



L'ART DE LA
TRANSFORMATION
DURABLE

SFL offre une vision innovante de l'immobilier tertiaire au cœur de Paris. Grâce à des restructurations exceptionnelles d'actifs de caractère, SFL occupe une place unique sur le segment prime parisien.

Situés dans Paris, les immeubles SFL se distinguent par leur architecture d'exception – alliant modernité, patrimoine et innovation – mais aussi par leur durabilité. Pour SFL, la transformation de ces bâtis et leurs usages présents et futurs s'inscrivent en effet dans le temps long. SFL conçoit et modifie ses actifs dans le respect des femmes et des hommes qui les occupent, des quartiers qui les accueillent et de l'environnement qui les entoure.

À travers son premier rapport intégré, SFL livre sa vision, ses engagements et ses convictions, pour transformer son patrimoine de façon durable, utile, dans le respect des normes environnementales les plus exigeantes, et relever les défis écologiques de son temps.

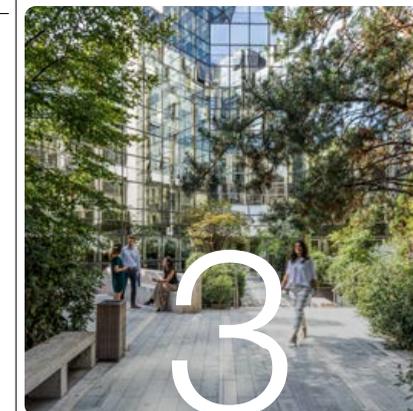
Sommaire



VALEURS & VISION	02
Regards sur l'année 2022	04
Faits marquants 2022	06
Une gouvernance solide et engagée	08



CONVICTIONS & STRATÉGIE	10
Modèle de création de valeur	12
Paris, inépuisable inspiration au cœur de la stratégie SFL	14
SFL se projette dans un futur bas carbone	16
L'art de la transformation durable	18
Biome, puissant révélateur de l'expertise de SFL	20
Rives de Seine, un concentré de renouveau et de verdure	24



PORTFOLIO & PROJETS	26
Implantations et chiffres-clés	28
Nos centres d'affaires	30
Nos immeubles d'entreprises	38
Nos projets	42
Nos clients	44



RÉSULTATS & PERFORMANCES	46
Commercialisation	48
Développement	49
Investissements et arbitrages	50
Revenus locatifs	51
Résultats	52
Dette et financement	54
Valeur du patrimoine et ANR	56
Indicateurs de performance EPRA	58
Structure de l'actionariat de SFL	60

Valeurs

SFL EST UNE FONCIÈRE ENGAGÉE
 DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE.
 ELLE GÈRE UN PATRIMOINE HAUT DE GAMME
 DE 8,2 MD€ AU SERVICE D'ENTREPRISES
 PRESTIGIEUSES ET DE LEURS COLLABORATEURS.
 SON SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT S'APPUIE
 SUR UNE VISION INNOVANTE ET PUISE
 SA SOLIDITÉ DANS LA RÉSILIENCE HISTORIQUE
 DE SON MODÈLE.

&

Vision



Cézanne Saint-Honoré



> **Pere Viñolas Serra**

Président de SFL

Les synergies entre SFL et Colonial sont fortes et multiples. Comment l'une participe-t-elle au développement de l'autre ?

P. V. S. : Nous partageons la même vision : pour SFL et Colonial, la qualité et l'exigence doivent toujours faire partie de l'équation. Se positionner sur le prime est la meilleure façon, selon nous, de répondre aux besoins des entreprises en matière de bureaux et d'espaces de travail. Notre solidarité et notre résilience sont nourries par cette conviction. SFL a une grande expérience sur ce segment, et sa présence sur le marché parisien – l'un des plus qualitatifs d'Europe, moins volatil que les marchés londonien et madrilène, par exemple – attire des clients de grande valeur.

+99,5 %
de taux d'occupation

Regards sur l'année 2022

« **Expérience, Environnement, Efficacité : ce sont les 3 E qui permettent au modèle de SFL d'être si solide et résilient.** »

En tant que président de l'EPRA*, quelle est votre vision du marché de l'immobilier tertiaire européen ?

P. V. S. : Notre activité vit plusieurs paradoxes. Le premier tient au décalage entre l'image de plus en plus incertaine des bureaux – on s'interroge partout sur leur avenir, leur utilité... – et la performance extraordinaire de SFL en matière de projets, de taux d'occupation, de niveau de loyers... En 2022, SFL a vécu la meilleure année de son histoire. Le second paradoxe tient au succès des bureaux prime, alors que les marchés financiers se sont montrés particulièrement négatifs cette année dans tous les secteurs. L'inflation a engendré une hausse des taux... qui n'a pourtant pas remis en question l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier tertiaire haut de gamme. Quand une foncière est capable de démontrer sa résilience, son patrimoine et sa performance financière deviennent une valeur stratégique extraordinaire, très attractive et très prometteuse.

* European Public Real Estate Association.



> **Dimitri Boulte**

Directeur général de SFL

En 2022, SFL enregistre ses meilleures performances. Quels sont les facteurs qui expliquent cela ?

D. B. : C'est en effet une année historique pour SFL. Le taux d'occupation de nos immeubles dépasse 99 %. La moitié de nos baux sont sécurisés à cinq ans et plus et nos revenus locatifs ont dépassé la barre des 200 M€. C'est une performance exceptionnelle. Ces résultats nous permettent d'aborder le présent et l'avenir sereinement, convaincus de la pertinence de notre positionnement unique et de la robustesse de notre business model. Ils confortent également trois de nos convictions : la demande de bureau prime reste très forte (le bureau n'est pas mort !); ensuite, Paris n'a jamais été autant attractive pour nos clients ; et, enfin, les entreprises ont fait évoluer leur regard sur leurs bureaux, qui sont stratégiques pour la plupart d'entre elles et relèvent d'un véritable investissement, pas simplement d'une charge économique. Le bureau prime, à l'origine d'une meilleure cohésion entre les équipes et source d'intelligence collective, devient une valeur clé pour l'entreprise.

D. B. : Oui. Nous défendons ce concept depuis longtemps et nous avons réussi à le rendre concret. Pour SFL, le bureau ne se résume pas à un simple lieu de travail. C'est un lieu d'échanges, de socialisation, qui nécessite une approche particulière, une ambition : celle d'offrir un espace où il est agréable de travailler et de se retrouver, un lieu où sont présents les services indispensables à un équilibre vie privée-vie professionnelle. Les occupants franciliens nous le confirment au fil de nos études Paris Workplace**. Aujourd'hui, nous sommes fiers de voir que nos clients font le choix de bureaux premium capables d'offrir tout cela. Avec un critère supplémentaire majeur : une dimension environnementale ambitieuse. Le bureau doit devenir le manifeste de l'entreprise.

** Lire page 15.

« **Nous maîtrisons l'art de la transformation durable, au niveau technique et architectural, et nous sommes un acteur incontournable du bureau prime parisien.** »

Quelle est la position de SFL en matière de RSE ?

D. B. : Là aussi, c'est l'une de nos convictions les plus fortes depuis longtemps, et c'est un vrai changement dans notre secteur. On ne peut plus continuer à construire et à transformer des actifs comme dans les années 1990 ou 2000. La vie d'un immeuble s'inscrit dans un temps très long, tout comme son processus de transformation. Les évolutions que nous apportons sont conçues et mises en œuvre pour vivre, elles aussi, le plus longtemps possible. Elles donnent la possibilité à l'immeuble de se renouveler et d'évoluer quels que soient les nouveaux besoins et les prochains usages. Sans avoir à réintervenir lourdement sur la structure du bâti de l'ensemble immobilier, qui serait très émettrice de CO₂. Aujourd'hui, 100 % de nos actifs sont certifiés ou ont un label vert. Nous avons été précurseurs en la matière, convaincus qu'il s'agit là d'une orientation stratégique majeure que les clients vont exiger de plus en plus. Nous renouvelons sans cesse notre ambition en la matière. Ainsi, nous avons conduit l'une des premières opérations BBCA Rénovation dans Paris de plus de 20 000 m² avec Biome. La transformation durable fait partie de l'ADN de SFL.

100 %
des actifs certifiés

Faits marquants 2022



- ACQUISITION / CESSION -

Une stratégie de rotation du patrimoine qui permet un recentrage sur Paris et l'augmentation de la taille moyenne des actifs de SFL

SFL a acquis, en avril 2022, auprès de Primonial REIM France, pour un prix de 484 M€ (acte en main), un immeuble de près de 40 000 m² situé aux 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement de Paris. Au pied de la gare Montparnasse, cet immeuble bénéficie d'un bail de 12 ans ferme avec la société Amundi.

En mai 2022, SFL a cédé à l'Institut catholique de Lille l'immeuble Le Vaisseau, d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 M€.

Le 31 janvier 2023, le 6 Hanovre a fait l'objet d'une signature de promesse de vente.

457 M€
Investissement net



- COMMERCIALISATION -

Taux d'occupation à un niveau historique

En dépit de la détérioration de la situation géopolitique et économique, et à l'inverse des tendances observées sur les autres marchés franciliens, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a été très actif en 2022, notamment pour les actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 47 000 m² de surfaces en 2022, avec notamment la précommercialisation de 100 % des bureaux de l'immeuble Biome.

99,5 %
taux d'occupation

716 € /m²
loyer facial moyen bureaux

36 900 m²
de bureaux loués

8 600 m²
de commerces loués



Retrouvez tous nos faits marquants dans la présentation de nos résultats annuels 2022



- DÉVELOPPEMENT -

Louvre Saint-Honoré et Rives de Seine

À fin 2022, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine de SFL et sont constituées principalement (à près de 75 %) des grands projets actuellement menés par le Groupe :

- ▶ les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 avec le groupe Richemont (Cartier), portant sur près de 20 000 m² ;
- ▶ l'immeuble de bureaux Rives de Seine (23 000 m²), qui fait l'objet d'une importante restructuration à la suite du départ de son locataire, pour une livraison prévue au 1^{er} semestre 2026.



- LIVRAISON -

Biome, référence de SFL en matière de performance environnementale

En novembre 2022, SFL a mis à disposition de la Sfil et La Banque Postale l'immeuble Biome, qui a fait l'objet d'une transformation architecturale ambitieuse. Les 24 000 m² de bureaux ont été commercialisés avant même la livraison de l'immeuble, témoignant de leur attrait exceptionnel. Ils sont le fruit d'une collaboration talentueuse entre SFL, le Studio Jouin Manku (concept architectural et design) et Yrieix Martineau Architecture (architecte mandataire). Biome est aussi l'une des premières opérations BBCA Rénovation à Paris et constitue une référence en matière de performance environnementale. L'immeuble Cézanne Saint-Honoré a également été livré en juin 2022 et est précommercialisé à hauteur de 90 %.



- FINANCEMENT -

Stratégie de financement disciplinée avec une orientation environnementale soutenue

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le Groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- ▶ l'abondement des souches obligataires existantes à hauteur de 198 M€ ;
 - ▶ de nouveaux crédits revolving de 350 M€/5 ans ;
 - ▶ le renouvellement du crédit revolving de 175 M€/3 ans ;
 - ▶ la signature d'un term loan de 300 M€.
- Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la grande majorité (à hauteur de 725 M€) des crédits adossés à des critères de performance environnementale, notamment à un objectif de réduction de l'empreinte carbone du Groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds ».

80 %
de la dette est « verte »

Une gouvernance solide et engagée

L'ANNÉE 2022 A ÉTÉ MARQUÉE PAR L'ARRIVÉE D'UNE NOUVELLE DIRECTION GÉNÉRALE : DIMITRI BOULTE, CHEZ SFL DEPUIS 2011, A ÉTÉ NOMMÉ DIRECTEUR GÉNÉRAL, ÉPAULÉ PAR AUDE GRANT, QUI A ÉTÉ PROMUE DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE ET DIRECTRICE DES OPÉRATIONS, ET JÉRÔME LACOMBE, QUI A REJOINT SFL EN TANT QUE DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT ET DIRECTEUR DES RESSOURCES.

LE COMITÉ DE DIRECTION

- 1 **Dimitri Boulte**
Directeur général
- 2 **Aude Grant**
Directrice générale déléguée,
Directrice des opérations
- 3 **Jérôme Lacombe**
Directeur général adjoint,
Directeur des ressources
- 4 **Fabienne Boileau**
Directrice financière
- 5 **Pierre-Yves Bonnaud**
Directeur asset management
et gestion clients
- 6 **François Derrian**
Directeur des ressources
humaines
- 7 **Émilie Germane**
Secrétaire générale, Secrétaire
du Conseil
- 8 **Éric Oudard**
Directeur technique &
développement

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration
Pere Viñolas Serra

Administrateurs

Juan José Brugera Clavero
Ali Bin Jassim Al Thani
Carmina Ganyet I Cirera
Arielle Malard de Rothschild
Alexandra Rocca

LES COMITÉS

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Présidente
Carmina Ganyet I Cirera

Membres

Arielle Malard de Rothschild
Alexandra Rocca

COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Président
Pere Viñolas Serra

Membres

Arielle Malard de Rothschild
Alexandra Rocca

COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

Président

Juan José Brugera Clavero

Membres

Carmina Ganyet I Cirera
Pere Viñolas Serra

COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Membres

Arielle Malard de Rothschild
Alexandra Rocca

Convictions

SFL MAÎTRISE L'ART DE LA TRANSFORMATION DURABLE. SES OBJECTIFS : RÉVÉLER L'ESTHÉTIQUE DE SES IMMEUBLES, INTÉGRER L'ÉVOLUTION DES USAGES AUX TRANSFORMATIONS RÉALISÉES ET PROLONGER LA DURÉE DE VIE DE SES ACTIFS IMMOBILIERS.

&

Stratégie



#cloud.paris

Modèle de création de valeur



NOTRE AMBITION

DONNER ENVIE DE TRAVAILLER ENSEMBLE, DANS DES BUREAUX CRÉATEURS DE LIEN SOCIAL ET DE FIERTÉ D'APPARTENANCE



NOTRE VISION

SFL TRANSFORME DES IMMEUBLES DE CARACTÈRE POUR OFFRIR À SES CLIENTS DES ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL À LA QUALITÉ TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTALE EXCEPTIONNELLE, DANS UN FUTUR BAS CARBONE



NOTRE STRATÉGIE

PRIME

Un positionnement reconnu sur le tertiaire parisien haut de gamme

PARIS

Des sites implantés au cœur d'une capitale au rayonnement mondial

DURABLE

Des immeubles évolutifs, flexibles, certifiés, sobres et performants

TRANSFORMATION

Un regard libre et novateur pour des transformations audacieuses, toujours respectueuses de l'esprit d'origine des bâtiments et de leur environnement



NOS RESSOURCES

70

Une équipe resserrée de plus de 70 experts passionnés

8,2 Md€

Un patrimoine de 18 immeubles évalué à 8,2 Md€

Des partenaires audacieux,

des architectes de renom, des designers, des cabinets d'étude spécialisés, des paysagistes, des experts en biophilie, etc.

Des parties prenantes engagées (locataires, banques, municipalités...)

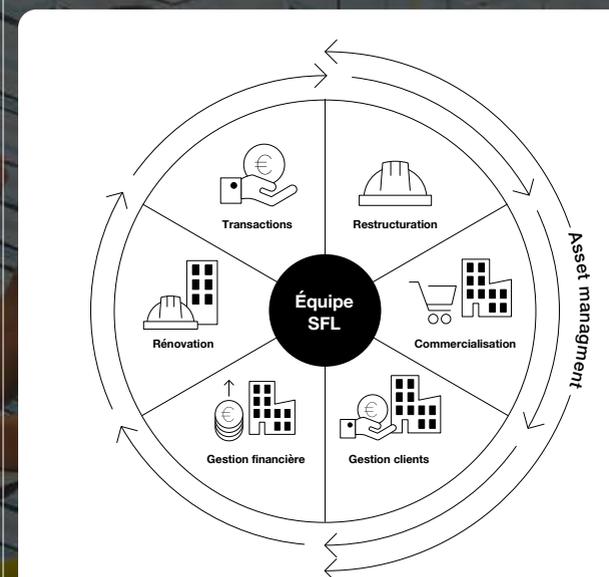
Un observatoire de tendances –

Paris Workplace – en partenariat avec l'Ifop depuis 2014

Une compréhension fine des enjeux urbains et architecturaux de la métropole parisienne

Un actionnaire de référence

dans le secteur des bureaux prime en Europe : Colonial



NOS MÉTIERS



Restructuration
Équipe technique et développement



Commercialisation
Équipes commerciale et gestion d'actifs



Gestion clients
Équipes gestion locative et technique



Gestion financière
Équipe financière



Rénovation
Équipe technique et développement



Transactions
Équipes stratégie, investissement, arbitrage



Asset management



NOTRE VALEUR AJOUTÉE

Une qualité de service pour répondre aux besoins de nos clients

Un accompagnement dans la durée, basé sur la confiance et l'écoute, pour concevoir des bureaux évolutifs, alignés avec leurs ambitions et leur développement

414 600 M²

Un patrimoine à forte valeur ajoutée de 414 600 m² situé dans une capitale à rayonnement mondial (99 % de nos actifs sont à Paris)



NOTRE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

100 % du patrimoine certifié

0 M² artificialisé en 10 ans

-21 % réduction de l'intensité de consommation énergétique entre 2017 et 2022 (objectif 2030 : - 40 %)

-41 % réduction de l'intensité des émissions carbone entre 2017 et 2022 (objectif 2030 : - 70 %)

L'équivalent de 10 % de l'emprise foncière est végétalisée

Une généralisation des « bons gestes » de sobriété chez nos clients grâce à notre plan d'accompagnement « plan Sobriété #Hiver 2022-2023 »

Des déchets valorisés à hauteur de 69 % sur nos actifs en exploitation et de 98 % sur nos actifs en développement

95 %* de clients satisfaits

*Taux de satisfaction 2021 - Enquête réalisée auprès de 1 000 utilisateurs.

Paris, inépuisable inspiration au cœur de la stratégie de SFL

ENJEU N° 1 :
DÉVELOPPER ET MODERNISER UN PATRIMOINE DANS L'UNE DES PLUS BELLES VILLES DU MONDE

VILLE LUMIÈRE À L'ARCHITECTURE UNIQUE AU MONDE, PARIS EST LE TERRAIN DE JEU PRIVILÉGIÉ DE SFL. LA FONCIÈRE Y PUISE SON INSPIRATION ET Y ENCOURAGE DE NOUVELLES FORMES ARCHITECTURALES EMPREINTES D'INNOVATION.
 99 % DE SON PATRIMOINE Y EST CONCENTRÉ.

« SFL crée des bureaux d'exception pour des clients uniques qui excellent sur leurs marchés. »

> **Dimitri Boulte**

Directeur général



1

Au cœur de paris

La Société Foncière Lyonnaise n'a de lyonnais que le nom : son territoire, son ADN, sa passion, c'est Paris. La quasi-totalité de son patrimoine est située dans son enceinte. Animé par la beauté et le caractère unique de son architecture, SFL y transforme et y exploite 18 actifs*. Paris est donc un choix esthétique. C'est aussi un choix de centralité. Chaque immeuble SFL se situe à quelques minutes des transports en commun, alors que le temps de trajets domicile-travail est justement l'une des préoccupations majeures des salariés franciliens.

Avec le développement du télétravail, SFL renforce aussi ses positions sur les pôles ferroviaires :

- ▶ Rives de Seine est à deux pas de la gare de Lyon,
- ▶ Condorcet, de la gare du Nord,
- ▶ 106 Haussmann, de la gare Saint-Lazare,
- ▶ et Pasteur, acquis en mai 2022, est positionné sur de la gare Montparnasse.

Ces positions stratégiques contribuent à la réduction directe de l'usage de la voiture individuelle et de la pollution en ville.

*Au 31/12/22.

99 %
 de notre patrimoine
 est situé Paris intra-muros

81 % de bureaux
18 % de commerces
 et 1% d'habitation



2

Entre patrimoine et audace, l'alchimie opère

Comment faire vivre le patrimoine architectural parisien tout en stimulant la créativité au cœur de la ville de Paris ? Comment respecter l'esprit et l'histoire des bâtiments tout en y intégrant modernité et design contemporain ? SFL est passé maître dans l'art de la transformation. Ces actifs, tous dotés de caractères d'exception, sont transformés et réinventés en bonne intelligence avec la structure d'origine et l'identité du quartier. Ces évolutions sont menées avec une grande qualité d'exécution, en étroite collaboration avec les urbanistes de la capitale et des architectes de renom.



3

À l'écoute des aspirations des salariés

Convaincu que les entreprises les plus attractives choisissent les capitales les plus dynamiques, SFL s'est intéressé cette année à la position des grandes capitales européennes, à travers son enquête Paris Workplace, réalisée en partenariat avec l'Ifop. Cette édition 2022, baptisée « le match des capitales où il fait bon travailler », révèle qu'une forme d'homogénéité des attentes se dégage, que ce soit en matière de télétravail, de type de quartier plébiscité ou d'environnement.

Paris Workplace est l'observatoire des tendances de SFL. Chaque année, son enquête annuelle permet d'alimenter la réflexion de la foncière sur les évolutions socio-économiques qui sont à l'œuvre dans les villes, dans les entreprises et dans les bureaux. Objectif : mieux comprendre le rapport que les salariés entretiennent avec leur lieu de travail, les transports, l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle, etc. Grâce à cette réflexion sur les habitudes et les attentes des salariés, SFL interroge la ville du futur à travers son architecture, ses usages, son esthétique, le bien-être de ses quartiers et la qualité de service des bureaux, pour mieux appréhender l'impact de ses propres transformations dans la cité.

2014
 année de lancement
 de Paris Workplace

20 200
 salariés interrogés
 (depuis 2014)

87
 experts interviewés
 (depuis 2014)



En savoir plus sur
 les études Paris Workplace

SFL se projette dans un futur bas carbone

ENJEU N° 2 :
CRÉER DES BUREAUX INNOVANTS, DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

SFL SE DÉFINIT COMME UN ACTEUR ENGAGÉ, À LA FOIS POUR CONSTRUIRE LA CITÉ D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN, ET POUR CONTRIBUER À LA DÉCARBONATION DE SON SECTEUR D'ACTIVITÉ. SES ÉQUIPES DÉPLOIENT AU QUOTIDIEN UNE STRATÉGIE D'EXPLOITATION DURABLE POUR TOUS SES IMMEUBLES. CETTE DERNIÈRE SE TRADUIT PAR UNE POLITIQUE DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE (RSE) VOLONTAIRE ET DURABLE DEPUIS PLUS DE DIX ANS.

UNE STRATÉGIE RSE CLAIRE INTÉGRÉE À LA STRATÉGIE GLOBALE : 4 PILIERS ET 12 ENJEUX

- | | |
|--|--|
| <p>1 Stratégie bas carbone</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sobriété dans l'exploitation et la construction ▶ Économie circulaire et carbone embarqué ▶ Résilience du bâti | <p>3 Au service des utilisateurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Confort et aménagement ▶ Certification et labellisation ▶ Relation et satisfaction clients/occupants |
| <p>2 Empreinte sur la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Architecture et design ▶ Nature et paysage ▶ Mobilités | <p>4 Engagement des équipes et des partenaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle ▶ Santé, sécurité et qualité de vie au travail ▶ Éthique dans la chaîne de valeur |



1

Vers la décarbonation du secteur de l'immobilier

Alors que les évolutions sociétales et urbaines s'accroissent et que le dérèglement climatique impose un changement impératif des processus de construction, SFL développe une stratégie bas carbone s'inscrivant dans une exigence de qualité et de résultat. Convaincue de son rôle et de sa responsabilité dans la décarbonation du secteur immobilier, la foncière se mobilise pour mesurer l'impact carbone de ses activités sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Elle vise une réduction de ses émissions de gaz à effet de serre grâce à l'innovation et à l'engagement collectif de ses équipes et de ses parties prenantes, et assume des objectifs ambitieux : - 40 % en kWh/m² de consommation d'énergie et - 70 % en kgCO₂e/m² d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 2017 (Scope 1 et 2).

Cette trajectoire de réduction s'incarne aussi à travers son engagement de longue date pour améliorer l'efficacité et la performance énergétique de ses immeubles :

- ▶ l'équivalent de 10 % de l'emprise foncière est végétalisée ;
- ▶ 100 % des actifs disposent d'une trajectoire de réduction de leurs consommations énergétiques, avec un plan d'investissements associé.

Aujourd'hui, chaque immeuble est ainsi en mesure de piloter ses consommations, de mesurer ses émissions de façon précise et méthodique, tout en suivant une trajectoire claire. À fin 2022, la baisse de l'intensité de consommation énergétique a atteint - 21 % et celle de la réduction de l'intensité de ces émissions carbone a atteint - 41 % (Scope 1 et 2).



2

Un engagement et une politique RSE inscrits dans l'ADN de SFL

Ces mesures s'inscrivent dans une approche globale et un engagement durable. Dès 2014, SFL agit pour réduire tous les gaspillages et l'empreinte de son activité sur l'environnement. Ainsi, plutôt que de construire, nous privilégions les transformations et les rénovations en conservant au maximum les structures des bâtiments ; nous réemployons les matériaux d'origine issus de la dépose dès que cela est possible ; nous concevons des plateaux intelligents, flexibles et transformables pour anticiper l'évolution des usages et lutter contre l'obsolescence des bâtiments ; nous travaillons l'ensoleillement de nos façades pour obtenir le meilleur rapport en matière d'éclairage et d'apport de chaleur ; nous développons les espaces verts et nous accompagnons nos clients dans le changement de leurs habitudes pour consommer mieux et moins.

Cette approche globale contribue à l'amélioration de la valeur du patrimoine de SFL mais aussi à celui de son actionnaire majoritaire, le groupe Colonial. Ce dernier conduit, sur l'impulsion de SFL, une réflexion stratégique globale sur un objectif net zéro carbone et la généralisation de la numérisation de ses données.



En savoir plus sur la stratégie RSE de SFL



3

Objectifs transition énergétique et sobriété

Pour SFL, la crise énergétique en Europe et l'appel à la sobriété du gouvernement à la fin de l'été 2022 ont été l'opportunité de remobiliser ses parties prenantes pour réduire les consommations énergétiques des actifs et partager de bonnes pratiques.

En plus de ses actions régulières pour associer les occupants de ses bureaux à une consommation maîtrisée, les équipes « Exploitation durable » ont en effet mis en place un programme d'accompagnement pour aider tous les clients de SFL à adapter leurs comportements au cours de l'hiver 2022-2023 et à changer leurs habitudes. Une démarche très bien accueillie et qui a porté ses fruits, puisque les consommations d'énergie et de fluide sont en baisse.

1^{re} foncière à avoir certifié/labellisé 100 % de ses actifs

une des **1^{res}** opérations BBCA Rénovation de la capitale avec Biome

-40 % objectif de réduction de consommation d'énergie (en kWh/m²) entre 2017 et 2030

-70 % objectif de réduction d'émission de CO₂ (en kgCO₂e/m) entre 2017 et 2030 (scope 1 et 2)

98 % objectif de valorisation des déchets sur les chantiers de grande ampleur

L'art de la transformation durable

ENJEU N° 3 :
RÉINVENTER LA VILLE

SERVICES, COMMODITÉS, DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ, ESPACES VERTS EN HARMONIE AVEC LA VIE URBAINE, IMPACT ESTHÉTIQUE ET SOCIAL, PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN... SFL AGIT DURABLEMENT SUR SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT TOUT EN VALORISANT SON PATRIMOINE.



LABEL BIODIVERSITY EXCELLENT :
► Biome
► Projet Rives de Seine

En savoir plus :
www.fonciere-lyonnaise.com



1

Transformer et verdir la ville

À chaque nouvelle acquisition, SFL participe à la transformation de la ville et encourage les projets innovants en harmonie avec l'écosystème urbain et dans le respect de l'environnement. La foncière a ainsi contribué à développer le réseau de froid urbain de la ville de Paris en finançant/organisant/provoquant notamment le raccordement de Biome, éloigné des conduites existantes. Elle œuvre également à la mixité fonctionnelle des quartiers, en installant des bureaux attractifs et iconiques, dotés de services haut de gamme et diversifiés qui répondent aux aspirations et aux modes de vie des salariés.

SFL contribue aussi activement à l'essor des espaces verts dans la ville, au profit des salariés ainsi que des riverains, dans une démarche de biophilie, et toujours sans traitement phytosanitaire. Cette approche est en phase avec le plan biodiversité 2018-2024 de la mairie de Paris et la nécessité d'adapter nos lieux de vie et de travail aux changements climatiques. Le patrimoine de SFL totalise près de 10 000 m² de surfaces vertes – terrasses, patios, cours, jardins... – et dispose du plus grand mur végétal de Paris. La dimension végétale est une composante essentielle de nos opérations de développement.



2

S'inscrire dans un temps long

Qu'il s'agisse de la vie d'un immeuble, de son histoire, de l'aménagement d'un parc arboré ou du choix de matériaux innovants et durables, toutes les décisions prises par SFL pour rénover ses immeubles de bureaux s'inscrivent dans une temporalité étendue. Pour la foncière, une transformation utile, intelligente et bénéfique pour l'environnement et les habitants ne peut en effet s'appréhender que sur un temps long.

Simple variation ou métamorphose plus profonde du bâti, les changements opérés par SFL intègrent l'évolution des usages des bâtiments sur le long terme. Un choix qui contribue à la résilience du modèle SFL, au fil des décennies. Les plateaux de travail sont évolutifs et dotés d'une grande performance technique pour évoluer facilement, comme en témoigne la récente acquisition par l'Institut Catholique de Lille du « Vaisseau », un immeuble de bureaux suffisamment agile pour accueillir sa faculté de droit.

SFL anticipe aussi les évolutions urbaines, comme la diminution des véhicules individuels des centres-villes. Dès que cela est possible, SFL requalifie les parkings souterrains en espaces de travail et d'échange, ou en espaces dédiés aux nouvelles mobilités accueillant vélos, trottinettes ou voitures électriques, prolongeant ainsi la durée de vie de ses actifs.



3

Une relation durable avec nos parties prenantes

Cette approche de long terme s'incarne aussi à travers la qualité des relations que SFL entretient avec ses parties prenantes. Sa complicité avec les meilleurs architectes et cabinets de design, ses collaborations constructives avec les services d'urbanisme de la ville de Paris mais aussi l'accompagnement des clients tout au long de leur développement contribuent à la stabilité du modèle de SFL. La foncière est un partenaire de confiance qui sait être à l'écoute de leurs besoins et mettre à leur disposition les meilleurs bureaux, dans les quartiers les plus centraux. La longévité des baux et le taux d'occupation – qui a atteint le record historique de 99,5 % en 2022 – témoignent de cette relation de confiance.

10 %
de l'emprise foncière de SFL est végétalisée

0 m²
artificialisé depuis 10 ans

95 %
de clients satisfaits*

* Taux de satisfaction 2021 - Enquête réalisée auprès de 1 000 utilisateurs.

Biome, puissant révélateur de l'expertise de SFL

BIOME, C'EST UN DÉFI TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL, UNE PROUESSE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DE LA CAPITALE, UN PARI BAS CARBONE... C'EST SURTOUT LA DÉMONSTRATION DE L'AMBITION DE SFL DE DÉVELOPPER DES ACTIFS D'EXCEPTION POUR LA VILLE, LA NATURE, LA VIE DES QUARTIERS ET, BIEN SÛR, LES OCCUPANTS DE SES BUREAUX PRIME.



« La mise en exergue des qualités du bâti ancien autant que la conception d'extensions nouvelles constituent des opportunités pour introduire des méthodes de conception différentes et pour intégrer une ambition environnementale toujours plus forte. »

> **Eric Oudard**

Directeur technique et développement, SFL

-

La priorité : créer un ensemble à forte dimension environnementale

-

Un « biome » est un ensemble d'écosystèmes aux conditions écologiques identiques, partageant un climat, une flore, des conditions similaires... Un nom que SFL n'a pas choisi au hasard. Il est la traduction, pour la foncière, de la nécessité de mettre en œuvre des opérations exemplaires d'un point de vue environnemental. Biome est ainsi le manifeste écologique de SFL en matière de rénovation et de construction (choix des matériaux, réemploi, performance énergétique, exposition...). Toute la chaîne de création et de transformation y intègre le bas carbone comme un élément central de la fabrication de l'ouvrage. Biome détient à ce titre une triple certification : HQE (niveau exceptionnel), LEED (niveau gold), BREEAM (niveau excellent). C'est aussi l'une des premières opérations BBKA Rénovation de la capitale.





Un bâtiment au cœur de la nature et d'un quartier

Situé au cœur du 15^e arrondissement de Paris, dans un environnement à la fois commercial, tertiaire et résidentiel, Biome occupe une parcelle arborée traversante de 6300 m² qui abrite de nombreuses essences végétales. Le projet a fait l'objet d'une attention particulière : la nature y est omniprésente, dans les bâtiments et autour. Sa surface plantée, qui a doublé lors de l'opération, profite également aux habitants du quartier. Le projet vise le niveau Excellent du label BiodiverCity.

24 000 m²

de bureaux

6 300 m²

de parcelle
dont 40 % végétalisée

Une des **1^{res}**
opérations BBCA
Rénovation de Paris

100 %

des bureaux
précommercialisés

4 ans

de travaux
(acquis en 2017 par SFL)

« Le jardin n'est pas une valeur d'accompagnement du projet, c'est la condition du projet. Et cela à trois échelles : métropolitaine, d'abord, pour intégrer le projet dans la ville, urbaine, pour l'intégrer au quartier, et, enfin, à l'échelle du bâtiment, pour l'offrir aux usagers. »

> **Thierry Laverne**

Paysagiste, agence Laverne

« Biome est le meilleur choix que nous puissions faire. SFL a, dans ce projet, répondu aux plus hautes qualifications du marché de l'immobilier. En faisant de cette opération notre adresse, nous illustrons nos ambitions et, surtout, notre raison d'être. »

> **Bertrand Cousin**

Directeur général de la banque de financement et d'investissement et membre du directoire, La Banque Postale

« Biome est aussi l'opportunité d'affirmer plus encore notre statut de banque engagée en matière de développement durable. L'architecture et son paysage l'expriment de manière positive, de même que les labels environnementaux de premier plan obtenus. »

> **François Laugier**

Directeur général adjoint, Sfil



Une prouesse architecturale pour des bureaux d'exception

Accompagné du cabinet Jouin Manku et des agences YMA et Laverne, SFL a orchestré la transformation de l'immeuble d'origine – conçu en 1966 par les architectes Lopez, Leroy et Pottier – pour en faire un lieu d'architecture, de travail et de vie, unique en son genre. L'exosquelette en béton de l'un de ses bâtiments, véritable prouesse d'avant-garde, montre que les défis techniques et architecturaux ont encore toute leur place dans Paris. Par ailleurs, l'intelligence et la technicité des plateaux leur confèrent une flexibilité et une capacité d'évolution exceptionnelle : ils peuvent accueillir tous les nouveaux modes de collaboration. Entièrement précommercialisés depuis l'été 2022, ils seront occupés par les équipes de La Banque postale et de Sfil à compter de mi-2023.



Retrouvez la vidéo de présentation de Biome



« L'idée, c'est d'avoir un bâtiment le plus ouvert possible... à l'intérieur. La structure en béton est extérieure. Cet exosquelette est une prouesse technique d'avant-garde, au service d'usagers contemporains, qui ont besoin de fluidité, de lumière, de nature. »

> **Patrick Jouin et Sanjit Manku**

Concept architectural et Design, Agence Jouin Manku



« Biome, c'est à la fois un projet d'architecture, de paysage et d'architecture extérieure. Les espaces, très lisibles et très fluides, sont conçus pour être des lieux de rassemblement, de sociabilité, de rencontre et de travail, que l'on peut s'approprier de façon instinctive. »

> **Yrieix Martineau**

Architecte, agence YMA

Rives de Seine, un concentré de renouveau et de verdure

À CÔTÉ DE LA GARE DE LYON, À PARIS, CET IMMEUBLE, ÉRIGÉ DANS LES ANNÉES 70 ET ACQUIS PAR SFL EN 2004, VA FAIRE L'OBJET DE TRANSFORMATIONS AUDACIEUSES, DANS UN ESPRIT DE RENOUVEAU URBAIN ET D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE. OBJECTIF : DEVENIR, À TERME, UNE SUPERSTRUCTURE VÉGÉTALISÉE DE 25 000 M², FACE À LA SEINE.

« Nous rendons possible ce qui ne l'était pas. Aujourd'hui, le parvis de Rives de Seine est en mesure d'accueillir des arbres. La biodiversité et la biophilie font partie intégrante du projet de réhabilitation. »

> **Eric Oudard**

Directeur technique et développement, SFL

Réinviter la nature dans la ville

Luminosité à tous les étages, façade végétalisée, bow-windows, loggias ultra-contemporaines et, surtout, parc arboré de 3 000 m², accessible à tous – usagers, riverains, touristes : la tour Rives de Seine réinvente le concept de bureau comme lieu de vie et d'échanges, ouvert sur la ville... et la nature. Les travaux de restructuration ont fait pousser un jardin arboré et un pavillon labellisé BBC, enracinant l'immeuble dans un écrin de verdure, du jardin au toit terrasse, en passant par le parvis. Conçue et mise en œuvre par le paysagiste Michel Desvigne et son agence MDP, cette structure végétalisée, adaptée aux changements climatiques, est l'un des atouts phares du projet de SFL.

