SFL, dans le cadre de la gestion active de son endettement, d'en optimiser le coût moyen futur et d'améliorer son plan.

#### Impacts de la crise sanitaire liée à la Covid-19

Dès le début de la crise, SFL a pris toutes les mesures permettant de limiter au maximum les impacts de la Covid-19 sur son activité et ses résultats.

SFL a tout d'abord pris toutes les dispositions pour que l'ensemble de ses immeubles soient maintenus en exploitation afin que tous ses clients en conservent la libre disposition. Seules ont été interrompues les prestations incompatibles avec les mesures sanitaires (restauration collective essentiellement).

Concernant les revenus locatifs, les mesures gouvernementales concernant les petits commerces ont eu très peu d'impact sur SFL compte tenu de son positionnement stratégique sur les actifs de bureaux *prime* parisiens. Néanmoins, une analyse au cas par cas des demandes de clients a été instaurée afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires au passage de cette période difficile, notamment par étalement de l'échéance du deuxième trimestre 2020. Dans certains cas, des abandons ou franchises de loyers ont été accordés, avec un impact sur les revenus locatifs de 2 458 milliers d'euros en 2020.

Enfin, les revenus des centres de conférence fermés notamment pendant les périodes de confinement, ainsi que ceux du parking public situé dans l'ensemble Édouard VII, ont subi une forte baisse comparée aux revenus de 2019, de 2 407 milliers d'euros.

Les chantiers de rénovation ou de restructuration ont été interrompus pendant plusieurs semaines. Des accords ont été signés avec les entreprises générales des principaux projets afin d'encadrer les décalages de livraison, estimés à quelques mois, ainsi que les surcoûts entraînés par ces interruptions et les mesures sanitaires nécessaires à la reprise des chantiers.



## Comptes annuels au 31 décembre 2020

L'activité de commercialisation des immeubles s'est ralentie, sans pour autant avoir été stoppée totalement ; l'impact reste cependant contenu pour SFL qui a peu de surfaces vacantes immédiatement disponibles à la location, et qui a par ailleurs pu signer des transactions significatives pendant cette période.

Quant à la valorisation du portefeuille d'actifs de SFL au 31 décembre 2020, les experts ont ajusté leurs hypothèses en fonction de la situation économique. Néanmoins, en raison de la crise Covid-19, la valeur de l'hôtel Indigo sur Édouard VII (et uniquement celle-là) est rapportée sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation », conformément aux normes de la RICS.

### B – Événements postérieurs à la clôture

Le 13 janvier 2021, SFL a signé l'acte de vente définitif de l'immeuble 112 Wagram dans les mêmes conditions que celles de la promesse.

Le 14 janvier 2021, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble situé 9 avenue Percier, pour un prix net vendeur de 143,5 millions d'euros. La signature de l'acte de vente définitif devrait intervenir d'ici fin février 2021.

## III - Notes sur les états financiers

### A - Notes sur le bilan

#### A - 1) Actif immobilisé

##### A - 1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2020
Concessions et droits similaires	6705	–	9	684	7380
Autres immobilisations incorporelles	–	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles en cours	1181	852	–	-684	1349
Avances et acomptes versés	–	–	–	–	–
<b>Total</b>	<b>7886</b>	<b>852</b>	<b>9</b>	<b>–</b>	<b>8729</b>

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

Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	31/12/2019	Dotations	Diminutions	31/12/2020
Concessions et droits similaires	6636	95	9	6722
Immobilisations incorporelles en cours	786	–	–	786
<b>Total</b>	<b>7422</b>	<b>95</b>	<b>9</b>	<b>7508</b>

##### A - 1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2020
Terrains	710136	–	–	–	710136
Constructions	438932	–	184	315	439063
Agencements, aménagements des constructions	453682	–	3811	7569	457440
Mobiliers, matériels	5228	–	–	90	5318
Immobilisations corporelles en cours	300082	80707	–	-7974	372815
Avances et acomptes	8233	26832	8233	–	26832
<b>Total</b>	<b>1916293</b>	<b>107539</b>	<b>12228</b>	<b>–</b>	<b>2011604</b>

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2019	Dotations	Diminutions	Reclassements	31/12/2020
Constructions	61 710	7 576	184	-	69 102
Agencements, aménagements des constructions	216 482	25 955	3 812	-	238 625
Mobilier, matériel	3 292	390	-	-	3 682
<b>Total</b>	<b>281 484</b>	<b>33 921</b>	<b>3 996</b>	-	<b>311 409</b>

Les dépréciations portent sur les immeubles suivants :

Détail des dépréciations par immeuble	31/12/2019	Augmentations	Reprises	31/12/2020
Immeuble Le Vaisseau	-	1 865	-	1 865
<b>Total</b>	-	<b>1 865</b>	-	<b>1 865</b>

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

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

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2020 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	3 626	VLM <sup>(2)</sup>	630 - 940 €	803 €
		Taux de fin de cash-flow	2,75 - 3,10 %	2,82 %
		Taux d'actualisation	3,70 - 4,20 %	3,94 %
Autre Paris	501	VLM <sup>(2)</sup>	548 - 548 €	548 €
		Taux de fin de cash-flow	3,50 - 3,50 %	3,50 %
		Taux d'actualisation	4,60 - 4,60 %	4,60 %
Croissant Ouest	115	VLM <sup>(2)</sup>	320 - 320 €	320 €
		Taux de fin de cash-flow	5,00 - 5,00 %	5,00 %
		Taux d'actualisation	6,10 - 6,10 %	6,10 %
<b>Total</b>	<b>4 242</b>			

(1) Pour les travaux et hors immeuble 112 Wagram.

(2) VLM : valeurs locatives de marché.