2004

année d'acquisition par SFL

2023-2026

travaux de réhabilitation et paysagers

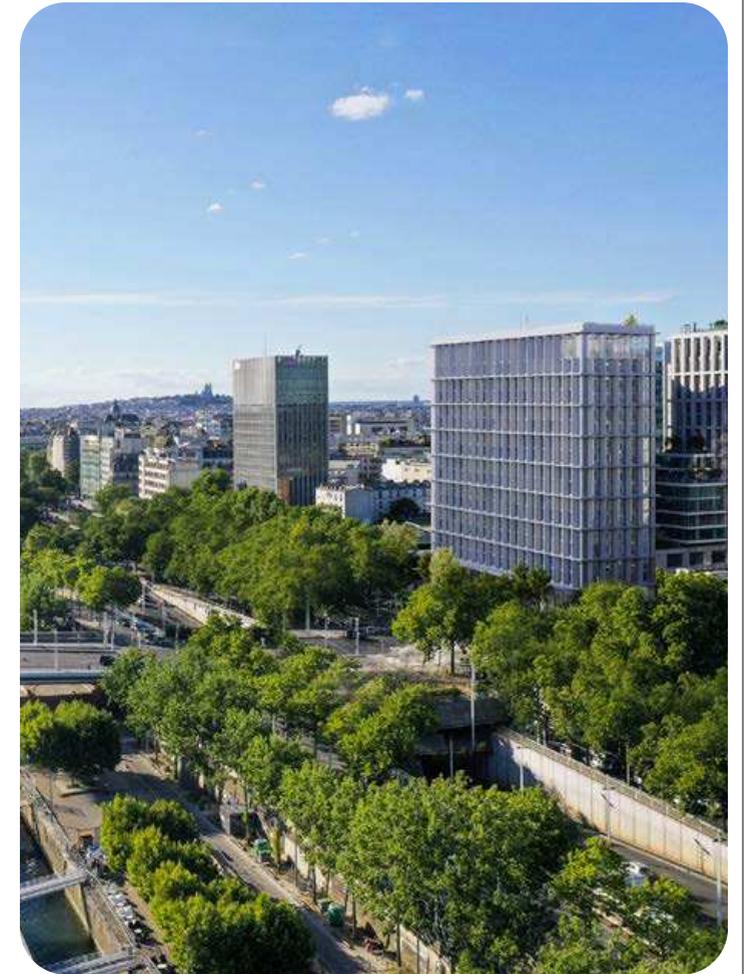
Une tour de bureau métamorphosée à forte dimension environnementale

La (re)naturalisation des sites, leur désartificialisation, la préservation de la biodiversité et la recherche des meilleurs standards de performance énergétique sont désormais complètement intégrées aux projets architecturaux de SFL. Rives de Seine, comme Biome, incarne la conviction programmatique de SFL en matière de RSE. Cette dernière nécessite rigueur, performance et excellence, tant dans la recherche des meilleurs matériaux, équipements énergétiques et outils de pilotage, que dans la mesure et l'évaluation précises de leur trajectoire bas carbone. Rives de Seine s'inscrit dans un cadre exemplaire d'évaluation des indicateurs énergétiques et bas carbone.

17
étages

22 700 m²
de surface totale

Objectif : BREEAM Excellent
HQE Exceptionnel, BiodiverCity



« La transformation de cet édifice de bureaux n'est pas seulement la redéfinition d'un landmark, mais la possibilité de reconstituer, raccrocher un morceau perdu à sa ville. La réhabilitation et la mutation de l'existant ont conduit dans ce projet à la conception d'une nouvelle façade qui répond à des enjeux climatiques et énergétiques de par ses performances environnementales et à la création de jardins aussi bien en cœur de site que sur les toitures de ses bâtiments. »

> **LAN Architecture**

À deux pas de la Seine et des transports en commun

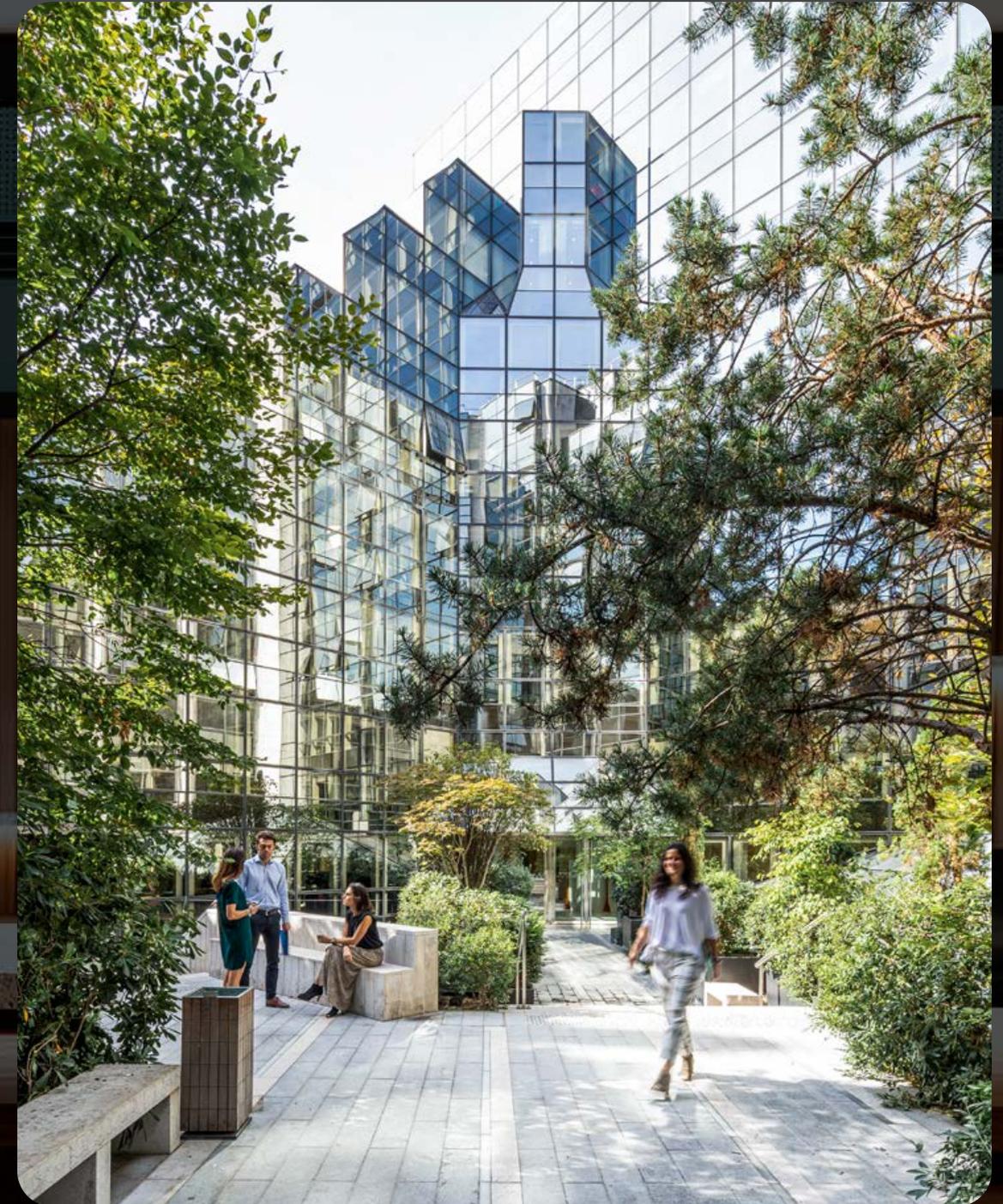
Dominant la Seine de ses 17 étages, l'immeuble, anciennement occupé par Natixis, bénéficie d'une visibilité remarquable et d'une excellente accessibilité. À proximité immédiate de la gare de Lyon, il répond à l'engagement de SFL d'offrir à ses clients les meilleurs bureaux dans des quartiers les mieux desservis de la capitale. Objectifs : faciliter le quotidien et les trajets domicile-travail et réduire l'utilisation de la voiture individuelle grâce aux transports en commun.

Portfolio

IMMEUBLES D'ENTREPRISES OU GRANDS CENTRES D'AFFAIRES DOTÉS DE SERVICES, TOUS LES ACTIFS DE SFL SE DISTINGUENT PAR LEUR POSITION STRATÉGIQUE – 77 % DU PATRIMOINE ÉTANT SITUÉ DANS LE QCA PARISIEN – ET LEUR ARCHITECTURE D'EXCEPTION. SFL, EN TANT QUE RÉFÉRENCE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PRIME PARISIEN, GÈRE ET VALORISE 18 ACTIFS EMBLÉMATIQUES.

&

Projets



Washington Plaza

Implantations et chiffres-clés

DES IMMEUBLES D'EXCEPTION. AVEC SES HUIT CENTRES D'AFFAIRES, DOTÉS DE BOUQUETS DE SERVICES HAUT DE GAMME, ET SES HUIT IMMEUBLES D'ENTREPRISES EXCEPTIONNELS, SFL EXPLOITE UN PATRIMOINE HORS DU COMMUN. DEUX PROJETS D'ENVERGURE – LOUVRE SAINT-HONORÉ ET RIVES DE SEINE – SONT EN COURS DE TRANSFORMATION ET SERONT RESPECTIVEMENT LIVRÉS AU 2^d SEMESTRE 2023 ET AU 1^{er} SEMESTRE 2026.

LES CENTRES D'AFFAIRES

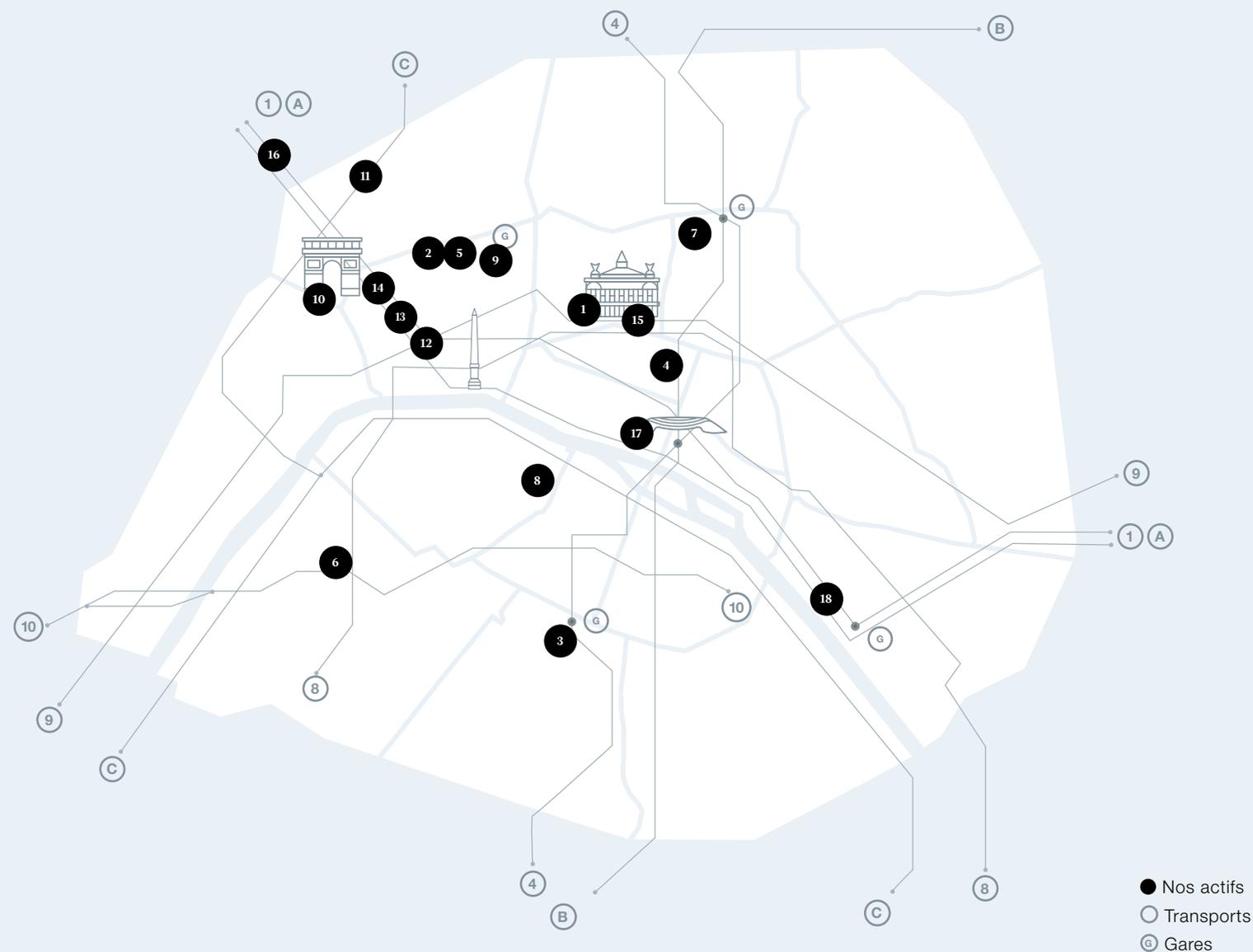
- 1 ÉDOUARD VII
- 2 WASHINGTON PLAZA
- 3 PASTEUR
- 4 #CLOUD.PARIS
- 5 CÉZANNE SAINT-HONORÉ
- 6 BIOME
- 7 CONDORCET
- 8 103 GRENNELLE

LES IMMEUBLES D'ENTREPRISES

- 9 106 HAUSSMANN
- 10 83 MARCEAU
- 11 131 WAGRAM
- 12 90 CHAMPS-ÉLYSÉES
- 13 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES
- 14 92 CHAMPS-ÉLYSÉES
- 15 6 HANOVRE
- 16 176 CHARLES DE GAULLE

LES PROJETS

- 17 LOUVRE SAINT-HONORÉ
- 18 RIVES DE SEINE



99,5 %

un taux d'occupation historique du patrimoine SFL

100 %

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

Nos centres d'affaires

1

ÉDOUARD VII



16-30, boulevard des Capucines
75009 Paris

Année d'acquisition : 1999

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

Superficie : 54 600 m²

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.



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.



2

WASHINGTON PLAZA



38-44, rue de Washington
75008 Paris

Année d'acquisition :
2000

Principaux clients :
Advancy, Candriam, Finastra,
Infravia Capital Partners,
Puig, TP ICAP Europe

Superficie :
48 200 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Avec une emprise foncière de 8 000 m² 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 : restaurant, conciergerie, fitness, salles de réunion flexibles, auditorium, salles de détente...



3

PASTEUR



91, boulevard Pasteur
75015 Paris

Année d'acquisition :
2022

Client :
Amundi

Superficie :
39 600 m²

Certification :
HQE Rénovation, HQE
Exploitation, BBC Effinergie,
BREEAM

Pasteur est localisé au cœur de la rive Gauche, dans le 15^e arrondissement de Paris au pied de la gare Montparnasse. C'est l'un des principaux hubs parisiens bénéficiant d'une excellente accessibilité. Desservi par 4 lignes de métro (4, 6, 12 et 13), il est directement connecté aux points centraux de la capitale et aux grands quartiers tertiaires. Cet ensemble de bureaux a été conçu en 1965 et réhabilité en 2012. Il possède des plateaux courants de 2 100 m², rares pour un IGH de 17 étages offrant des vues uniques à 360 degrés sur tout Paris. Pasteur reflète une image contemporaine fonctionnelle et valorisante pour son utilisateur. Il est équipé de nombreux services : brasserie, cafétéria, fitness, conciergerie, business center.



4

#CLOUD.PARIS



81-83,
rue de Richelieu
75002 Paris

Année d'acquisition : 2004

Principaux clients :
Coty, Exane, Facebook,
Infranity, Royal Bank of Canada

Superficie : 35 000 m²

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

#cloud.paris, centre d'affaires iconique, 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, Exane... Il s'est illustré en remportant le trophée des SIIC 2015 «Ville & Avenir» et le MIPIM Awards 2016 «Best Office & Business Development».

5

**CÉZANNE
SAINT-HONORÉ**



1-6, rue Paul Cézanne
75008 Paris

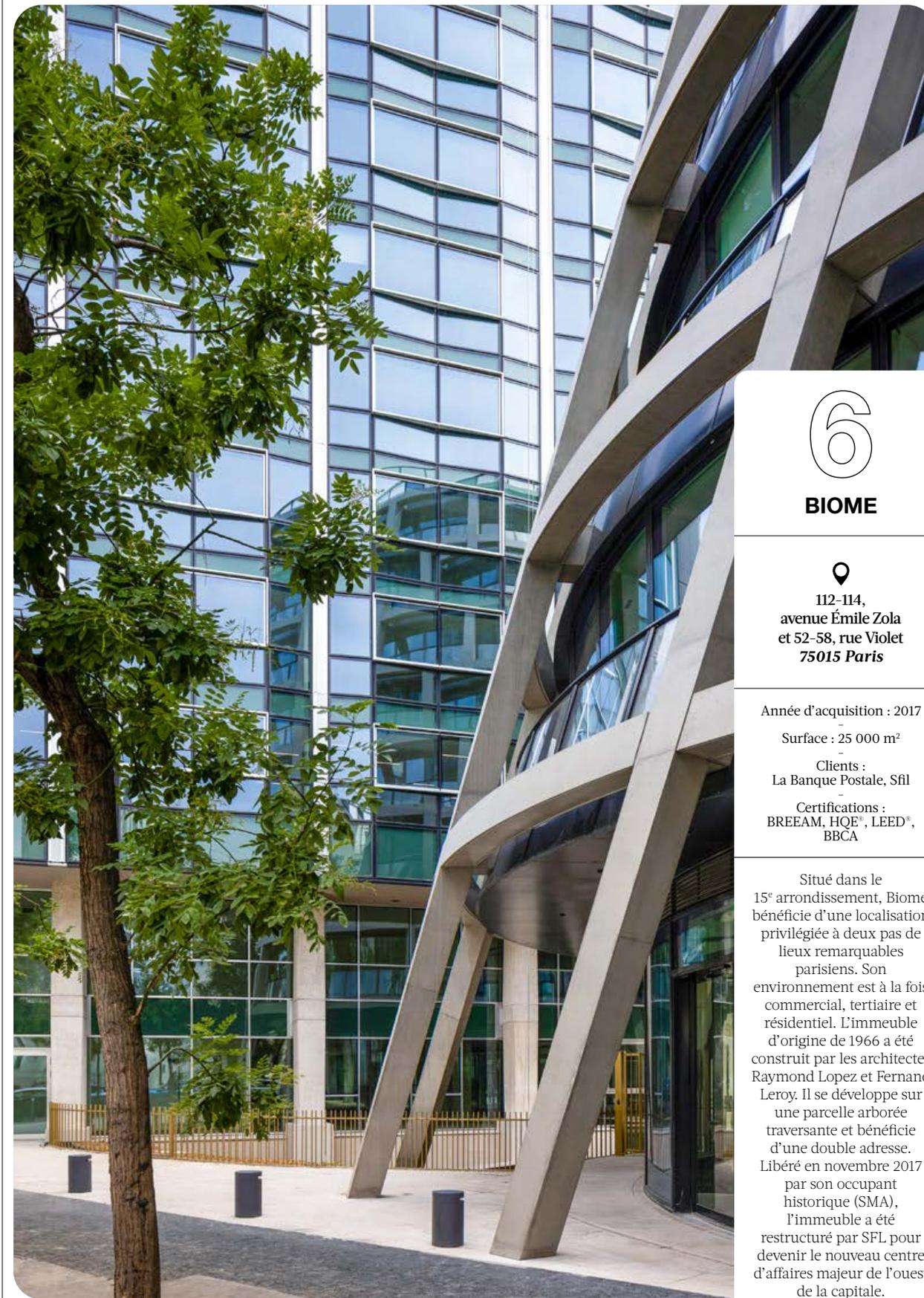
Années d'acquisition :
2001 et 2007

Principaux clients :
Apax Partners, Essilor
Luxottica, LEK, Lincoln, LRT,
Quartus, SMFG, Sumitomo
Mitsui Banking, Wendel

Superficie :
29 100 m²

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.



6

BIOME



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

Année d'acquisition : 2017

Surface : 25 000 m²

Clients :
La Banque Postale, Sfil

Certifications :
BREEAM, HQE®, LEED®,
BBCA

Situé dans le 15^e arrondissement, Biome bénéficie d'une localisation privilégiée à deux pas de lieux remarquables parisiens. Son environnement est à la fois commercial, tertiaire et résidentiel. L'immeuble d'origine de 1966 a été construit par les architectes Raymond Lopez et Fernand Leroy. Il se développe sur une parcelle arborée traversante et bénéficie d'une double adresse. Libéré en novembre 2017 par son occupant historique (SMA), l'immeuble a été restructuré par SFL pour devenir le nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale.



7

CONDORCET



4-8, rue Condorcet
75009 Paris

Année d'acquisition : 2014

Client :
GrDF

Superficie : 24 900 m²

Certification :
BREEAM In-Use

L'ensemble immobilier date de la fin du XIX^e siècle et est composé de 7 bâtiments. Il reste très empreint d'histoire grâce à la conservation d'éléments historiques remarquables. 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.



8

103 GRENELLE



103, rue de Grenelle
75007 Paris

Année d'acquisition : 2006

Principaux clients :
ADP, Amiral Gestion,
Balenciaga, Capzanine,
Édouard Denis, Huawei,
Molotov.TV

Superficie : 18 900 m²

Certifications :
HQE[®], BREEAM In-Use

Sur la rive gauche, dans le 7^e arrondissement, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de «télégraphe Chappe», puis l'Administration des Lignes télégraphiques. L'immeuble de près de 20 000 m² développe des bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE[®]. En 2017, des travaux de modernisation de l'accueil et des services ont été effectués.

Nos immeubles d'entreprises

IMMEUBLES DE CARACTÈRE, SINGULIERS OU ANCIENS HÔTELS PARTICULIERS, LES IMMEUBLES D'ENTREPRISES DE 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 JUSTEMENT DOSÉE.

9

106 HAUSSMANN



104-110, boulevard Haussmann
75008 Paris

Années d'acquisition :
2002 et 2004

Principal client :

Macif, WeWork

Superficie : 13 400 m²

Certification :
BREEAM In-Use



10

83 MARCEAU



83-85, avenue Marceau et
96, avenue d'Iéna
75016 Paris

Années d'acquisition :
2001 et 2007

Principaux clients :
Caixa, Goldman Sachs

Superficie : 9 700 m²

Certifications :
BREEAM, HQE[®],
LEED[®], BBC

Remarquablement situé au pied de l'Arc de Triomphe, cet immeuble de 6 étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur tout Paris et notamment l'Arc de triomphe et la tour Eiffel. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement proposant trois façades sur rue, ce qui lui octroie une visibilité rare.

Cet immeuble a été transformé en profondeur en le dotant de plateaux de bureaux de 1 200 m² très flexibles et performants, d'un atrium central ouvert sur un patio baigné de lumière naturelle, et de nouveaux espaces de services (caféteria, business center ERP, lounge, jardin paysager...). Cet ensemble a été livré au 3^e trimestre 2021.

11

131 WAGRAM



131, avenue de Wagram
75017 Paris

Année d'acquisition :
1999

Clients :
CBRE et TV5 Monde

Superficie :
9 200 m²

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 m² avec des aménagements flexibles et un hall d'accueil réhabilité en 2019.



12

90 CHAMPS-ÉLYSÉES



90, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Années d'acquisition :
2002 et 2009

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

Superficie : 8 900 m²

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 m²



13

GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES



82-88, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Année d'acquisition : 2002

Principaux clients : Häagen-Dazs, L'Occitane, McDonald's, Paul

Superficie : 8 500 m²

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.



14

92 CHAMPS-ÉLYSÉES



92, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients : PSG, WeWork, Zara

Superficie : 7 700 m²

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[®].



15

6 HANOVRE



6, rue de Hanovre
75002 Paris

Année d'acquisition : 1958

Signature d'une promesse de vente (31/01/23)

Superficie : 4 600 m²

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 CHARLES DE GAULLE



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

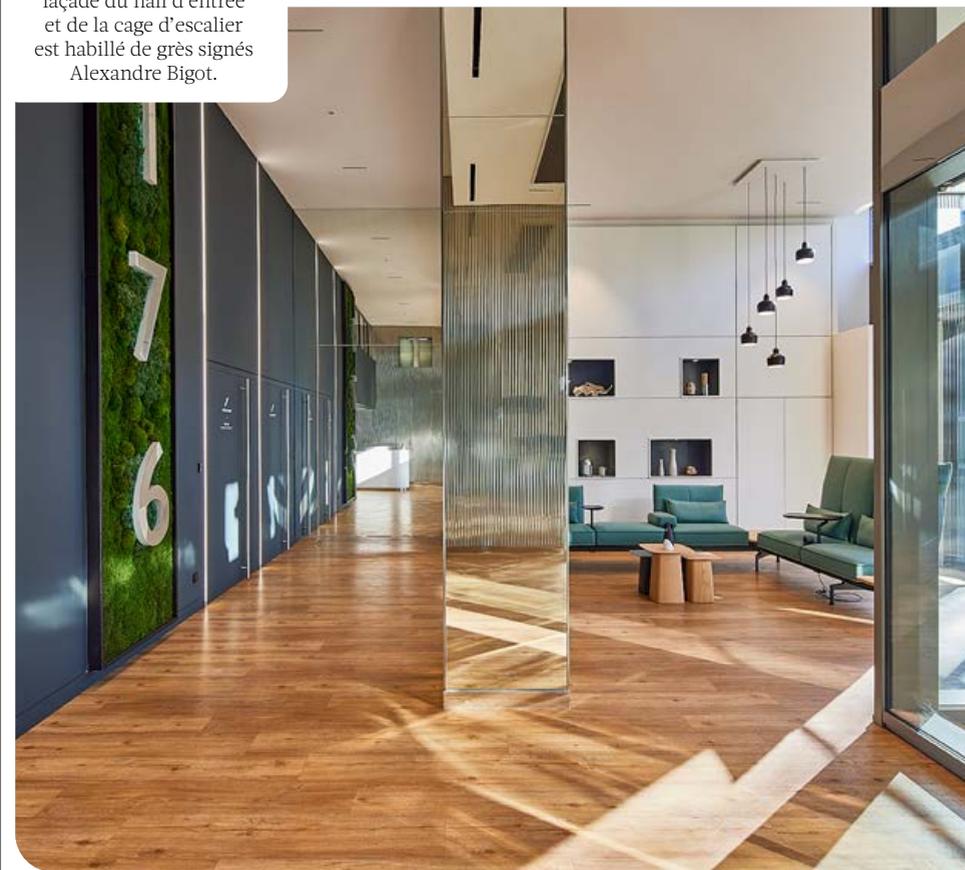
Année d'acquisition : 2000

Principaux clients : Berkshire, FHB, Greystar, JCDecaux Holding, Manpower

Superficie : 6 900 m²

Certification : BREEAM In-Use

Situé sur l'axe reliant l'Étoile à La Défense, cet immeuble a fait l'objet d'une transformation récente de son hall d'accueil et des espaces communs. Il offre des plateaux de bureaux baignés de lumière, entièrement rénovés au design épuré. Il s'ouvre désormais sur de nouveaux jardins paysagés. Il dispose en outre d'un grand local commercial situé au rez-de-chaussée et d'une excellente accessibilité.



Nos projets

SFL DÉVELOPPE DES PROJETS D'ENVERGURE,
CHACUN D'ENTRE EUX AYANT VOCATION
À DEVENIR UNE RÉFÉRENCE INCONTOURNABLE.

17

LOUVRE SAINT-HONORÉ



2, place du Palais-Royal
75001 Paris

Année d'acquisition : 1995

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

Superficie : 47 700 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Cet immeuble mixte bureaux/commerces, doté d'un emplacement exceptionnel face au Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m²/plateau. 20 000 m² de surfaces commerciales situées aux niveaux R-1, Rdc, R+1 sont actuellement en cours de reconstruction pour accueillir la Fondation Cartier pour l'Art Contemporain. Livraison prévue en 2024.



18

RIVES DE SEINE



68-74, quai de la Rapée
75012 Paris

Année d'acquisition : 2004

En cours de reconstruction

Superficie : 22 700 m²

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. Cet immeuble fait l'objet actuellement d'une transformation audacieuse, dans un esprit de renouveau urbain et d'excellence environnementale.

Des clients de renommée internationale, leaders sur leurs marchés

PARTICULIÈREMENT ADAPTÉS AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL, LES ACTIFS DE SFL ACCUEILLENT LES ENTREPRISES QUI AIMENT INNOVER, CHALLENGER ET FAIRE UNE DIFFÉRENCE SUR LEURS MARCHÉS. FACEBOOK, MCKINSEY, LA BANQUE POSTALE, NETFLIX ET BIEN D'AUTRES ENCORE SONT NON SEULEMENT DES ENTREPRISES DE RENOM, MAIS AUSSI DES MARQUES LEADERS, SOLIDES, DURABLES, DYNAMIQUES.

SFL est aux côtés des entreprises pour leur proposer des bureaux haut de gamme incomparables, adaptés à leurs besoins de développement. La longévité des baux témoigne de la confiance qu'ils accordent à la foncière.

Le capital d'image des bureaux SFL, situés dans les quartiers centraux d'affaires à quelques pas de lieux emblématiques, est un atout de taille pour ces entreprises. Ils contribuent directement à la qualité de vie au travail et à la fierté d'appartenance des collaborateurs et à l'attractivité directe de l'entreprise.



<p>1 ÉDOUARD VII</p> <p>ashurst boulanger COMGEST KLEPIERRE OLYMPIA NETFLIX</p>	<p>2 WASHINGTON PLAZA</p> <p>advancy CANDRIAM FINASTRA INFRAVIA Liberty Specialty Markets PUIG TPICAP</p>	<p>3 PASTEUR</p> <p>Amundi</p>
<p>4 #CLOUD.PARIS</p> <p>COTY EXANE facebook infranity RBC</p>	<p>5 CÉZANNE SAINT-HONORÉ</p> <p>Apax Partners ESSILORLUXOTTICA LEK LINCOLN LRT QUARTUS SMFG WENDEL</p>	<p>6 BIOME</p> <p>LA BANQUE POSTALE SEI</p>
<p>7 CONDORCET</p> <p>GRDF</p>	<p>8 103 GRENELLE</p> <p>Amiral Gestion BALENCIAGA Capzantine EDOUARD BENOIS GROUPE ADP HUAWEI molotov.tv</p>	<p>9 106 HAUSSMANN</p> <p>wework MACIF</p>

<p>10 83 MARCEAU</p> <p>Goldman Sachs Caixa Geral de Depositos</p>	<p>11 131 WAGRAM</p> <p>CBRE TV5 MONDE</p>	<p>12 90 CHAMPS-ÉLYSÉES</p> <p>McKinsey & Company NBK 交通銀行</p>
<p>13 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES</p> <p>Häagen-Dazs L'OCCITANE McDonald's PAUL PIERRE HERMÉ</p>	<p>14 92 CHAMPS-ÉLYSÉES</p> <p>wework ZARA</p>	<p>15 6 HANOVRE</p> <p>EN COURS DE CESSION</p>
<p>16 176 CHARLES DE GAULLE</p> <p>BERKSHIRE HATHAWAY First Hawaiian Bank GREYSTAR JCDecaux Manpower</p>	<p>17 LOUVRE SAINT-HONORÉ</p> <p>BOSS Cartier FAST RETAILING GB PROPARCO SwissLife</p>	<p>18 RIVES DE SEINE</p> <p>EN COURS DE RESTRUCTURATION</p>

Résultats

EN 2022, SFL ENREGISTRE
UNE PROGRESSION SIGNIFICATIVE
DES AGRÉGATS OPÉRATIONNELS,
DE LA VALEUR DU PATRIMOINE
ET DE L'ANR, AVEC UN TAUX D'OCCUPATION
À UN PLUS HAUT HISTORIQUE : 99,5 %.

&

Performances



#cloud.paris

Commercialisation

PARIS A PLEINEMENT BÉNÉFICIÉ DE LA REPRISE DU MARCHÉ LOCATIF EN 2022 AVEC 2,1 MILLIONS DE M² PLACÉS (+ 10 % PAR RAPPORT À 2021). SFL ATTEINT LE TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION LE PLUS HAUT DE SON HISTOIRE À 99,5 %.

En dépit de la détérioration de la situation géopolitique et économique, et à l'inverse des tendances observées sur les autres marchés franciliens, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a été très actif en 2022, notamment pour les actifs prime et les mieux localisés. Cette croissance s'explique par un stock très faible de produit prime, une forte demande post-Covid 19 pour les meilleurs immeubles parisiens et, enfin, une politique plus exigeante de la ville de Paris pour la délivrance d'autorisations administratives.

Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 47 000 m² de surfaces en 2022, principalement de bureaux, concentrés notamment sur les actifs suivants :

- ▶ Biome, avec la commercialisation de la totalité des surfaces, notamment auprès de La Banque Postale et de la Sfil pour les bureaux, pour un total de près de 24 000 m², transaction de référence parmi celles supérieures à 20 000 m² signées en Île-de-France ;
- ▶ le 103 Grenelle, avec la signature de trois nouveaux baux pour 3 400 m² (Atalante, Promontoria, Netgem) ;
- ▶ enfin, les actifs #cloud.paris, Washington Plaza, Édouard VII, 176 Charles de Gaulle, 83 Marceau et Cézanne Saint-Honoré, pour le solde ;
- ▶ et près de 8 600 m² de baux commerces.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en progression à 716 €/m² et l'économique à 601 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,5 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint le niveau historiquement élevé de 99,5 % (98 % au 31 décembre 2021).

99,5 %
de taux d'occupation physique

0,6 %
taux vacance financière EPRA

Développement

LE PIPELINE D'OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT EST CONCENTRÉ AUTOUR D'OPÉRATIONS D'ENVERGURE AVEC DE FORTS GISEMENTS DE VALEUR.



Au 31 décembre 2022, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 75 %) des grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- ▶ les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) avec le groupe Richemont (Cartier) portant sur plus de 20 000 m². Au cours de l'exercice, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier ;
- ▶ l'immeuble de bureaux Rives de Seine, situé quai de la Rapée, à Paris, (environ 23 000 m²) qui va faire l'objet d'une importante restructuration suite au départ

de son locataire le 30 septembre 2022. Le permis de construire a été déposé, et les travaux de curage-désamiantage ont démarré. La livraison est prévue au 1^{er} semestre 2026.

L'immeuble Biome, situé avenue Émile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, a été livré le 19 juillet dernier et est entièrement commercialisé.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à 113 M€. Outre ces projets, qui totalisent 74,8 M€, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré.

Investissements et arbitrages

SFL POURSUIT SA STRATÉGIE DE ROTATION DU PATRIMOINE QUI PERMET UN RECENTRAGE SUR PARIS ET L'AUGMENTATION DE LA TAILLE MOYENNE DE SES ACTIFS.



Le 25 avril 2022, SFL a acquis, auprès de Primonial REIM France pour un prix de 484 M€ (acte en main), un immeuble de près de 40 000 m², situé au 91-93 boulevard Pasteur, dans le 15^e arrondissement de Paris, au pied de la gare Montparnasse ; immeuble bénéficiant d'un bail de 12 ans ferme avec la société Amundi. Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille l'immeuble Le Vaisseau, d'environ 6300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 M€.

26,9 M€
(cession Le Vaisseau)

484 M€
acte en main
(acquisition Pasteur)

Revenus locatifs

LES REVENUS LOCATIFS S'ÉLÈVENT À 204,5 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2022, CONTRE 174,6 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2021, AFFICHANT UNE FORTE PROGRESSION DE 29,9 M€ (+ 17,1 %).

À

périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 11,9 M€ (+ 7,5 %).

Cette croissance reflète principalement les nouvelles commercialisations intervenues en 2021 et 2022 (baux signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients : TP ICAP, Simon Kucher, Atalante, Greystar...). En particulier, les immeubles Édouard VII, 103 Grenelle et Washington Plaza présentent une augmentation significative de leurs revenus. L'indexation contribue à hauteur de + 2,2 M€ de l'évolution sur la période.

► Les revenus des surfaces en développement progressent de 6,9 M€, en raison notamment d'une année pleine pour les revenus de l'immeuble 83 Marceau, des premiers revenus, à la suite de sa livraison en juillet 2022, de l'immeuble Biome, et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2021 et 2022, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza. À l'inverse, la libération courant 2022 d'une partie des surfaces de la Galerie des Champs-Élysées (H&M), ainsi que de la totalité de l'immeuble Rives de Seine par Natixis, qui fera l'objet d'une restructuration, a entraîné une baisse de revenus sur un an (- 7,4 M€).

► Enfin, l'acquisition de l'immeuble Pasteur, en avril 2022, génère une hausse de revenus significative, compensée partiellement par la cession des immeubles 112 Wagram et 9 Percier. Ces deux opérations contribuent à une hausse nette des revenus de + 11,2 M€ sur un an.

204,5 M€
revenus locatifs
consolidés

+7,5 %
croissance à périmètre
constant sur 1 an

Résultats

SFL OBTIENT EN 2022 DES RÉSULTATS EN NETTE PROGRESSION. LA CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS REFLÈTE UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE AVEC NOTAMMENT LA PRÉCOMMERCIALISATION DE 100 % DES BUREAUX DE L'IMMEUBLE BIOME, ET UN TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE HISTORIQUE DE 99,5 %.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 171,8 M€ au 31 décembre 2022 contre 134,2 M€ au 31 décembre 2021.

Les charges financières nettes s'élèvent à 31,6 M€ au 31 décembre 2022, contre 30,2 M€ au 31 décembre 2021, en hausse de 1,4 M€. Hors éléments non récurrents, la hausse est de 3,8 M€, les charges financières récurrentes étant impactées notamment par la hausse du volume moyen d'endettement, suite à l'acquisition de l'immeuble Pasteur.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 108,0 M€ au 31 décembre 2022, contre 92,4 M€ au 31 décembre 2021. Par action, ils s'élèvent respectivement à 2,52 €/action et 2,05 €/action, soit une hausse significative de 22,8 %. Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2022 s'élève à 143,4 M€ contre 292,0 M€ au 31 décembre 2021.

143,4 M€ **+22,8 %**
 résultat net part du Groupe progression RNR/ action

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

	2022		2021	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	204,5	0	174,6	0
Charges immobilières nettes de récupération	-10,6	0	-8,5	-0,2
Loyers nets	193,9	0	166,1	-0,2
Autres revenus et produits	8,0	0	4,1	0
Amortissements et provisions	-3,1	0	-3,0	0
Personnel et frais généraux	-27,1	0	-22,9	-9,8
Résultat opérationnel (hors cessions et variation de valeur)	171,8	0	144,3	-10,1
Résultat des cessions	0	-0,4	0	0,1
Variation de valeur des immeubles	0	38,6	0	255,2
Résultat financier	-31,4	-0,2	-27,7	-2,6
Impôts	-5,7	9,0	-6,3	9,0
Résultat net	134,6	47,0	110,4	251,7
Résultat des minoritaires	-26,6	-11,6	-18,0	-52,0
Résultat net part du Groupe	108,0	35,4	92,4	199,7
Résultat net récurrent par action – part du Groupe	2,52 €		2,05 €	
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 865		45 002	

Dette et financement

STRATÉGIE DE FINANCEMENT DISCIPLINÉE AVEC UNE ORIENTATION ENVIRONNEMENTALE AFFIRMÉE.