### A - 1.3) Immobilisations financières

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
Participations	393 955	-	-	393 955
Créances rattachées à des participations	35 317	35 520	35 317	35 520
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	420	2	-	422
<b>Total</b>	<b>429 692</b>	<b>35 522</b>	<b>35 317</b>	<b>429 897</b>

Dépréciations des immobilisations financières	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
Titres de participation	-	2 450	-	2 450
<b>Total</b>	-	<b>2 450</b>	-	<b>2 450</b>

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

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société</b>											
<b>1. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)</b>											
SCI PAUL CÉZANNE	56934	118928	100 %	291 847	291 847	-	-	19 794	15 014	-	-
SCI 103 GRENELLE	0,15	5 364	100 %	1 169	1 169	158 102	-	5 676	1 068	-	-
SCI WASHINGTON	94872	23 342	66 %	79 789	79 789	96 815	-	25 778	16 770	-	-
SAS MAUD	1 480	-2 666	100 %	2 450	-	1 440	-	1 091	-2 335	-	-
<b>2. Participations (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
SAS PARHOLDING	15 000	16 997	50 %	18 400	18 400	2 316	-	-	14 134	5 756	-
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A</b>											
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)	-	-	-	300	300	187 949	-	-	10 147	679	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**A - 2) Créances**

Échéancier des créances à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	29	-	29	-	-
Créances clients et comptes rattachés	3 479	709	2 229	1 250	-
Autres					
• Personnel et comptes rattachés	1	-	1	-	-
• État, impôts et taxes	8 094	-	8 094	-	-
• Groupe et associés	448 530	40	40	-	448 490
• Débiteurs divers	318	-	318	-	-
Charges constatées d'avance	170	-	170	-	-

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

Dépréciations des créances	31/12/2019	Augmentations*	Diminutions	31/12/2020
Créances locataires	530	351	418	463
<b>Total</b>	<b>530</b>	<b>351</b>	<b>418</b>	<b>463</b>

### A - 3) Valeurs mobilières de placement

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

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2020 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 10 780 milliers d'euros.

Variation des actions propres	31/12/2019	Augmentations <sup>(1)</sup>	Diminutions	31/12/2020
Nombre d'actions propres	222 187	91 579	137 948	175 818
Prix moyen en euros	57,17 €	71,84 €	61,63 €	61,32 €
<b>Total</b>	<b>12703</b>	<b>6579</b>	<b>8502</b>	<b>10780</b>

(1) Dont 66364 actions affectées au titre des plans d'attribution gratuites.

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
<b>Actions affectées à des plans<sup>(1)</sup></b>						
Plan d'attribution gratuite en 2018	63648	4004	Na	4004	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2019	32608	2100	Na	2100	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2020	34348	2679	Na	2679	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>130604</b>	<b>8783</b>	-	<b>8783</b>	-	-
<b>Actions propres disponibles</b>						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	21556	1268	-	1268	1373	105
Actions propres : opération de croissance	23283	705	-	705	1483	778
Actions propres : contrats de liquidité	375	24	-	24	24	-
<b>Sous-total</b>	<b>45214</b>	<b>1997</b>	-	<b>1997</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>175818</b>	<b>10780</b>	-	<b>10780</b>	-	-

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

Les actions propres non affectées sont évaluées au cours moyen de décembre 2020 à 63,71 € contre 72,51 € en décembre 2019, et s'élèvent à 2 880 milliers d'euros.

Aucune dépréciation des actions propres n'a été constatée au 31 décembre 2020.

### Plans d'attribution d'actions gratuites

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 5		
Date d'Assemblée	20/04/2018	20/04/2018	20/04/2018
Date du Conseil d'administration	20/04/2018	15/02/2019	06/02/2020
Acquisition après clôture du :	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	32 280	31 664	33 164
Valeur unitaire de l'action attribuée <sup>(1)</sup>	58,00 €	64,40 €	78,00 €

(1) Cours à la date d'attribution.

Nombre d'actions gratuites espérées de la société SFL	Plan n° 5		
Nombre espéré à l'ouverture	30 640	31 452	–
Nombre espéré au cours de l'exercice	30 576	–	33 164
Refus d'attribution/départs au cours de l'exercice	- 192	- 128	- 128
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>61 024</b>	<b>31 324</b>	<b>33 036</b>

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.

### A - 4) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 465	1 993	311	2 304	161
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407	1 715	319	2 034	373
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	440	278	718	1 228
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 277	–	190	190	2 087
Emprunt BNPP 2016	5 ans	772	626	146	772	–
Emprunt CA 2017	6 ans	320	136	53	189	131
Emprunt CA 2017 avenant 1	5,5 ans	230	84	42	127	104
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	263	94	38	131	132
Emprunt BECM 2018	5 ans	525	149	105	254	271
Emprunt SG 2018	7 ans	450	80	65	145	305
Emprunt BNPP 2019	5 ans	1 478	147	296	443	1 035
Emprunt BNPP 2020	7 ans	620	–	72	72	548
<b>Total</b>		<b>13 753</b>	<b>5 464</b>	<b>1 915</b>	<b>7 380</b>	<b>6 374</b>

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

## A - 5) Prime de remboursement

Primes de remboursement	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615	78	575	40
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735	97	621	114
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4005	572	1 478	2 527
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 105	175	175	1 930
<b>Total</b>		<b>7 460</b>	<b>922</b>	<b>2 849</b>	<b>4 611</b>

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

## A - 6) Capitaux propres

### A - 6.1) Variation des capitaux propres

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>830 950</b>
<b>B. Affectation du résultat suite à l'Assemblée d'approbation des comptes</b>	
Dotation de la réserve légale	-
<b>C. Distribution au cours de l'exercice</b>	
Dividendes distribués suivant la décision de l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020	- 122 828
<b>D. Variations en cours d'exercice:</b>	
Variation des provisions réglementées	1 777
Résultat de l'exercice	42 992
<b>E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N</b>	<b>752 891</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>- 78 059</b>

Au 31 décembre 2020, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 353 156 droits de vote.