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le Groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- Abondement des souches obligataires d'échéances 2028 (coupon de 0,5 %) et 2027 (coupon 1,5 %), pour 99 M€ chacune.
- Signature avec CaixaBank et Banco Sabadell de deux nouvelles lignes de crédit revolving.
- Signature avec CADIF d'une ligne revolving de 175 M€ sur 3 ans et avec BECM d'une ligne revolving de 200 M€ sur 5 ans.
- Signature le 9 décembre d'un Term Loan de 300 M€ à 5 ans avec un pool de cinq banques.

Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la grande majorité (à hauteur de 725 M€) des crédits adossés à des critères de performance environnementale, notamment à un objectif de réduction de l'empreinte

carbone du Groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds » (encours de 1 698 M€ au 31 décembre 2022).

SFL aligne donc sa stratégie de financement avec de concrètes ambitions environnementales. SFL a également mis en place de nouvelles couvertures de taux, pour un total de 600 M€. L'endettement net de la Société atteint 2 438 M€ au 31 décembre 2022, contre 1 792 M€ au 31 décembre 2021, soit un ratio d'endettement de 27,6 % de la valeur d'expertise du patrimoine. Cette augmentation reflète principalement le financement de l'actif Pasteur. Au 31 décembre 2022, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,7 % et la maturité moyenne de 4,3 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,5x à fin décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, SFL bénéficie par ailleurs de 1 240 M€ de lignes de crédit non utilisées.

4,3 ans
maturité moyenne

1,7 %
coût moyen spot
(après couverture)

27,6 %
loan to value

BBB+ / **A2**
perspective stable

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

	31/12/22	31/12/21
Emprunts obligataires	1 698	1 790
Emprunts bancaires	400	0
Emprunts hypothécaires	0	0
NEU CP	409	117
Total dette brute	2 507	1 907
Trésorerie	69	115
Dette nette	2 438	1 792
Lignes de crédit non utilisées	1 240	1 140
Patrimoine (droits inclus)	8 823	8 138
Loan To Value	27,6 %	22,0 %
ICR	5,5x	4,9x
Maturité moyenne (années)¹	4,3	4,6
Coût moyen spot (après couvertures)	1,7 %	1,2 %

1. Après affectation des lignes de back up.

Valeur du patrimoine et ANR

ACTIF NET RÉÉVALUÉ : + 6,1 % DE L'ANR EPRA NDV / ACTION QUI S'ÉTABLIT À 108,3 €/ACTION APRÈS DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE EXCEPTIONNEL DE 4,20 € EN AVRIL 2022.

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 8246 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2022, en progression de 8,4 % par rapport au 31 décembre 2021 (7 606 M€) notamment suite à l'acquisition de l'actif Pasteur. La progression est de + 2,3 % à périmètre constant, portée notamment par les actifs en développement.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,1 % au 31 décembre 2022, en légère progression sur un an (2,9 % au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de à 107,4 €/action (4603 M€, soit - 0,5 % sur un an) et l'EPRA NDV de 108,3 €/action (4 644 M€, soit + 6,1 % sur un an), après avoir servi un dividende exceptionnel de 4,20 €/action au cours de l'exercice.

8 246 M€ +**2,3 %**
valeur du patrimoine HD VS 31/12/21 à périmètre constant

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/22	31/12/21
Capitaux propres part du Groupe	4 379	4 387
Effet dilution autocontrôle et stock-options	2	2
Plus-values latentes / patrimoine	35	34
Plus-values latentes / incorporels	4	4
Annulation JV instruments financiers	-15	-4
Annulation impôts différés	204	211
Droits de mutation	496	451
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	5 104	5 084
EPRA NRV / action	119,1 €	118,6 €
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation*	-496	-451
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	4 603	4 627
EPRA NTA / action	107,4 €	107,9 €
Immobilisations incorporelles	2	2
Juste Valeur instruments financiers	15	4
Juste Valeur dette à taux fixe	228	-47
Impôts différés	-204	-211
Annulation Droits de mutation	0	0
EPRA NDV (Net Disposal Value)	4 644	4 375
EPRA NDV / action	108,3 €	102,1 €
Nombre d'actions (en milliers)	42 865	42 865

* Droits de mutation pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

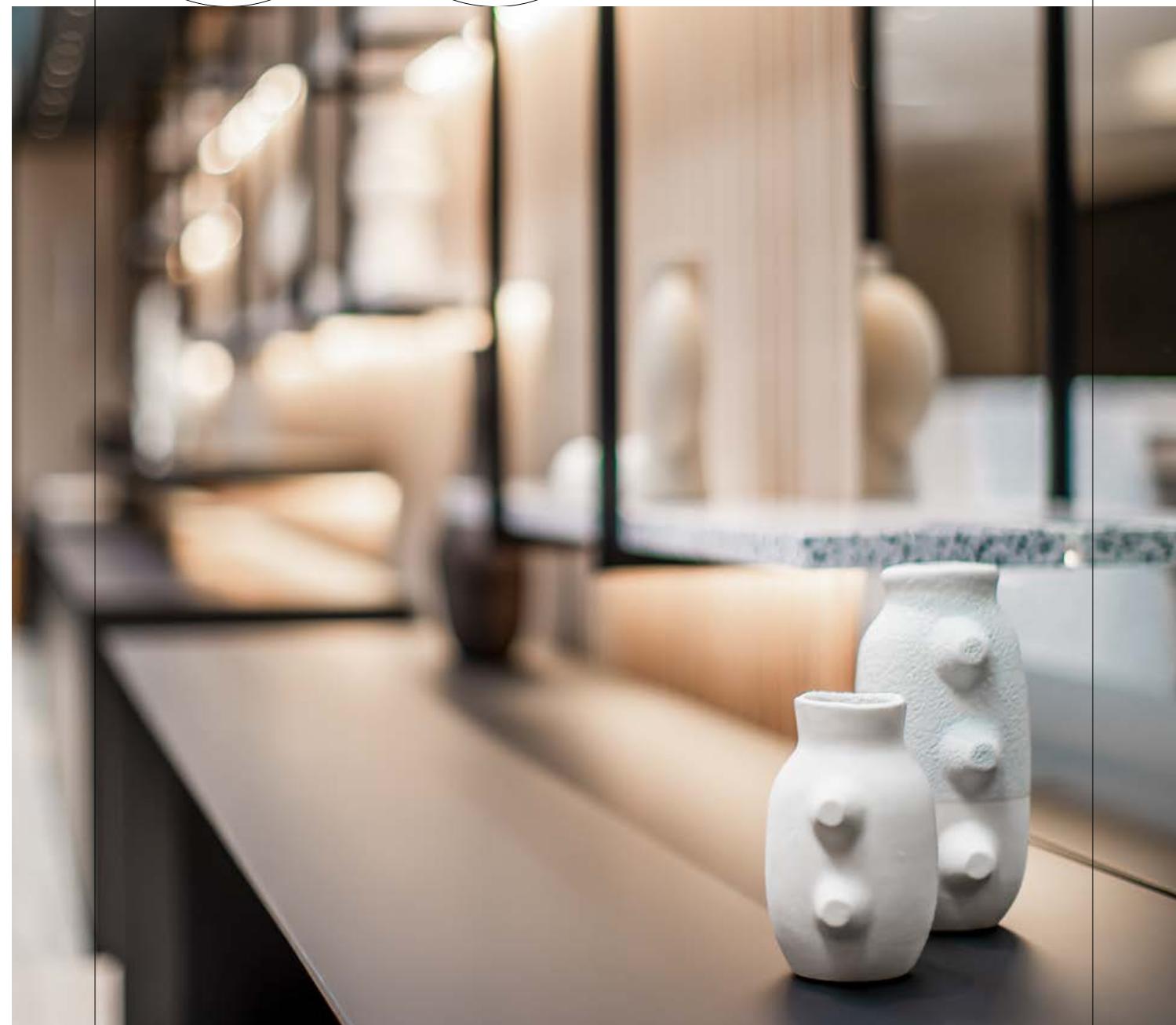
Indicateurs de performance EPRA

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

	2022	2021
EPRA Earnings	108,0 M€	92,4 M€
/ action	2,52 €	2,05 €
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	15,3 %	16,2 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	14,2 %	14,4 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 865	45 002
	2022	2021
EPRA NRV	5 104 M€	5 084 M€
/ action	119,1 €	118,6 €
EPRA NTA*	4 603 M€	4 627 M€
/ action	107,4 €	107,9 €
EPRA NDV	4 644 M€	4 375 M€
/ action	108,3 €	102,1 €
EPRA Net Initial Yield	2,4 %	2,5 %
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	3,1 %	2,9 %
EPRA Vacancy rate	0,6 %	1,7 %
Nombre d'actions (en milliers)	42 865	42 865
	2022	2021
LTV	27,6 %	22,0 %
100 %, including transfer cost		
EPRA LTV (including transfer cost)		
100 %	29,2 %	23,3 %
Part du Groupe	33,8 %	27,6 %
EPRA LTV (excluding transfer cost)		
100 %	31,2 %	25,0 %
Part du Groupe	36,1 %	29,5 %

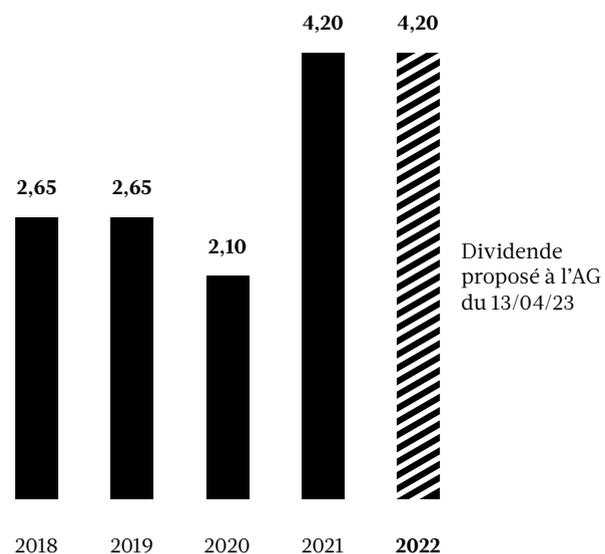


Structure de l'actionnariat de SFL

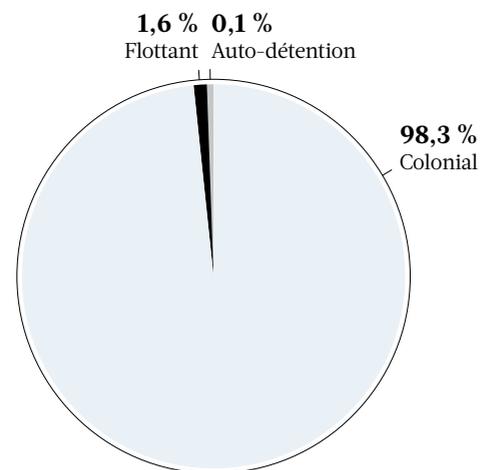
L'ACTION SFL A CLÔTURÉ L'ANNÉE 2022 À 84,40 €, CONTRE 78,20 € FIN 2021, EN HAUSSE DE + 7,9 % EN UN AN. L'INDICE EPRA EUROPE A ÉVOLUÉ DE - 38,8 % ET LE CAC 40 DE - 9,5 % SUR LA MÊME PÉRIODE.

Les volumes échangés ont baissé en 2022, avec 250 titres échangés quotidiennement en moyenne, soit 21 k€. En avril 2022, SFL a versé un dividende annuel de 4,20 € par action. Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 13 avril 2023 la distribution, en numéraire, d'un dividende annuel de 4,20 € par action.

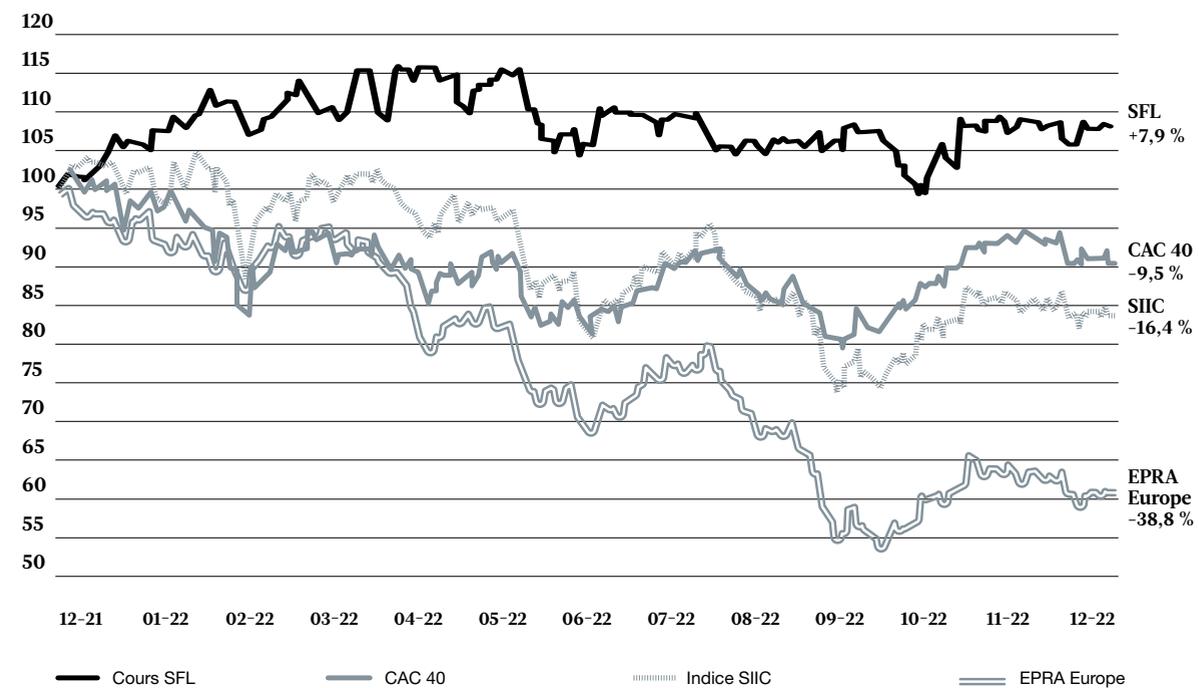
DIVIDENDE PAR ACTION
(en euros/action)



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL
au 31 décembre 2022



PERFORMANCE BOURSÈRE 2022⁽¹⁾



(1) Base 100 : 31/12/21. Données jusqu'au 31/12/22. Sources : Euronext/Epra

SFL__Société anonyme au capital de 85 729 430 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 photo_Michel Denancé, Olivier Frajman, Yohann Gendry, LAN, Linero, David Meignan, Paul Maurer, Jean-Philippe Mesguen, Alexis Paoli, Élise Robaglia (Potion médiatique), Seignette Lafontan, Studio2Terre, WeWork.

Conception et réalisation_W

www.fonciere-lyonnaise.com



Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier certifié FSC®, celui-ci est composé de matériaux issus de forêts bien gérées certifiées FSC® et d'autres sources contrôlées. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée imprim'vert.

www.fonciere-lyonnaise.com

2022



DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 20 mars 2023 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.160

Comptes annuels

p.195

Rapports des Commissaires aux comptes

p.216

Autres informations

p.228

Table de concordance

p.235

Table thématique

p.238

—• p.4

Rapport de gestion SFL 2022

1. Activité et faits marquants
2. Résultat des activités
3. Indicateurs EPRA
4. Événements postérieurs à la clôture
5. Perspectives
6. Facteurs de risques
7. Assurances
8. Mandat des Commissaires aux comptes
9. 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)
10. SFL et ses actionnaires
11. Partenariats
12. Pactes d'actionnaires
13. Évolution du cours de Bourse
14. Déclaration de performance extra-financière 2022
15. Annexes

—• p.160

Comptes consolidés au 31 décembre 2022

- 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.195

Comptes annuels au 31 décembre 2022

- Bilan
- Compte de résultat
- I – Principes, règles et méthodes comptables
 - II – Faits caractéristiques de l'exercice
 - III – Effets des changements liés au climat
 - IV – Notes sur les états financiers

—• p.216

Rapports des Commissaires aux comptes, exercice clos le 31 décembre 2022

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2022
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

—• p.228

Autres informations à caractère général

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

—• p.235

Table de concordance

—• p.238

Table thématique

Informations financières historiques

Rapport de gestion SFL 2022

— p.6	— p.35
1. Activité et faits marquants	10. SFL et ses actionnaires
— p.6	— p.40
2. Résultat des activités	11. Partenariats
— p.12	— p.41
3. Indicateurs EPRA	12. Pactes d'actionnaires
— p.15	— p.41
4. Événements postérieurs à la clôture	13. Évolution du cours de Bourse
— p.15	— p.42
5. Perspectives	14. Déclaration de performance extra-financière 2022
— p.16	— p.89
6. Facteurs de risques	15. Annexes
— p.29	15.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 13 avril 2023 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce) 89
7. Assurances	15.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 avril 2023 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce) 90
— p.30	15.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (article R.222-102 du Code de commerce)..... 93
8. Mandat des Commissaires aux comptes	15.4 – Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce) 94
— p.30	15.5 – Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire 136
9. 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)	15.6 – Ordre du jour et projet de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 13 avril 2023..... 144
	15.7 – Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2022 159

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023.

Assemblée générale mixte du 13 avril 2023

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, des résultats de cette activité et 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

Une activité locative soutenue avec notamment la précommercialisation de 100 % des bureaux de l'immeuble Biome et un taux d'occupation physique historique de 99,5 %

En dépit de la détérioration de la situation géopolitique et économique, et à l'inverse des tendances observées sur les autres marchés franciliens, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a été très actif en 2022, notamment pour les actifs *prime* et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 47 000 m² de surfaces en 2022, principalement de bureaux, concentrés notamment sur les actifs suivants :

- Biome, avec la commercialisation de la totalité des surfaces, notamment auprès de La Banque Postale et de la SFIL pour les bureaux, pour un total de près de 24 000 m², transaction de référence parmi celles supérieures à 20 000 m² signées en Île-de-France ;
- le 103 Grenelle, avec la signature de 3 nouveaux baux pour 3 400 m² (Atalante, Promontoria, Netgem) ;
- enfin, les actifs #cloud.paris, Washington Plaza, Édouard VII, 176 Charles de Gaulle, 83 Marceau et Cézanne Saint-Honoré, pour le solde ;
- et près de 8 600 m² de baux commerces.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en progression à 716 €/m² et l'économique à 601 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,5 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint le niveau historiquement élevé de 99,5 % (contre 98,0 % au 31 décembre 2021). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,6 % (contre 1,7 % au 31 décembre 2021).

1.2. Activité de développement

Un pipeline concentré autour d'opérations d'envergure avec de forts gisements de valeur.

Au 31 décembre 2022, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 75 %) des grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) avec le groupe Richemont (Cartier) portant sur plus de 20 000 m². Au cours de l'exercice, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier ;

- l'immeuble de bureaux Rives de Seine situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui va faire l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Le permis de construire a été déposé et les travaux de curage / désamiantage ont démarré. La livraison est prévue au premier semestre 2026.

L'immeuble Biome situé avenue Émile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, a été livré le 19 juillet 2022 et est entièrement commercialisé.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à 113,0 millions d'euros ; outre ces projets, qui totalisent 74,8 millions d'euros, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré.

1.3. Activité patrimoniale

Une stratégie de rotation du patrimoine qui permet un recentrage sur Paris et l'augmentation de la taille moyenne des actifs de SFL

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial REIM France pour un prix de 484 millions d'euros (acte en mains), un immeuble de près de 40 000 m² situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement de Paris, au pied de la Gare Montparnasse, immeuble bénéficiant d'un bail de 12 ans ferme avec la société Amundi.

Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille l'immeuble Le Vaisseau d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 millions d'euros.

2. Résultat des activités

2.1. Résultats financiers consolidés

2.1.1. Analyse des résultats consolidés

2.1.1.1. Revenus locatifs : +7,5 % de progression à périmètre constant :

Les revenus locatifs s'élèvent à 204,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 174,6 millions d'euros au 31 décembre 2021, affichant une forte progression de 29,9 millions d'euros (+17,1 %).

- À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 11,9 millions d'euros (+7,5%), du fait notamment, outre l'indexation (+2,2 millions d'euros), de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine en exploitation suite aux nouvelles commercialisations intervenues en 2021 et 2022 (baux

signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients : TP Icap, Simon Kuchers, Atalante, Greystar...). En particulier, les immeubles Édouard VII, 103 Grenelle et Washington Plaza présentent une augmentation significative de leurs revenus.

- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées progressent de 6,9 millions d'euros, en raison notamment d'une année pleine pour les revenus de l'immeuble 83 Marceau entré en exploitation au deuxième semestre 2021 après sa complète restructuration, des premiers revenus, suite à sa livraison en juillet 2022, de l'immeuble Biome intégralement loué aux sociétés La Banque Postale et la SFIL, et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2021 et 2022, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré (Wendel, LRT et Lincoln International) et Washington Plaza (Advancy, Puig...). À l'inverse, la libération courant 2022 d'une partie des surfaces de la Galerie des Champs-Élysées (H&M) ainsi que de la totalité de l'immeuble Rives de Seine par Natixis, qui fera l'objet d'une restructuration, a entraîné une baisse de revenus sur un an (-7,4 millions d'euros).
- Enfin, l'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative, compensée partiellement par la cession des immeubles 112 Wagram et 9 Percier début 2021, ces mouvements cumulés générant globalement une hausse des revenus de +11,2 millions d'euros sur un an.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 171,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 134,2 millions d'euros au 31 décembre 2021.

2.1.1.2. La valorisation du patrimoine démontre une forte résilience malgré un contexte d'incertitude

L'évaluation au 31 décembre 2022 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 8,4 %, et 2,3 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2021. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 38,6 millions d'euros contre 255,2 millions d'euros au 31 décembre 2021.

2.1.1.3. Résultats nets

Les charges financières nettes s'élèvent à 31,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 30,2 millions d'euros au 31 décembre 2021, en hausse de 1,4 million d'euros. Hors éléments non récurrents, la hausse est de 3,8 millions d'euros, les charges financières récurrentes étant impactées notamment par la hausse du volume moyen d'endettement, suite à l'acquisition de l'immeuble Pasteur.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du groupe EPRA s'établit à 108,0 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 92,4 millions d'euros au 31 décembre 2021. Par action, ils s'élèvent respectivement à 2,52 €/action et 2,05 €/action, soit une hausse significative de 22,8 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2022 s'élève à 143,4 millions d'euros contre 292,0 millions d'euros au 31 décembre 2021.

2.1.2. Analyse de la structure financière

Stratégie de financement disciplinée avec une orientation environnementale soutenue.

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le Groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- Abondement des souches obligataires d'échéances 2028 (coupon de 0,5 %) et 2027 (coupon 1,5 %), pour 99 millions d'euros chacune.
- Signature avec Caixabank et Banco Sabadell de deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour des montants respectivement de 100 millions d'euros et 50 millions d'euros sur 5 ans.
- Signature avec CADIF d'une ligne revolving de 175 millions d'euros sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023, et avec BECM d'une ligne revolving de 200 millions d'euros sur 5 ans, en renouvellement de la ligne de 150 millions d'euros d'échéance juillet 2023.
- Signature le 9 décembre d'un Term Loan de 300 millions d'euros à 5 ans avec un pool de cinq banques.

Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la grande majorité (à hauteur de 725 millions d'euros) des crédits adossés à des critères de performance environnementale, notamment à un objectif de réduction de l'empreinte carbone du Groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds » (encours de 1 698 millions d'euros au 31 décembre 2022).

SFL a également mis en place de nouvelles couvertures de taux, pour un total de 600 millions d'euros.

Ces opérations permettent de refinancer les besoins généraux de SFL, et de renforcer sa liquidité, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

L'endettement net de la Société atteint 2 438 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 1 792 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit un ratio d'endettement de 27,6 % de la valeur d'expertise du patrimoine. Cette augmentation reflète principalement le financement de l'actif Pasteur. Au 31 décembre 2022, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,7 % et la maturité moyenne de 4,3 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,5x à fin décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, SFL bénéficie par ailleurs de 1 240 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées.

2.2. Évolution de la valeur du patrimoine – Actif Net Réévalué

Actif Net Réévalué : +6,1 % de l'ANR EPRA NDV/action qui s'établit à 108,3 €/action après distribution d'un dividende exceptionnel de 4,20 € en avril 2022

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 8 246 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2022, en progression de 8,4 % par rapport au 31 décembre 2021 (7 606 millions d'euros) notamment suite à l'acquisition de l'actif Pasteur. La progression est de +2,3 % à périmètre constant, portée notamment par les actifs en développement.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,1 % au 31 décembre 2022, en légère progression sur un an (2,9 % au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de 107,4 €/action (4 603 millions d'euros, soit -0,5% sur un an) et l'EPRA NDV de 108,3 €/action (4 644 millions d'euros soit +6,1% sur un an), après avoir servi un dividende exceptionnel de 4,20 €/action au cours de l'exercice.

2.3. Résultats financiers annuels de SFL (comptes sociaux)

2.3.1. Analyse des résultats annuels de SFL

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 65,2 millions d'euros contre 88,2 millions d'euros au titre de 2021, soit une diminution de 23,0 millions d'euros (-26,1%). Cette baisse significative s'explique principalement, d'une part par le transfert de deux actifs aux filiales SAS Cloud et SAS 92 Champs-Élysées en août 2021, dans le cadre de l'évolution du partenariat entre SFL et Predica, et d'autre part par le départ de l'unique locataire de l'immeuble Rives de Seine à la fin du 3^e trimestre 2022.

Le résultat d'exploitation atteint 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2021, en baisse de 11,5 millions d'euros sur un an, essentiellement en raison de la baisse du chiffre d'affaires.

Le résultat financier s'élève à 64,3 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 12,2 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une progression de 52,2 millions d'euros. Cette progression provient notamment, d'une part à hauteur de 52,2 millions d'euros, des dividendes reçus des filiales, principalement la SAS Cloud, la SCI Paul Cézanne, la SCI Pasteur, la

SAS Parholding et la SAS 92 Champs-Élysées, et d'autre part, à hauteur de 15,2 millions d'euros, des soultes générées par le débouclage des deux instruments de couverture en 2022. Ces hausses sont partiellement compensées par la provision pour dépréciation des titres de la SAS 92 Champs-Élysées à hauteur de 6,9 millions d'euros.

Compte tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit à 80,4 millions d'euros, contre 39,8 millions d'euros en 2021, en hausse de 40,6 millions d'euros sur un an.

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2022 s'élève à -22,1 millions d'euros et s'explique principalement par les frais d'acquisition des titres de la SCI Pasteur 123 à hauteur de 15,2 millions d'euros ainsi que la moins-value nette de 2,5 millions d'euros résultant de la cession de l'immeuble Le Vaisseau le 30 mai 2022.

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2021 qui s'élevait à 1 059,1 millions d'euros s'expliquait essentiellement par les opérations relatives à l'évolution du partenariat entre SFL et Predica, avec notamment l'apport de deux actifs aux filiales SAS Cloud et SAS 92 Champs-Élysées et la cession de titres de participation.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice comptable de 58,2 millions d'euros contre 1 093,2 millions d'euros en 2021.

Au 31 décembre 2022, le total du bilan de la Société s'élève à 3 884 millions d'euros contre 3 397 millions d'euros à fin 2021, soit une hausse de 14%, en raison essentiellement de l'acquisition des parts de la SCI Pasteur.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS MENTIONNÉS À L'ARTICLE D.441-6 DU CODE DE COMMERCE

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4 du Code de commerce).

	Article D.441 I. - 1° du Code de commerce: Factures reçues 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 émises 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)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	51	-	-	-	-	24	-	-	-	-	-	51
Montant total des factures concernées TTC	669 762	182 582	-	-	127 264	-	-	15 748	202 540	484 843	209 112	912 243
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,51 %	0,14 %	0,00 %	0,00 %	0,10 %	0,00 %	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	0,00 %	0,02 %	0,26 %	0,63 %	0,27 %	1,19 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	3 939	2 933	127 364	1 287 827	1 422 063
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-	-	1	1	11	63	76
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux						- Délais contractuels					

2.3.2. Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 58 233 160,84 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 2022 :	58 233 160,84 euros
Report à nouveau antérieur :	913 557 734,35 euros
Soit le bénéfice distribuable :	971 790 895,19 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 4,20 euros, soit un montant global du dividende de 180 031 803 euros compte tenu des 42 864 715 actions composant le capital social au 31 décembre 2022 ;
- de prélever le montant global du dividende sur le résultat de l'exercice à concurrence de 58 233 160,84 euros et sur le compte « Report à nouveau » à hauteur de 121 798 642,16 euros, pour ramener ce compte à 791 759 092,19 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 17 avril 2023.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 19 avril 2023.

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 180 031 803 euros (soit 4,20 euros par action) présente en totalité le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158, 3-1° du Code général des impôts, et est intégralement payé à partir de résultats antérieurement exonérés dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

En conséquence, pour les personnes physiques résidentes de France, le dividende perçu, même en cas d'option globale pour

le barème progressif de l'impôt sur le revenu, 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 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 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
- 25 % 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).

2.3.3. 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.

2.3.4. 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 2022 ont été mis à la disposition du Comité Social et Économique.

2.3.5. Conventions réglementées

Voir le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées en pages 226 et 227 du présent document d'enregistrement universel.

Voir également les paragraphes 7.2 et 7.3 de l'annexe 15-4 en pages 131 et 132.

2.4. 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 42 et suivantes.

2.5. Activité des principales filiales

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre du Groupe au 31 décembre 2022 :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêts	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552040982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326226032	100	100
SAS Locaparis	342234788	100	100
SAS Maud	444310247	100	100
SAS Parholding	404961351	100	100
SC Parchamps	410233498	100	100
SC Pargal	428113989	100	100
SC Parhaus	405052168	100	100
SAS SB2	444318398	100	100
SAS SB3	444318547	100	100
SCI SB3	444425250	100	100
SCI 103 Grenelle	440960276	51	51
SCI Paul Cézanne	438339327	51	51
SCI Washington	432513299	100	100
SNC Condorcet Holding	808013890	100	100
SNC Condorcet Propco	537505414	100	100
SAS Cloud	899379390	51	51
SAS 92 Champs-Élysées	899324255	51	51
SCI Pasteur 123	789738556	100	100

Le 25 avril 2022, la SCI Pasteur 123 est entrée dans le périmètre de consolidation. Elle est détenue à 100% par le Groupe.

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

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

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3% de son capital au 31 décembre 2022. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^e arrondissement de Paris.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022 (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						
A – Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société :											
1 – Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CÉZANNE	56934	86047	51 %	148842	148842	–	–	12606	5966	–	–
SCI 103 GRENELLE	–	165593	51 %	81861	81861	–	–	10308	6401	–	–
SCI WASHINGTON	94872	21605	100 %	330533	330533	151072	–	22397	14212	–	–
SAS MAUD	1480	-2738	100 %	2450	0	2784	–	5328	-174	–	–
SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES	101971	290177	51 %	206929	199995	–	–	11495	-2768	312	–
SAS CLOUD	178195	510639	51 %	362609	362609	–	–	17983	2634	909	–
SCI PASTEUR 123	14365	9141	100 %	282175	282175	176140	–	17360	6125	–	–
SAS PARHOLDING	15000	10495	100 %	373713	373713	187173	–	–	7638	13115	–
2 – Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)											
B – Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :											
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :				300	241	181463	–	–	10398	179	–
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société)				–	–	–	–	–	–	–	–

3. Indicateurs EPRA

• SYNTHÈSE

	2022	2021
EPRA Earnings (M€)	108,0	92,4
/ share	2,52 €	2,05 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	15,3 %	16,2 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	14,2 %	14,4 %

	31/12/2022	31/12/2021
EPRA NRV (M€)	5 104	5 084
/ share	119,1 €	118,6 €
EPRA NTA* (M€)	4 603	4 627
/ share	107,4 €	107,9 €
EPRA NDV (M€)	4 644	4 375
/ share	108,3 €	102,1 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,4 %	2,5 %
EPRA « Topped -up » NIY	3,1 %	2,9 %
EPRA Vacancy Rate	0,6 %	1,7 %

* Les droits de mutation sont pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

	31/12/2022	31/12/2021
LTV (Loan To Value) SFL	27,6 %	22,0 %
100 %, including transfer costs		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100 %	29,2 %	23,3 %
Part du Groupe	33,8 %	27,6 %
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100 %	31,2 %	25,0 %
Part du Groupe	36,1 %	29,5 %

• CAPEX EPRA DISCLOSURE: cf. page 14

• EPRA EARNINGS (résultat net récurrent part du Groupe)

(en M€)	2022	2021
Résultat net – part du Groupe	143,4	292,0
Déduction:		
Variation de valeur des immeubles de placement	-38,6	-255,2
Résultat des cessions	0,4	-0,1
Charges exceptionnelles liées aux cessions	–	8,1
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,2	2,6
Charges sur opérations d'apport	–	2,0
Impôts associés aux postes ci-dessus	-9,0	-9,0
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	11,6	52,0
Résultat net récurrent part du Groupe - EPRA Earnings	108,0	92,4
Nombre moyen d'actions (milliers)	42 865	45 002
EPRA Earnings / share	2,52 €	2,05 €

• EPRA COST RATIOS

(en millions d'euros)	2022	2021
Charges de structure	27,1	32,7
Charges locatives nettes	10,6	8,8
À exclure :		
- Production immobilisée	-2,0	-0,7
- Charges sur mandats de gestion	-5,1	-2,8
- Participation des salariés liée aux cessions	0,0	-8,1
- Autres charges non récurrentes	0,0	-2,0
EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A)	30,6	27,9
Coûts de vacance directs	2,2	3,1
EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B)	28,4	24,8
Loyer brut	204,5	174,6
À exclure : charges sur mandats de gestion	-5,1	-2,8
Revenu locatif brut (C)	199,4	171,8
EPRA COST RATIO (including direct vacancy costs) (A/C)	15,3%	16,2%
EPRA COST RATIO (excluding direct vacancy costs) (B/C)	14,2%	14,4%
Additional Disclosure :		
Charges de structure capitalisées ⁽¹⁾	0,9	0,9
Honoraires de commercialisation ⁽²⁾	4,3	3,5

(1) Sont capitalisés les coûts des personnels directement et totalement affectés à des développements.

(2) Les honoraires de commercialisation sont immobilisés.

• EPRA NAV METRICS

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres - part du Groupe	4 379	4 387
Actions d'autocontrôle	2	2
Plus values latentes / immeuble d'exploitation	35	34
Plus values latentes / incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	-15	-4
Annulation impôts différés	203	211
Droits de mutation	496	451
EPRA NRV - Net Reinstatement Value	5 104	5 084
/ share	119,1 €	118,6 €
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation ⁽¹⁾	-496	-451
EPRA NTA - Net Tangible Assets	4 603	4 627
/ share	107,4 €	107,9 €
Immobilisations incorporelles	2	2
Juste Valeur instruments financiers	15	4
Juste Valeur dette taux fixe	228	-47
Impôts différés	-203	-211
EPRA NDV - Net Disposal Value	4 644	4 375
/ share	108,3 €	102,1 €
Nombre actions (milliers)	42 865	42 865

(1) Les droits de mutation sont pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

• EPRA NET INITIAL YIELD / EPRA «TOPPED-UP» NIY

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur du patrimoine hors droits	8 246	7 606
dont développements	- 1 123	- 1 249
Patrimoine hors droits, hors développements	7 123	6 357
Droits attachés	493	458
Patrimoine droits inclus, hors développements (B)	7 616	6 816
Loyer cash annualisé	183	176
Charges non récupérées	-3	-4
Loyer annuel net (franchises déduites) (A)	179	172
À ajouter: franchises et autres mesures d'accompagnement	58	23
Loyer annuel net (C)	238	195
EPRA NIY (A/B)	2,4 %	2,5 %
EPRA «topped-up» NIY (C/B)	3,1 %	2,9 %

• EPRA VACANCY RATE⁽¹⁾

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	1,2	3,2
Valeur locative de marché du portefeuille en exploitation (B)	214,9	187,7
EPRA VACANCY RATE (A/B)	0,6 %	1,7 %

(1) Part du Groupe.

• EPRA LTV (LOAN TO VALUE)

Au 31/12/2022 (en millions d'euros)	LTV SFL 100 %	EPRA LTV 100 %	Impact minoritaires	EPRA LTV Groupe
Emprunts bancaires	400	400	-	400
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	409	409	-	409
Emprunts obligataires	1 698	1 698	-	1 698
Autres dettes nettes des créances	na	144	- 14	131
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-69	-69	-22	-47
Dettes nettes (a)	2 438	2 582	-36	2 590
Immeubles d'exploitation	52	52	-	52
Immeubles de placement hors développements	7 416	7 416	- 1 089	6 327
Immeubles de placement destinés à la vente	57	57	-	57
Immeubles en développement	721	721	-	721
Immobilisations incorporelles	na	2	-	2
Actifs financiers	na	15	-	15
Valeur totale des Actifs Hors droits (b)	8 246	8 263	- 1 089	7 174
Droits de mutation	577	577	-82	496
Valeur total des Actifs Droits inclus (c)	8 823	8 840	- 1 171	7 670
LTV hors droits (a/b)	na	31,2 %		36,1 %
LTV droits inclus (a/c)	27,6 %	29,2 %		33,8 %

• CAPEX EPRA DISCLOSURE

(en millions d'euros)	2022	2021
Acquisitions	482,8	-
Immeubles en développement	74,8	107,2
Immeubles de placement hors développements	38,2	43,7
Autres capex ⁽¹⁾	3,3	9,7
Total Capex	599,1	160,5

(1) Comprend notamment les intérêts et autres charges capitalisés sur développements.

4. Événements postérieurs à la clôture

Le 31 janvier 2023, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble situé 6 rue de Hanovre (Paris 2^e).

L'acte authentique devrait être signé au plus tôt dans un délai de deux mois à compter de la signature de la promesse.

5. Perspectives

5.1. Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Après deux années de crise sanitaire et malgré un contexte où l'incertitude géopolitique et inflationniste prédomine, SFL tire profit de son patrimoine haut de gamme, moderne et très parisien et d'une structure financière très solide. SFL reste à l'écoute de ses clients et est en mesure de répondre efficacement aux attentes des entreprises les plus exigeantes en matière d'environnement de travail et aux évolutions d'organisation des entreprises. À l'échelle du marché tertiaire parisien, compte tenu de son positionnement exclusivement sur le segment des bureaux *prime*, synonyme d'excellence et de centralité, SFL est leader sur le segment le plus recherché par les utilisateurs, gage de stabilité et de résilience, d'où la grande robustesse de son modèle économique.