La société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 81,71 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliara Colonial SA au 31 décembre 2020.

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

	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
Provisions réglementées				
Amortissements dérogatoires	22 676	1 777	-	24 453

### A - 6.2) Distributions

(en milliers d'euros)	31/12/2020		31/12/2019	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	122 828	2,65 €	122 711	2,65 €
<b>Total</b>	<b>122 828</b>	<b>2,65 €</b>	<b>122 711</b>	<b>2,65 €</b>

### A - 6.3) Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
Provisions pour risques immeubles et locataires	475	-	199	276
Provisions relatives au personnel				
Coût d'attribution des actions gratuites	3 938	4 047	2 529	5 456
Contribution patronale spécifique	1 001	699	621	1 079
<b>Total</b>	<b>5 414</b>	<b>4 746</b>	<b>3 349</b>	<b>6 811</b>

## Comptes annuels au 31 décembre 2020

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

Le poste « provisions pour risques immeubles et locataires » concerne principalement les locataires sortis.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites sur trois ans à compter de la date d'attribution du plan. La livraison du plan 2017 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 2 529 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

### A - 7) Dettes

Échéancier des dettes à la clôture de l'exercice	Montant brut	<i>Dont charges à payer</i>	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 549 357	10 057	259 757	789 600	500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 362	9	4 362	-	-
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	16 146	-	1 534	7 765	6 847
. Titres de créances négociables (NEU CP)	165 000	-	165 000	-	-
. Groupe et associés	55 584	89	89	-	55 495
Avances et acomptes reçus sur locations	10 366	-	10 366	-	-
Dettes fournisseurs	11 028	9 954	11 028	-	-
Dettes sociales	5 678	5 127	5 678	-	-
Dettes fiscales	5 313	-	5 313	-	-
Dettes sur immobilisations	24 164	14 604	24 164	-	-
Autres dettes	4 176	1 454	4 176	-	-
Produits constatés d'avance	344	-	78	234	32
<b>Total</b>	<b>1 851 518</b>	<b>41 294</b>	<b>491 545</b>	<b>797 599</b>	<b>562 373</b>

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

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

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

Les dettes fiscales comprennent la dernière échéance annuelle d'exit tax générée par l'immeuble Biome pour un montant de 5 285 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020-2019
Emprunt obligataire 2014	250 162	350 647	- 100 485
Emprunt obligataire 2015	290 421	350 992	- 60 571
Emprunt obligataire 2018	504 459	504 459	-
Emprunt obligataire 2020	504 315	-	504 315
Découverts bancaires	4 362	-	4 362
Titres de créances négociables (NEU CP)	165 000	386 500	- 221 500
<b>Total</b>	<b>1 718 719</b>	<b>1 592 598</b>	<b>126 121</b>

## B - Notes sur le compte de résultat

### B - 1) Détail du chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	97 794	101 382
Revenus des mandats de gestion externe	1 845	4 910
<b>Sous-total</b>	<b>99 639</b>	<b>106 292</b>
Mise à disposition de personnel	1 726	1 694
Autres prestations de service	143	143
<b>Sous-total</b>	<b>1 869</b>	<b>1 837</b>
<b>Total</b>	<b>101 508</b>	<b>108 129</b>

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 101,5 millions d'euros contre 108,1 millions d'euros au titre de 2019, soit une diminution de 6,6 millions d'euros (- 6,1 %). Celle-ci s'explique notamment par la baisse significative de l'activité du Business Center de l'immeuble #cloud.paris, fermé une partie de l'année en raison de la crise sanitaire, par l'octroi de franchises de loyers dans le cadre des aménagements mis en œuvre pendant la crise sanitaire, et par le départ début 2020 d'un locataire représentant près de 3 000 m<sup>2</sup> sur l'immeuble Édouard VII.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Reprise provision créances douteuses	418	57
Reprise provision risques et charges	3 349	2 910
<b>Sous-total</b>	<b>3 767</b>	<b>2 967</b>
Charges et taxes refacturées aux locataires	18 258	18 398
Autres transferts de charges	8 339	5 796
<b>Sous-total</b>	<b>26 597</b>	<b>24 194</b>
<b>Total</b>	<b>30 364</b>	<b>27 161</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Charges refacturées	10 613	11 138
Autres services et charges	17 823	16 691
<b>Total</b>	<b>28 436</b>	<b>27 829</b>

### B - 4) Détail des impôts et taxes

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Taxes récupérables	7 582	7 422
Autres impôts et taxes	3 825	5 284
<b>Total</b>	<b>11 407</b>	<b>12 706</b>

### B - 5) Ventilation des charges du personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2020	Total au 31/12/2019
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	12 313	66	12 379	10 829
<b>Sous-total</b>	<b>12 313</b>	<b>66</b>	<b>12 379</b>	<b>10 829</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 400	25	3 425	3 025
Autres charges de personnel	535	5	540	548
<b>Sous-total</b>	<b>3 935</b>	<b>30</b>	<b>3 965</b>	<b>3 573</b>
<b>Total</b>	<b>16 248</b>	<b>96</b>	<b>16 344</b>	<b>14 402</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunérations de base, variable, avantages en nature, droits, épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 3 346 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 693 milliers d'euros en 2020.



## Comptes annuels au 31 décembre 2020

### B - 6) Effectif

(en nombre)	2020	2019
Concierges	2	2
Employés	1	1
Agents de maîtrise	6	6
Cadres	53	53
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>62</b>

### B - 7) Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dividendes de la SAS Parholding	5 756	3 394
Dividendes de la SA Segpim	679	580
Revenus de la SCI Paul Cézanne	15 014	14 865
Revenus de la SNC Condorcet Holding	8 372	2 065
Revenus de la SCI Washington	11 068	9 792
Revenus de la SCI 103 Grenelle	1 067	8 595
<b>Sous-total</b>	<b>41 956</b>	<b>39 291</b>
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	516	671
Autres produits financiers	12	34
<b>Sous-total</b>	<b>528</b>	<b>705</b>
Charges financières activées <sup>(a)</sup>	5 477	4 881
Reprise de provisions sur instruments financiers	–	474
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	–	–
<b>Sous-total</b>	<b>5 477</b>	<b>5 355</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>47 961</b>	<b>45 351</b>
Provision prime de remboursement des obligations	923	707
Dépréciation des actions propres	–	–
Dépréciation de titres de participations	2 450	–
<b>Sous-total</b>	<b>3 373</b>	<b>707</b>
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	25 413	22 197
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	151	193
Intérêts des comptes bancaires	13	1
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	- 775	- 890
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 671	3 594
Charges sur instruments financiers	274	1 624
Autres charges financières <sup>(b)</sup>	5 924	–
<b>Sous-total</b>	<b>34 671</b>	<b>26 720</b>
<b>Charges financières</b>	<b>38 044</b>	<b>27 427</b>

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome, et 83 Marceau.  
(b) Les autres charges financières correspondent principalement aux soultes versées lors du remboursement anticipé des emprunts obligataires.

## B - 8) Détail des éléments exceptionnels

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	-	-3
Résultat net des opérations de cessions de titres <sup>(1)</sup>	-1 828	-2 183
Dépréciations et provisions réglementées sur immeubles	-1 777	-1 736
Produits et charges exceptionnels	106	276
<b>Total</b>	<b>-3 499</b>	<b>-3 646</b>

(1) Le résultat net des cessions d'actions propres est analysé à la note A-6.3).

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts sur les sociétés	-361	-45
<b>Total</b>	<b>-361</b>	<b>-45</b>

## C - Informations sur les parties liées

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

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

## D - Engagements hors bilan

### Cautions et autres

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières Locaparis	110	110	-	-
<b>Engagements reçus</b>				
GAPD Neuflyze Obc / MME et M. BALIAN	400	400	-	-
Cautions locataires	81 830	-	71 261	10 568
Cautions fournisseurs	35 035	909	34 125	-
<b>Lignes de crédit confirmées non utilisées</b>				
Ligne de crédit BNP-PARIBAS 2019	390 000	-	390 000	-
Ligne de crédit BECM	150 000	-	150 000	-
Ligne de crédit BNP-PARIBAS 2020	150 000	-	150 000	-
Ligne de crédit LA BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Ligne de crédit CADIF	175 000	-	175 000	-
Ligne de crédit SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000	-	100 000	-

### Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de SFL comprend les éléments suivants :

- Un swap forward payeur du taux fixe, contrepartie CA-CIB. Il prendra effet à compter du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à -0,3474 %.
- Un swap forward payeur du taux fixe, contrepartie CIC. Il prendra effet à compter du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à -0,4525 %.
- Un collar, contrepartie Société Générale vendeur du collar à prime nulle. Il a été réalisé en valeur du 4 septembre 2019 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à 0 % pour le cap et -0,7525 % pour le floor.
- Un collar, contrepartie CIC vendeur du collar à prime nulle. Il prendra effet à compter du 16 novembre 2022 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à -0,25 % pour le cap et -0,52 % pour le floor.

Instruments de couverture (en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	Valorisation à la clôture
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	juin-20 <sup>(1)</sup>	–
Swap CA-CIB 0,3475 %	100 000	nov.-26	- 457
Swap CIC -0,4525 %	100 000	nov.-26	76
COLLAR SOC GEN 0 %/- 0,7525 %	100 000	sept.-26	46
COLLAR CIC -0,25 %/- 0,52 %	100 000	nov.-27	165
<b>Total</b>			<b>- 170</b>

(1) Date du solde de l'instrument.

### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au décembre 2020, les engagements sur travaux s'élèvent à 112 218 milliers d'euros (contre 44 093 milliers d'euros en 31 décembre 2019), dont 97 852 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Biome, et 83 Marceau.

### Avantages au personnel

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

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2020 s'élève à 1 054 milliers d'euros.

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

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 0,29 % et d'un taux de revalorisation de 1,00 %.

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

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

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

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

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

### F - Consolidation

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



**Rapports des  
Commissaires  
aux comptes,  
exercice clos  
le 31 décembre 2020**

—• p.206

**Rapport des Commissaires  
aux comptes sur les comptes  
consolidés**

—• p.214

—• p.209

**Rapport des Commissaires  
aux comptes sur les comptes  
annuels**

**Rapport spécial des Commissaires  
aux comptes sur les conventions  
réglementées**

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

## 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 des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » 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<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes consolidés sont les suivants : une lettre de confort dans le cadre de votre émission obligatoire, des travaux de revue du pré-mapping XBRL et une attestation relative au nombre d'actions gratuites à attribuer d'un plan d'actions de performance.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

## Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Notes I-3) II-3) et IV-4) de l'annexe aux comptes consolidés.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Le Groupe détient des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net.</p> <p>Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement représentent ainsi une valeur de 7081 176 milliers d'euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de valeur de 176526 milliers d'euros.</p> <p>L'ensemble du patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation semestrielle par des experts immobiliers indépendants qui repose sur de multiples hypothèses pour déterminer les flux futurs de trésorerie actualisés qui ont un impact direct sur la juste valeur des immeubles et donc sur le résultat net.</p> <p>Par conséquent, étant donné l'importance des immeubles de placement dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses de taux de fin de cash-flow et d'actualisation, de valeurs locatives de marché, d'estimation des montants de travaux à réaliser et des paliers et franchises éventuels, utilisées pour déterminer la juste valeur ainsi que la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons mis à jour notre connaissance du processus : - de revue par la direction des évaluations réalisées et - de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations.</p> <p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société et obtenu leurs lettres d'engagement.</p> <p>Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de fin de cash-flow, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus avec les données de marché disponibles et le cas échéant avec les transactions locatives récentes réalisées par la société.</p> <p>Sur la base d'un échantillon déterminé par nos soins, nous avons réconcilié et apprécié la cohérence des informations fournies par la société aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location, ou encore les estimations de montants de travaux à réaliser et les paliers et franchises éventuels.</p> <p>En présence de nos propres experts immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine immobilier. Par ailleurs, nos experts immobiliers ont réalisé des travaux plus détaillés portant sur les valorisations retenues pour un échantillon d'actifs.</p> <p>Nous avons enfin vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés</p>

### 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

**Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

### Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par votre Assemblée générale du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2020, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 26<sup>e</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 16<sup>e</sup> année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.



### Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

#### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 cir-

constances 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 25 février 2021  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel LEPETIT

Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## 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 des Commissaires 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<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes annuels sont les suivants : une lettre de confort dans le cadre de votre émission obligataire, des travaux de revue du pré-mapping XBRL, et une attestation relative au nombre d'actions gratuites à attribuer d'un plan d'actions de performance.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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.

### Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Notes I - b) et II - A) de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Au 31 décembre 2020, les immobilisations corporelles, constituées quasi exclusivement d'immeubles, représentent une valeur nette de 1 698 330 milliers d'euros au bilan de la société.</p> <p>Les immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant leur valeur nette comptable avec leur valeur de marché. La société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer semestriellement la valeur de marché de l'ensemble du patrimoine. L'évaluation de la valeur de marché d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.</p> <p>Par conséquent, étant donné l'importance des immobilisations corporelles dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses de taux de fin de cash-flow et d'actualisation, de valeurs locatives de marché, d'estimation des montants de travaux à réaliser et des paliers et franchises éventuels, utilisées pour déterminer la valeur de marché, l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles sont considérés comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons mis à jour notre connaissance du processus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– de revue par la direction des évaluations réalisées et</li><li>– de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations.</li></ul> <p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société et obtenu leurs lettres d'engagement.</p> <p>Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de fin de cash-flow, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus avec les données de marché disponibles et le cas échéant avec les transactions locatives récentes réalisées par la société.</p> <p>Sur la base d'un échantillon déterminé par nos soins, nous avons réconcilié et apprécié la cohérence des informations fournies par la société aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location, ou encore les estimations des montants de travaux à réaliser et les paliers et franchises éventuels.</p> <p>En présence de nos propres experts immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine immobilier. Par ailleurs, nos experts immobiliers ont réalisé des travaux plus détaillés portant sur les valorisations retenues pour un échantillon d'actifs.</p> <p>Nous avons vérifié que la valeur de marché était au moins égale à la valeur nette comptable de chaque immeuble. Dans le cas contraire, nous nous sommes assurés de la comptabilisation d'une provision pour dépréciation des immobilisations corporelles.</p> <p>Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans la note de l'annexe aux comptes annuels.</p>

Notes I - c) , II - A) et III A. 1.3) de l'annexe aux comptes annuels.

<b>Risque identifié</b>	<b>Réponses apportées lors de notre audit</b>
<p>Les titres de participation figurent pour 391 505 milliers d'euros au bilan de la société. Certains immeubles sont détenus par des filiales de la société.</p> <p>Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et sont dépréciés si la valeur d'utilité des titres venait à être inférieure à leur valeur comptable. Cette valeur d'utilité est déterminée en prenant en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue, reposant sur des rapports d'experts immobiliers indépendants.</p> <p>L'évaluation de la valeur d'utilité requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.</p> <p>Par conséquent, étant donné le montant des titres de participation dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'utilité, l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation sont considérés comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté principalement à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.</p> <p>Nous avons :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– comme pour les actifs détenus en direct procédé à l'examen critique des méthodes d'évaluation utilisées pour la valorisation des actifs détenus par les filiales ;</li><li>– vérifié la correcte prise en compte, dans la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, de la valeur de marché de ces actifs.</li></ul> <p>Nous nous sommes également assurés que la valeur d'utilité des titres est au moins égale au coût d'entrée. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres de participation pour la différence.</p>

### 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.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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. 441-4 du Code de commerce.

### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les

rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

### Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par votre assemblée générale du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2020, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 26<sup>e</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 16<sup>e</sup> année.

### 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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

#### Objectif et démarche d'audit

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.

### Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 25 février 2021  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel LEPETIT

Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale**

**Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

## **Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale**

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions sui-

vantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

## **Convention conclue avec PREDICA**

Date du conseil d'administration l'ayant autorisée : 15 novembre 2012.

Convention approuvée par l'Assemblée Générale du 18 avril 2013.

Personnes concernées : Madame Najat AASQUI et Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP.

Nature de la convention : pacte d'associés de PARHOLDING en date du 26 décembre 2012.

Ce pacte d'associés conclu avec PREDICA le 26 décembre 2012 a modifié la prise des décisions opérationnelles au sein de la société PARHOLDING, afin que la Société Foncière Lyonnaise et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de PARHOLDING.

Du fait de la qualité d'Administrateur de Madame Najat AASQUI et de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, ainsi qu'en raison du fait que le groupe Crédit Agricole, dont la société PREDICA est une filiale, détient plus de 10 % des droits de vote de la Société, le pacte d'associés avec PREDICA entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

## **Convention conclue avec Monsieur Dimitri BOULTE**

Date du conseil d'administration l'ayant autorisée : 27 janvier 2015.

Mandataire concerné : Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué depuis le 27 janvier 2015.

Nature et objet de la convention : maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Monsieur Dimitri BOULTE, qui continue, à ce titre, à percevoir sa rémunération en qualité de salarié et à bénéficier des mécanismes d'intéressement à long terme et des avantages en nature dont il bénéficie en sa qualité de cadre supérieur de la Société.

À Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 25 février 2021  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel LEPETIT

Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ





# Autres informations à caractère général

—•p.218

**Responsables du document  
et du contrôle des comptes**

—•p.219

**Autres informations à caractère  
juridique**

—•p.219

**Autres informations sur le capital  
et l'actionariat**

—•p.221

**Autres informations sur l'activité  
et l'organisation du Groupe**

### 1. Responsables du document et du contrôle des comptes

#### 1.1. Déclaration du responsable du document

##### Responsable du document d'enregistrement universel

Nicolas REYNAUD, Directeur général.

##### Attestation du responsable du document d'enregistrement universel

J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 4 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 15 mars 2021

Nicolas REYNAUD  
Directeur général

## 1.2. Contrôleurs légaux des comptes

### Commissaires aux comptes titulaires

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
<b>DELOITTE &amp; ASSOCIÉS</b> Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 6 place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DÉFENSE représentée par Laure Silvestre-Siaz	21/04/2005	28/04/2017	2022
<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT</b> Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Lionel Lepetit	20/06/1995	05/04/2019	2024

\* Lors de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

## 2. Autres informations à caractère juridique

### Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise
- Siège social : 42 rue Washington 75008 Paris
- Téléphone : 01 42 97 27 00

### Site web

www.fonciere-lyonnaise.com

### Forme juridique

Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

### Législation

Législation française

### Constitution et durée

- Date de constitution de la Société : 9 octobre 1879
- Date d'expiration de la Société : 8 octobre 2064

### Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;
- leur réalisation par voie de vente, échange ou apport ;
- la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;
- et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

### Registre du commerce et des sociétés

552 040 982 RCS Paris - Code NAF : 6820 B

### LEI (Legal Entity Identifier)

969500B0S40FTUVKD182

### Exercice social

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

### Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché Euronext Paris, Compartiment A.

Code Isin : FR 0000033409

Reuters : FLYP PA

Bloomberg : FLY FP

## 3. Autres informations sur le capital et l'actionariat

### 3.1. Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat

#### Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être divulguée sont résumées en page 35 du Rapport de gestion.

#### Droits attachés aux actions (articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

## Autres informations à caractère général

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 32 ci-après, et dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

### Répartition statutaire des bénéfices (article 32 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :

- les sommes que l'Assemblée générale juge utile d'affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
- la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

### 3.2. Capital social au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élevait à 93 057 948 euros divisé en 46 528 974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

### 3.3. Actionariat

L'actionariat de l'émetteur est indiqué en page 31 du Rapport de gestion.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

### 3.4. Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 36 du Rapport de gestion.

### 3.5. Gouvernement d'entreprise

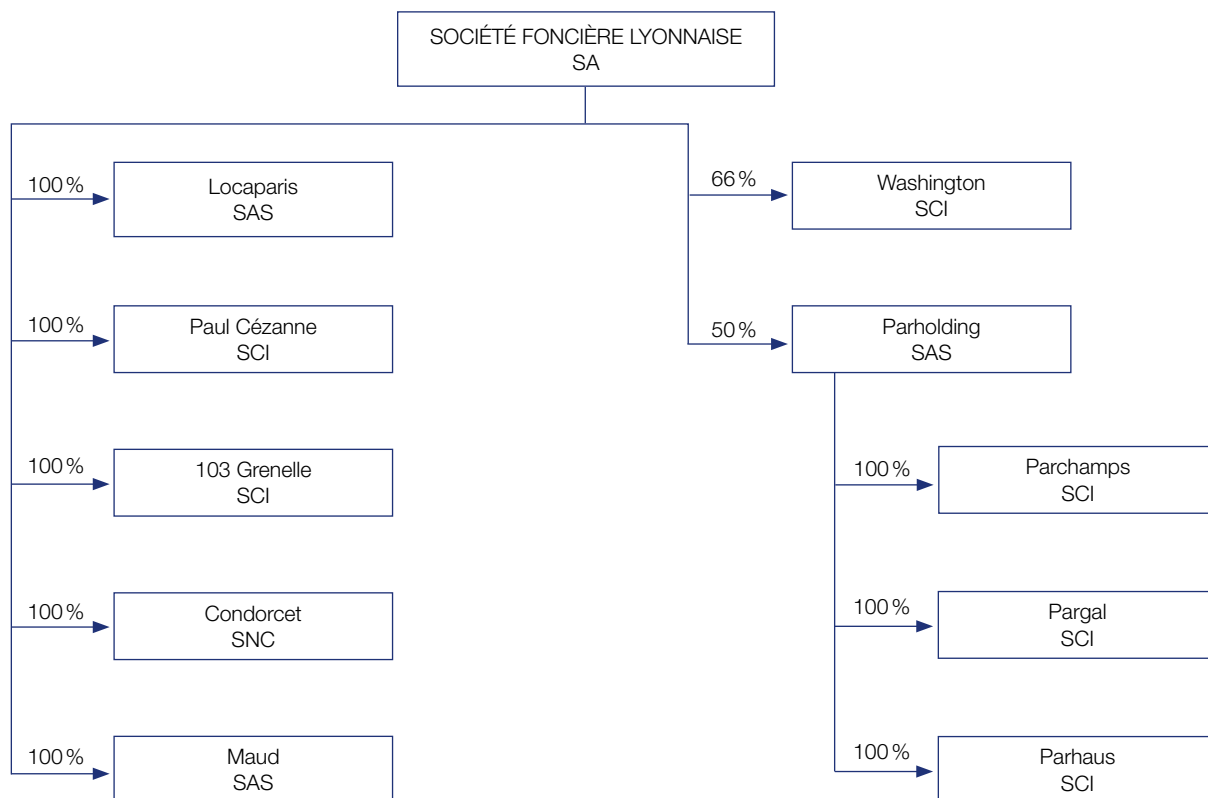
En application de l'article 20 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées le 27 janvier 2015.

Le rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise se trouve en page 85 et suivantes du présent document.