SFL va poursuivre cette stratégie et ce positionnement et restera attentive aux évolutions du marché de l'investissement et locatif de bureaux afin de toujours être au mieux de ses intérêts.

5.2. Stratégie et objectifs

L'année 2022 a été très fortement marquée par les conséquences de la guerre en Ukraine notamment en Europe, à l'origine d'un climat d'incertitude géopolitique et source de nouvelles tensions notamment sur l'approvisionnement énergétique, marquant le retour de l'inflation. Pour répondre efficacement aux tensions inflationnistes, la BCE a corrigé sa politique monétaire et initié en 2022 une trajectoire de hausse de ses taux directeurs dans le sillage de la Réserve fédérale américaine. Ainsi, le 15 décembre 2022, la BCE a relevé pour la quatrième fois depuis juillet 2022 les taux d'intérêt en zone euro.

Ce nouveau contexte de resserrement des conditions de financement a fortement impacté le marché de l'investissement des bureaux en Europe, en France et bien évidemment à Paris. Le marché de l'investissement des bureaux en Île-de-France est en net repli en 2022 notamment au 4^e trimestre ; la part du bureau qui représente 68 % des volumes est en baisse. Les investisseurs sont attentistes.

Pour autant le marché immobilier locatif en Île-de-France a très bien résisté et est en nette hausse par rapport à l'année dernière. Et ce particulièrement à Paris, dont la demande placée sur le seul territoire parisien représente 47 % des transactions locatives en Île-de-France, en hausse de 19 points. Le marché locatif poursuit donc son mouvement de reprise post-crise sanitaire initié en 2021 avec une polarisation de plus en plus marquée entre les secteurs dont bénéficie Paris intra-muros.

SFL a contribué à cette très bonne dynamique parisienne observée dès la fin 2021, notamment pour les actifs *prime* en signant de nombreux deals locatifs en 2022 dont ceux avec la Banque Postale et la SFIL sur Biome qui ont permis la précommercialisation à la livraison de la totalité des bureaux.

Face à la rareté du foncier et un besoin toujours accru de centralité et de qualité des bureaux, les valeurs faciales poursuivent leur tendance haussière dans Paris. La valeur prime à Paris QCA a poursuivi son ascension pour atteindre de nouveaux records notamment en franchissant la barre des 1 000 euros par m². De plus, l'augmentation des loyers faciaux, qui était initialement concentrée sur Paris Centre Ouest, continue de se diffuser sur d'autres territoires du reste de Paris (12^e et 15^e arrondissements par exemple).

La stratégie de SFL qui vise à mettre sur le marché des locaux *prime* dans les quartiers d'affaires les plus établis de la capitale (8^e arrondissement avec Cézanne Saint-Honoré, mais aussi 15^e avec Biome ou 12^e avec Rives de Seine) est en phase avec la demande accrue de bureaux dans Paris.

Du point de vue des investissements, la stratégie de SFL repose sur la sélectivité, le potentiel de création de valeur, le long terme et la performance, à l'image de l'acquisition en 2022 du siège d'Amundi boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement. Le positionnement de SFL sur ce segment de marché permet de maintenir une très bonne performance locative, y compris dans les périodes de forte volatilité de l'activité économique.

La qualité durable du patrimoine de SFL est également un facteur très favorable qui se mesure par le faible taux de rotation des locataires (inférieur à 10 % par an).

SFL est très attentive face aux opportunités d'investissement dans un marché compétitif, tout en conservant une discipline dans sa politique d'investissement ciblée sur des actifs à fort potentiel de création de valeur à court ou moyen terme. En tant que développeur avéré, les immeubles en développement du portefeuille constituent enfin un axe stratégique majeur, à fort levier de création de valeur.

Dans ce contexte, la stratégie de SFL, leader du segment des bureaux *prime* parisiens, est particulièrement performante avec des agrégats qui sont tous très bien orientés, à des niveaux historiques, et qui démontrent la pertinence du business model de la Société malgré les incertitudes.

Les objectifs financiers de SFL sont :

- l'optimisation et la pérennité des cash-flows de loyers (locaux *prime* répondant aux plus grandes exigences techniques, qualité architecturale des actifs, intégration des exigences environnementales...);
- la création de valeur grâce à une politique de transformation immobilière ambitieuse, exigeante et innovante, notamment par la restructuration de grands actifs (captation des gisements de loyers);
- la réduction du taux de vacance, grâce notamment à une politique active de précommercialisation des opérations en développement avant leur livraison.

Les objectifs non financiers de SFL sont :

- La haute performance environnementale par :
 - une stratégie de décarbonation sur le périmètre en exploitation et dans le cadre des opérations de construction / restructuration ;
 - une politique de réduction des consommations d'énergie, d'eau et d'émission de gaz à effet de serre ;
 - une amélioration des indicateurs environnementaux ;
 - un déploiement des énergies renouvelables (panneaux solaires, ou photovoltaïques...);
 - une capacité accrue à connecter une grande partie du patri-

- moine aux réseaux urbains de froid (Climespace) et de chaud (CPCU);
- un encouragement à la biodiversité dans la ville (végétalisation du patrimoine, label Biodiversity).
- Offrir la qualité de vie dans les immeubles pour encourager la satisfaction de nos clients (40 000 personnes):
 - SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation;
 - SFL développe de nouvelles formes de mobilité urbaine (emplacement de voitures et vélos électriques dans les parkings, parkings vélos...) et promeut l'accessibilité tout handicap;
 - SFL développe 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 le développement du mécénat pour favoriser, promouvoir et faire évoluer la réflexion sur l'architecture et l'esthétique 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.

6. Facteurs de risques

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 chapitre 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.

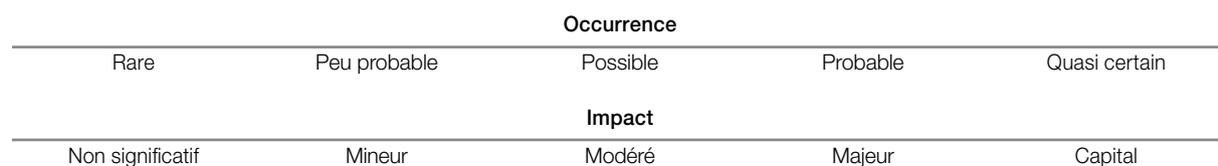
L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'une part, la Société est soumise à des risques généraux, communs à toutes les entreprises et qui ne lui sont pas spécifiques. D'autre part, d'autres risques 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.

La Direction de SFL reste attentive aux évolutions du conflit armé qui sévit depuis février 2022 entre l'Ukraine et la Russie et à ses impacts potentiels sur l'économie mondiale. Ces impacts sont demeurés limités pour SFL en raison de son activité et de son positionnement défensif et résilient.

Toutefois, nous avons identifié au sein des facteurs de risques ci-après, ceux d'entre eux qui pourraient potentiellement être aggravés par ce conflit.

La Société a identifié quinze facteurs de risques répartis en six différentes catégories.

Au sein de chaque catégorie, les risques ci-dessous numérotés de 1 à 15 sont hiérarchisés par ordre d'importance décroissante en fonction de leur probabilité de survenance (de rare à quasi-certain) et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur la Société (de non significatif à capital) selon l'appréciation de la Société à la date du présent rapport.



Les facteurs de risques identifiés sont les suivants :

Facteurs de risque	Impact	Occurrence
A - Risques macroéconomiques		
1 - Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et du marché des immeubles de bureaux	capital	quasi certain
2 - Risques liés à une crise économique et sanitaire mondiale	modéré	probable
B - Risques propres à l'activité immobilière		
3 - Risques liés à la valorisation des actifs	majeur	quasi certain
4 - Risques stratégiques	modéré	quasi certain
5 - Risques locatifs	modéré	possible
6 - Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs	modéré	possible
7 - Risques liés à l'exploitation et aux développements immobiliers	modéré	possible
C - Risques financiers		
8 - Risque de taux d'intérêt	majeur	quasi certain
9 - Risque de liquidité	modéré	probable
10 - Risque de contrepartie	non significatif	rare
D - Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance		
11 - Risques liés aux enjeux environnementaux	majeur	probable
12 - Risques sociaux	mineur	peu probable
13 - Risque de gouvernance	mineur	rare
E - Risques juridiques et fiscaux		
14 - Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable	modéré	peu probable
F - Risques technologiques		
15 - Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles	modéré	peu probable

Description des facteurs de risques, impacts possibles et dispositifs de préventions mis en place.

A. RISQUES MACROÉCONOMIQUES	
1. Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et du marché des immeubles de bureaux (impact : capital – occurrence : quasi certain)	
<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Le marché économique actuel est marqué par une forte baisse des investissements immobiliers et par une évolution des comportements vis-à-vis de la flexibilité du travail. Le patrimoine de SFL est composé à 81 % de bureaux. Les valorisations se dégradent et les transactions sont impactées par la remontée des taux. Bien que la résilience de SFL ait déjà été prouvée au cours des années passées, la Société reste néanmoins soumise à l'évolution des taux. – Il existe un 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. – Il existe également un risque lié à un environnement fortement 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. 	<ul style="list-style-type: none"> – Non-réalisation d'opérations / perte de marchés au profit de la concurrence – Dégradation des revenus locatifs – Dégradation du résultat opérationnel – Dégradation de l'ANR
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> – Présentation d'une analyse du marché et de l'environnement externe à la Société lors des Conseils d'administration dont les réflexions peuvent orienter des décisions stratégiques prises pour la Société. – 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 de mesurer le risque d'un retournement de marché. – Étude annuelle : Paris Workplace (menée avec l'IFOP auprès de 3 700 salariés franciliens) pour mieux connaître les comportements et attentes des usagers des bureaux. – Veille régulière et quasi-permanente du marché de l'immobilier par le recours régulier à des conseils externes et par la réalisation régulière d'études internes et externes. – Positionnement stratégique du Groupe sur les actifs de bureaux <i>prime</i> : les actifs de bureaux <i>prime</i> parisiens représentent 81 % du patrimoine du groupe SFL. – Capacité de financement sans condition. 	
<p><i>Voir la note V - 4) « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 173 à 175 du présent rapport, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.</i></p>	

2. Risques liés à une crise économique et/ou sanitaire mondiale

(impact : modéré – occurrence : probable)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<p>La crise sanitaire mondiale débutée en mars 2020, a eu un impact modéré pour SFL. Elle a toutefois mis en évidence la survenue éventuelle des risques suivants en cas d'une nouvelle crise sanitaire mondiale :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque de perturbation du marché locatif et de l'investissement – Risque d'insolvabilité des clients – Risque de prolongation ou d'arrêt des chantiers – Risque d'image lié au non-respect des mesures gouvernementales mises en place lors de telles crises <p>Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie débuté fin février 2022 et qui se poursuit un an plus tard, pourrait également augmenter les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque de hausse des taux – Risque lié à l'approvisionnement et à la hausse du coût des matières premières et matériaux (constatée depuis fin 2022) – Risque de hausse du coût de l'énergie (constatée depuis fin 2022), <p>et ainsi, le risque de liquidité</p>	<ul style="list-style-type: none"> – En cas d'insolvabilité des clients : diminution des revenus locatifs et corrélativement, diminution de la valeur du patrimoine – Non-réalisation d'opérations d'investissement et de désinvestissement – Retard dans les livraisons des gros chantiers, augmentation des coûts et impact sur la qualité de l'ouvrage – Dégradation du résultat opérationnel – Dégradation de l'ANR – Dégradation de la trésorerie – Hausse des frais financiers – Difficultés d'encaissement des charges récupérables en cas d'augmentations sensible du coût de l'énergie
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> – Lors de la crise sanitaire SFL a su s'adapter à l'évolution des directives gouvernementales, notamment sur le plan sanitaire pour permettre l'accès et l'exploitation sur l'ensemble de son patrimoine de bureau. – SFL renforce constamment sa liquidité financière : au 31 décembre 2022 SFL dispose de 1 240 millions d'euros de lignes de crédits non utilisées, permettant notamment de prévenir les risques d'accès aux liquidités. – SFL a recours à des emprunts à taux fixe et, conformément à la politique du Groupe, sa dette est couverte à au moins 70 %, ce qui limite l'impact potentiel d'une hausse des taux. – Les consommations énergétiques des parties privatives constituent des charges refacturables aux locataires, ce qui limite l'impact de l'augmentation des prix de l'énergie pour SFL. 	

B. RISQUES PROPRES À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**3. Risques liés à la valorisation des actifs**

(impact : majeur – occurrence : quasi certain)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<p>Au 31 décembre 2022, la valeur des immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS s'établit à 8052 M€.</p> <p>Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à une variation de la valorisation de ses actifs qui impacterait directement son résultat consolidé et son ANR. Cette valorisation est soumise aux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque d'erreurs sur la valorisation des immeubles liés aux hypothèses utilisées par les experts (sur ou sous-évaluation d'un actif nécessitant un ajustement important) – Risque de variation de la valorisation des actifs à la baisse. <p>Ces deux risques sont accentués par les difficultés qu'éprouvent les experts pour valoriser les actifs en raison du faible nombre de transactions à des fins de benchmark.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Impact négatif sur les comptes consolidés – Impact négatif sur le compte de résultat – Impact négatif sur l'ANR
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> – Procédure d'évaluation semestrielle du patrimoine par des experts immobiliers indépendants renommés. – Évaluations 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 indépendants renommés (Cushman & Wakefield : 55 %, CBRE : 45 %) – Contrôle des expertises par la direction des Assets managers. – Revue de la valorisation par les Commissaires aux comptes dans le cadre de l'audit des comptes consolidés. 	
<p>Voir la note V - 4) « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 173 à 175 du présent rapport, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.</p>	

4. Risques stratégiques

(impact : modéré – occurrence : quasi certain)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<p>En 2022, SFL a acquis la totalité des parts de la SCI Pasteur 123, propriétaire de l'immeuble sis 91-93 boulevard Pasteur (Paris 15^e) pour une valeur de 485 M€ (acte en mains) et a cédé son immeuble Le Vaisseau situé à Issy-les-Moulineaux pour un montant de 27 M€ HD.</p> <p>Dans le contexte du marché actuel particulièrement difficile, des décisions d'investissement inappropriées, portant sur la vente ou l'achat d'un actif pourraient avoir des conséquences défavorables et entraîner les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque de cession d'actifs très en dessous de la valeur de marché : risque de surestimer le coût d'achat d'un immeuble (retour sur investissement insuffisant, voire perte) - Risque d'investir sur des actifs non conformes à la réglementation - Risque d'investissement avec l'impossibilité de vendre des actifs non rentables 	<ul style="list-style-type: none"> - Rentabilité des opérations moindre qu'escomptée, voire négative - Baisse de la valeur du patrimoine
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> - En matière de ventes / désinvestissements : <ul style="list-style-type: none"> • Les ventes sont systématiquement réalisées sous forme d'appels d'offres. • La valorisation des actifs au bilan est réalisée deux fois par an par les experts en coopération avec la direction des Assets et validée par les Commissaires aux comptes dans le cadre de leur audit des comptes consolidés. • Les ventes d'actifs sont préalablement et systématiquement validées par le Conseil d'administration. - En matière d'achats / investissements : <ul style="list-style-type: none"> • Le comité d'investissement identifie et présente mensuellement les actifs susceptibles d'intéresser la Société. • En complément des expertises internes, pour chaque opération SFL recourt à des conseils externes (notaires, avocats et/ou conseils techniques si besoin). • Les équipes opérationnelles internes (technique, investissement, asset) collaborent entre elles pour analyser le pricing et la rentabilité attendue de l'actif visé à l'achat (modélisation du pricing et calcul du TRI). • Toute opportunité d'achat supérieure à 20 millions d'euros est soumise à l'autorisation du Conseil d'administration. 	

5. Risques locatifs

(impact : modéré – occurrence : possible)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Risque de non-perception ou de perception tardive des loyers - Risque de non-renouvellement des baux ou de renouvellement des baux à des conditions moins favorables, notamment en cas de retournement économique du marché - Risque de départ d'un locataire occupant une partie significative d'un immeuble - Risque de vacance non anticipée entraînant un manque à gagner significatif 	<ul style="list-style-type: none"> - Baisse du taux d'occupation physique - Dégradation des revenus locatifs - Dégradation du résultat opérationnel

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- Des brokers sont mandatés pour aider à la commercialisation des lots vacants.
- Le portefeuille des locataires est réparti de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité: Finance/assurance (37%), Immobilier (11%), Mode (10%), Digital/média (9%), Avocats/Conseils (9%), Industrie (7%), autres (17%).
- Le process suivant est en place pour les risques d'impayés:
 - Analyse financière de la solvabilité des nouveaux locataires par la Société et par les brokers avant la signature du contrat de bail.
 - Garanties adaptées à chaque locataire en fonction de leur situation financière (dépôt de garantie, GAPD...).
 - Revue mensuelle des impayés des locataires.
 - Mise en place d'un suivi des locataires: utilisation de Creditsafe qui note et trace la solvabilité des sociétés et permet la mise en place d'un système d'alerte des locataires en place.
 - Analyse semestrielle de la bonne santé financière des locataires pour lesquels le Groupe détient un stock de créances à la clôture.
- Suivi régulier des échéances et de la commercialisation:
 - Réunions mensuelles entre la direction commerciale et les brokers afin de présenter les comptes rendus d'activité, les informations sur les dernières visites des prospects, l'évolution des négociations, les transactions comparables dans le secteur...
 - Réunions mensuelles du Comité d'action commerciale, au cours desquelles un compte-rendu des actions menées en termes de commercialisation (visites, négociations en cours...) est présenté à la Direction générale et aux Directions opérationnelles afin de mettre en place la stratégie à suivre en fonction des échéances des baux et de l'avancement des travaux.

6. Risques d'obsolescence et de dévalorisation des actifs

(impact : modéré – occurrence : possible)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<p>Parallèlement au risque 3 « Risque lié à la valorisation des actifs », la Société est également soumise aux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque d'accroissement de la sensibilité des actifs à la réglementation (notamment aux normes environnementales) et aux enjeux RSE - Risque de dévalorisation des immeubles : risque de taux, risque de préservation de la valeur 	<ul style="list-style-type: none"> - Perte d'attractivité des actifs par rapport aux attentes des locataires - Hausse des primes d'assurance, des coûts d'exploitation et de rénovation et restructuration des actifs - Dégradation de l'ANR - Dégradation de l'image et de la réputation

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- Les travaux de rénovation et de restructuration ou d'amélioration des actifs font l'objet d'une programmation rigoureuse et intègrent de nouveaux services pour répondre aux attentes des locataires.
- Les enjeux RSE sont fortement intégrés à la stratégie immobilière de SFL :
 - Le Comité RSE se réunit 2 fois par an pour définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE.
 - SFL vérifie que la performance RSE prend bien en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs.
 - SFL veille au respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE.
- Préservation et amélioration des taux de rendement et de capitalisation :
 - Une approche est faite sur le long terme pour amoindrir le risque de pertes lié aux fluctuations des taux.
 - Le Conseil d'administration évalue régulièrement l'appétence au risque et suit avec le Comité d'audit les principaux indicateurs de risques.
- La préservation de valeur est couverte via la qualité et la durée des baux conclus et via la qualité des actifs :
 - l'état des actifs est suivi constamment, et des travaux de maintenance et/ou de restructuration lancés afin de maintenir, voire d'améliorer la valeur des actifs dans le temps.

Voir la stratégie RSE présentée dans la rubrique 1 de la Déclaration de performance extra-financière – DPEF - en page 42 et suivantes.

7. Risques liés à l'exploitation et aux développements immobiliers

(impact : modéré – occurrence : possible)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<ul style="list-style-type: none"> - Risques administratifs liés à des modifications de projets imposées par les administrations concernées, à des délais d'obtention des autorisations administratives (permis de construire, permis d'aménagement, autorisations commerciales (CDAC) ou à l'accord d'une commission de sécurité de la préfecture) - Risques de recours des tiers provoquant un allongement des délais - Risques liés aux nuisances des chantiers - Risques liés à l'intervention de parties prenantes défaillantes (fournisseurs, sous-traitance) - Risque lié à une couverture d'assurance inadéquate et ne permettant pas de couvrir à hauteur du préjudice estimé ou pour la nature du préjudice occasionné - Risque de dérapage de coût et délai, de qualité inférieure - Risques de commercialisation si la négociation des baux aboutit à des conditions peu favorables 	<ul style="list-style-type: none"> - Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations - Allongement de la durée d'indisponibilité des immeubles - Perturbation du processus de respect des garanties de performance - Impossibilité d'exploiter certains actifs - Dégradation de l'activité, des résultats et de la situation financière - Dégradation de l'image et de la réputation
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> - Stratégie en matière de travaux : <ul style="list-style-type: none"> • Chaque opération est traitée de façon individuelle (sauf une exception : la rénovation des paliers de WP > Expérience réussie). • Les orientations stratégiques des travaux, du budget etc. sont suivies tous les trois mois environ par les CRP (Comité de Revue de Projets). - Études avant les dépôts des autorisations et permis de construire : <ul style="list-style-type: none"> • Une veille réglementaire est effectuée par le service juridique et tous les dossiers sont audités avant leur dépôt par des avocats spécialistes afin de disposer d'une bonne connaissance des acteurs locaux, des exigences et des demandes de l'administration. • Maîtrise des instructions grâce aux pré-instructions des dossiers auprès des services compétents. - Limitation des risques de recours liés aux chantiers : <ul style="list-style-type: none"> • Une communication à destination des riverains est mise en place par l'entreprise générale qui assure la bonne communication avec les riverains et organise des rencontres en amont en fonction du contexte. • Des référés préventifs sont systématiquement initiés. - Choix des entreprises / marchés de travaux : <ul style="list-style-type: none"> • Les marchés de travaux sont passés avec les entrepreneurs imposant systématiquement la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances. • Les processus d'appels d'offres permettent de s'assurer (i) de la compétence des fournisseurs (leur capacité à répondre aux exigences en termes de qualité, prix et délais de la prestation demandée), (ii) que le prix du fournisseur est en accord avec la réalité du marché. - Contrat avec l'entreprise générale : <ul style="list-style-type: none"> • Le contrat conclu avec l'entreprise générale contient un budget global, des délais et un cahier des charges précis afin de cadrer au mieux le projet. Il est validé par le service juridique. - Suivi rigoureux des travaux en cours : <ul style="list-style-type: none"> • La relation avec les fournisseurs est structurée et équilibrée afin de pallier rapidement les éventuels aléas. • Un suivi très rigoureux des prestations fournies est réalisé avec de nombreux outils de pilotage. • Un suivi des projets et expertises sur les métiers permet de limiter les risques de dérapage de coûts. • La maîtrise d'œuvre est toujours présente sur les chantiers. Toutes les étapes de décisions sont prises en interne et ne sont en aucun cas déléguées. • Des réunions de chantiers se tiennent régulièrement en présence de l'ensemble des parties prenantes. - Assurances <ul style="list-style-type: none"> • Des assurances construction sont souscrites en adéquation avec les spécificités des chantiers et via un courtier spécialisé. - Étude du marché locatif et commercialisation : <ul style="list-style-type: none"> • La direction commerciale effectue un suivi régulier de l'évolution du marché locatif. • Élaboration et actualisation annuellement (parfois semestriellement) du business plan à 5 ans permettant de définir la stratégie de commercialisation des surfaces vacantes. • Les relations fréquentes avec les brokers permettent de suivre l'évolution du marché et les commercialisations en cours. • Un contrôle interne régulier est assuré pour vérifier que les conditions des baux sont conformes aux mandats de commercialisation et au business plan validé par le Conseil. - L'Asset Management, le Property Management et la Direction Technique et Développement échangent fréquemment afin de définir les aspects financiers et techniques du bail. 	

C. RISQUES FINANCIERS**8. Risque de taux d'intérêt**

(impact : majeur – occurrence : quasi certain)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Comme toutes les sociétés, dans le contexte macroéconomique, depuis le 2nd semestre 2022, SFL a dû faire face à la hausse des taux d'intérêt, ce qui a pour effet une augmentation des charges financières de la Société - 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 tirés ou non tirés 	<ul style="list-style-type: none"> - Hausse des frais financiers - Dégradation du résultat financier

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- Le risque de taux est géré 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.
- La Société dispose d'un outil permettant de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.
- SFL a recours à des emprunts à taux fixe dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liée à ces mêmes instruments financiers.
- SFL a recours à des instruments de couverture de taux classiques.
- Conformément à la politique interne du Groupe, la dette du Groupe est couverte en permanence à au moins 70% : pilotage par le département trésorerie en respect du ratio de 70% avec possibilité de mettre en place des pre-hedge.
- Le management organise des réunions toutes les 5 à 6 semaines pour adapter la couverture (long terme, court terme, anticipation de l'évolution des taux).

Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés aux points VII - 3 « Instruments financiers » en pages 180 à 182 et VII-4) 2/ c) « Exposition au risque de taux d'intérêt » en page 184 des comptes consolidés.

9. Risque de liquidité

(impact : modéré – occurrence : probable)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<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> et nécessite un accès régulier aux financements (bancaires, obligataires, NEU CP, ...) pouvant générer les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque de ne pas pouvoir mobiliser des ressources financières importantes pour financer les investissements et acquisitions et pour refinancer les dettes arrivées à échéance et, d'une manière générale, pour conduire son activité – Risque de ne pas pouvoir honorer les besoins en trésorerie à court terme – Risque d'accès à des financements plus coûteux 	<ul style="list-style-type: none"> – Dégradation de la trésorerie (limitation de la capacité à acquérir de nouveaux actifs et à rénover les actifs) – Difficultés de refinancement de la dette existante – Dégradation du résultat financier – Faillite de la Société

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- SFL a pu sécuriser ses financements sur les deux prochaines années.
- Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées : au 31 décembre 2022 SFL dispose de 1 240 millions d'euros de lignes de crédits non utilisées (contrats avec clause habituelle de défaut liée à l'évènement significatif défavorable.)
- Les dettes de SFL sont composées de plusieurs tranches avec des montants et des échéances réparties dans le temps.
- La gestion du risque de liquidité (permettant de gérer l'accès aux financements) et de la trésorerie (prévision de trésorerie) est examinée régulièrement afin de gérer au mieux les besoins et la répartition des excédents de cash.
- Le Conseil d'administration examine la politique de financement, les grands agrégats, les indicateurs de risques.
- Aucune clause de remboursement anticipé n'est prévue dans les financements bancaires en cas de dégradation de la notation S&P.
- La possibilité d'avoir recours aux cessions d'actifs existe, bien 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.
- Une analyse de la situation macroéconomique et de la gestion des risques est réalisée afin d'anticiper l'évolution des marchés financiers.
- Une surveillance est apportée à la notation financière S&P (notation BBB+ stable depuis le 30 octobre 2017).

Voir également en note VII - 1) des comptes consolidés « Emprunts et concours bancaires » :

– *L'échéancier des emprunts et dettes financières (page 180).*

– *Le tableau des covenants et les clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 180).*

Voir également le paragraphe 1/ « Le risque de liquidité » de la note VII - 4) « Objectifs et politique de gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés en page 183.

10. Risque de contrepartie

(impact : non significatif – occurrence : rare)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<ul style="list-style-type: none"> – 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 et quantifié en juin et décembre de chaque année – Risque de perte en capital en cas de défauts des banques, Précision faite que, à ce jour, SFL n'a jamais rencontré de défaillance d'un établissement bancaire. 	<ul style="list-style-type: none"> – Perte de bénéfice des couvertures – Dégradation de la situation financière et des résultats

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- SFL effectue un suivi de la situation financière des établissements bancaires octroyant des crédits à la Société ou des instruments de couverture.
- SFL a recours à des établissements bancaires diversifiés et de premier rang, peu susceptibles d'être mis en défaut (9 établissements bancaires).
- SFL dispose d'un volume d'excédent en liquidité mesuré (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving).

Voir les notes VII - 1) « Emprunts et concours bancaires » en page 179 et VII - 4) 2/ « Le risque de contrepartie » de l'annexe aux comptes consolidés en page 183, pour plus d'informations sur les lignes de crédits et les instruments de couverture octroyés par les établissements bancaires.

D. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE**11. Risques liés aux enjeux environnementaux**

(impact : majeur – occurrence : probable)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Ce risque devient de plus en plus prégnant en raison des incertitudes que peut faire peser la réglementation dans ce domaine – Risques matériels, physiques et de transition liés au changement climatique – Risque de transition avec le renforcement potentiel des réglementations sectorielles et les attentes des parties prenantes : risques relatifs à l'évolution des obligations en matière environnementale (labels et certifications) – Risque de décalage entre les actifs et les exigences environnementales des parties prenantes – Risque d'allongement des délais pour l'obtention des autorisations administratives – Risque de non-respect des réglementations environnementales (décret tertiaire) – Risque de remise en cause potentielle de la réalisation des opérations 	<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des coûts d'exploitation et de construction des actifs et des primes d'assurance – Dégradation de l'ANR – Dégradation de l'image et de la réputation – Condamnation pénale
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> – SFL dispose d'un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité. – Un directeur Développement Durable et Expertises a été nommé. Il est chargé du management de la performance environnementale de SFL et des sujets transverses nécessitant un référent développement. Il veille au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité. – Les Bureaux de contrôle sont sélectionnés parmi les « majors » du secteur assurant une veille réglementaire sur les nouveaux points de réglementation et sont mandatés pour assurer l'ensemble des vérifications réglementaires. – Le patrimoine de SFL s'inscrit dans un plan continu d'amélioration environnementale et sanitaire du bâti et dans une maîtrise du niveau des charges locatives et des dépenses d'investissement permettant d'anticiper au mieux les réglementations futures et attirer et fidéliser les locataires. Une Politique de certification BREEAM In-Use de l'ensemble du patrimoine est observée. – Digitalisation du suivi technique des bâtiments (gestion via BIM exploitation, smart metering...) permettant une meilleure efficacité des process. – Les recommandations de l'ADEME sont prises en compte dans l'analyse du risque climat. – Les enjeux RSE sont pleinement intégrés dans la stratégie immobilière : <ul style="list-style-type: none"> • Réunion 2 fois par an d'un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE. • Prise en compte dans la performance RSE des pratiques sectorielles et de leur reconnaissance par les évaluateurs. • SFL veille au respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE. 	
<p><i>Voir également la note III « Effets des changements liés au climat » des comptes consolidés en pages 167 et 168, ainsi que le paragraphe 3.3.1. « Suivi des risques physiques liés au changement climatique » de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en page 56.</i></p>	

12. Risques sociaux

(impact : mineur – occurrence : peu probable)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<ul style="list-style-type: none"> - Risque lié à la perte de personnes clés pouvant entraîner une perte de compétences préjudiciable pour le suivi des projets, l'activité et la bonne gestion de l'entreprise dans tous les domaines (juridique, technique, financier, asset, commercial...). La Société doit rester attractive pour ses talents et savoir développer les compétences de ses collaborateurs pour rester compétitive. L'implication de chaque collaborateur dans sa mission est nécessaire pour la bonne gestion de la Société qui doit rester à l'écoute des aspirations de ses salariés et afin d'éviter tous risques psychosociaux - Risques juridiques et financiers en cas de non-respect par la Société de la réglementation sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Perte de compétitivité - Dégradation de l'ANR - Dégradation de l'image et de la réputation - Condamnation pénale
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> - La Société a mis en place un dispositif de rémunération directe et indirecte équitable, compétitif et incitatif constitué des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> • part fixe et part variable de la rémunération sur objectifs, • droits à intéressement et participation, • PERECO avec abondement incitatif pour la constitution d'une épargne retraite, • plan d'attribution gratuite d'actions de performance. - Une politique sur le développement des compétences, sur la qualité de vie au travail et sur l'égalité hommes-femmes est en place, avec notamment : <ul style="list-style-type: none"> • un plan de formation annuel pour garantir les conditions d'accès à la formation continue de tous les salariés et pour anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du secteur afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs, • une démarche préventive pour couvrir les risques psychosociaux avec l'assistance d'une société extérieure pour mener une enquête QVT (qualité de vie au travail) auprès des collaborateurs, • Introduction de critères sociaux dans la chaîne de valeur. - Un accord sur l'égalité professionnelle hommes/femmes a été signé. 	
<p><i>Voir également dans la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) les rubriques 6.1 « Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle » et 6.2 « Santé, sécurité et qualité de vie au travail » en page 67 et suivantes.</i></p>	

13. Risque de gouvernance

(impact : mineur – occurrence : rare)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Risque de dépendance vis-à-vis de l'actionnaire principal – 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, en cas de pratiques anticoncurrentielles, d'évasion fiscale et d'atteinte aux droits de l'homme) 	<ul style="list-style-type: none"> – Dégradation des résultats – Perte de confiance des investisseurs – Dégradation de l'image et de la réputation – Remise en cause de la continuité d'exploitation – Changements significatifs de la gouvernance – Perte de compétitivité – Impact direct sur la communication financière

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- Une charte éthique interne applicable aux collaborateurs est annexée au contrat de travail et remise à chaque nouveau collaborateur.
- La collecte des attestations fournisseurs est externalisée.
- Un contrat type est utilisé avec les sous-traitants et fournisseurs incluant des clauses relatives au travail dissimulé : l'outil de suivi e-attestation leur permet également de suivre la bonne satisfaction des obligations données de façon automatisée.
- Les fournisseurs toujours sélectionnés 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.
- Lutte notamment contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.

Voir également la rubrique 6.3 « Éthique dans la chaîne de valeur » de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en page 70 et suivantes.

E. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX**14. Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable**

(impact : modéré – occurrence : peu probable)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Risque lié à une réglementation dense et évolutive, (droit des baux commerciaux, droit de l'urbanisme, droit de la construction, droit des sociétés, droit boursier), à la sécurité, à l'environnement et à la santé publique – 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 – Risques liés aux litiges et contentieux – Risque de perte du régime fiscal des SIIC en cas de non-respect par la société des règles d'éligibilité à ce régime – Risque de suppression du régime SIIC en cas de changement de mesures fiscales – Risque de corruption (délit d'initié, détournement de fonds) 	<ul style="list-style-type: none"> – Mise en jeu de la responsabilité civile et/ou pénale de SFL ou de ses dirigeants et paiement de dommages et intérêts, de pénalités ou d'amendes – Dégradation des résultats, du bénéfice net et de la rentabilité – Baisse des perspectives de développement – La perte du régime SIIC entraînerait une hausse de l'imposition et une réduction du dividende – Dégradation de l'image et de la réputation – Impact négatif sur la valorisation des immeubles lors des audits de cession

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- SFL intègre les compétences juridiques et techniques permettant la maîtrise de ce risque 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, de l'élaboration et du suivi des contrats conclus par la Société.
 - Le recours à des compétences extérieures en cas de nécessité (avocats spécialisés).
 - La diffusion de formations en interne pour sensibiliser les différents acteurs aux risques et à leur responsabilité.
 - La mise en place de procédures internes visant à responsabiliser les collaborateurs concernés.
 - Un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité.
 - Un 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.).
 - SFL reste vigilante sur les mesures sanitaires.

F. RISQUES TECHNOLOGIQUES

15. Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles
(impact : modéré – occurrence : peu probable)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<p>Les sociétés sont de plus en plus soumises à la cybercriminalité pouvant entraîner des incidents majeurs dans l'infrastructure informatique de la Société</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque d'un arrêt complet de certains ou de l'ensemble des systèmes informatiques – Risque de pertes ou vols d'informations sensibles ou confidentielles – Risque de fraude de cybersécurité : risque d'usurpation de l'identité de l'entreprise au niveau des locataires ou fournisseurs pouvant amener ces derniers à transmettre des informations confidentielles ou à opérer des sorties de trésorerie injustifiées 	<ul style="list-style-type: none"> – Arrêt de l'activité pendant une période plus ou moins longue – Dégradation de l'activité – Contentieux avec les locataires – Perte financière – Dégradation de la réputation

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- Intervention de prestataires externes spécialisés sur environ 80 % de l'informatique (exemple : SharePoint, Estia, ADP) : solution de gestion en accès SAAS.
- Backups journaliers des données de gestion, et synchrone sur les données bureautiques.
- Firewall afin de renforcer la sécurité.
- Intervention rapide (inférieure à 24 heures) en cas de défaillance : garanties d'intervention et de rétablissement contractuelles avec les prestataires externes.
- Action de sensibilisation et note de procédure interne concernant la protection des données personnelles en plus de la formation RGPD (Règlement général sur la protection des données) réalisée initialement.
- Conclusion d'une police d'assurance spécifique.

16) 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.

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.

L'implantation des immeubles dans un environnement urbain dense, la complexité et la taille des biens nécessitent la recherche de couverture d'assurances haut de gamme qui est la stratégie de couverture mise en place.

7. Assurances

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

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. SFL mandate un expert à l'issue de travaux de réhabilitation importante pour déterminer la valeur de reconstruction à neuf du bâtiment réhabilité, travail nécessaire pour s'assurer que la limite de 350 millions d'euros est toujours bien adaptée.

7.1. 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.

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.

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.

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, à l'exception des travaux touchant à la structure des bâtiments. 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. Pour tous les autres travaux non éligibles, une autre procédure a été mise en place en 2021. Elle est décrite au paragraphe 7.3 ci-après.

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.

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.

7.2. Polices corporate

7.2.1. 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, 75008 Paris, au Business Center sis Square Édouard VII, 75009 PARIS, et à la Conciergerie de l'immeuble #cloud.paris, 6 rue Ménars, 75002 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.

7.2.2. Police Cyber risques

Depuis le 1^{er} 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.

7.2.3. 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 immobilières.

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.

7.2.4. 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.

7.3. 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 7.2.3 ci-dessus.

Pour simplifier et accélérer les démarches, une procédure a été mise en place avec le courtier qui gère depuis de très nombreuses années le contrat d'assurance dommages aux biens du patrimoine et l'ensemble des polices corporate de SFL.

Dans ce cadre, deux protocoles ont été élaborés, l'un pour la souscription des TRC et le second pour la souscription des DO / CNR. Ils définissent les dispositions mises en place avec l'assureur (facilité de déclaration, montant de garantie, franchise, tarification). Par ailleurs un questionnaire élaboré avec le courtier permet à SFL de transmettre toutes les informations nécessaires, il liste également toutes les pièces à remettre lors des différentes étapes des chantiers.