Les statuts de la Société sont disponibles sur le site internet : <http://www.fonciere-lyonnaise.com/societe/informations-juridiques/>

## 4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

### 4.1. Organigramme simplifié



SFL détient à 100% cinq de ses filiales actives et, en vertu de deux pactes d'associés conclus avec Predica, 66% et 50% de ses autres filiales actives.

Les Dirigeants (Président, Directeur général ou Gérant) de chacune de ses filiales sont, soit SFL elle-même, soit des personnes physiques dirigeantes de SFL.

Le Conseil d'administration de SFL, examine les comptes sociaux et les comptes consolidés que lui présente le Comité d'audit.

Le siège social de SFL et de toutes ses filiales se situe à la même adresse, au 42 rue Washington, à Paris 8<sup>e</sup>.

SFL travaille avec certaines de ses filiales à des conditions de marché :

- soit en gestion centralisée de trésorerie avec la SAS LOCAPARIS, la SA SEGPIM, la SCI GRENELLE et la SAS MAUD. SFL prête à EONIA +0,60% et emprunte à EONIA -0,10% dans le cash-pooling automatisé;
- soit par le biais d'un compte courant ou d'une convention de trésorerie avec la SCI WASHINGTON, la SCI PAUL CÉZANNE, la SNC CONDORCET HOLDING et la SNC CONDORCET PROPCO.

Lors de ses échanges (SFL prêteur ou emprunteur), les flux sont rémunérés dans une fourchette de 0 à EURIBOR 3 mois +0,60%.

Ponctuellement SFL peut être amenée à se porter caution de ses filiales à des conditions de marché.

### 4.2. Contrats importants

Il n'existe pas de contrats importants – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

### 4.3. Dépendances à l'égard de brevets ou licences

#### Dépendances du Groupe

Sans objet.

## Autres informations à caractère général

### 4.4. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Les cabinets d'expertise cités ci-après ont déclaré être indépendants.

L'ensemble des 20 immeubles constituant le patrimoine de SFL a été évalué. Tous ces immeubles ont été visités par les experts au cours des trois dernières années.

#### Attestation des experts

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2020 par deux cabinets d'expertise: CBRE et Cushman & Wakefield Valuation France.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE, du rapport COB de février 2000 (la COB est devenue l'AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA et aux pratiques de « THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS » (RICS).

#### Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des « cash flows actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée.

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 arrêtées au 31 décembre 2020, les Experts ont mis en évidence les écarts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le 2<sup>e</sup> semestre 2020 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'approcher 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 des charges afférentes.

Les plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cash-flow.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au m<sup>2</sup> relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en mains », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,5% ou 6,9% pour l'ensemble des biens soumis au régime des Droits d'Enregistrements) et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Chacun des deux experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2020 s'élève à :

- 6 634 686 174 euros hors droits ou 7 061 533 601 euros droits inclus en part de groupe,
- 7 457 514 674 euros hors droits ou 7 946 026 211 euros droits inclus en part totale.

À noter qu'en raison de la crise du Covid-19, l'évaluation de l'hôtel Édouard VII au 31 décembre 2020 (uniquement celle-ci) est rapportée sur la base d'une « incertitude matérielle d'évaluation » conformément aux normes CPS3 et VPGA 10 Du Red Book Global de la RICS.

Anne DIGARD -FRICS-VR-REV  
Président -CEO  
CBRE Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Valuation France SA  
Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle  
92081 Paris La Défense Cedex  
Tél. : +33 (0)1 53 76 92 92  
Société anonyme au capital de 6 616 304 €  
RC Siret 332 111 574 00049  
N° TVA Intracommunautaire FR10 332 111 574





# Annexe : table de concordance du document d'enregistrement universel 2020

Afin de faciliter la lecture du présent document d'enregistrement universel, la table de concordance présentée ci-dessous permet d'identifier les principales informations requises par l'annexe 1 du règlement délégué n° 2019/980 de la Commission complétant le règlement européen 2017/1129.

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019

Informations	Rapport annuel	Document d'enregistrement universel
<b>1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		218
1.2 Attestation des personnes responsables		218
1.3 Déclaration d'expert		222
1.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		222
1.5 Approbation par l'autorité compétente (déclaration sans approbation)		1
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1 Coordonnées		219
2.2 Changements		NA
<b>3. Facteurs de risque</b>		
<b>3.A Risques liés à une crise économique et sanitaire mondiale</b>		
3.A-1 Risques liés à une pandémie		16
<b>3.B Risques propres au secteur de l'immobilier</b>		
3.B-2 Risques liés aux cycles immobiliers		17
3.B-3 Risques liés à la valorisation des actifs		17
3.B-4 Risques liés à l'accès aux financements bancaires		18
3.B-5 Risques liés à un environnement fortement concurrentiel		18
<b>3.C Risques opérationnels propres à l'activité foncière</b>		
3.C-6 Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation		19
3.C-7 Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs		19
3.C-8 Risque de perte de personnes clés		20
3.C-9 Risques liés au recours à la sous-traitance et à des prestataires de services		20
<b>3.D Risques juridiques et fiscaux propres à l'activité foncière</b>		
3.D-10 Risques généraux liés à la réglementation applicable		21
3.D-11 Risques administratifs		21
3.D-12 Risques liés aux nuisances des chantiers		21
3.D-13 Risques liés au statut de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)		22
<b>3.E Risques financiers propres à l'activité foncière</b>		
3.E-14 Risques de liquidité		22
3.E-15 Risques de contrepartie		22
3.E-16 Risques de taux d'intérêt		23
<b>3.17 Risques financiers liés aux effets du changement climatique</b>		23
<b>3.18 Litiges</b>		23
<b>4. Informations concernant l'émetteur</b>		
4.1 Raison sociale		219
4.2 Enregistrement et code LEI		219
4.3 Date de constitution et durée		219
4.4 Siège social, forme juridique, législation applicable, numéro de téléphone, site web	72	219