8. Mandat des Commissaires aux comptes

Le mandat de Deloitte & Associés, Commissaire aux comptes titulaire, arrive à échéance lors de l'Assemblée générale qui se réunira le 13 avril 2023. Nous vous proposons de le renouveler pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

9. 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

La nouvelle organisation interne mise en place en décembre 2022 est structurée autour de deux pôles :

- La Direction des opérations, constituée de :
 - la Direction technique et développement,
 - la Direction asset, management et gestion clients,
 - la Direction commerciale,
 - la Direction des investissements et de l’innovation.
- La Direction des ressources qui comprend :
 - le Secrétariat général, l’audit et le contrôle interne,
 - la Direction des systèmes d’information,
 - la Direction financière,
 - la Direction des ressources humaines,
 - la stratégie ESG,
 - la Communication.

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 autres 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 la Secrétaire générale 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 au cours de l’exercice 2022 et l’évaluation de ces travaux au regard des *best practices*.

9.1. 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.

9.1.1. 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’ordonnement et de paiement ont été clairement scindées. Le service trésorerie est ainsi indépendant du service comptable et directement rattaché à la Directrice financière.

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 leur 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.

9.1.2. 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’ordonnement 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.

9.1.3. 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.

Plusieurs transformations majeures ont été initiées ou mises en œuvre en 2022 :

- L'infrastructure système est désormais intégralement hébergée sous Azure, et bénéficie des moyens de protection et de sécurité de Microsoft. L'ensemble des serveurs et des données est en outre répliqué de façon synchrone vers des solutions tierces afin de faire face à toute rupture de service.
- Le siège de la Société a été déménagé temporairement pour travaux. Un réseau LAN a été créé spécifiquement dans les nouveaux locaux, et l'ensemble des postes de travail ont été déplacés sans arrêt d'activité pour les collaborateurs.
- Enfin, le Conseil d'Administration a validé l'opportunité pour SFL de remplacer son système de gestion immobilière et comptable vieillissant par le système utilisé par la société Colonial, principalement basé sur SAP S/4Hana. Après un semestre d'analyse de migration des procédures et des données, l'année 2023 permettra de valider la bonne gestion courante des sociétés du groupe SFL sur ce système et de former les utilisateurs.

9.1.4. 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.

9.2. Présentation des procédures de contrôle interne

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

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobilisés qui constituent l'essentiel des actifs du bilan de la Société et du Groupe est assurée par une expertise semestrielle réalisée par des professionnels externes et 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, cen-

- tralisés auprès de la Comptabilité Clients ;
- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société et du Groupe 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.

9.2.2. 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 notamment liés à une crise économique et sanitaire mondiale.

Les risques spécifiques liés à la Société, au Groupe et à leur secteur d'activité sont par ailleurs développés en page 16 et suivantes.

9.2.3. Polices d'assurance

Les différentes polices d'assurance souscrites par SFL sont détaillées en page 29 et suivantes.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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.

9.2.6. 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 reportings et 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 arrêtés semestriels et annuels, aux membres du Comité, un rapport de synthèse de leurs remarques.

9.2.7. 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 et les investissements projetés 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 reportings et 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.

9.2.8. 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 (contrats avec clause de défaut liée à l'Événement Significatif Défavorable.).

9.2.9. 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 2022 est couverte à 91 % dont 88 % en taux fixe et 3 % 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).

9.2.10. 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 un risque de capital réduit au maximum.

9.2.11. 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.

9.2.12. Appels d'offres

Les achats font l'objet de procédures d'appels 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.

La procédure d'appels d'offres prévoit une mise en concurrence de 3 fournisseurs minimum via un appel d'offres pour les dépenses supérieures à 100 K€, et la collecte de 3 devis fournisseurs minimum pour les dépenses comprises entre 50 et 100 K€.

9.3. Bilan des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2022 et évaluation de ces travaux au regard des best practices

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

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 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 du Groupe 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 (SACC) ; 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.

Le Comité d'audit a été spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et du Groupe 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.

La Présidente 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 ajustements relevés au cours de leurs missions et non comptabilisés 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.

9.3.2. Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2022 par KPMG

Le Comité d'audit, dans sa séance du 20 janvier 2022, a défini et arrêté le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise décrite au chapitre 6 ci-avant en pages 16 à 29.

Le Plan d’audit 2022 a comporté les quatre missions ci-dessous menées en lien avec deux catégories de facteurs de risques que sont (i) les risques propres à l’activité immobilière et (ii) les risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable :

Missions	Classification dans les facteurs de risques (voir page 17)	
	Catégorie	Sous-catégorie
1 Fournisseurs sous les seuils d’appels d’offres : Cette mission avait pour but d’évaluer les contrôles mis en œuvre pour les engagements de dépenses des chantiers non soumis à appel d’offres.	Risques propres à l’activité immobilière	Risques liés à l’exploitation et au développement immobilier
2 Risques juridique et fiscaux lié au régime SIIC adopté par SFL depuis 2003 Cette mission a consisté à revoir l’environnement de contrôle interne sur ces risques.	Risques juridiques et fiscaux	Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable
3 Revue du processus de refacturations des charges locatives En s’appuyant sur la procédure existante, cette mission avait pour but de s’assurer de la qualité du processus de refacturation des charges, du caractère refacturable des charges, travaux et honoraires de gestion conformément aux baux, et du correct recouvrement aux locataires sélectionnés.	Risques propres à l’activité immobilière	Risques locatifs
4 Revue du processus de valorisation des actifs Revue du système du contrôle interne du process de valorisation des actifs.	Risques propres à l’activité immobilière	Risques liés à la valorisation des actifs

Il a été rendu compte de l’exécution de chacune de ces missions au Comité d’audit. En conclusion, KPMG a pu constater que l’environnement de contrôle est fort. Peu d’anomalies ont été relevées et celles-ci étaient d’une criticité faible.

10. SFL et ses actionnaires

10.1. Informations relatives à la répartition et à l’évolution du capital

10.1.1. Tableau de l’évolution du capital au cours des cinq derniers exercices (2018-2022)

Date	Nature	Opérations			Après opérations		
		Nombre d’actions annulées	Nombre d’actions créées	Nominal	Prime brute d’apport/émission	Nombre total d’actions	Montants successifs du capital
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 €
Exercice 2021	annulation	3 664 259	–	2 €	–	42 864 715	85 729 430 €
Exercice 2022	néant	–	–	–	–	42 864 715	85 729 430 €

10.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2022

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	% de capital	% droits de vote réels ⁽¹⁾
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA	42 148 182	42 148 182	98,33 %	98,45 %
Flottant	664 755	664 755	1,55 %	1,55 %
Autodétention SFL ⁽²⁾	51 778	–	0,12 %	–
Total	42 864 715	42 812 937	100 %	100 %

(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 : 85 729 430 €.

(2) Inclut les opérations non finalisées à la date de clôture comptable mais effectives au 31/12/2022.

À la connaissance de la Société, il n’existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.

10.1.3. Évolution de la répartition du capital et des droits de vote

Principaux actionnaires	2019 ^(a)		2020 ^(a)		2021 ^(a)		2022 ^(b)	
	% capital	% droits de vote réels ^(b)	% capital	% droits de vote réels ^(b)	% capital	% droits de vote réels ^(b)	% capital	% droits de vote réels ^(b)
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA	81,71 %	82,11 %	81,71 %	82,02 %	98,33 %	98,59 %	98,33 %	98,45 %
. PREDICA	12,88 %	12,94 %	12,88 %	12,92 %	–	–	–	–
. Autres filiales	0,29 %	0,29 %	0,28 %	0,29 %	–	–	–	–
Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE	13,17 %	13,23 %	13,16 %	13,21 %	–	–	–	–
Flottant	4,64 %	4,66 %	4,75 %	4,77 %	1,40 %	1,41 %	1,55 %	1,55 %
Autodétention SFL	0,48 %	–	0,38 %	–	0,27 %	–	0,12 %	–
Total	100 %	100 %						

(a) Au 31 décembre de chaque année.

(b) 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 seuilsFranchissements de seuils depuis le 1^{er} janvier 2023

Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2022

Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2021**Avis AMF 221C2002 du 5 août 2021**

Par courrier reçu par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 août 2021, la société anonyme de droit espagnol Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 52, 28046 Madrid, Espagne) a déclaré avoir franchi en hausse, le 4 août 2021, les seuils de 90 % du capital et des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise et détenir 40 346 951 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 94,13 % du capital et des droits de vote de cette société⁽¹⁾.

Ce franchissement de seuils résulte (i) du rachat et de l'annulation par Société Foncière Lyonnaise d'une partie des actions acquises auprès de Predica et (ii) de la réalisation de l'apport en nature d'actions Société Foncière Lyonnaise par Predica au profit de la société Inmobiliaria Colonial (cf. notamment D&I 221C1823 du 20 juillet 2021 et note d'information-visa AMF n° 21-340 du 20 juillet 2021 - établie par Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. dans le cadre de l'offre publique visant les actions Société Foncière Lyonnaise et communiqué diffusé par cette dernière le 4 août 2021).

Avis AMF 221-C2042 du 10 août 2021

Par courrier reçu par l'Autorité des Marchés Financiers le 10 août 2021, Crédit Agricole Assurances⁽²⁾ (16-18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi, le 4 août 2021,

indirectement en baisse, par l'intermédiaire de la société Predica qu'elle contrôle, les seuils de 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de Société Foncière Lyonnaise et détenir indirectement, par l'intermédiaire de la société Predica, 129 464 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 0,30 % du capital et des droits de vote de cette société⁽¹⁾.

Ce franchissement de seuils résulte (i) du rachat et de l'annulation par Société Foncière Lyonnaise d'une partie des actions Société Foncière Lyonnaise cédées par la société Predica et (ii) de l'apport en nature d'actions Société Foncière Lyonnaise par la société Predica au profit de la société Inmobiliaria Colonial (cf. notamment D&I 221C1823 du 20 juillet 2021, communiqué diffusé par Inmobiliaria Colonial le 4 août 2021 et D&I 221C2002 du 5 août 2021).

À cette occasion, la société Predica a déclaré avoir franchi directement en baisse les mêmes seuils.

Avis AMF 221C2241 du 1^{er} septembre 2021

Par courrier reçu par l'Autorité des Marchés Financiers le 31 août 2021, la société anonyme de droit espagnol Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (ci-après « Colonial ») (Paseo de la Castellana, 52, 28046 Madrid, Espagne) a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 août 2021, les seuils de 95 % du capital et des droits de vote de la Société Foncière Lyonnaise et détenir 42 148 182 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 98,33 % du capital et des droits de vote de cette société⁽¹⁾.

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition d'actions Société Foncière Lyonnaise dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée initiée par la société Colonial.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2020

Néant.

10.2. Titres donnant accès au capital

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

(1) Sur la base d'un capital composé de 42 864 715 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

(2) Contrôlée par Crédit Agricole SA.

10.3. Actions détenues par les Administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2022	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs au 31 décembre 2022*
Juan José Brugera Clavero	20575
Ali Bin Jassim Al Thani	25
Carmina Ganyet i Cirera	0
Arielle Malard de Rothschild	25
Alexandra Rocca	0
Pere Viñolas Serra	0
Total	20625

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

10.4. Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées au cours de l'exercice 2022**Acquisition gratuite d'actions au titre de l'attribution décidée par le Conseil d'administration du 15 février 2019 (Plan n° 5)**

Déclarant : Juan José Brugera Clavero
Administrateur
Président du Conseil d'administration jusqu'au 7 avril 2022
Instrument financier : Actions
Date de la transaction : 31 mars 2022
Date de réception de la notification à l'AMF : 31 mars 2022
Lieu de la transaction : hors plateforme de négociation
Prix unitaire : 0,00 € (*cours de l'action : 86,40 €*)
Volume : 6000

Déclarant : Nicolas Reynaud
Directeur général jusqu'au 30 juin 2022
Instrument financier : Actions
Date de la transaction : 31 mars 2022
Date de réception de la notification à l'AMF : 31 mars 2022
Lieu de la transaction : hors plateforme de négociation
Prix unitaire : 0,00 € (*cours de l'action : 86,40 €*)
Volume : 20000

Déclarant : Dimitri Boulte
Directeur général délégué jusqu'au 30 juin 2022
Directeur général à compter du 1^{er} juillet 2022
Instrument financier : Actions
Date de la transaction : 31 mars 2022
Date de réception de la notification à l'AMF : 31 mars 2022
Lieu de la transaction : hors plateforme de négociation
Prix unitaire : 0,00 € (*cours de l'action : 86,40 €*)
Volume : 16000

Autres transactions

Déclarant : Dimitri Boulte
Directeur général délégué jusqu'au 30 juin 2022
Directeur général à compter du 1^{er} juillet 2022
Instrument financier : Actions
12 transactions effectuées entre le 3 juin et le 9 novembre 2022
Nature des transactions : cession
Volume total : 3527
Prix unitaire moyen : 83,94 €

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

Au 31 décembre 2022, les salariés détenaient directement 42 128 actions de la Société représentant 0,098 % du capital.

Sont incluses dans ce total les actions détenues par Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée depuis le 1^{er} juillet 2022 et également salariée.

Sont exclues de ce total, les actions détenues par Monsieur Dimitri Boulte, nommé Directeur général le 1^{er} juillet 2022, date à laquelle il a pris fin son contrat de travail.

FCPE

En 2021, le FCPE ACTIONS SFL avait cédé la totalité des actions SFL qu'il détenait. Il a également fait l'objet d'une fusion absorption par un autre fonds qui ne détient pas d'actions SFL.

10.6. Opérations afférentes aux titres de la Société**10.6.1. 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 2022. 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 huit années (voir annexe 15.1 en page 89).

10.6.2. 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 15 avril 2021, le Conseil d'administration réuni les 19 novembre 2021 et 18 février 2022, suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection, a adopté le règlement d'attribution gratuite d'actions du Plan n° 6.

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration réuni le 18 février 2022 a déterminé la liste des bénéficiaires de ce plan au titre de l'exercice 2022 et a décidé d'attribuer 61 248 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° 6 sont détaillées en annexe 15.2 (page 90 et suivantes).

10.6.3. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 7 avril 2022, par sa douzième 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 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,
- 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 ladite Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans sa première résolution extraordinaire ;
- 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.

Au 31 décembre 2022, la Société détenait 51 778 actions propres, représentant 0,12 % du capital social.

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

1. Allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 23 520.
2. Opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 4 975.
3. Exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 0.
4. Échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283.
5. Annulation des titres rachetés : 0.

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale du 13 avril 2023 une résolution autorisant le rachat par la Société Foncière Lyonnaise de ses propres actions, la limite d'intervention y afférente étant fixée à 110 euros à l'achat (quinzième 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 4 286 471, tel que calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2022, 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 7 avril 2022 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 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 ;
- 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 du 13 avril 2023 de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la dixième 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.

10.6.4. Tableau de déclaration synthétique : Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,12 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	51 778
Valeur comptable du portefeuille	2 951 947,19 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2022)	4 370 063,20 €

	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 ⁽¹⁾	Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	10 947	8 340	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	83,86 €	84,50 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	918 001,15 €	704 729,66 €	-	-	-	-

(1) Flux intervenus dans le cadre du contrat de liquidité.

Ne sont pas incluses les 64 992 actions cédées à titre gratuit par décision du Conseil d'administration du 15 février 2019 au titre du Plan n° 5. Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2022.

10.7. Déclarations des franchissements de seuils

Aux termes du IV 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.

Aucune déclaration de franchissement de seuils n'est intervenue au cours de l'exercice 2022. Voir également le paragraphe 10.1.3 «Évolution de la répartition du capital et des droits de votes» en page 36 du présent rapport.

10.8. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices**10.8.1. 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 2022, le versement unique à titre de dividende de 4,20 euros par action au titre dudit exercice.

10.8.2. 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 ⁽¹⁾
2019	2,65 €	0,28 €	2,37 €	–	123 301 781,10 €
2020	2,10 €	0,0582 €	0,8929 €	1,1489 €	97 710 845,40 €
2021	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 031 803,00 €

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

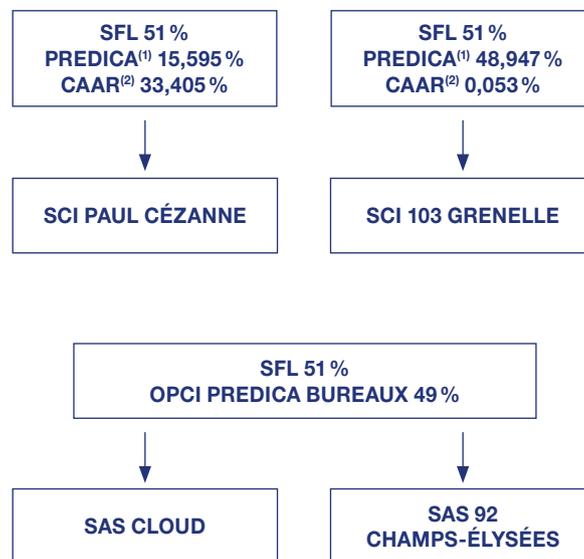
11. Partenariats

Le 4 août 2021, SFL a conclu deux pactes d'associés avec Predica portant sur les SCI Paul Cézanne et SCI 103 Grenelle et deux pactes d'associés avec l'OPCI Predica Bureaux (Société créée à cette fin par Predica) portant sur les SAS Cloud et 92 Champs-Élysées.

Pour permettre la conclusion d'un apport partiel d'actif par Predica à Crédit Agricole Assurances Retraite (CAAR), comprenant une partie des titres détenus par Predica dans le capital des SCI 103 Grenelle et Paul Cézanne, le 9 novembre 2022 SFL et Predica ont conclu un avenant aux deux pactes d'associés concernés. Cet apport partiel d'actif a été réalisé le 1^{er} décembre 2022, date à laquelle la société CAAR a adhéré auxdits pactes.

Les pactes d'associés entre SFL et l'OPCI Predica Bureaux portant sur les SAS Cloud et 92 Champs-Élysées sont demeurées inchangés en 2022.

En conséquence, au 31 décembre 2022, les pactes d'associés sont les suivants :



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

(2) Nouvelle société créée au sein de Crédit Agricole Assurances ayant vocation à porter les encours des contrats d'assurance retraite.

Les clauses de ces quatre pactes en matière de changement de contrôle sont les suivantes : En cas de changement de contrôle de l'un des associés, l'autre associé pourra :

- agréer le changement de contrôle considéré ; ou
- décider d'acquiescer la totalité des titres et de la créance en compte courant d'associé détenus par l'associé objet du changement de contrôle ; ou
- décider de vendre la totalité des titres et de la créance en compte courant d'associé qu'il détient à l'associé objet du changement de contrôle.

12. Pactes d'actionnaires

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires portant sur le capital de SFL conclu entre les actionnaires principaux SFL, étant rappelé que la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA détient au 31 décembre 2022, 98,33 % des actions composant le capital de SFL.

13. 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€)	
2022	Janvier	84,00	77,20	5 289	0,427
	Février	88,60	82,00	3 325	0,283
	Mars	88,80	83,20	4 706	0,404
	Avril	91,60	84,80	6 048	0,528
	Mai	90,60	84,00	6 674	0,585
	Juin	90,00	80,60	3 900	0,329
	Juillet	86,40	81,20	7 191	0,608
	Août	85,60	79,80	9 720	0,797
	Septembre	85,80	81,20	2 282	0,188
	Octobre	84,80	76,00	7 618	0,606
	Novembre	88,20	79,60	5 323	0,440
	Décembre	85,00	80,40	1 725	0,145
2023	Janvier	85,00	79,00	3 746	0,305
	Février	83,20	79,80	2 959	0,240

14. Déclaration de performance extra-financière 2022

1. Stratégie RSE

La foncière SFL a exercé dès sa création les métiers de propriétaire et de développeur pour construire, entretenir et transformer la ville et son patrimoine. En alliant vision à long terme et réactivité, elle a traversé des époques de croissance et des époques de crise avec innovation et résilience.

La situation sanitaire mondiale survenue en 2020 qui a perduré en 2021 et dans une moindre mesure en 2022 a impacté la fréquentation des immeubles de bureaux et a confirmé 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.

Dans un environnement actuel qui a accéléré un certain nombre d'évolutions sociétales et urbaines, SFL redonne à son action un sens, 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 et le bien-être de ses habitants.

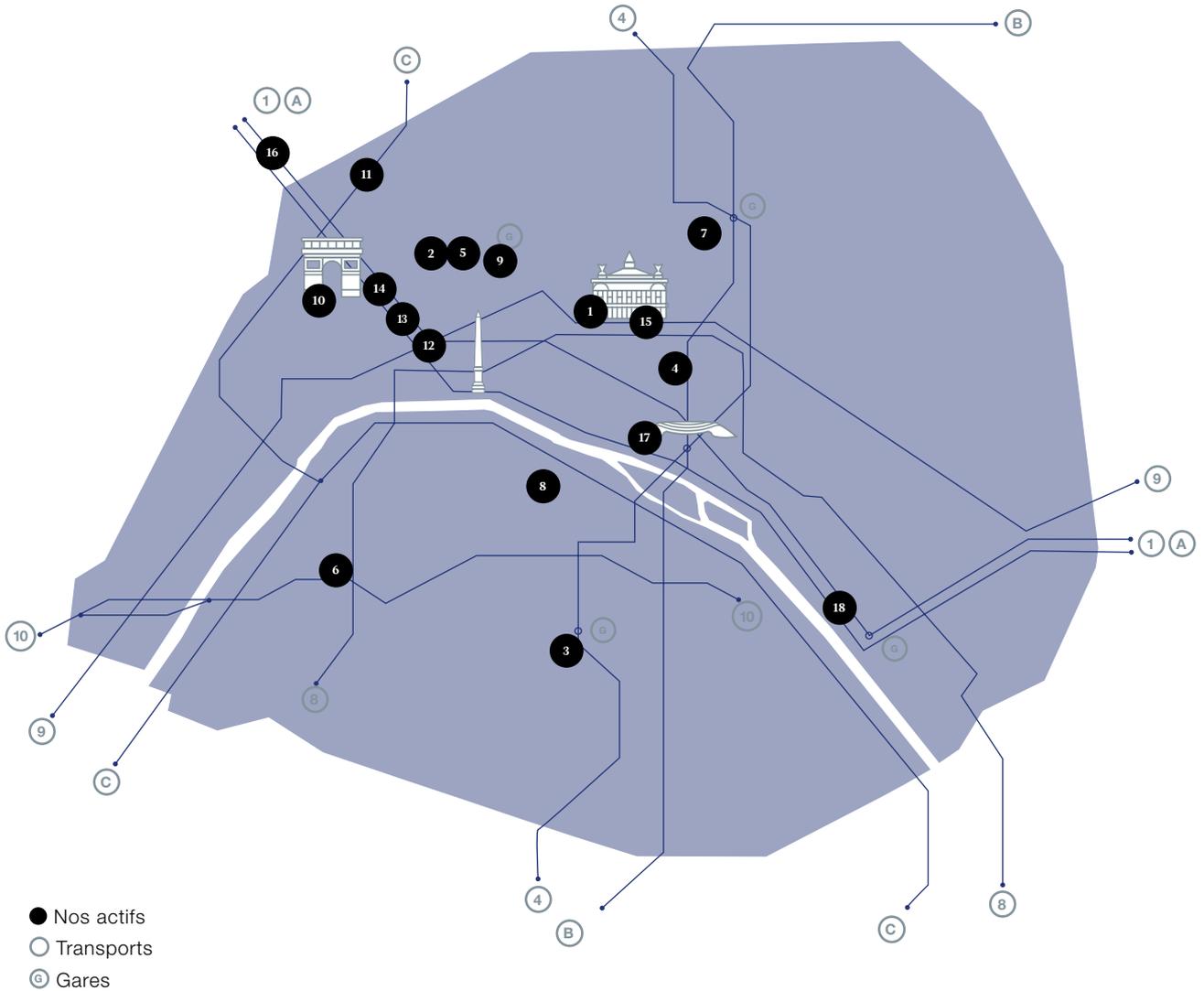
Le positionnement clair de SFL sur le segment *prime* de l'immobilier tertiaire parisien et son organisation par métier sont les bases solides de sa stratégie de création de valeur. Au 31 décembre 2022, son patrimoine est constitué de 18 actifs (81 % de bureaux, 18 % de commerces et hôtel et 1 % d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 99,5 %. Ses clients, présentent les plus fortes valeurs ajoutées par employé de leurs secteurs et une exigence particulière dans le choix de leurs espaces de travail.

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 Neuilly-sur-Seine. Les rénovations et restructurations réalisées reflètent une attention particulière à la qualité fonctionnelle, esthétique et à la résilience des immeubles. SFL inscrit son action dans le temps long, en considérant tout le cycle de vie de son patrimoine et les besoins futurs de ses clients.

Le patrimoine de SFL se distingue par une très forte intensité d'usage par ses clients, en fréquentation par les utilisateurs et leurs visiteurs, ainsi qu'en matériels liés aux technologies de l'information et de l'audiovisuel. Cette combinaison d'une intensité d'usage élevée et d'une mobilité domicile-travail faiblement carbonée fait des actifs de SFL les mieux placés dans son secteur pour assurer l'atténuation des effets de la cité sur le climat et l'adaptation de celle-ci au dérèglement climatique.

Depuis plus d'une décennie, la politique de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) de SFL est au premier rang de ses préoccupations. Ambitieuse et volontaire, elle est définie aujourd'hui autour d'objectifs clairs, notamment à l'échéance 2030, et se fonde sur les enjeux RSE qui sont matériels pour ses parties prenantes et déterminants pour sa résilience économique dans un environnement incertain.

Active et attentive à anticiper les demandes de ses clients, de ses collaborateurs, de ses actionnaires et de ses partenaires, SFL donne un sens à cette politique, autour de quatre axes, sur lesquels s'articulent des plans d'action pragmatiques et efficaces. Envisagés selon le prisme des risques et des opportunités, douze enjeux se répartissent ainsi sur les quatre piliers de la valeur immatérielle de son patrimoine. Les actions quotidiennes de l'équipe SFL traduisent le sens donné au modèle d'affaires de l'entreprise en action : créer l'envie de travailler ensemble.



PATRIMOINE SFL : 414600 M²

Paris	Surface totale ⁽¹⁾		
1 Édouard VII	54 600 m ²	10 83 Marceau	9 700 m ²
2 Washington Plaza	48 200 m ²	11 131 Wagram	9 200 m ²
3 Pasteur	39 600 m ²	12 90 Champs-Élysées	8 900 m ²
4 #cloud.paris	35 000 m ²	13 Galerie des Champs-Élysées	8 500 m ²
5 Cézanne Saint-Honoré	29 100 m ²	14 92 Champs-Élysées	7 700 m ²
6 Biome	25 000 m ²	15 6 Hanovre	4 600 m ²
7 Condorcet	24 900 m ²	16 176 Charles de Gaulle	6 900 m ²
8 103 Grenelle	18 900 m ²	17 Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
9 106 Haussmann	13 400 m ²	18 Rives de Seine	22 700 m ²
		Total	414 600 m²

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

1.1. Quatre piliers et douze enjeux RSE

SFL, plus ancienne foncière européenne avec un passé riche de plus de 140 ans, a appris que l'immobilier et ses projets doivent traverser de nombreuses années, avec des durées de maturation qui peuvent s'étendre jusqu'à cinq ou dix ans entre la conception des espaces et la livraison à ses clients. Si l'ambition de créer des lieux où s'incarne l'envie de travailler ensemble est une constante, la façon d'y parvenir peut évoluer, s'enrichir, s'adapter aux évolutions sociétales et sociologiques.

C'est pourquoi il est primordial de créer les plateformes d'innovation et d'anticipation qui permettent aux acteurs du monde immobilier d'identifier les tendances à venir. C'est notamment le rôle de notre baromètre annuel du Paris Workplace. Des études comme celles-ci nous montrent que le bureau n'est plus le lieu de production du travail, mais le lieu de l'échange, de la créativité, de la culture d'entreprise et de l'intelligence collective, le lieu où se développe l'engagement des salariés.

Si ces mêmes salariés peuvent désormais travailler quasiment partout, grâce à l'essor des nouvelles technologies et de la flexibilité qu'offre la généralisation du télétravail, seuls les bureaux comme lieu physique permettent aux entreprises de déployer leur image vis-à-vis de leurs clients et collaborateurs, devenant de ce fait un agent catalyseur de l'attractivité RH des entreprises et un atout majeur pour retenir les talents.

Si les générations les plus jeunes sont les plus sensibilisées, tous les salariés augmentent leur degré d'exigence vis-à-vis de leur employeur et demandent des preuves de bonne conduite en la matière, notamment concernant les bureaux qu'elles occupent. En étant fiers de leurs bureaux, des engagements qui y sont mis en avant, les taux d'engagement et de bien-être des salariés augmentent.

SFL travaille depuis de nombreuses années dans cette voie, en fédérant par ailleurs un nombre important de parties prenantes en la matière. Avec ses clients locataires, avec ses interlocuteurs dans la cité - ville, état, riverains - avec ses collaborateurs, avec ses partenaires - maîtres d'œuvre, entreprises de construction, exploitants techniques - et avec ses actionnaires, l'ambition de SFL est donc de susciter l'envie de travailler ensemble autour de quatre piliers, en adoptant une vision d'avenir responsable dans l'exercice du développement et de la gestion de ses immeubles tertiaires :

– **Stratégie bas carbone**

– **Empreinte sur la ville**

– **Au service des utilisateurs**

– **Engagement des équipes et des partenaires**

Ces piliers qui regroupent chacun trois enjeux spécifiques 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.

La contribution de la démarche ESG de SFL aux Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015 est également étudiée à l'aune de ces quatre piliers. SFL considère que les actions qu'elle porte ont un impact sur 10 de ces objectifs selon la répartition suivante :



STRATÉGIE BAS CARBONE

Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers est une source importante d'émissions de gaz à effet de serre.

Il est de notre responsabilité de proposer des immeubles résilients, aux excellents fondamentaux immobiliers, et de promouvoir une stratégie bas carbone ambitieuse et une utilisation raisonnée des ressources.

Sobriété dans l'exploitation
Économie circulaire & carbone embarqué
Résilience du bâti

13 CLIMATE ACTION



7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY



12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION





EMPREINTE SUR LA VILLE

Nous voulons apporter notre pierre à la définition de la nouvelle géographie du travail.

Nous associons les acteurs locaux dans la conception et la fabrication de nos projets urbains et orientons nos investissements vers des immeubles proches des lieux de vie, respectueux de la biodiversité locale et intégrés dans le paysage.

Architecture & design
Nature & paysage
Mobilités

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



15 LIFE ON LAND





AU SERVICE DES UTILISATEURS

Le monde du travail connaît des mutations importantes.

Nous souhaitons donner envie à nos utilisateurs de venir travailler ensemble au bureau en proposant des espaces flexibles, confortables, intégrant une offre de services *prime* et en misant sur les référentiels les plus exigeants.

Confort & aménagement
Certification & labellisation
Relation & satisfaction clients

9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE





ENGAGEMENT DES ÉQUIPES ET DES PARTENAIRES

Notre envie de travailler ensemble nécessite un goût sûr pour la transformation et l'audace.

Notre équipe, 100 % intégrée, est composée de talents qui savent répondre à ces exigences. Nous pouvons également compter sur nos partenaires avec lesquels nous nous efforçons de créer des liens solides et durables.

Attractivité, développement des compétences & égalité professionnelle
Santé, sécurité & qualité de vie au travail
Éthique dans la chaîne de valeur

5 GENDER EQUALITY



10 REDUCED INEQUALITIES



3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING



16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS



1.2. Environnement opérationnel, impacts SFL et ambition 2030

L'analyse de l'environnement opérationnel de SFL et des risques et opportunités qui en découlent pour le modèle d'affaires de SFL est au cœur de la création de valeur.

Le contexte global 2022, marqué par une incertitude forte dans la continuité de 2020 et 2021, et par une accélération des changements d'usage des lieux et des services des villes, révèle aussi les atouts pour SFL d'un patrimoine immobilier résilient, à la hauteur des attentes nouvelles et qui anticipe ces attentes et leur accélération.

Le lien à la ville, la garantie du bien-être et de l'efficacité, et l'en-

gagement enfin 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.

Répartis sur les quatre piliers de notre engagement RSE, les 12 principaux objectifs à horizon 2030 inscrivent notre démarche 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 à plus court et moyen terme.

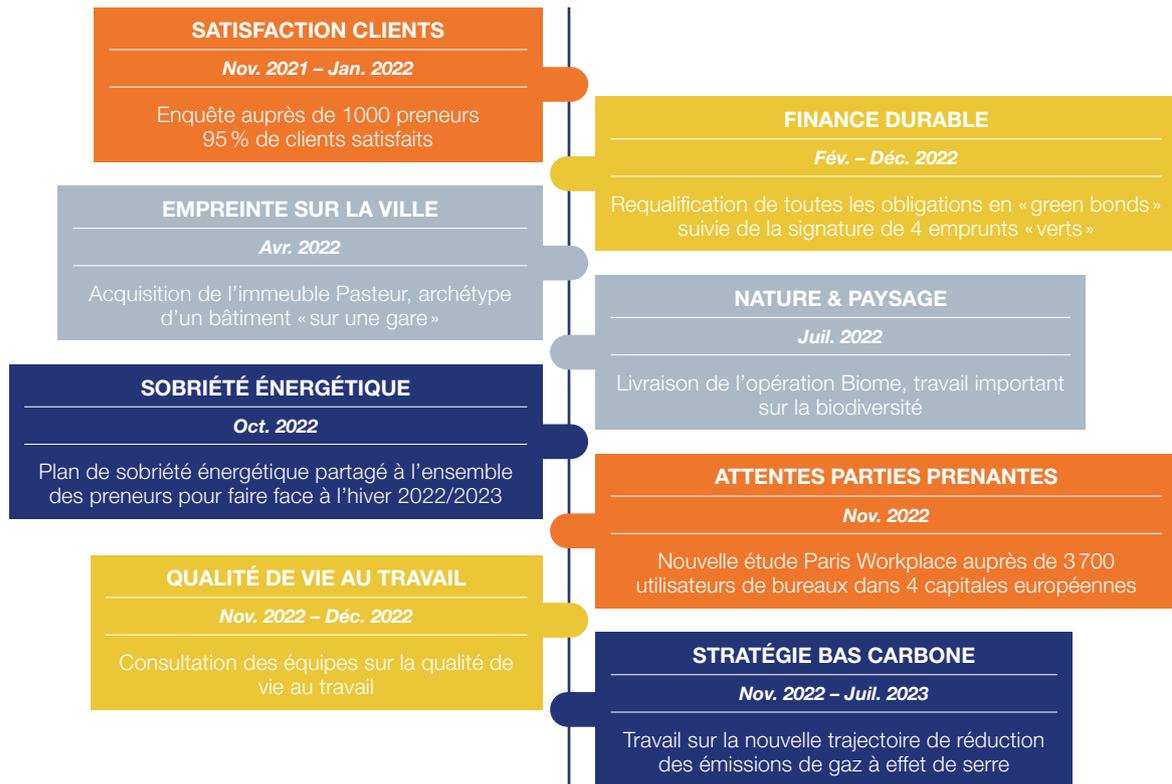
Les performances face à ces objectifs sont régulièrement suivies par le Comité de direction et le Conseil d'administration et font l'objet de plans d'actions dédiés.

Piliers	Environnement opérationnel	Impacts SFL	Réponses SFL	Objectif principal 2030	Performance 2022
Stratégie bas carbone	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif de limiter la hausse du réchauffement à 1,5°C de plus en plus urgent. • Réglementations environnementales ambitieuses et impactantes sur le secteur de l'immobilier et de la construction. • Surexploitation et impact environnemental important des ressources naturelles. • Tensions fortes sur les marchés de l'énergie et des matériaux en France et en Europe. • Multiplication des événements climatiques exceptionnels, et notamment des anomalies de températures à la hausse, été comme hiver. 	<ul style="list-style-type: none"> • 2055 tCO₂e au titre des Scopes 1 & 2 • 27 230 tCO₂e sur l'ensemble de la chaîne de valeur • 59 250 MWh d'énergie sur les actifs en exploitation, dont 69 % dans les parties communes et équipements généraux • Près de 27 000 tonnes de déchets de construction sur les deux opérations livrées en 2022, valorisés à 98 % • 124 355 m³ d'eau 	Sobriété dans l'exploitation <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'efficacité énergétique. • Transition vers des énergies moins carbonées. • Analyse poussée des profils de consommation de chaque actif. • Engagements de sobriété partagés avec les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux. 	- 70 % en kgCO ₂ e/m ² (Scopes 1 & 2 en tCO ₂ e) en 2030 vs 2017 - 40 % en kWh/m ² en 2030 vs 2017	- 41 % entre 2017 et 2022 - 21 % entre 2017 et 2022
			Économie circulaire et carbone embarqué <ul style="list-style-type: none"> • Écoconception, réemploi et utilisation raisonnée des ressources en phase travaux. • Valorisation et recyclage des déchets liés aux opérations de développement et à l'exploitation des bâtiments. • Développement de la récupération d'eau pluviale et maîtrise des consommations d'eau. 	Zéro déchet ultime (exploitation et développement)	Taux de valorisation des déchets • Exploitation : 69 % • Développement : 98 %
			Résilience du bâti <ul style="list-style-type: none"> • Investissement dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes des clients. • Compréhension fine des risques climatiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine. • Mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires. 	100 % des actifs soumis à des études de vulnérabilité et ayant mis en place les mesures de prévention et d'adaptation nécessaires	• Études de vulnérabilité réalisées dès 2018 et en cours de remise à jour
Empreinte sur la ville	<ul style="list-style-type: none"> • Contraintes urbanistiques et architecturales spécifiques à Paris. • Besoin de mixité des usages à l'échelle des quartiers. • Artificialisation des sols en forte augmentation en France et déclin rapide de la biodiversité. • Besoin de se reconnecter à la nature. • Besoin d'imaginer une ville vertueuse, qui répond aux besoins économiques des entreprises tout en respectant l'environnement. • Émergence de nouvelles formes de mobilités urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> • 18 actifs aux architectures emblématiques et variées • Plus de 100 000 m² d'emprise foncière • Plus de 50 % des actifs restructurés en 10 ans • Aucun m² artificialisé depuis 10 ans • L'équivalent de 10 % de l'emprise foncière est végétalisé • Seuls 15 % des occupants des bureaux SFL se déplacent en véhicules individuels motorisés (45 % en moyenne en Île-de-France) 	Architecture & design <ul style="list-style-type: none"> • Préservations des ouvrages existants dans une logique de réduction des démolitions et des constructions neuves. • Conception ambitieuse sur le plan architectural mais respectueuse du patrimoine. • Densification et mixité des usages. • Prise en compte des attentes des parties prenantes. 	Études historiques et patrimoniales sur 100 % des immeubles restructurés	100 %
			Nature & paysage <ul style="list-style-type: none"> • Limitation de l'artificialisation des sols. • Accroissement de la végétalisation des actifs. • Importance du paysage pour les occupants. 	À redéfinir en 2023	-
			Mobilités <ul style="list-style-type: none"> • Stratégie d'investissement sur des actifs avec une qualité d'accessibilité indéniable. • Dessertes exceptionnelles en transport en commun. • Écoute des besoins des utilisateurs en termes de nouvelles formes de mobilité urbaine. • Déploiement rapide d'infrastructures permettant la pratique de ces formes de mobilité. 	100 % des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro	100 %

.../...

Piliers	Environnement opérationnel	Impacts SFL	Réponses SFL	Objectif principal 2030	Performance 2022
Au service des utilisateurs	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelle géographie du travail : généralisation du télétravail et souhait fort d'autonomie des salariés. Vie sociale entre collègues : première raison de venue au bureau. Immeubles de bureau qui doivent pouvoir s'adapter à des usages variés et évolutifs dans le temps. Attentes de plus en plus fortes des clients potentiels sur la qualité environnementale des surfaces à louer. Interactions nombreuses avec les clients, notamment cette année sur le sujet crucial de la sobriété énergétique. 	<ul style="list-style-type: none"> 339 000 m² de surfaces louées Composés à 85% de surfaces de bureaux 290 locataires 3 700 utilisateurs de bureaux sondés dans le cadre de la dernière enquête Paris Workplace 28 certifications (construction et exploitation) obtenues sur l'ensemble du patrimoine 	<p>Confort et aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> Effort de concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes. Apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives. Panel de services apportés de plus en plus étendu sur la base d'une analyse fine de chaque immeuble. 	100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services <i>prime</i>	100%
			<p>Certification et labellisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Campagne de certification de l'ensemble de son patrimoine en exploitation. Adoption précoce de la certification BREEAM In-Use. Certifications ou labellisations en phase projet choisies afin de répondre au mieux aux spécificités du bâtiment et venir appuyer son positionnement commercial. 	100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés	100%
			<p>Relations et satisfaction clients</p> <ul style="list-style-type: none"> Importance de bien cerner les attentes de nos preneurs et de s'en nourrir en retour pour la programmation de nos opérations. Relations quotidiennes avec nos clients sur nos actifs grâce aux différents modes de dialogue mis en place. Mesure régulière de la satisfaction clients avec plus de 95% satisfaits ou très satisfaits lors de la dernière enquête. 	> 85% de clients satisfaits	95%
Engagement des équipes et des partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Engagement et mobilisation des collaborateurs, renforcement de la cohésion interne et de l'ambiance de travail, développement de la reconnaissance. Développement de l'employabilité et des compétences, maintien de l'attractivité de l'entreprise pour attirer et fidéliser les talents. Sensibilisation des collaborateurs aux enjeux du développement durable et à la prise en compte des engagements souscrits en matière de politique RSE. Besoin de développer les liens avec des partenaires, proches géographiquement et sensibles aux mêmes enjeux RSE. 	<ul style="list-style-type: none"> 74 collaborateurs à fin 2022 Effectif majoritairement féminin (à 62%) 50% de femmes au Conseil d'administration et 38% au Comité de Direction 1 accident de travail en 2022 (accident de trajet) 83% de collaborateurs formés en 2022 790 fournisseurs et prestataires de services 179 M€ d'achats en 2022 96% des achats effectués après de fournisseurs à Paris et en Île-de-France 	<p>Attraction, développement des compétences et égalité professionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> Approche individualisée de l'évolution professionnelle avec entretiens individuels annuels et entretien professionnels bisannuels. Dispositif de rémunération compétitif, incitatif et respectueux des principes et engagements souscrits en matière d'égalité professionnelle. Orientations de la formation professionnelle définies chaque année. Actions en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle en matière de recrutement, de rémunération et de formation. 	> 2,5% de la masse salariale dépensée en formation	2,64%
			<p>Santé, sécurité et qualité de vie au travail</p> <ul style="list-style-type: none"> Mesure régulière de l'ambiance au travail au moyen d'une consultation annuelle sur la qualité de vie au travail (QVT). Politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs. 	Consultation sur la qualité de vie au travail chaque année	Consultation réalisée en 2022
			<p>Éthique dans la chaîne de valeur</p> <ul style="list-style-type: none"> Identification des fournisseurs les plus à risque et mise en place d'outils pour suivre leur conformité. Recours importants à des prestataires et fournisseurs locaux. Démarche de progrès mise en place, notamment avec les mainteneurs en charge de l'exploitation des actifs et les entrepreneurs en charge des chantiers. 	100% des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique	Engagements en matière d'éthique à partager de manière plus formelle avec nos partenaires

2. Faits marquants 2022



Une performance scrutée et 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 GRESB ou l'EPRA sont la preuve de cette volonté d'amélioration continue et de transparence.

 <p>GRESB</p> <p>En 2022, le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a décerné à SFL le label Green star pour la 10^e année consécutive, avec des scores de : – 91/100 sur le benchmark Standing Investments, – 95/100 sur le benchmark Development.</p>	 <p>EPRA</p> <p>SFL respecte les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour sa communication RSE. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2022 : Sustainability et Finance Best Practice Recommendations. Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés et en partie 7.5.</p>	 <p>Finance durable</p> <p>SFL prend des engagements clairs en matière de performance environnementale. Elle a transformé toutes ses obligations en obligations vertes en février 2022 et a contracté quatre nouveaux emprunts verts les mois suivants pour un montant total de 725 M€. Les quatre emprunts sont notamment indexés sur l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié par la Science-Based Targets Initiative (SBTi). Au total, 79,7 % de l'endettement de SFL au 31 décembre 2022 est adossé à la performance environnementale de l'entreprise.</p>
--	---	--

3. Stratégie bas carbone

La hausse des émissions de gaz à effet de serre est en train de changer radicalement le climat et les derniers travaux du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) insistent plus que jamais sur la nécessité de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. Les risques liés aux effets du changement climatique et à sa prise en compte sont ainsi de plus en plus marqués pour l'activité de SFL, qu'ils aient pour conséquence la multiplication des événements physiques exceptionnels ou le renforcement des attentes du marché et le développement de réglementations environnementales plus ambitieuses.

Notre approche des enjeux climatiques respecte les lignes directrices de la TCFD⁽¹⁾ et intègre donc une gouvernance dédiée, une analyse des risques physiques et des risques de transition poussée, une stratégie d'actions et des objectifs et indicateurs dédiés. Ces éléments sont présentés au fil de ce Rapport et font également l'objet d'une table de concordance spécifique en partie 7.6 de ce document.

Notre stratégie pour répondre à l'urgence climatique et à l'ambition d'un futur bas carbone passe par deux aspects : la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de la résilience de notre patrimoine.

1. Réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Le secteur du bâtiment est responsable de plus du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en France⁽²⁾ et représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique.
- Les scénarios de référence, tels que la stratégie nationale bas carbone française révisée, publiée fin 2018, ou la Science-Based Targets initiative (SBTi), prévoient d'ailleurs une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050.
- SFL assume sa responsabilité et a développé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié et aligné sur une trajectoire 1,5 °C et validée par la SBTi,
- Cet objectif nécessite d'abord une maîtrise de l'efficacité énergétique et une transition vers des énergies moins carbonées.
- La stratégie de réduction des émissions passe également plus largement par une utilisation plus rationnelle des ressources, la maîtrise des déchets et des consommations d'eau et un engagement continu avec les architectes, les entreprises partenaires en phase travaux, les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux SFL.

2. Amélioration de la résilience du patrimoine

- La stratégie de SFL consiste à investir dans des immeubles pérennes, dont la qualité s'apprécie au regard de leur potentiel à se transformer.
- Elle doit permettre 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 défis de long terme relatifs notamment à l'accessibilité, à l'utilisation raisonnée des ressources et à l'adaptation au changement climatique.
- Cette stratégie doit s'accompagner d'une analyse précise 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.
- Elle doit aussi amener au renforcement de la capacité des actifs à faire face aux effets du changement climatique, et notamment à l'augmentation progressive des températures et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels en résultant.

La mesure de l'impact carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL est la première étape de la stratégie de réduction des émissions. Elle permet d'identifier les principaux postes d'émission de gaz à effet de serre et de comprendre leurs impacts.

Ce travail de mesure se veut le plus large et le plus fin possible, afin de mettre en évidence l'impact des activités de SFL sur l'ensemble des trois Scopes définis par le GHG Protocol et de définir les actions les plus appropriées.

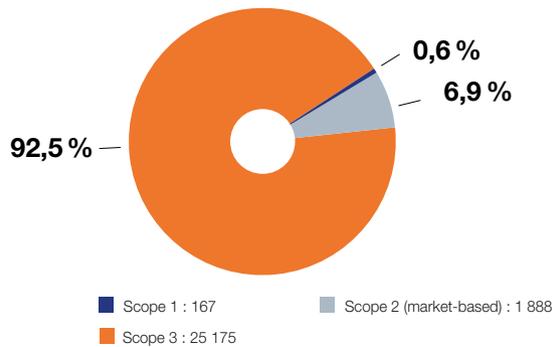
(1) Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.

(2) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 90 Mt CO₂e en 2017, soit 19% des émissions nationales (Scope 1) et 28% 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, document de mars 2020.

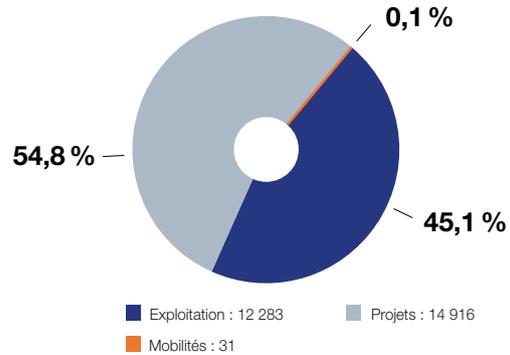
EMPREINTE CARBONE ÉLARGIE DE SFL EN TCO₂E / SCOPES 1, 2 ET 3 DU GHG PROTOCOL

		2022				2021	Évolution 21/22		
		Exploitation	Projets	Mobilités	Total	% du total	Total	en tonnes	en %
Scope 1		167	0	0	167	0,6 %	183	-16	-9 %
Fossil fuels consumption	Gaz naturel	116			116	0,4%	148	-32	-22%
Refrigerant gases	Fluides frigorigènes	51			51	0,2%	35	16	47%
Scope 2 (market-based)		1 888	0	0	1 888	6,9 %	2 312	-424	-18 %
Purchased electricity	Électricité	777			777	2,9%	803	-26	-3%
Purchased heating and cooling	Réseaux de chaud et de froid	1 111			1 111	4,1%	1 509	-399	-26%
Scope 3		10 228	14 916	31	25 175	92,5 %	29 716	-4 541	-15 %
1 - Purchased goods and services	Achats de biens et services (OPEX)	7 859			7 859	28,9%	7 453	407	5%
2 - Capital goods	Projets (CAPEX)		14 916		14 916	54,8%	20 062	-5 146	-26%
3 - Fuel- and energy-related activities	Amont et distribution de l'énergie	598			598	2,2%	660	-62	-9%
5 - Waste generated in operations	Déchets d'exploitation des bâtiments	653	Inclus en cat. 2		653	2,4%	376	276	73%
6 - Business travel	Déplacements professionnels			20	20	0,1%	7	13	179%
7 - Employee commuting	Déplacements domicile-travail			11	11	0,0%	11	0	-2%
13 - Downstream leased assets	Énergie des parties privatives	1 118			1 118	4,1%	1 147	-29	-2%
Total		12 283	14 916	31	27 230		32 211	-4 981	-15 %
% du total		45,1 %	54,8 %	0,1 %					

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN TCO₂E PAR SCOPES DU GHG PROTOCOL



RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN TCO₂E PAR TYPOLOGIE D'ACTIVITÉS



Il montre que l'empreinte globale SFL est en réduction de 15 % entre 2021 et 2022, avec notamment une baisse importante des émissions de gaz à effet de serre liés aux projets de rénovation et de restructuration (14 916 tCO₂e), qui représentent en 2022 moins de 55 % du total contre 68 % en 2021.

Il fait apparaître trois axes de travail principaux pour réduire l'impact carbone :

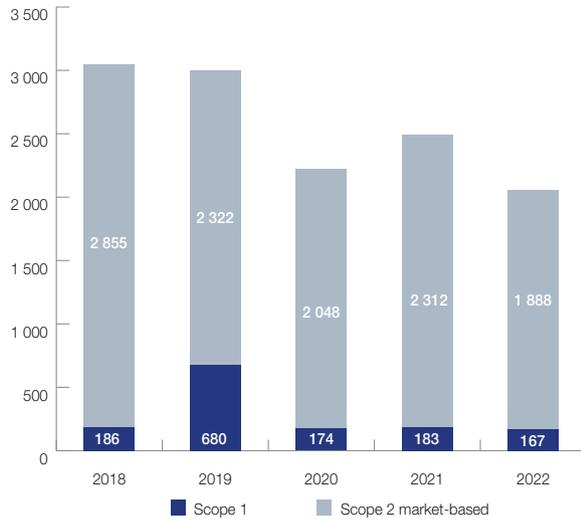
- La sobriété dans l'exploitation des actifs dans les parties communes comme les parties privatives (en partie 3.1).
- Le développement d'une économie circulaire et la réduction du carbone embarqué sur les projets (en partie 3.2).
- L'accompagnement du déploiement des nouvelles formes de mobilités pour les collaborateurs comme pour les utilisateurs des actifs SFL (en partie 4.3).

3.1. Sobriété dans l'exploitation

Émissions de gaz à effet de serre des Scopes 1 & 2

2 055 tCO₂e ont été émises en 2022 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques et des fuites de fluides frigorigènes (Scopes 1 & 2 market-based), dont :
 - 167 tCO₂e directement au titre du Scope 1 et
 - 1 888 tCO₂e indirectement au titre du Scope 2 market-based.

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE – SCOPES 1 & 2

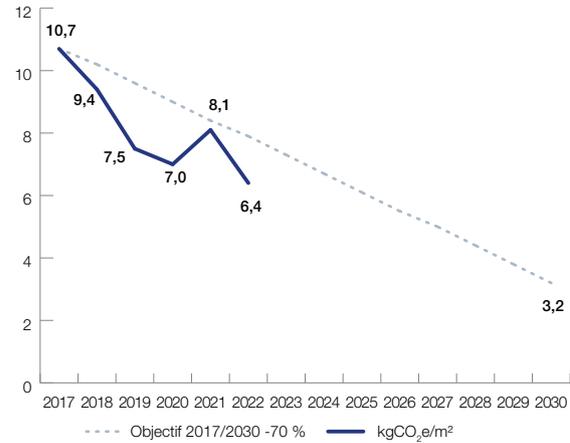


À périmètre courant, les émissions des Scopes 1 & 2 sont en forte baisse entre 2018 et 2022, avec une réduction de 985 tCO₂e qui représente -32% (soit respectivement -10% sur le Scope 1 et -34% sur le Scope 2).

L'évolution à la baisse entre 2021 et 2022 (-18%) s'explique notamment par une diminution importante des émissions liées aux consommations des énergies dédiées au chauffage (réseau de chaleur et gaz dans une moindre mesure) en raison des efforts de sobriété mis en place et d'un contexte météorologique favorable.

L'objectif carbone opérationnel de SFL vise une réduction de 70% des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques⁽¹⁾ en kgCO₂e/m² entre 2017 et 2030. Entre 2017 et 2022, la réduction atteint -41%.

INTENSITÉ CARBONE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KGCO₂E/M²



3.1.1. Amélioration de l'efficacité énergétique

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 45% de l'énergie consommée⁽²⁾. L'amélioration de l'efficacité énergétique est donc un enjeu prépondérant. Elle a vu son importance confirmée par le décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires qui fixe notamment des objectifs de réduction des consommations de -40% en 2030, -50% en 2040 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. Elle passe aussi par une prise en compte des nouveaux besoins de nos clients qui peuvent avoir une conséquence sur l'intensité d'usage de nos bâtiments (numérique, serviciel, restauration...).

SFL a ainsi initié un travail important de dialogue et d'émulation avec ses preneurs pour bien appréhender et venir réduire les consommations énergétiques globales de ses bâtiments en intégrant les énergies consommées sur les parties privatives : mandats pour partager les consommations, échange sur les profils énergétiques lors des comités clients, etc. Ce travail a revêtu une importance particulière à l'automne 2022, en vue de l'effort de sobriété demandé par le gouvernement français en vue de l'hiver 2022/2023. Après dix ans d'investissements importants dans le bâti (CAPEX), SFL s'emploie également à mettre en place un écosystème complet de systèmes et d'acteurs pour améliorer sa maîtrise de l'efficacité énergétique.

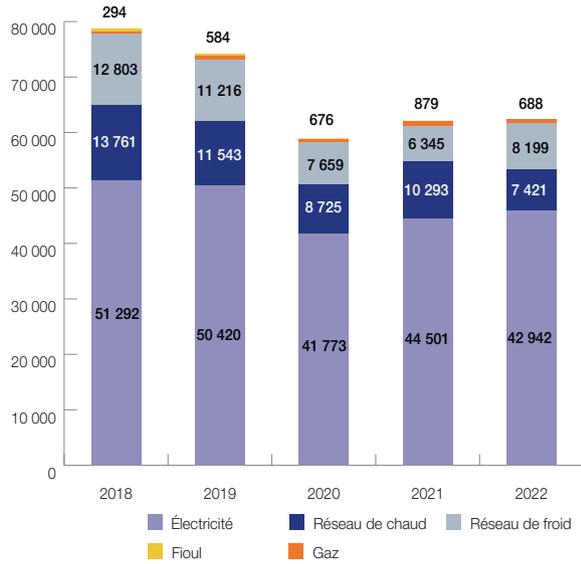
SFL s'est notamment entourée de deux acteurs reconnus et complémentaires pour bâtir son nouveau plan stratégique qui doit lui permettre de réduire les consommations d'énergie de 40% à fin 2030. Après une première action visant à accroître la quantité des données récoltées, au travers de la multiplication du sous-comptage, un schéma directeur technique global a été développé à l'échelle du patrimoine. Ce schéma a ensuite été décliné en trajectoire énergétique et carbone à 2030 propre à chaque actif avec un plan d'investissements associé.

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.

(2) Chiffres 2020, issus du Ministère de la Transition Écologique : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/bilan-energetique-2020/25-51-consommation-finale-denergie->

En 2022, les actifs détenus et gérés par SFL ont consommé 59 250 MWh d'énergie finale dont 40 701 MWh (soit 69%) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés dans les parties privatives.

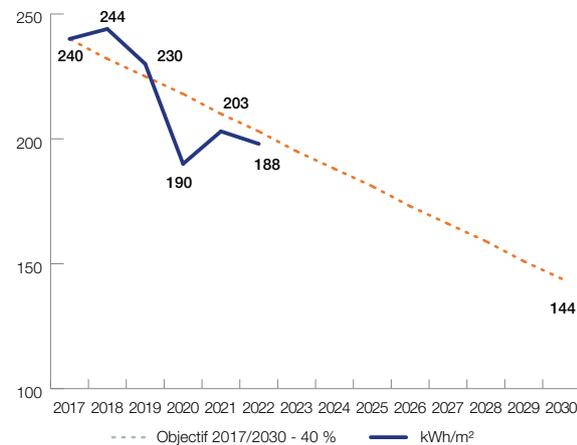
ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE, EN MWH



À périmètre courant entre 2018 et 2022, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 25 %.

L'objectif énergétique opérationnel de SFL est de réduire de 40 % l'intensité énergétique en kWh/m² entre 2017 et 2030, en lien fort avec les obligations issues du décret tertiaire. À fin 2022, la baisse atteint déjà 21 %.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KWH



3.1.2. Transition vers des énergies moins carbonées

La maîtrise des consommations énergétiques et de l'impact carbone associé passe aussi par une optimisation du mix énergétique et le choix de sources d'énergie moins carbonées.

Plus de 72 % 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 (1,2 % de l'énergie totale). Le reste étant composé de consommation de réseaux de chaleur (12,5 %) et de froid urbains (13,8 %) aux impacts carbonés diamétralement opposés (respectivement 37,2 % et 1,8 %).

MIX ÉNERGÉTIQUE ET IMPACT CARBONE ASSOCIÉ EN % EN 2021 ET 2022⁽¹⁾

	Mix énergétique		Impact carbone associé	
	2021	2022	2021	2022
Électricité	71,8 %	72,4 %	50,3 %	56,9 %
Réseau de froid	10,2 %	13,8 %	1,2 %	1,8 %
Réseau de chaleur	16,6 %	12,5 %	44,0 %	37,2 %
Gaz	1,4 %	1,2 %	4,4 %	4,1 %

(1) Sur les consommations énergétiques des parties communes et des parties privatives et les émissions de gaz à effet de serre associées sur les 15 immeubles en exploitation détenus et gérés par SFL en 2022

SFL vise encore à l'amélioration de ce mix énergétique, au travers notamment des actions suivantes :

- Réduction progressive de l'utilisation des énergies les plus carbonées, notamment celles liées au chauffage :
 - Remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2019.
 - Déploiement de pompes à chaleur, notamment sur la Galerie des Champs-Élysées en novembre 2020 avec une réduction importante de la consommation énergétique de depuis sa mise en œuvre et sur Édouard VII en 2022.
- Favorisation des énergies aux facteurs d'émission les plus faibles :
 - Extension progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission faible) sur les immeubles du patrimoine desservis.
 - Négociations avec les fournisseurs pour augmenter progressivement la part d'énergie d'origine renouvelable, notamment pour l'électricité et le chauffage urbain (CPCU).

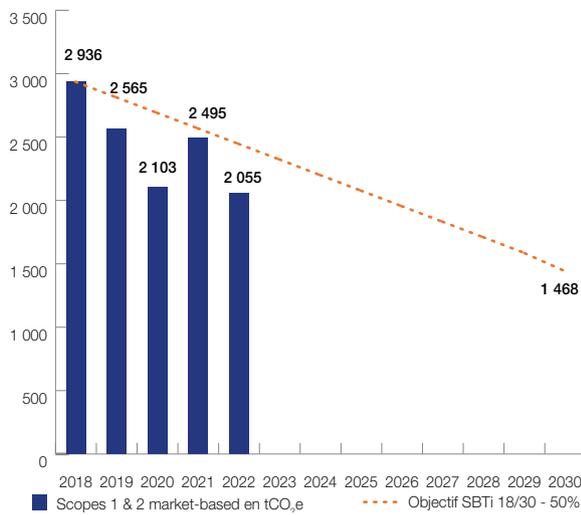
**SCIENCE-BASED TARGETS INITIATIVE (SBTi):
CERTIFICATION DE LA TRAJECTOIRE CARBONE**

La trajectoire carbone de SFL a été certifiée compatible avec un objectif 1,5 °C par la SBTi en août 2021.

Cette trajectoire s’appuie sur un objectif de réduction de 50 % des émissions des Scopes 1 & 2 (market-based) exprimées en tCO₂e entre 2018 et 2030, tel que défini dans le cadre de l’approche SME (Small and Medium-sized Enterprises) développée par la SBTi.

À fin 2022, ces émissions ont diminué de 30 % depuis 2018, soit une réduction de 881 tCO₂e en valeur absolue, en ligne avec l’objectif.

OBJECTIF D’ÉMISSIONS SCOPES 1 & 2 MARKET-BASED EN TCO₂E CERTIFIÉ PAR LA SCIENCE - BASED TARGETS INITIATIVE



3.2. Économie circulaire et carbone embarqué

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 trois thématiques principales permettant de contribuer à la sobriété de notre empreinte :

- l’utilisation raisonnée des ressources en phase travaux, par l’écoconception, le réemploi et la réutilisation des matériaux,
- la valorisation et le recyclage des déchets liés aux opérations de développement et à l’exploitation des bâtiments,
- et la maîtrise des consommations d’eau sur le patrimoine en exploitation.

Ces thématiques ont un impact prépondérant dans la stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre puisque les émissions liées aux projets représentent globalement plus de 45 % de l’empreinte carbone globale de SFL en 2022.

Elle trouve 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 également permettre de limiter les destructions et donc l’utilisation éventuelle de ressources naturelles dans la phase de construction. Le fait même de restructurer ou rénover un bâti existant est par nature beaucoup plus économe en carbone qu’un projet neuf puisque la structure, voire le clos-couvert, est majoritairement conservée. Et ceci sans compter le fait qu’aucun m² supplémentaire n’est artificialisé.

3.2.1. Écoconception et utilisation raisonnée des ressources

Premier consommateur d’énergie en France, le secteur du bâtiment est également confronté au sujet de l’utilisation des ressources naturelles et à ses impacts environnementaux.

La démarche mise en œuvre par SFL sur les projets de restructuration tient à réduire les impacts liés aux opérations de développement sur les bâtiments qu’elle détient et qu’elle rénove, par la mise en place de politiques précises pour limiter l’empreinte environnementale de ses chantiers et par l’engagement et le suivi des entrepreneurs en charge de ceux-ci. Trois angles sont notamment systématiquement 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.

SFL a livré à l’été 2022 deux opérations importantes : Cézanne Saint-Honoré en site occupé et Biome. Elles ont fait toutes deux l’objet de chartes chantier précises avec une attention forte portée sur le sujet des matériaux.

Sur ces deux opérations, des efforts particuliers ont donc été effectués sur la réutilisation des matériaux provenant des démolitions et des déconstructions ou des matériaux issus d’autres chantiers.

Matériaux réemployés	Cézanne Saint-Honoré	Biome
Matériaux du site	Dalles de faux plancher (60 %)	Pierres de façade concassées et réemployées en terrazzo (400 m ²)
Matériaux venant d’autres sites	-	Dalles de faux plancher (13850 m ²) ⁽¹⁾

(1) Les 13850 m² de dalles de faux plancher réutilisés représentent une économie de carbone de 49 kgCO₂e/m².

Pour fixer un cadre robuste à cette démarche et mieux en mesurer les actions, les opérations de rénovation majeure seront systématiquement labellisées Bâtiment Bas Carbone (BBCA) à partir de 2023.

L’opération Biome avait d’ailleurs été retenue dès 2018 pour être l’un des premiers bâtiments de Paris labellisé Bâtiment Bas Carbone en rénovation notamment grâce à l’emploi de béton bas carbone dans 3 555 m² de plancher.

L’analyse de cycle de vie poussée qui a été réalisée a permis d’identifier les principaux postes carbone des phases de la vie du bâtiment.

Analyse de cycle de vie et bas carbone – Opération Biome

Principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre	En kgCO ₂ e/m ² surface de plancher
Produits de construction et équipements	704
Produits de construction et équipements non amortis	184
Consommations énergétiques en exploitation	333
Chantier	2
Eau	10
Total	1 233

Fort de cette expérience enrichissante, SFL a décidé de généraliser les analyses en cycle de vie sur ses opérations principales.

Les premiers résultats sur les principales opérations des dernières années fournissent les résultats suivants sur le poste « Produits de construction et équipements » selon la méthode de calcul BBKA Rénovation (les valeurs sont donc comparables).

	#Cloud	83 Marceau	Biome	Cézanne Saint-Honoré
Émissions liées à la construction en kgCO ₂ e/m ² (PCE du label BBKA)	858	881	704	538
Années de début et de fin d'opération	2013 à 2015	2019 à 2021	2020 à 2022	2021 à 2022

Ces résultats montrent une amélioration progressive du ratio, signe d'une attention de plus en plus forte des équipes au sujet de l'impact carbone des chantiers. Pour les projets à venir, l'ambition est de poursuivre l'amélioration du poids carbone des produits de construction et d'équipements tout en maîtrisant soigneusement le poids des consommations énergétiques en exploitation.

2018), soit 68 % de la production de déchets en France⁽¹⁾.

En 2022, 991 tonnes de déchets ont été générés sur les actifs en exploitation et dont SFL maîtrise la gestion des déchets. Sur l'activité de développement, près de 27 000 tonnes de déchets ont été produits sur la totalité de la période de chantier des deux principales opérations livrées dans l'année. Les taux de valorisation atteignent respectivement 69 % pour les déchets exploitation et 96 % et 98 % sur les deux opérations livrées.

3.2.2. Recyclage et valorisation des déchets

Le secteur de la construction en France a généré environ 212 millions de tonnes de déchets en 2020 (en baisse de 11,4 % depuis

Quantité de déchets en tonnes et valorisation en tonnes et en %

Déchets	Opérations		Exploitation
	Cézanne Saint-Honoré	Biome	10 actifs
Quantité totale générée en tonnes	1 116	25 853	991
Quantité valorisée en tonnes	1 079	25 333	686
– Dont matière	971	25 286	225
– Dont énergie	109	48	461
Taux de valorisation en %	97 %	98 %	69 %

Deux pistes d'améliorations sont explorées par SFL pour limiter ses impacts sur cette thématique :

- L'amélioration du suivi de la gestion des déchets, que ce soit en termes de quantités et de modes traitements.
- La réduction de la production de déchets, d'abord par la limitation des démolitions / reconstructions et ensuite par une utilisation raisonnée des ressources, comme expliqué dans le chapitre ci-dessus (3.2.1. Écoconception et utilisation raisonnée des ressources), et l'engagement avec les entreprises de construction en phase chantier et les locataires en phase développement. La multiplication des solutions de tri à destination des utilisateurs et des prestataires déchets.
- L'augmentation du taux de valorisation, avec l'objectif d'atteindre zéro déchet ultime à la fois sur les projets de développement et les actifs en exploitation.

Amélioration du suivi de la gestion des déchets

En phase exploitation, 991 tonnes de déchets ont donc été générées par l'activité des locataires sur les 10 immeubles détenus et gérés par SFL.

Sur les cinq autres immeubles en exploitation, la collecte des déchets est effectuée directement par la Ville de Paris⁽²⁾ et SFL n'a accès ni aux quantités collectées ni à la façon dont ces déchets sont traités.

SFL souhaite améliorer sa maîtrise sur cette thématique et tente donc progressivement de reprendre la gestion des déchets pour la confier à un opérateur privé à même de mettre en œuvre les axes de progression identifiés. Durant l'année 2022, trois nouveaux actifs sont passés d'une gestion par la Mairie de Paris à une gestion SFL par l'intermédiaire d'un acteur privé. Ce travail

(1) Bilan 2020 de la production de déchets en France, édition de novembre 2022, DATA-LAB du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

(2) Tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets, soit 10 immeubles, sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 5 immeubles, la collecte des déchets est toujours assurée directement à fin 2022 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 89 % des actifs sous gestion immobilière.

sera poursuivi sur l'année 2023 pour rapidement intégrer tous les actifs du patrimoine.

En matière d'opérations de développement, SFL souhaite améliorer le suivi en l'élargissant aux opérations de moindre importance, à la manière de ce qui a pu être fait sur les principales opérations livrées en 2022.

Multiplication des solutions de tri

La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires. À fin 2022, 16 types de déchets différents sont collectés sur le patrimoine : carton, papier, plastiques, bois, verre, métaux ou déchets d'équipements électriques et électroniques notamment.

Recours aux modes de traitement les plus vertueux

Cette bonne gestion passe également par l'assurance que les déchets collectés par les prestataires sont traités de la manière la plus adéquate possible en fonction des possibilités offertes localement : recyclage ou autres formes de valorisation.

En 2022, 98 % des déchets sur les deux principales opérations ont été valorisés.

Sur les actifs en exploitation, 69 % des déchets ont été valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). Ce taux de valorisation est malheureusement en baisse par rapport à 2021 (81 %). Cela s'explique principalement par le fait que les DIB sur quelques actifs n'ont plus été incinérés avec valorisation énergétique, mais simplement incinérés voire enfouis.

SFL s'engage à poursuivre le travail avec les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets pour améliorer les retours sur les modes de traitement des déchets collectés et s'assurer que ceux-ci ne finissent pas en enfouissement, en lien avec l'objectif de « zéro déchet final » d'ici à 2030.

3.2.3. Maîtrise des consommations d'eau

Les immeubles SFL sont tous alimentés exclusivement en eau par les réseaux urbains.

Cette eau provient en Île-de-France des eaux souterraines et des eaux de rivière. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation des immeubles.

Les études sur le stress hydrique⁽¹⁾ précisent pour le moment que les zones d'implantation des actifs SFL, à Paris ou en première couronne de Paris, en aval de la confluence de la Seine et de la Marne, ne sont que modérément concernées par ce risque.

Les récents épisodes de sécheresse, et notamment celui démarré à l'été 2022, doivent toutefois nous faire redoubler de vigilance sur cet aspect.

SFL s'efforce ainsi de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand cette solution est techniquement possible, environnementalement pertinente et économiquement rentable. À ce jour, sept actifs disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales.

(1) Aqeduct Water Risk Atlas du WRI.

Les études sont systématiquement réalisées sur les projets de restructuration, et les principaux projets récemment livrés ou en travaux intègrent de tels systèmes de récupération (Biome, 83 Marceau, Rives de Seine...).

Systèmes de récupération en exploitation sur le patrimoine, capacités et quantités collectées

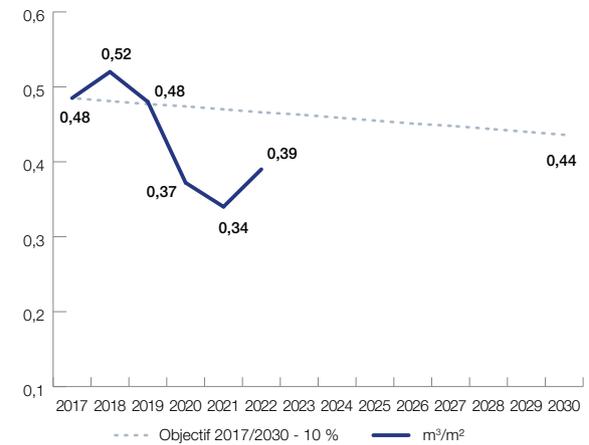
Immeuble	Capacité en m³
Washington Plaza	18
92 CE	6
#cloud.paris	28
103 Grenelle	11
Biome	20
83 Marceau	23
Cézanne Saint-Honoré	12,5

SFL s'efforce également de réduire les besoins en eau de ses immeubles. 124 355 m³ d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2022 ce qui représente 0,39 m³/m².

À périmètre courant, la réduction de l'intensité hydrique atteint 19 % entre 2017 et 2022. Un résultat qui est le fruit des efforts effectués, mais qui a aussi nécessairement été impacté, en 2020 et 2021 notamment, par l'intensité d'usage des actifs réduite dans le contexte de crise sanitaire.

SFL s'est fixé l'objectif de réduire de 10 % cette intensité en m³/m² entre 2017 et 2030, un objectif qui pourra éventuellement être réévalué dans les prochaines années.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE EN M³/M²



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.

La généralisation du télétravail à un à deux jours par semaine, pousse les entreprises à revoir leurs organisations et leurs aménagements. La nécessité d'investir dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes de nos clients et prospects et tenant compte des enjeux de mobilité, devient clé.

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 a évolué vers plus d'exigence, notamment en matières environnementale et technique.

La qualité des immeubles s'apprécie encore davantage au regard de leur potentiel à se transformer pour répondre aux demandes évolutives des entreprises mais aussi aux normes réglementaires et environnementales.

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. Suivi des risques physiques liés au changement climatique

La résilience des actifs SFL s'entend aussi par leur capacité à faire face aux effets du changement climatique, et notamment à l'augmentation progressive des températures et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels en résultant.

L'année 2022 et son climat déréglé, été comme hiver, ont fait prendre conscience à un nombre croissant de personnes que le changement climatique est vraiment amorcé.

Analyse des risques

L'adaptation des immeubles de SFL à ce changement est une préoccupation qui a été étudiée dès 2018 en établissant un état des lieux de la résilience de nos immeubles face à des aléas physiques.

Cette première analyse des risques physiques liés au changement climatique, effectuée selon les recommandations de l'ADEME a permis d'analyser les vulnérabilités éventuelles des actifs du patrimoine, anticiper les conséquences potentielles sur l'exploitation et pouvoir ainsi garantir les conditions de confort de ses clients.

Les 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...).

Le contexte réglementaire a depuis évolué et la Taxinomie Européenne et ses critères de contribution substantielle et d'absence de préjudice comportent des chapitres liés à l'identification des aléas et à l'analyse des risques climatiques à court, moyen et long terme suivant 3 scénarios du GIEC (RCP 2.6, RCP 4.5 et RCP 8.5)

SFL, en tant que membre de l'OID, utilise la plateforme Resilience For Real Estate (R4RE) développée spécifiquement pour répondre à ces questions. Cet outil permet d'identifier les immeubles soumis à des risques importants à plus ou moins long terme et de définir ainsi les actions adaptatives à mettre en place dans un horizon de temps adapté.

Augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur et des risques d'inondation

L'augmentation des températures, notamment au travers des vagues de chaleur plus nombreuses, a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque. Elle pourrait notamment engendrer une augmentation de la consommation d'énergie liée à la production de froid et des investissements potentiels pour le bon dimensionnement équipements techniques.

Les dernières années ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France. L'année 2022 a notamment été l'année de tous les records, avec des épisodes de canicule estivale très marqués et persistants en région parisienne.

La gestion de ces épisodes d'un point de vue technique sur les actifs se fait en étroite collaboration avec les exploitants et les locataires. Elle a pu venir prouver le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques, et notamment ceux de production de froid, puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré.

Des communications préventives sont effectuées auprès de nos locataires en amont de ces épisodes caniculaires pour rappeler les conduites à suivre : aucune remontée négative n'a été recensée cet été.

Toujours est-il que l'augmentation de la température engendre une augmentation de la consommation. Les modélisations effectuées sur le patrimoine ont montré que chaque degré supplémentaire causerait une hausse de la consommation de froid d'environ 4 %.

SFL évalue également les risques liés aux inondations. Sur l'immeuble Rives de Seine, en bordure du fleuve, le projet de restructuration dont la livraison est prévue pour 2025 sera l'occasion mettre en place des mesures d'adaptation. Les équipements techniques centraux situés au sous-sol seront protégés par cuvelage.