Informations	Rapport annuel	Document d'enregistrement universel
<b>5. Aperçu des activités</b>		
5.1. Principales activités		
5.1.1 Opérations et principales activités	6, 7	7 à 14
5.1.2 Nouveaux produits		NA
5.2. Principaux marchés	58	7
5.3 Évènements importants dans le développement des activités de l'émetteur		7
5.4 Stratégie et objectifs	20 à 23	14
5.5 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		221
5.6 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		7, 15
5.7 Investissements		
5.7.1 Investissements importants réalisés		7, 161, 191
5.7.2 Investissements importants en cours ou programmés		7, 161, 191
5.7.3 Informations sur les participations		11
5.7.4 Impact environnemental de l'utilisation des immobilisations corporelles		38 à 79
<b>6. Structure organisationnelle</b>		
6.1 Description sommaire du Groupe		221
6.2 Liste des filiales importantes		11
<b>7. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Évolution et résultat des activités de l'émetteur	62, 63	7 à 9, 12, 13
7.1.2 Autres informations		14
7.2 Résultats d'exploitation		
7.2.1 Facteurs importants		NA
7.2.2 Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets		NA
<b>8. Trésorerie et capitaux</b>		
8.1 Capitaux	66, 67	13, 156, 158, 176, 187, 197
8.2 Source et montant des flux de trésorerie		159, 183
8.3 Besoins de financement et structure de financement	64, 65	8, 27, 161, 172 à 176, 198
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		18, 22, 23
8.5 Sources de financement attendues		8, 161, 172, 191, 198
<b>9. Environnement réglementaire</b>		
9.1 Influences extérieures		21, 22, 35
<b>10. Informations sur les tendances</b>		
10.1 Principales tendances et changement significatif de performance financière du groupe		7, 8
10.2 Éléments susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		14, 15, 16, 161

Informations	Rapport annuel	Document d'enregistrement universel
<b>11. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		
11.1 Indication de la prévision ou de l'estimation ou déclaration si ces dernières ne sont plus valables		NA
11.2 Principales hypothèses		NA
11.3 Attestation de conformité		NA
<b>12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>		
12.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'Administration et à la Direction Générale	14, 15	86 à 98
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction Générale		99, 100, 103
<b>13. Rémunérations et avantages</b>		
13.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		107 à 122
13.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages		179, 182, 199
<b>14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
14.1 Date d'expiration des mandats actuels		95
14.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages ou déclaration négative appropriée		106
14.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunérations		28 à 30, 101, 102
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		85, 86, 100
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise		NA
<b>15. Salariés</b>		
15.1 Nombre de salariés		59, 62, 75, 84, 200
15.2 Participations et stock-options		33, 80
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		81 à 83, 195
<b>16. Principaux actionnaires</b>		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	70	31
16.2 Existence de droits de vote différents		31
16.3 Contrôle de l'émetteur		31
16.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		220
<b>17. Transactions avec des parties liées</b>		
		180
<b>18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
18.1 Informations financières historiques		
18.1.1 Informations financières historiques auditées et rapport d'audit		154 à 213
18.1.2 Changement de date de référence comptable		NA
18.1.3 Normes comptables		160, 189, 227
18.1.4 Changement de référentiel comptable		NA
18.1.5 Éléments inclus dans les informations financières historiques		84, 186 à 202
18.1.6 États financiers consolidés		156 à 183
18.1.7 Date des dernières informations financières		154, 184
18.2 Informations financières intermédiaires et autres		NA
18.3 Audit des informations financières historiques annuelles		
18.3.1 Audit indépendant		206 à 213
18.3.2 Autres informations auditées		78, 79, 198
18.3.3 Autres informations non auditées		NA
18.4 Informations financières pro forma		NA

Informations	Rapport annuel	Document d'enregistrement universel
18.5 Politique en matière de dividendes		
18.5.1 Description de la politique		35
18.5.2 Dividende par action	70	9, 36
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage		23
18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur		NA
<b>19. Informations supplémentaires</b>		
19.1 Capital social		
19.1.1 Capital émis et autorisé		220
19.1.2 Actions non représentatives du capital		NA
19.1.3 Autodétention et autocontrôle		31
19.1.4 Valeurs mobilières		NA
19.1.5 Conditions d'acquisition		NA
19.1.6 Option ou accord		NA
19.1.7 Historique du capital		31, 32
19.2 Acte constitutif et statuts		
19.2.1 Registre et objet social		219
19.2.2 Droits et privilèges des actions		NA
19.2.3 Éléments de changement de contrôle		NA
<b>20. Contrats importants</b>		
<b>21. Documents disponibles</b>		

## Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier, dans le présent document d'enregistrement universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées, conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Thèmes (en conformité avec l'article 222-3 du Règlement général AMF)	Document d'enregistrement universel
1. Comptes annuels	184
2. Comptes consolidés	154
3. Rapport de gestion	4
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	218
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	206
6. Rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise	85

## Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2020 : voir la table ci-dessus.

En application du Règlement général de l'AMF, les éléments suivants sont incorporés par référence :

- Les comptes consolidés de l'exercice 2018 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 129 à 155 et 176 à 178 du document de référence (cahier juridique et financier) 2018 déposé auprès de l'AMF le 15 mars 2019 sous le numéro D. 19-0158.
- Les comptes consolidés de l'exercice 2019 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 142 à 171 et 192 à 194 du document d'enregistrement universel (cahier juridique et financier) 2019 déposé auprès de l'AMF le 13 mars 2020 sous le numéro D. 20-0124.



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 93 057 948 euros  
Siège social : 42, rue Washington - 75008 Paris  
Tél. : +33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : +33 (0) 1 42 97 27 26  
[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)  
552 040 982 RCS Paris

Conception et réalisation | WIP