Approche bioclimatique

Les derniers projets livrés intègrent également une approche bioclimatique pour notamment améliorer le confort thermique été comme hiver.

Le traitement prévu de la façade exposée au sud du projet de restructuration de Rives de Seine, par un subtil jeu de réorientation des ouvrants, doit permettre de valoriser les apports solaires hivernaux et retarder les apports solaires estivaux en fin de journée.

Cette nouvelle façade doit ainsi permettre de réduire les besoins de chauffage de plus de 35 % et les besoins de froid l'été de plus de 13 %.

3.3.2. Dispositif de gestion des risques et mesures d'adaptation

Environ 25 000 collaborateurs peuvent être accueillis chaque jour 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. Tous les actifs font l'objet d'un suivi précis des risques sanitaires et environnementaux.

SFL a bien évidemment mis l'accent sur la qualité sanitaire de ses bâtiments ces trois dernières années dans le contexte de lutte contre la Covid-19, avec des actions fortes pour proposer un environnement sain et sûr à ses utilisateurs en différenciant par exemple les flux dans les bâtiments et en apportant un renouvellement d'air optimal.

La mise en place des actions de prévention et la continuité dans l'exploitation des bâtiments conformément aux exigences sanitaires les plus pointues se sont faites sans difficulté, prouvant ainsi la résilience des actifs SFL dans des conjonctures évolutives et la bonne conception et exploitation des installations techniques.

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.
- Répertorier 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 est mis en œuvre. Il permet un suivi fin et une amélioration constante des résultats. Dans ce cadre, une revue technique de chaque actif et des actions réalisées et à mener est effectuée périodiquement et *a minima* annuellement auprès de la Direction générale.

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 de restructuration.
- 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 les risques légionellose.
- Des analyses semestrielles légionelle eau chaude sanitaire.

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 développée, 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. À fin 2022, 14 actifs sur 15 en exploitation et sous gestion opérationnelle représentant 92 % des m², sont intégrés à cette plateforme.

Le Groupe n'a pas, par ailleurs, effectué de provision pour risques en matière d'environnement et de changement climatique.

4. Empreinte sur la ville

La régénération et la réinvention de la ville sont au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL. 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, principalement dans la capitale où SFL concentre la quasi-totalité de ses actifs.

Être conscient de l'empreinte urbaine des immeubles, c'est à la fois tenir compte de leur localisation et leur accessibilité pour protéger l'environnement (empreinte « passive »), porter un soin tout particulier à leur esthétique (comment porter les immeubles dans l'avenir tout en préservant leur histoire), mais aussi envisager leur apport au paysage, à travers la mise en valeur des espaces verts, la protection de la biodiversité (deux empreintes « actives »).

La moitié des actifs du patrimoine a été restructurée en 10 ans, avec plusieurs projets emblématiques initiés ou finalisés ces dernières années, signe d'une volonté forte de SFL de proposer des produits toujours mieux adaptés et en phase avec les évolutions sociétales.

4.1. Architecture et design

SFL, eu égard à son positionnement stratégique principalement dans Paris, poursuit l'objectif de maintenir la qualité de son patrimoine au niveau des attentes de ses clients, à travers la réinvention de ses actifs ou le développement de nouvelles opérations. Toutes les opérations de rénovation ou de restructuration s'attachent à se réapproprier l'histoire des bâtiments et leur architecture d'origine, tout en encourageant de nouvelles formes architecturales et l'intégration du design contemporain dans ses opérations. L'inscription dans une démarche très ambitieuse de développement durable et de réduction de l'empreinte carbone est désormais le fil rouge qui sous-tend l'ensemble des projets de SFL.

Lors de la définition des programmes de développement par restructuration sur le patrimoine de SFL, les équipes internes, en dialogue avec les architectes et les parties prenantes se mobilisent pour une préservation maximum des ouvrages existants, en cohérence avec l'impératif environnemental de transformation du bâti qui consiste à éviter démolition et construction neuve. Tout ouvrage structurel conservé dans le projet représente autant d'impact évité dû aux processus de démolition et de construction qui ont prévalu jusqu'à un passé récent dans les pratiques courantes de l'immobilier parisien. En révélant la qualité du sous-jacent et en faisant en sorte que la structure existante puisse

accueillir les nouveaux usages, SFL allie minimisation de l'impact environnemental des travaux et flexibilité des bâtiments transformés pour tous types d'usage.

L'opération de Biome notamment, a consisté pour partie à réhabiliter en profondeur un bâti des années 1960, tout en conservant les planchers, les verticalités existantes, en usant de démolitions ponctuelles principalement dans les infrastructures, et dans une partie de superstructure obsolète en R+1.

SFL a toujours su historiquement valoriser la mixité des usages au sein de ses ensembles immobiliers : coexistence de commerces et de bureaux sur la majorité de ses immeubles, présence de logements dans des actifs comme Édouard VII, Condorcet ou Biome, salles de spectacle et hôtel au sein d'Édouard VII. La réflexion sur la mixité, au cœur de nos futurs projets, doit répondre aux besoins identifiés au niveau du quartier, et doit être compatible avec les objectifs décrits ci-dessus de préservation optimale de l'existant, ainsi que la préservation de flux apaisés.

En s'engageant auprès des collectivités locales et des parties prenantes de la cité, 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 concernées.

4.1.1. Patrimoine et qualité architecturale

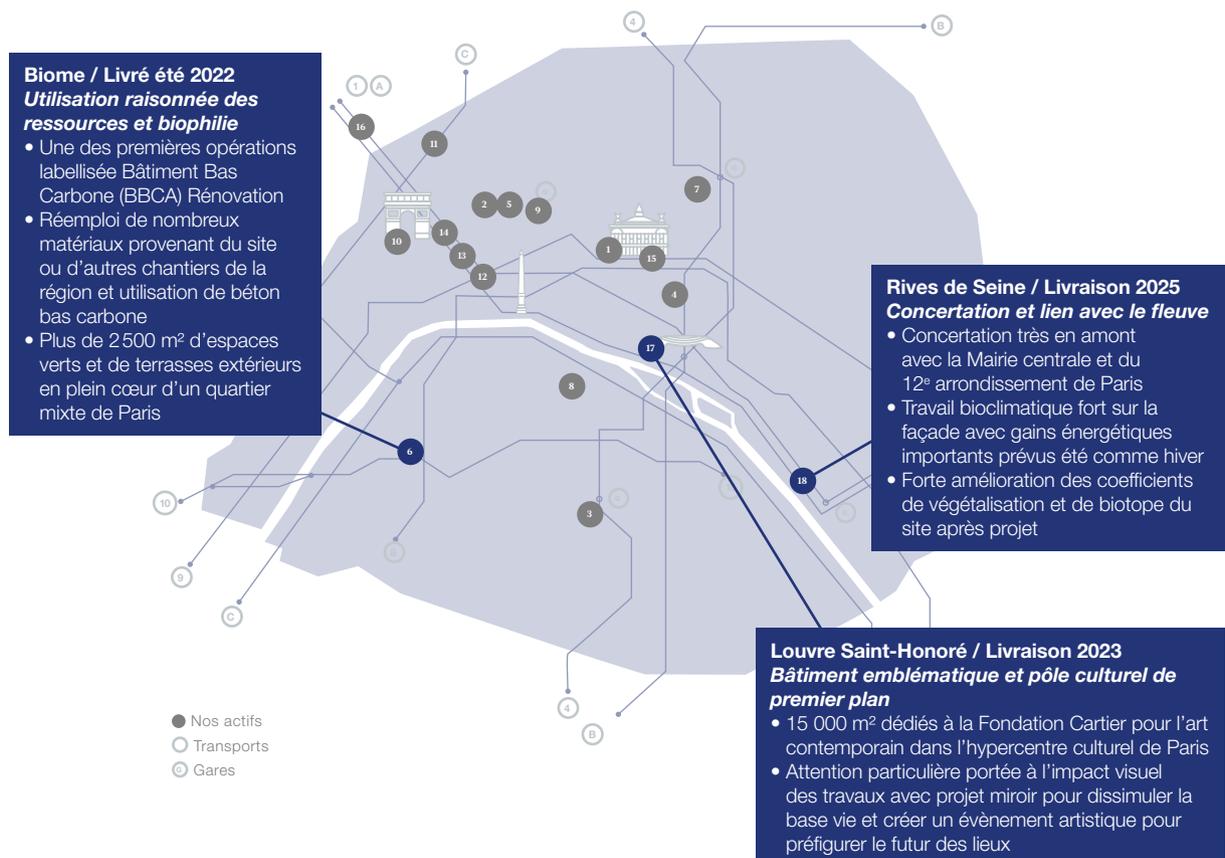
Avec plus de 140 ans d'existence et une histoire unique liée à Paris, SFL a contribué à l'atteinte d'un niveau d'exigence parmi les plus élevés en matière de préservation et valorisation patrimoniale. Elle renouvelle sans cesse ses critères de qualité au travers de ses projets les plus emblématiques.

Chaque projet de restructuration fait ainsi l'objet d'un travail approfondi en amont dans le cadre d'études historiques (en partenariat avec le cabinet Grahal) qui visent à restituer l'histoire architecturale des bâtiments, leur intérêt patrimonial et qui donnent 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 et concepteurs interagissent pour mettre au point les projets 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).

Consciente du statut de Paris comme ville-monde et des enjeux qui en découlent en matière d'urbanisme et d'architecture, SFL collabore avec les plus grands noms de l'architecture ou du design, parmi lesquels Dominique Perrault, les Ateliers Jean Nouvel, Jouin-Manku, l'agence LAN ou Ana Moussinet.

Trois projets de restructuration emblématiques du savoir-faire SFL en matière urbaine



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. Les trois principaux projets en travaux chez SFL permettent d'illustrer la qualité de ces échanges :

- La réinvention 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 le Louvre des Antiquaires, ouvre prochainement une nouvelle séquence avec la Fondation Cartier pour l'art contemporain sur 15 000 m², dont 7 000 m² d'exposition. Ce projet conçu par les Ateliers Jean Nouvel vient réhabiliter tout le pied d'immeuble et les poteaux en béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre : ligne claire, épurée, rehaussée d'un auvent contemporain ouvrant sur de grandes baies vitrées toute hauteur, nouvelle interprétation de la devanture et de la façade d'un immeuble emblématique de Paris. Le projet exceptionnel de la Fondation Cartier a aussi initié une montée en gamme des espaces de bureaux, à travers la reprise de l'ensemble des halls, la livraison d'un nouvel espace lounge partagé (caféteria, salles de réunion), et, dans les prochains mois, la mise à disposition d'un nouveau restaurant d'entreprise et la refonte des autres parties communes.
- La restructuration intégrale et la construction d'un nouveau bâtiment dans le projet Biome, avenue Émile Zola (Paris 15^e), ont été confiées à un tandem de concepteurs-développeurs Yrieix Martineau et Jouin Manku et associés. Ce projet a permis la création de plus de 2 500 m² d'espaces verts et de terrasses extérieurs en plein cœur d'un quartier mixte de Paris, l'atteinte du label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) et l'introduction de nouveaux usages et programmes dans ses opérations (700 m² de logements, 400 m² de coworking et 1 000 m² de business center ouvert au public).
- Le futur projet Rives de Seine, dont la réinvention est confiée à l'agence LAN et dont la livraison est prévue en 2025, a pour objectif d'aller encore plus loin dans l'ambition environnementale. Le choix même de la future façade a été dicté par la prise en compte des contraintes bioclimatiques (notamment façade principale orientée sud-ouest, sans vis-à-vis), et fait naître de cette contrainte une esthétique innovante et très moderne. Le socle de la tour, retravaillé en profondeur, permettra de créer des espaces verts ouverts sur la ville, et restitués à l'espace public. En concertation avec la ville, à la fois Mairie centrale et Mairie d'arrondissement, SFL a fait le choix de créer un lien supplémentaire avec le quartier à travers la création d'un nouveau bâtiment ouvert au public dans le jardin et destiné à la fois aux clients de la tour de bureaux et aux habitants de Paris.

4.1.2. Ouverture sur la ville

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

- L'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus.

- L'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement à la baisse en besoin de stationnement.
- La création d'espaces extérieurs de qualité dès que cela est possible : traitement de la « cinquième façade » (toiture) en vue de la valoriser mieux par l'intégration de végétaux, à travers la suppression ou la réduction des équipements techniques en toiture, la création de zones de pleine terre en rez-de-chaussée (projets Biome, Rives de Seine) et l'introduction de terrasses accessibles dans les étages.

Le dialogue et la concertation sont au cœur de la stratégie. SFL promeut 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.

Des outils dédiés d'information et communication sont 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, communications régulières *ad hoc* (newsletters notamment)...

SFL s'engage aussi à favoriser l'emploi dans le quartier, notamment au travers de chartes signées avec les entreprises de construction visant à maximiser le recours à l'emploi local. 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.

Ces échanges multiformes permettent de faire évoluer nos projets et de les rendre toujours plus adaptés à leurs environnements et ouverts sur la ville.

- Concertation avec les pouvoirs publics : sur Rives de Seine, SFL a organisé avec les parties prenantes (Mairie centrale, Mairie du 12^e arrondissement, Direction et de l'urbanisme et Pavillon de l'Arsenal) un concours d'architecte sur la base d'un programme concerté. Le choix de l'équipe lauréate s'est fait de manière collective et a permis ainsi de retenir l'équipe répondant le mieux aux besoins exprimés.
- Échanges avec les riverains : SFL a associé très en amont les riverains (particuliers et commerçants) sur ses opérations de Biome ou du Louvre Saint-Honoré, et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives, afin de les impliquer dans le projet, prendre en compte leurs attentes et répondre autant que possible à leurs demandes. Les réunions de quartier, qui se succèdent tout au long de la vie des projets, permettent de garder le lien avec l'ensemble des parties prenantes.
- Impact visuel des travaux : sur le Louvre Saint-Honoré, SFL a plus particulièrement tenu à limiter l'impact visuel des travaux pour le quartier, à travers la réalisation de palissades de chantier mobiles, qui s'adaptent aux différentes phases du chantier, mais aussi à travers un habillage ambitieux de la base-vie qui occupe en partie la place du Palais-Royal.

4.2. Nature et paysage

Les notions de nature et de paysage font partie intégrante des préoccupations de SFL, sur ses opérations de développement comme sur ses actifs en exploitation.

Les actifs détenus par SFL sont situés à Paris ou en première couronne, dans un environnement urbain dense, minéral et souvent contraint. La présence d'une dimension végétale, ou aquatique en bord de Seine contribue donc à améliorer le bien-être des clients occupants de SFL, notamment quand elle leur apporte une reconnexion possible avec l'extérieur dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.

La végétalisation accrue des bâtiments, de leurs toitures, de leurs terrasses et de leurs cours, 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 limitation de l'artificialisation des sols et de l'érosion de la biodiversité.

4.2.1. Limitation de l'artificialisation des sols et de la perte de biodiversité

De 20 000 à 30 000 hectares sont artificialisés chaque année en France, avec une augmentation trois à quatre fois plus rapide que celle de la population française ⁽¹⁾. Cette artificialisation s'accompagne aussi notamment d'une accélération de la perte de la biodiversité et d'une hausse du phénomène d'îlots de chaleur. La lutte contre l'artificialisation des sols est un des axes majeurs du Plan Biodiversité du gouvernement français, qui vise zéro artificialisation nette d'ici 2030.

L'implantation des actifs SFL à Paris et Neuilly-sur-Seine, dans un milieu urbain très dense, donne un cadre particulier à nos actions.

Le premier élément de réponse passe par la densification des usages sur les actifs SFL. Elle doit permettre de lutter contre l'artificialisation des sols en concentrant 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. *A contrario*, des surfaces de pleine terre ont même été restaurées sur le projet Biome.

SFL vise également la protection et le renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. SFL s'engage à systématiser les préconisations de la ville de Paris concernant la biodiversité et 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.

4.2.2. Accroissement de la végétalisation des actifs

La dimension végétale est une composante essentielle de nos opérations de développement.

La restructuration de Biome fait ainsi la part belle au végétal. La surface pondérée plantée a ainsi quasiment été multipliée par deux à sa livraison en 2022 avec plus de 2 500 m² de surfaces et plus de 35 arbres et 25 cépées. Le projet a d'ailleurs reçu le niveau Excellent du label Biodiversity.

Ce label et ce niveau sont également visés sur le projet Rives de Seine, qui se situe en bordure du fleuve qui traverse Paris.

Les options paysagères retenues sur ce projet devront permettre de faire passer le coefficient de végétalisation de la parcelle de 14 % à 42 % et le coefficient de biotope de 11 % à 30 %. Cette augmentation sera permise par la création de nouvelles continuités végétales et d'une véritable strate arborée. Les toitures seront végétalisées et un jardin sera créé en recul de l'avenue. Il apportera fraîcheur et confort acoustique aux occupants de l'immeuble.

SFL s'efforce également de développer la végétalisation de son patrimoine en exploitation quand cela est possible. À ce titre l'exemple de Cézanne Saint-Honoré est à noter : deux murs végétalisés avaient précédemment été installés au niveau des cours intérieures de l'ensemble immobilier et la dernière rénovation a permis la création de nouvelles terrasses végétalisées. Le projet de rénovation s'est également vu décerner le label Biodiversity Excellent.

Cet accroissement de la végétalisation répond à une attente forte des preneurs, qui peuvent ainsi bénéficier de nouveaux espaces extérieurs, plus agréables, notamment quand ils viennent remplacer des espaces précédemment dédiés aux équipements techniques.

Plus généralement, à fin 2022, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 9 800 m², soit 10 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

L'équivalent de 10% de l'emprise foncière est végétalisée	0 m² artificialisé depuis 10 ans	Labels Biodiversity Excellent pour Biome, Cézanne Saint-Honoré et pour le projet Rives de Seine
---	---	--

4.3. Mobilités

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. L'emplacement d'un futur lieu de travail est ainsi devenu progressivement 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 de rétention des talents sont des enjeux 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. Les actifs SFL sont situés dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des gares et hubs parisiens (#cloud.paris, Rives de Seine, par exemple) et dans les nouveaux quartiers mixtes tels que le 9^e arrondissement (Condorcet), le 7^e arrondissement (103 Grenelle), ou le 15^e arrondissement (Biome). Ces quartiers présentent conjointement une grande mixité (commerces, culture, résidentiel) et une qualité d'accessibilité indéniable (métro, RER, bus). L'acquisition fin avril 2022 de l'immeuble Pasteur, littéralement implanté sur

(1) <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

la gare Montparnasse, symbolise parfaitement cette stratégie d'implantation.

SFL met également un point d'honneur à ce que ces bâtiments soient accessibles à tous. Les travaux effectués ces dernières années ont permis que 98 % du patrimoine en exploitation en surface soit accessible aux utilisateurs en fauteuil roulant et les restructurations intègrent toutes la prise en compte des normes d'accessibilité tout handicap.

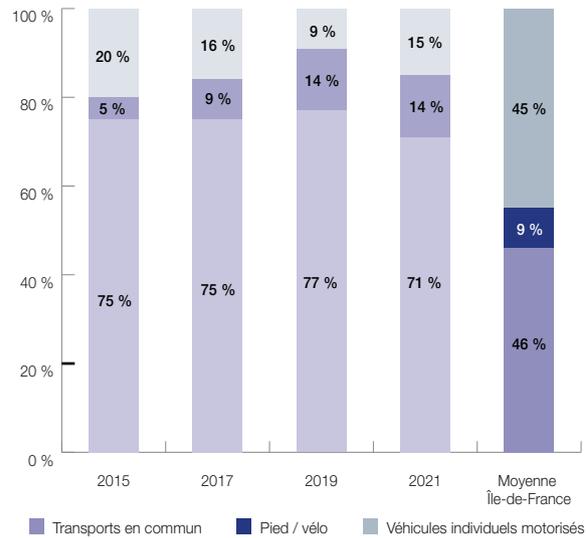
4.3.1. Dessertes exceptionnelles en transports en commun

L'ensemble des actifs du patrimoine SFL offre une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. Ils sont tous situés notamment à moins de 7 minutes d'une station de métro.

Cette desserte exceptionnelle se traduit directement dans les modes de transports utilisés par les utilisateurs des bureaux. En effet, selon la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2021, 71 % d'entre eux utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 15 % utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 14 % des utilisateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse importante 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 5 à 45 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 2021, 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.

MODES DE DÉPLACEMENT DOMICILE-TRAVAIL DES UTILISATEURS DES BUREAUX SFL⁽¹⁾



Les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements domicile-travail des utilisateurs des bureaux SFL (catégorie supplémentaire et reportée de façon volontaire, hors des catégories du Scope 3 du GHG Protocol) s'élèvent à 6 073 tCO₂e en 2022.

L'accessibilité en transports en commun et le développement des mobilités douces sont donc des enjeux importants dans la stratégie bas carbone du Groupe. Il convient à ce titre de noter que les utilisateurs des bureaux SFL ont un impact carbone plus faible par leurs déplacements que la moyenne des travailleurs français, franciliens ou parisiens.

Comparaison des impacts carbone des déplacements domicile-travail⁽²⁾

	Paris intra-muros	Paris banlieue	Couronne Île-de-France	France	SFL
Distance moyenne aller domicile-travail en km	10,2	14,3	23,5	13,3	24
Intensité carbone en gCO ₂ e/voy.km	54,1	105,2	143,0	154,6	22
Intensité carbone annuelle par utilisateur en kgCO ₂ e/an	242,1	662	1477,7	905,5	235

4.3.2. Nouvelles formes de mobilité urbaine

La prise de conscience toujours plus forte de l'impact environnemental des déplacements, le contexte sanitaire, l'offre toujours plus grande en modes de transports et la politique menée par la ville de Paris et la région Île-de-France en la matière sont autant de facteurs qui font que l'on assiste depuis plusieurs années au développement de nouvelles formes de mobilité. Elles viennent modifier 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 ses sujets.

Sur le principal projet livré en 2022, Biome, SFL s'est d'abord permis de réduire significativement le nombre de places de stationnement affectées aux véhicules légers (-60 %). Cela a été rendu possible par son exceptionnelle desserte en transports en

commun et par l'augmentation en parallèle des emplacements de stationnement pour vélos (capacité jusqu'à 270 vélos) et par l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Cette stratégie est aussi déployée sur le patrimoine en exploitation. Huit actifs sont d'ores et déjà équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, représentant près de 90 places équipées, et des équipements sont programmés sur d'autres immeubles.

Sur Washington Plaza, 103 Grenelle et Édouard VII, des programmes de travaux ont été initiés pour concevoir des aménagements spécifiques dédiés aux mobilités douces. Plusieurs centaines de places de stationnement pour vélos sont notamment envisagées ainsi que tous les équipements permettant d'en favoriser la pratique (douches, vestiaires, aires de réparation...). SFL ambitionne de déployer ce type d'aménagements sur d'autres actifs.

(1) Moyenne Île-de-France issue d'une étude 2021 de l'INSEE sur la base d'un recensement de 2017 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5425974#tableau-figure2>
 (2) Données de comparaison issues de l'Enquête Mobilité des Personnes (EMP), 2019 <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/resultats-detailles-de-lenquete-mobilite-des-personnes-de-2019>.

5. Au service des utilisateurs

L'organisation de ses équipes internes et de ses prestataires permet à SFL d'optimiser la connaissance de ses clients et de calibrer au mieux son offre par rapport aux attentes et ainsi de valider l'orientation vers des produits à forte valeur d'usage. 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'objectif est de définir les justes usages des immeubles en fonction des clients et des spécificités des immeubles et du quartier immédiat. En sus d'une conception visant à assurer le maximum de flexibilité des plateaux pour répondre aux schémas organisationnels les plus variés, nous nous attachons à développer des espaces les plus conviviaux et propices à la création dans les parties communes de nos immeubles multilocataires. Nous adressons ainsi de multiples communautés de locataires.

Les différents épisodes de confinement en 2020 et 2021 ont provoqué des débats spécifiques sur le rôle des espaces de travail. Compte tenu de l'importance de ces débats, nous avons alors mis en place plusieurs 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 dernière enquête sur les lieux de travail urbains couvre notamment plus de 3700 participants dans 4 pays d'Europe.

Ces enquêtes permettent d'obtenir des informations importantes qui nous aident à orienter nos perspectives sur les attentes des collaborateurs. En matière d'habitudes de travail, à l'évidence les événements des dernières années ont révélé des demandes profondes! Souhaits d'autonomie de la part des employés tout d'abord, et de confiance aussi. Des demandes d'espaces mieux adaptés aux nouvelles habitudes également, et une vraie envie de se retrouver, après des mois d'incertitude et de vie sociale en pointillé.

Ainsi, le bureau a un impact social, et il est aujourd'hui devenu évident qu'il n'est plus qu'un « simple lieu de production » mais qu'il doit désormais être entendu dans une acception élargie. À travers les tendances et données obtenues des différents sondages et études, outre la technicité et spécificités propres à chaque immeuble, SFL met un point d'honneur à placer l'humain et sa 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



5.1. Confort et aménagement

Le bureau reste un élément majeur qui contribue très directement à la « marque employeur », et ce constat ne cesse de progresser au gré des différentes études. Là où seulement 30% des sondés indiquaient en 2017 que le bureau a été un élément important dans le choix de rejoindre l'entreprise, ils sont aujourd'hui presque deux fois plus nombreux à le dire (54%).

Oui, le bureau est en train de devenir le nouveau manifeste de l'entreprise et, en paraphrasant l'adage célèbre, on pourrait même dire: « montrez-moi vos bureaux et je vous dirai qui vous êtes ».

La crise sanitaire a par ailleurs fait émerger des « tendances profondes ». Après avoir constaté que les habitudes de travail se sont imposées au domicile, nous observons l'effet inverse. Les collaborateurs reviennent au bureau avec leurs convictions et engagements personnels (sociétaux et environnementaux notamment). C'est particulièrement vrai s'agissant de la jeune génération, génération engagée, souvent étiquetée « en quête de sens ». Parce qu'ils sont au cœur de la « guerre des talents » et parce que leurs habitudes, leurs attentes, leurs « demandes », nous permettent d'anticiper les tendances à moyen terme, cette génération (les moins de 35 ans) mérite une attention particulière.

SFL s'efforce de concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes, ce qui permet sur les sites multilocataires d'apporter de véritables compléments d'univers recherchés par les moins de 35 ans. En conclusion, lors de nos rénovations et réhabilitation nous investissons pour apporter le maximum de flexi-

bilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives, pour que nos clients puissent ensuite venir occuper leurs espaces à leur guise, et nous ajustons les parties communes de manière à favoriser le bien-être des utilisateurs et l'installation de nouveaux services.

5.1.1. 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. Cette efficacité organisationnelle que l'on pourrait assimiler au « châssis » du bâti, est recherchée à chaque restructuration d'envergure. Quand celle-ci est atteinte, les opérations de restructuration suivantes peuvent ainsi se montrer économes en ressources, ce qui permet une meilleure durabilité des investissements.

Les plateaux de Cézanne Saint-Honoré disposant déjà de ces atouts structurels majeurs, l'opération a pu se contenter d'une refonte technique et architecturale intérieure vingt après la dernière rénovation.

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. Cette flexibilité d'usage ne se limite pas simplement aux aménagements de bureaux mais s'inscrit totalement avec de nouveaux usages et besoins des collaborateurs à travailler dans les espaces communs.

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). Depuis 10 ans, 60 % des surfaces ont été rénovées ou restructurées.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1 000 à 3 000 m² 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 rénovés 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 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 voire jusqu'à 35 % pour certains niveaux de Cézanne Saint-Honoré grâce au service «Établissement Recevant du Public» ajouté à l'immeuble.

Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 10 à 12 m² de SUBL/personne (surface utile brute locative). La grande majorité des immeubles SFL possède des faux plafonds 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 et la qualité sanitaire de l'air.

La connexion aux espaces extérieurs est une composante centrale dans le bien-être de nos clients et le développement des projets: un roof top de 300 m² pour Cézanne Saint-Honoré, 1 600 m² de jardin et 1 500 m² de terrasses et balcons accessibles à tous niveaux pour Biome.

5.1.2. Bien-être des occupants et nouveaux services

L'enquête Paris Workplace, réalisée courant 2022 pour la première fois à l'échelle européenne et sous l'ère post-Covid, permet d'identifier des tendances qui paraissent universelles, sinon paneuropéennes.

Parmi elles, citons-en trois :

- Commençons par le télétravail. Sa pratique avait fait irruption dans nos vies de manière soudaine, et elle apparaît près de trois ans après le début de la pandémie comme largement plébiscitée et déployée dans les entreprises, quels que soient les pays. Ce mode de fonctionnement a structurellement modifié le rapport au travail et l'usage des bureaux mais accentue le besoin de vie sociale entre collègues et surtout le fait de travailler plus efficacement et en équipe.
- Conséquence de cette nouvelle répartition géographique du travail, le « match » entre le bureau et le domicile a un arbitre : les salariés. À Paris, alors qu'en 2017 ils n'étaient qu'un tiers à estimer les bureaux comme un élément déterminant dans le choix de rejoindre une entreprise, désormais, plus d'un salarié sur deux en fait un élément d'appréciation déterminant.
- Enfin, plus qu'une ville, notre « match » désigne la vie sociale comme grande gagnante. C'est, pour les Latins comme pour les habitants des pays plus au nord, la première raison de se rendre au travail. Cette dimension milite pour les bureaux à haute valeur ajoutée, aux nombreux services (*cf. ci-dessous*), et situés dans les quartiers qui offrent la possibilité de se retrouver entre collègues. Paris illustre parfaitement cette tendance à laquelle SFL est très attachée : en cinq ans, l'attrait pour les quartiers mixtes gagne 10 points.

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.

La programmation se fait au regard de la parfaite connaissance des immeubles et des usages des locataires. Lorsque la décision d'investir dans un service au sein d'un immeuble c'est autant l'espace, son design que l'opérateur qui optimisera son usage qui sont sélectionnés avec attention. Les utilisateurs souhaitent un service adapté à tous niveaux. Le panel de services augmente sur base d'un socle de plus en plus entendu. C'est dans cette logique que plusieurs nouveaux services ont vu le jour ou sont en cours de déploiement sur notre patrimoine :

- La restauration, service qui reste la première attente dans les sondages effectués auprès de nos utilisateurs.
- Les cafétérias conçues 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.

Ces espaces rencontrent un franc succès et participent à la mise en valeur de tous les thèmes développés dans les enquêtes Paris Workplace.

Services prime par centre d'affaires à fin 2022

	Surveillance humaine (PCS)	Building manager	Auditorium	Salles de réunion mutualisées	Cafétéria	Restaurant	Wellness/Fitness	Application	Bornes de recharge électrique	Bike Park	Espaces extérieurs
Washington Plaza	x	x	x	x	x	x	x	en cours	x	en cours	x
103 Grenelle	x	x	x	x	x	x	x	x	en cours	en cours	x
#cloud.paris	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
Édouard VII	x	x	x	x	x	x	x				x
Louvre St-H.	x	x	x	x	x	x		en cours	en cours	en cours	
Cézanne St-H.	x	x	x	x	x				en cours	x	x
83 Marceau	x	x	x	x	x				x	x	x
Biome	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

5.2. 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, en cohérence avec leurs engagements en matière de responsabilité d'entreprise.

Les certifications environnementales sont désormais un prérequis indispensable pour ces locataires. Elles sont également pour SFL un moyen efficace, validé par un tiers externe, de garantir cette qualité à nos parties prenantes, locataires comme investisseurs.

SFL a anticipé cet enjeu fort et 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.

5.2.1. Actifs en exploitation tous certifiés

L'ensemble du patrimoine en exploitation et certifiable⁽¹⁾, soit 14 actifs à fin 2022 représentant plus de 290 000 m² de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use ou HQE Exploitation

La certification BREEAM In-Use a été largement déployée depuis 2012, faisant de SFL la foncière référence en Europe pour l'adoption précoce de cette certification sur ses actifs en exploitation. SFL s'efforce d'améliorer les niveaux à chaque nou-

velle campagne de certification. Toutes les nouvelles certifications BREEAM In-Use se font avec la version V6 du référentiel in-Use, aux exigences de plus en plus élevées.

À fin 2022, 95% des actifs en surface ont un niveau *a minima* Very Good que ce soit avec les certifications BREEAM In-USE ou HQE Exploitation.

5.2.2. Certification et/ou labellisation systématique pour les restructurations

Les grands projets de développement et restructuration sont tous certifiés et/ou labellisés.

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.

Biome en est le parfait exemple. Livré en septembre 2022, il a ainsi été labellisé Biodiversity Excellent, ce qui permet de mettre en valeur l'effort important de végétalisation du site.

Il a également obtenu le label BBCA (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.

		
Biome	Louvre Saint-Honoré	Rives de Seine
<ul style="list-style-type: none"> - BREEAM Refurbishment Excellent - LEED Core and Shell Gold - HQE Rénovation Exceptionnel - BBC Effinergie Rénovation - BBCA Rénovation - Biodiversity Excellent - Wired score Gold 	<ul style="list-style-type: none"> - BREEAM Refurbishment Very Good 	<ul style="list-style-type: none"> - BREEAM Refurbishment Excellent - HQE Rénovation Exceptionnel - BBC Effinergie Rénovation - BBCA Rénovation - Biodiversity Excellent - Wired score Gold

5.3. 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 (en moyenne de 100 à 200 collaborateurs par client) est essentiel pour l'ensemble de nos équipes afin de répondre aux mieux à leurs besoins et concevoir des produits les plus adaptés possible.

5.3.1. 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.

(1) Immeubles « certifiables », hors restructurations et rénovations majeures et travaux preneurs en cours, et intégrant les immeubles dont les dossiers de renouvellement sont en cours d'analyse par le BRE.

Notre département 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>Baux verts : 100 % des baux de bureaux signés depuis 2016 intègrent une annexe environnementale, même pour les surfaces de moins de 2000 m².</p> <p>Livrets d'accueil : 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>
	<p>Comités locataires : 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>Sobriété énergétique : Trois axes ont été développés pour partager directement avec nos clients sur les enjeux de sobriété énergétique : – Un audit fin des usages de nos immeubles. – Une communication directe auprès des salariés via des panneaux d'informations rappelant des pratiques de bon usage des locaux. – Une communication directe auprès de nos clients pour les inciter à dialoguer sur leurs propres usages énergétiques et leurs évolutions possibles.</p>
Exploitation	<p>Journal : 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>Évènements : Les évènements clients ont vocation à réunir nos clients deux 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>Animations : SFL relaie les initiatives de ses clients au sein des immeubles (type campagne de don de sang, collecte de dons...) et propose également à des associations reconnues d'intérêts publics d'utiliser des espaces de manières temporaires (partenariat avec Emmaüs sur la Galerie des Champs).</p>
Rénovation	<p>Communications spécifiques chantiers : 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 <i>ad hoc</i> 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>

5.3.2. La satisfaction des occupants, point cardinal de nos actions

Tous les deux 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.

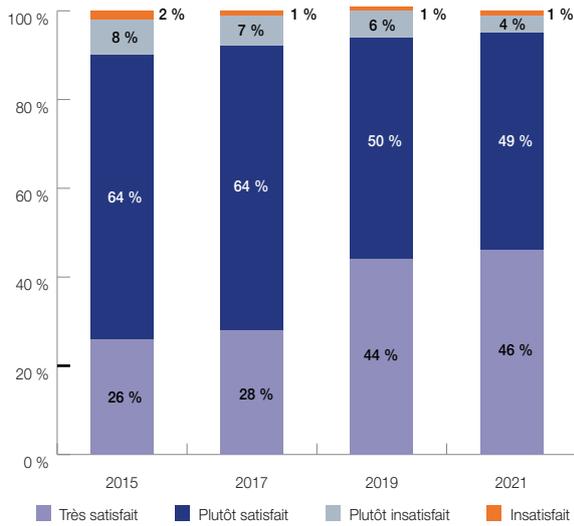
Près de 1 000 personnes ont participé à la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2021.

Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a 40 ans, est cadre, vit dans Paris intra-muros, met 30 minutes pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche

une note de bien-être de 8 sur 10 (contre 6,9/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark Paris Workplace). Il travaille en open space, considère les services intégrés comme fondamentaux et opterait pour une meilleure gestion des déchets s'il devait réaliser une démarche environnementale ou sociale.

Plus de 95 % des répondants à l'enquête de satisfaction se déclarent satisfaits de leurs locaux, avec notamment un pourcentage de très satisfaits qui a augmenté de 26 % à 46 % depuis 2015. L'objectif de 85 % est ainsi largement atteint.

ÉVOLUTION DE LA SATISFACTION CLIENT



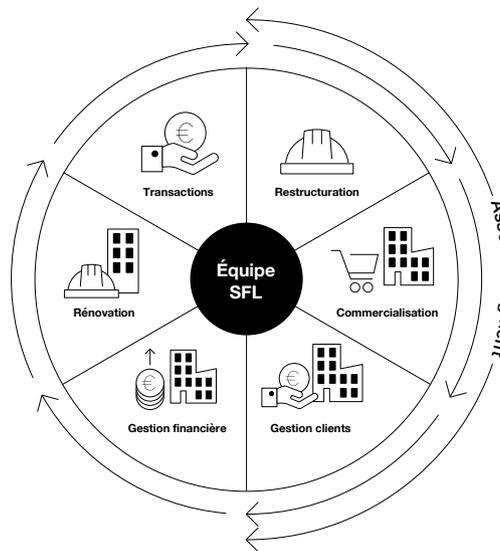
6. Engagement des équipes et des partenaires

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.



NOS MÉTIERS

Restructuration
Équipe technique et développement

Commercialisation
Équipes commerciale et gestion d'actifs

Gestion clients
Équipes gestion locative et technique

Gestion financière
Équipe financière

Rénovation
Équipe technique et développement

Transactions
Équipes stratégie, investissement, arbitrage

Asset management

Nos engagements 2020-2030

> 2,5 % de la masse salariale dépensée en formation



Consultation sur la qualité de vie au travail chaque année



100 % des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique



6.1. Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion 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).

Au 31 décembre 2022, l'effectif du groupe SFL s'établit à 74 salariés : 72 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 (62 %) et se compose principalement de cadres (77 %).

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.

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 10 nouveaux collaborateurs dont 2 alternants et enregistré au cours de la même période 5 départs. 4 des 5 départs constatés ont fait l'objet d'un remplacement dans le cadre d'un recrutement externe ou d'une mobilité interne.

Véritable enjeu en termes d'attractivité et d'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, le télétravail a été mis en œuvre en janvier 2020 à titre expérimental puis pérennisé par une charte conclue en septembre 2021 permettant de travailler 5 jours par mois en distanciel. Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire de décembre 2022, il a été convenu de conclure un nouvel accord début 2023 afin d'optimiser et d'assouplir son fonctionnement.

Dans le cadre de la politique de développement des compétences des collaborateurs de l'entreprise, des entretiens individuels destinés à évaluer les réalisations et compétences de chacun et identifier ses besoins de formation sont organisés chaque année. Ils sont complétés tous les 2 ans par les entretiens professionnels qui permettent une approche individualisée de l'évolution professionnelle envisagée par le collaborateur et font l'objet d'un bilan tous les 6 ans.

La digitalisation de ce processus facilite la réalisation de ces entretiens et assure la traçabilité de ces échanges et leur suivi.

Sur la base d'un effectif moyen de 68.83 collaborateurs en 2022 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 7.99 % au titre de la période considérée contre 10,61 % en 2021⁽¹⁾.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne reste néanmoins stable et s'établit à 9.60 ans contre 10,8 ans en 2021.

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 dont la compétitivité est par ailleurs assurée au moyen d'une étude sectorielle à laquelle participe la Société tous les 2 ans.

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 2022, 16,65 % du salaire de base (hors comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2022, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 69975 euros (hors comité de direction).

Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont représenté en 2022 une somme globale de 7 619 490 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise dont l'essentiel - plus de 90 % - provient de la réserve spéciale de participation dégagée au titre de l'année 2021. Cette participation exceptionnelle résulte pour l'essentiel des cessions d'actifs réalisées par SFL en 2021 et du swap d'actifs intervenu dans le cadre de l'évolution de la structure de son actionariat au cours de la même année.

Afin d'optimiser les dispositifs d'épargne salariale et d'épargne retraite, SFL propose à ses collaborateurs des dispositifs d'épargne salariale performants (PEE et PERECO) qui offrent un large choix de support d'investissements. Dans un objectif de favoriser la constitution d'une épargne retraite au profit de ses collaborateurs SFL abonde les versements volontaires effectués sur le PERECO dans la limite d'un plafond qui a été porté, au 01/01/2022 de 4860 à 5310 euros.

Dans ce contexte, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2022 à un montant global de 270 385 euros contre 260 742 euros l'année précédente : 58 collaborateurs ont ainsi bénéficié à ce titre d'un abondement moyen de 4662 euros.

En 2022, un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 53 attributaires dont 51 salariés, soit 69 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2022.

(1) 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).

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 universel financés intégralement par l'entreprise et son Comité Social et Économique, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques-déjeuners et/ou restaurant interentreprises).

En complément de ces différents avantages et au terme de la négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année 2022, il a également été convenu de mettre en place en 2023 le forfait mobilités durables afin d'inciter les collaborateurs de SFL à utiliser des modes de transport plus propres et continuer à inscrire l'entreprise dans une démarche environnementale active. Ces différents avantages font 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 2022 se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique, et sur le renforcement des compétences en langues étrangères (anglais et espagnol).

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.

En 2022, l'investissement global progresse de 9.67 % et représente 2.17 % de la masse salariale globale (2.64 % après retraitement des éléments exceptionnels de rémunération).

Dans ce contexte, plus de 1 493 heures de formation ont été dispensées au profit de 57 collaborateurs pour une durée moyenne de 26 heures par stagiaire.

6.1.3. Égalité professionnelle homme/femmes et égalité des chances

L'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes constitue 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 hommes/femmes et de l'égalité des chances.

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 LADAPT, conclusion d'une convention avec l'ARPEJEH et recours aux ESAT).

Égalité professionnelle hommes/femmes

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.

Domaines	Objectifs	Suivi 2022
Recrutement et l'accès à l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - À fin 2022, 62 % des cadres de l'entreprise sont des femmes. - 5 des 10 embauches réalisées dans l'année ont abouti au recrutement de femmes.
Promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> - 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 le(s) salarié(e)s en formation. 	<ul style="list-style-type: none"> - En 2022, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent 65 % des stagiaires pour une durée moyenne de 25 heures (29 heures pour les hommes). - Rapportés à l'effectif moyen au 31/12/2022, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 76 % pour les hommes et à 86 % pour les femmes.
Rémunération effective	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Neutraliser les effets sur la rémunération des périodes d'éloignement de l'entreprise liées à la parentalité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire sur les salaires pour l'année 2022, 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.

L'index relatif à l'égalité professionnelle publié en février 2022 et calculé au titre de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 a conduit à l'obtention d'une note globale de 87 points sur 100 en progression de 21 points par rapport au résultat de l'année précédente.

Autres indicateurs en matière d'égalité

• Seniors/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 44 ans : au 31 décembre 2022, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 51 % de l'effectif inscrit contre 27 % 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 2022 son soutien financier au fonctionnement des activités de LADAPT (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.

Elle a également renouvelé en 2022 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.

Un atelier de sensibilisation au handicap a également été organisé avec la société KIALATOK. Une quinzaine de collaborateurs ont ainsi participé à un atelier « cuisine et handicap » qui les a confrontés à plusieurs situations de handicap.

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 mesure ainsi régulièrement l'ambiance au travail au moyen d'une enquête sur la qualité de vie et les conditions de travail (QVCT) 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.

6.2.1. Santé et sécurité

SFL a poursuivi en 2022 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 2022. Seul 1 accident de trajet ayant donné lieu à 2 jours d'incapacité temporaire de travail a été recensé durant cette même période.

6.2.2. Qualité de vie au travail

Comme mentionné dans l'accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail conclu le 1^{er} décembre 2021, une nouvelle enquête sur la qualité de vie au travail a été engagée en 2022.

Initiée dans le cadre d'une nouvelle démarche, celle-ci a pour objectif d'impliquer et d'accompagner les équipes vers une

dynamique collective d'amélioration de la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT).

À cet effet, un comité de pilotage paritaire a été constitué, composé notamment de représentants de la Direction générale, de la Direction des ressources humaines, du Comité social et économique et du service de santé au travail. De même, des entretiens exploratoires ont été réalisés avec des membres du comité de pilotage et des managers afin de réaliser un premier diagnostic des éventuelles problématiques de travail et des enjeux relatifs à la QVCT.

Cette démarche sera poursuivie en 2023 avec la constitution de groupes de travail chargés d'identifier les principales problématiques de travail, les facteurs de protection et de formuler des propositions de plans d'actions destinés à favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs. À l'issue de ces échanges au sein des groupes de travail et sur la base des propositions qui en découleront, un plan d'actions définitif sera déterminé par le comité de pilotage paritaire et déployé au sein de l'entreprise.

Indépendamment de cette démarche, une récente analyse fonctionnelle et technique des surfaces de bureaux occupées par les collaborateurs de SFL a mis en évidence la nécessité d'engager une réflexion sur leur réaménagement et leur modernisation afin de rendre les espaces de travail plus attractifs et plus adaptés aux exigences des nouveaux modes de travail et aux besoins de leurs utilisateurs. À cet effet, un comité de projet composé de collaborateurs a été constitué et des travaux de conception des futurs bureaux et espaces collectifs ont été initiés dans le courant de l'année 2022. Au terme de ces travaux de conception et de modernisation, SFL devrait pouvoir disposer en 2023 d'un plateau de bureaux présentant un plan fonctionnel optimisé et des prestations techniques de qualité supérieure.

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 2022, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à quatre jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,61 %, contre 0,40 % en 2021.

La pérennisation du télétravail en 2021 traduit ainsi la 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.

Dans cette optique, les parties à la NAO de décembre 2022 sont convenues d'assouplir les conditions de recours au télétravail dans le cadre d'un nouvel accord à conclure début 2023 prévoyant en particulier de réduire le délai de prévenance propre à chaque demande et d'augmenter le nombre de jours susceptibles d'être télétravaillés.

6.3. Éthique dans la chaîne de valeur

6.3.1. Principes éthiques

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 sur ces sujets ou en matière de déontologie plus généralement, tout salarié peut contacter le contrôle interne. Une procédure de lanceur d'alerte conforme aux dispositions légales est en cours de mise en place chez SFL. Par ailleurs le dispositif de protection de lanceur d'alerte a été intégré dans le règlement intérieur dont la mise à jour à ce titre a été votée en CSE.

Le Groupe se conforme par ailleurs 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.

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,
- à la lutte contre le travail dissimulé.

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 3000 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 plate-

forme 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). Des systèmes de contrôle permettent également de s'assurer de la remise à jour régulière des documents collectés (tous les 6 mois).

Ces dernières années, 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...

SFL a fait réaliser ces dernières années plusieurs missions d'audit ayant trait à la sélection des fournisseurs :

- Une mission d'audit a été réalisée entre juin et septembre 2021 avec le cabinet KPMG sur la procédure d'appel d'offres. Cette mission avait pour objectif d'évaluer le processus d'appels d'offres relatifs aux achats de travaux, fournitures ou services et de vérifier la fiabilité du processus en place. Elle a conclu qu'il existe une procédure écrite et claire, mise à jour en juin 2019, et que les contrôles effectués sont pertinents [voir point 8.3.2 du Rapport de Gestion].
- Une mission d'audit a été réalisée au premier semestre 2022 concernant les fournisseurs non soumis à procédure d'appel d'offres afin de contrôler le respect des motivations de cette absence de soumission à la procédure d'appel d'offres (à savoir contrat en dessous de seuils ou cas de dérogation prévus dans la procédure) et vérifier la concentration de ces fournisseurs.

Le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2022, et s'interdit tout financement politique.

Par ailleurs, les membres du Conseil d'administration et les responsables de haut niveau, ainsi que les personnes ayant accès de manière régulière ou occasionnelle à des informations privilégiées sont tenus de respecter les périodes de fenêtres négatives 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. La Directrice juridique leur rappelle cette obligation par e-mail quelques jours avant l'ouverture de chaque période concernée (30 jours avant la publication des comptes annuels et semestriels).

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.

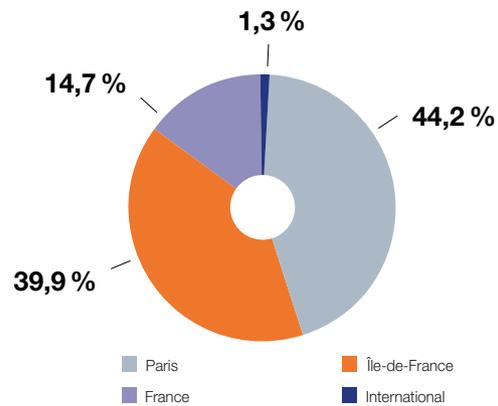
Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

Des règles strictes s'appliquent à la sélection et au référencement des prestataires fournisseurs. Ainsi, des clauses environnementales et sociales sont insérées dans les contrats types de différentes prestations de services.

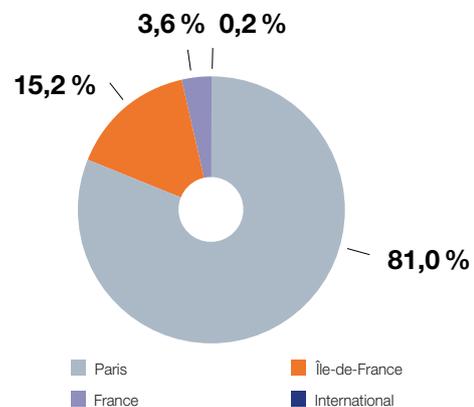
SFL lutte également contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum, afin de conserver un contrôle plus précis sur les entreprises qui interviennent sur ses projets et ses actifs.

Une attention particulière est aussi portée à l'origine des fournisseurs. Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales. Ainsi, en 2022, 84 % des fournisseurs en nombre et 96 % en montant d'achat sont basés à Paris ou dans la région Île-de-France, soit dans un rayon d'environ 100 kilomètres.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES FOURNISSEURS PAR NOMBRE EN %



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES FOURNISSEURS PAR MONTANT D'ACHAT EN %



Ces deux éléments, la limitation de la sous-traitance et la localisation des fournisseurs, doivent contribuer à s'assurer d'une qualité de prestation conforme aux exigences SFL.

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.

Exemples de démarche de progrès sur l'exploitation des actifs

Les mainteneurs multitechniques et les pilotes des actifs sont des partenaires clés pour relayer l'ambition environnementale sur le patrimoine 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. Sur cet actif, le CPE arrivé à échéance a été renouvelé au vu des résultats positifs enregistrés tant sur le plan environnemental qu'économique.

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.

Le bilan a notamment été fait sur l'opération Biome livrée à l'été 2022, avec plus de 36 000 heures de travail réalisées par des personnes en insertion.

Insertion sociale sur les opérations – Point Biome

Immeuble	Biome
Nombre total d'heures d'insertion	36 592 heures
% du total des heures	5,1 %
Nombre de mois équivalent temps plein	226 mois
Équivalent emplois temps plein	10 personnes

Sur les opérations, des moyens de communication renforcés sont également 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

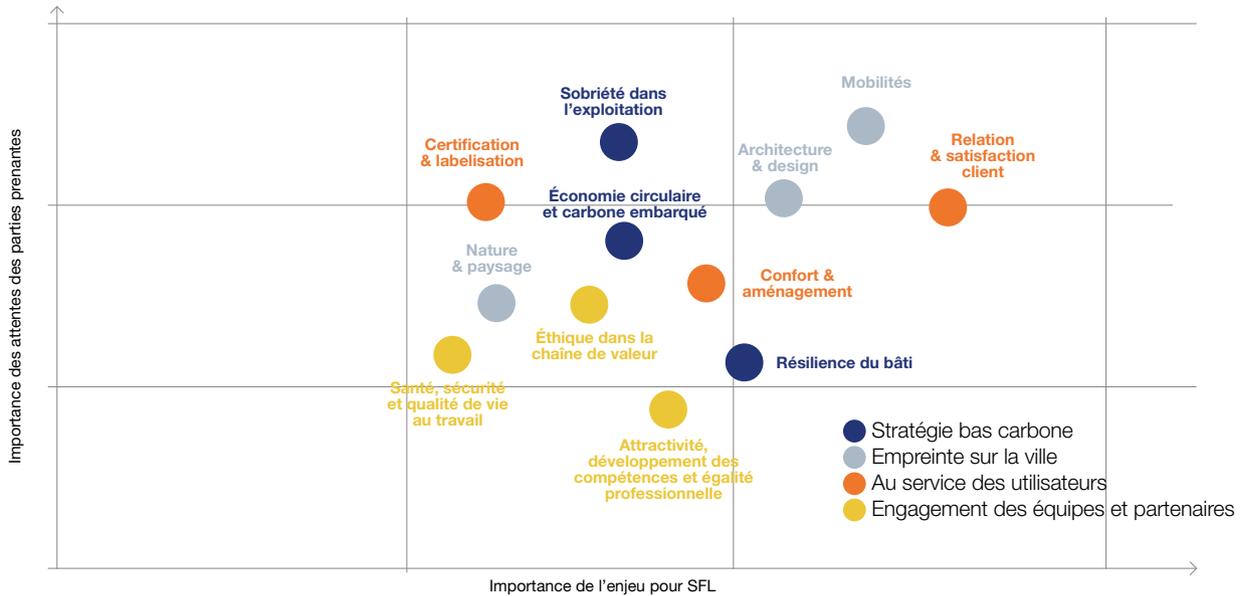
7.1. Matérialité des enjeux

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 RSE et revus à l'aune du nouveau cadre réglementaire sur la déclaration de performance extra-financière.

Cette analyse de matérialité fait ressortir 12 enjeux matériels pour l'activité de SFL et pour les parties prenantes. Regroupés en 4 piliers, ces 12 enjeux servent à structurer la démarche RSE de SFL, ainsi que cette déclaration de performance extra-financière.

Cartographie de la matérialité des enjeux RSE



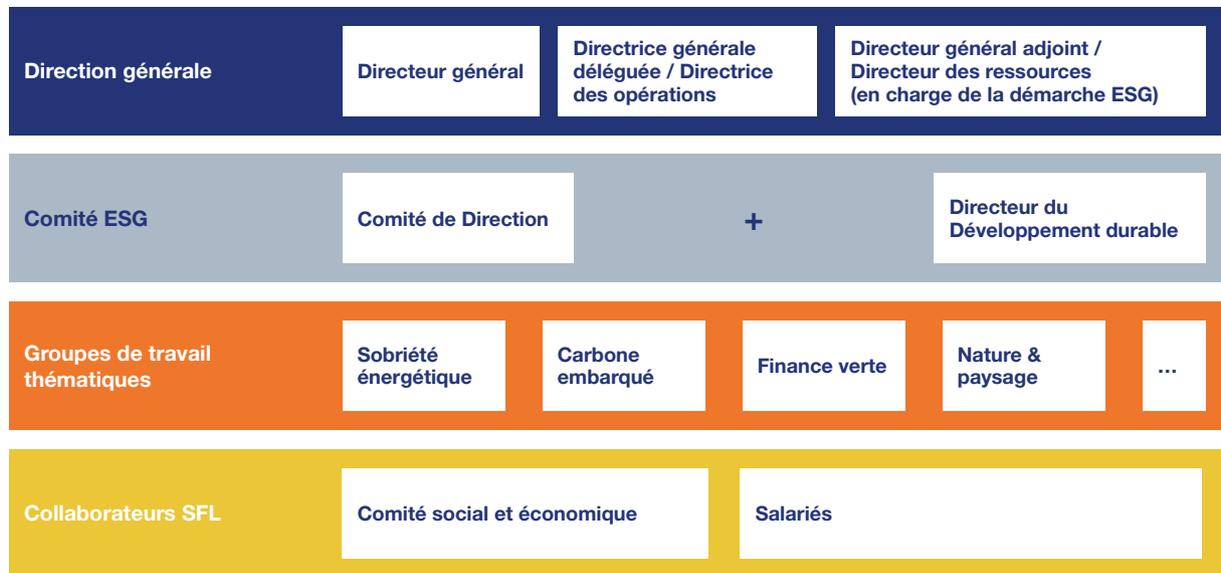
7.2. Gouvernance ESG

Une démarche ESG intégrée au cœur des métiers

La mise en œuvre de la stratégie ESG s'appuie sur la gouvernance suivante :

- La Direction générale de SFL a la responsabilité ultime en matière de questions environnementales, sociales ou sociétales et de bonne gouvernance. En 2022, Jérôme Lacombe a rejoint SFL en tant que Directeur général adjoint. Il est notamment en charge de la définition de la stratégie ESG.
- Le Comité ESG regroupe le Comité de Direction et le Directeur du Développement Durable et se réunit 4 fois par an. Il fixe un plan d'actions aux départements concernés pour chaque enjeu (par exemple la Direction Technique et Développement pour les questions environnementales et la Direction des Ressources Humaines pour les enjeux de formation).

- Différents groupes de travail (comités de pilotage d'actifs, ateliers sur les thématiques ESG) permettent d'intégrer les enjeux ESG en développant les modes de fonctionnement, les thèmes abordés et les résultats puis de les porter auprès des parties prenantes (clients, prestataires, fournisseurs, banques etc.).
- Le personnel de SFL est associé à la démarche, notamment au travers de sensibilisations thématiques, et le Comité social et économique (CSE) grâce à un accès aux informations sociales et environnementales mises à sa disposition dans la BDESE.
- Enfin, le Conseil d'administration assure la coordination des thématiques ESG avec les représentants de Colonial, l'actionnaire principal de SFL.



7.3. 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 10 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 Gold Awards de l'EPRA venant récompenser la conformité optimale des informations communiquées.

Science-Based Targets initiative

La Science-Based Targets initiative (SBTI) a pour objectif d'encourager les entreprises à définir des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre alignés sur les derniers travaux scientifiques pour limiter la hausse du réchauffement climatique.

L'initiative, lancée en juin 2015, est un projet conjoint du CDP, du Global Compact des Nations Unies, du World Resources Institute (WRI) et du World Wildlife Fund (WWF).

SFL a un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié SBT depuis août 2021.

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.

C3D

Les Directeurs Développement Durable et RSE jouent un rôle déterminant dans la transformation de nos organisations et in fine de notre société.

Pour accélérer cette transformation, la faciliter et la promouvoir dans l'espace public, la mission du Collège des Directeurs Développement Durable et RSE (C3D) est de réunir en France l'ensemble des Directeurs/Directrices/Responsables Développement Durable et RSE d'entreprises et organisations privées et publiques en un réseau unique, sous une association de type loi 1901 qui compte aujourd'hui plus de 200 membres.

Association BBKA

L'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBKA) née en 2015 rassemble les principaux intervenants de l'acte de construire (promoteurs immobiliers, investisseurs, col-

lectivités, 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 BBKA) et inciter à construire bas carbone

Le premier label BBKA a été lancé en 2016 et le label BBKA Rénovation est en vigueur depuis 2018. SFL a reçu le label BBKA Rénovation pour son opération Biome qui a été livrée à l'été 2022 dans le 15^e arrondissement de Paris.

Booster du réemploi

4AMT conçoit et met en œuvre pour ses clients des programmes d'engagement notamment en matière de réemploi de matériaux issus de chantiers de construction. SFL a rejoint la communauté des Booster et confirme ainsi son engagement dans la démarche de réemploi des matériaux.

AMO

SFL est adhérente de l'Association A.M.O 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 XXI^e siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Pour la 11^e 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^e siècle. SFL organise également des visites du Pavillon de l'Arsenal réservées au personnel.

Emmaüs

Mise à disposition à titre gratuit d'un local sur la Galerie des Champs-Élysées (Paris 8^e) pour accueillir un centre de formation.

Ville de Paris - Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche. Cette manifestation, qui a célébré sa 20^e édition en 2022 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.

Institut Jeanne Garnier

Dans le cadre de l'opération Biome, dans le 15^e arrondissement de Paris, SFL a apporté son soutien à l'institut Jeanne Garnier. Cette maison médicale, voisine de l'immeuble, est un établissement de soins palliatifs qui accueille plus de 1 000 malades par an, en priorité des personnes malades en phase avancée ou terminale de leur maladie.

Par ce soutien, SFL a voulu réaffirmer son implication dans la vie de la cité, au plus proche de ses actifs.

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 14 au 18 novembre 2022. Cet événement annuel vise à sensibiliser Cet événement annuel permet de sensibiliser les recruteurs et de faciliter l'accès à l'emploi des personnes en situation de handicap.

7.4. Précisions méthodologiques

7.4.1. 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.

Périmètres de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 18 immeubles totalisant 401 136 m².

Les indicateurs sociétaux et environnementaux et leurs objectifs associés peuvent couvrir des périmètres différents. 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 selon deux caractéristiques principales :

- le fait que SFL assure la gestion opérationnelle des immeubles,
- le fait que des actifs soient acquis, cédés ou entrent en développement.

Principaux périmètres 2022 sur les indicateurs environnementaux

On peut distinguer à fin 2022 plusieurs périmètres de reporting sur le carbone, l'énergie, l'eau, les déchets ou les certifications. Le tableau ci-dessous précise l'intégration de chaque actif dans les différents périmètres et apporte des justifications dans le cas contraire.

Actifs	Énergie / Carbone		Eau	Déchets	Certifications exploitation (HQE Exploitation ou BREEAM In-Use)
	Parties privatives / Scope 3	Parties communes et services généraux / Scopes 1 & 2			
Washington Plaza	•	•	•	•	•
Édouard VII	•	•	•	•	•
103 Grenelle	•	•	•	•	•
#cloud.paris	•	•	•	•	•
Rives de Seine	•	•	•	•	•
Galerie des Champs-Élysées	•	•	•	•	•
90 Champs-Élysées	•	•	•	•	•
Louvre Saint-Honoré	•	•	•	•	Immeuble en reconstruction
Cézanne Saint-Honoré	•	•	•	•	Travaux preneurs toujours en cours à fin 2022 après reconstruction
83 Marceau	•	•	•	•	En cours de recertification après reconstruction
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	•	•	•		•
131 Wagram	•	•	•		•
6 Hanovre	•	•	•		•
106 Haussmann	•	•	•		•
Condorcet	•	Immeuble monocataire pour lequel SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets		•	
Pasteur	Immeuble monocataire pour lequel SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets et acquis en avril 2022			•	
Biome	Immeuble en reconstruction sur la majeure partie de l'année. Travaux preneurs toujours en cours à fin 2022				

Période de reporting

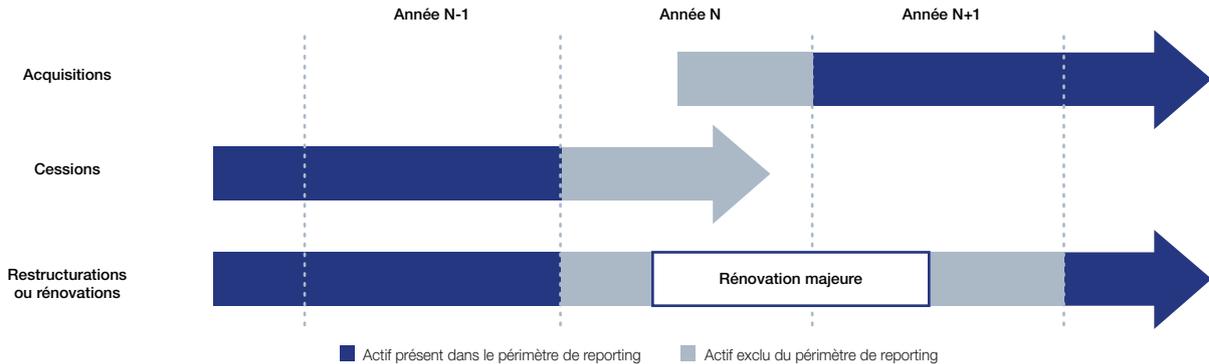
L'ensemble des indicateurs environnementaux et sociétaux sont reportés en année calendaire.

Évolutions de périmètre

Les périmètres peuvent évoluer en fonction des :

- acquisitions: les immeubles acquis n'intègrent que le périmètre qu'après un exercice complet,

- cessions: les immeubles cédés au cours de l'année sont exclus du périmètre de l'année,
- restructurations ou rénovations: les opérations majeures sont incluses dans le périmètre de reporting une fois réceptionnées, occupées *a minima* à 60% et ayant au moins une année d'exploitation.



Ces événements permettent de différencier les périmètres courant et constant tels que définis notamment par l'European Public Real Estate Association (EPRA) et qui sont présentés en partie 7.5 de ce document.

Le périmètre courant comprend (*Absolute* dans le sens de l'EPRA) l'ensemble des actifs détenus sur chacune des années.

Le périmètre constant (*Like-for-Like* dans le sens de l'EPRA) ne comprend que les actifs présents sur l'ensemble de la période étudiée. Il présente ainsi une base d'actifs comparable.

Périmètre spécifique objectif SBTi: en accord avec les lignes directrices du GHG Protocol et de la SBTi, le périmètre de l'objectif de réduction des gaz à effet de serre certifié par la SBTi diffère légèrement des deux périmètres précédemment cités. L'objectif court sur la période 2018-2030 et les actifs cédés par SFL sont également exclus des périmètres de toutes les années précédentes. Inversement, les actifs acquis en cours de période doivent être rétroactivement inclus, et leurs émissions seront donc comptabilisées dans la mesure du possible pour les années précédant leur acquisition. Ces deux cas peuvent donc amener au recalcul des émissions des années précédentes, et notamment de l'année de base. Les opérations de développement seront intégrées dès leur livraison mais ne viendront pas impacter les émissions des années précédentes. Ces choix méthodologiques doivent permettre de garder un objectif en valeur absolue cohérent sur une période longue, la seule à même de s'assurer d'une véritable ambition en termes de réduction des émissions.

Normalisation par les surfaces

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités (énergie, carbone et eau notamment) sont les surfaces utiles des immeubles en m².

Énergie

Les données énergétiques sont issues :

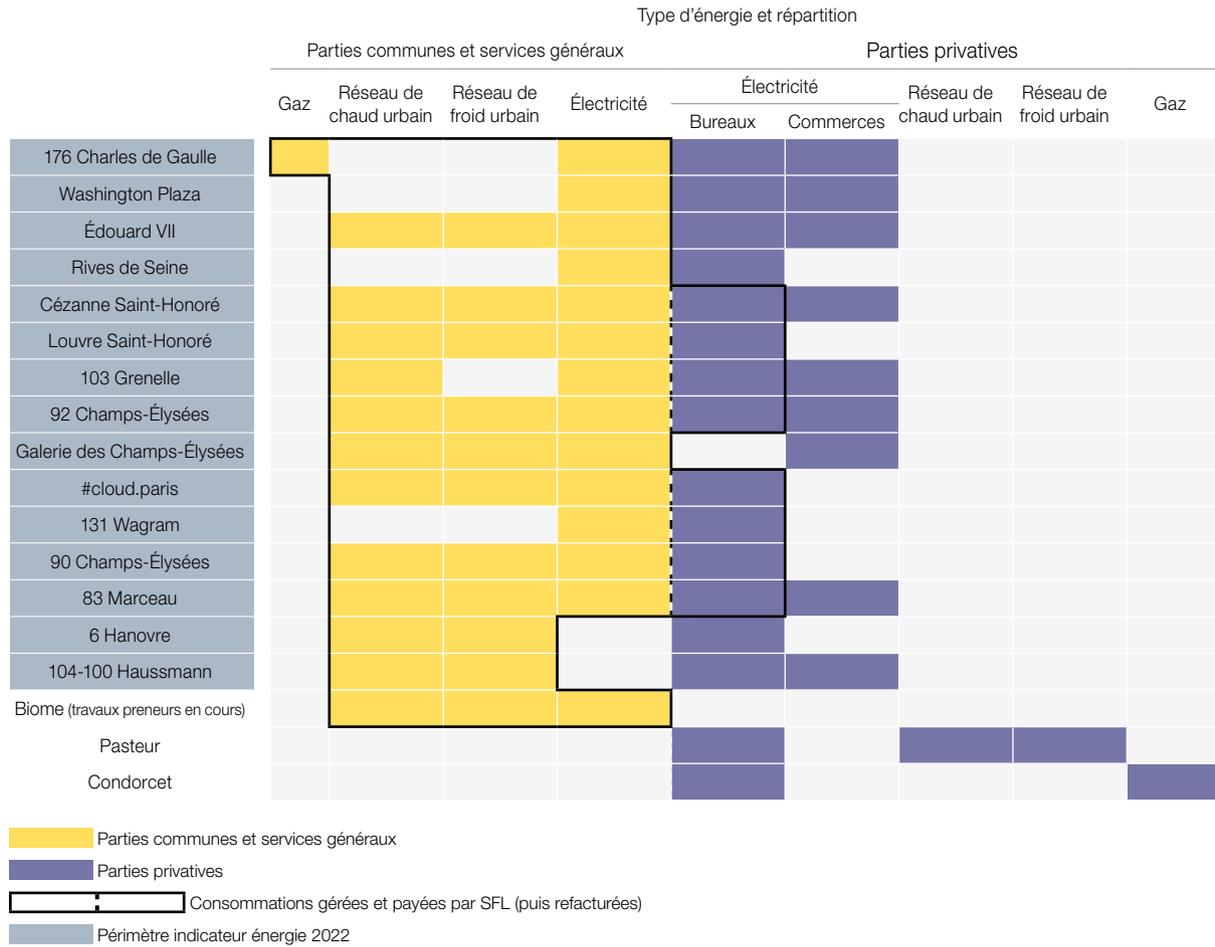
- des relevés des compteurs concessionnaires et des sous-compteurs sur site par les entreprises de maintenance multitechnique,
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires,
- et des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

Les données énergétiques sont exprimées en énergie finale.

SFL différencie les consommations des parties communes et des services généraux qui sont gérées et relevées par SFL, des consommations des parties privatives, pour lesquelles SFL s'engage avec ses locataires pour collecter et échanger sur ces consommations.

Lorsque les consommations des parties privatives ne sont pas connues, SFL estime la consommation énergétique 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.

DÉTAILS DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES PAR ACTIF DU PÉRIMÈTRE ÉNERGIE EN 2022



Émissions de GES

Les émissions de GES sont calculées sur la base de la méthodologie du GHG Protocol.

Les émissions des Scopes 1 & 2 sont calculées à partir des données de consommations énergétiques et des recharges de fluides frigorigènes sur les actifs gérés. Le Scope 2 est principalement calculé selon la méthode market-based pour refléter les choix énergétiques opérés par SFL.

Les émissions du Scope 3 sont calculées pour les catégories pertinentes pour l'activité de SFL, à savoir :

- Catégorie 1 / *Purchased goods and services* : achats de biens et services (OPEX).
- Catégorie 2 / *Capital goods* : opérations de restructuration, de rénovation et travaux des parties privées (CAPEX).
- Catégorie 3 / *Fuel- and energy-related activities (not included in Scope 1 or Scope 2)* : amont et distribution des consommations énergétiques.
- Catégorie 5 / *Waste generated in operations* : quantité et modes de traitement des déchets générés sur les actifs en exploitation.
- Catégorie 6 / *Business travel* : déplacements professionnels des collaborateurs SFL.
- Catégorie 7 / *Employee commuting* : déplacements domicile-travail des collaborateurs SFL.
- Catégorie 9 / *Downstream transportation and distribution* : déplacements domicile-travail des utilisateurs des bureaux SFL.

- Catégorie 13 / *Downstream leased assets* : énergies consommées dans les parties privées.

Les données d'activités sont converties en émissions de gaz à effet de serre grâce aux facteurs d'émission issus des fournisseurs et de la base carbone ADEME et aux pouvoirs de réchauffement global issus des rapports du GIEC. Les différentes sources sont consultées régulièrement et les facteurs d'émissions remis à jour en cas de changement.

Les indicateurs liés aux émissions de gaz à effet de serre sont exprimés en tCO₂e ou en kgCO₂e/m².

SFL dispose de deux objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Un objectif opérationnel, exprimé en kgCO₂e/m², de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 de 70 %. Cet objectif a la particularité de ne pas inclure les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes pour se concentrer sur la performance de gestion opérationnelle.
- Un objectif certifié par le SBT de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 en tCO₂e de 50 % entre 2018 et 2030. Cet objectif dispose d'un périmètre spécifique (cf. explication dans le paragraphe sur les évolutions de périmètre).

Consommation d'eau

Les données des consommations d'eau sont issues :

- des relevés des compteurs par les mainteneurs multitechniques,
- des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

Elles sont exprimées en m³ et intègrent les consommations des parties communes et des services généraux et des parties privatives.

Déchets

Sur le patrimoine en exploitation

Deux types de gestions des déchets sont en place sur les immeubles gérés par SFL :

- sur 10 actifs, représentant 89 % des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés par des opérateurs privés qui communiquent leurs données à SFL,
- sur 5 actifs, représentant 11 % des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés directement par la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur les quantités et les modes de traitement.

16 types de déchets différents sont collectés sur les immeubles SFL.

Sur les 10 actifs qui font l'objet de contrats privés, deux types de données sont suivies :

- les quantités, grâce aux pesées effectuées par les prestataires,
- les modes de traitement qui sont également communiqués par les prestataires et reprennent la nomenclature européenne.

L'objectif SFL s'intéresse au taux de valorisation des déchets. Sont considérés comme valorisés les déchets dont les modes de traitement correspondent aux codes R1 à R13 de la nomenclature européenne.

Sur les opérations de développement

SFL suit la gestion de ses déchets sur les opérations de restructuration en phase de curage et de déconstruction comme en phase de construction.

Les données sur les déchets (quantités et modes de traitement) sont reportées, consolidées et communiquées à SFL par les assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO) environnement.

Certifications

La part du patrimoine certifié est calculée sur la base des certifications BREEAM In-Use ou HQE Exploitation. Le dénominateur est la somme des surfaces totales utiles des immeubles « certifiables », en excluant donc les immeubles en restructuration, vacants ou en rénovation pour lesquels la certification n'est pas applicable. Le numérateur est la somme des surfaces utiles totales des immeubles certifiés

Le score retenu pour les indicateurs de part du patrimoine certifié est le score de la Part 1, le seul score disponible sur l'ensemble des actifs certifiés.

Lorsqu'un renouvellement de la certification BREEAM In-Use ou HQE Exploitation est en cours, en préparation ou lorsque SFL est en attente des résultats définitifs de la part du BRE, l'actif est toujours considéré comme certifié et le score du précédent certificat est conservé dans l'attente du nouveau score.

Lorsqu'un immeuble est entré en exploitation après une période de restructuration ou de travaux lourds ne permettant pas de le certifier pendant cette période de travaux, il ne devient « certifiable » que lorsque 80 % des espaces sont occupés depuis 1 an et que SFL dispose d'une année complète de données de consommation énergétiques et eau.

7.4.2. Méthodologie des indicateurs sociaux

Les indicateurs sociaux et les objectifs associés couvrent 100 % des effectifs, travaillant tous à Paris.

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 7.5.3.

7.5. Indicateurs EPRA

7.5.1. Indicateurs EPRA environnementaux – Patrimoine en exploitation

CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE EN MWH D'ÉNERGIE FINALE ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M² (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
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	% 21/22	% 20/22	
Périmètre courant												
Électricité	23 888	25 197	24 393	17 885	19 303	18 549	41 773	44 500	42 942			Elec-Abs
Réseaux de chaleur urbaine	8 725	10 293	7 421				8 725	10 293	7 421			DH&C-Abs
Réseaux de froid urbain	7 659	6 345	8 199				7 659	6 345	8 199			
Gaz naturel	676	879	688				676	879	688			Fuels-Abs
Consommation totale d'énergie en MWh	40 948	42 714	40 700	17 885	19 303	18 549	58 833	62 017	59 249			
Intensité en kWh/m ²							189,7	203,2	188,2	-7,4%	-0,8%	Energy-Int
Taux de couverture	Nombre d'actifs						15/15	14/14	15/15			
	Couverture en % des surfaces (en m ²)						100%	100%	100%			
Périmètre constant												
Électricité	23 381	25 197	23 545	17 285	17 504	16 555	40 666	42 701	40 100	-6,1%	-1,4%	Elec-LfL
Réseaux de chaleur urbaine	8 252	9 890	6 779				8 252	9 890	6 779	-31,5%	-17,9%	DH&C-LfL
Réseaux de froid urbain	7 659	5 994	6 984				7 659	5 994	6 984	16,5%	-8,8%	
Gaz naturel	676	879	688				676	879	688	-21,7%	1,8%	Fuels-LfL
Consommation totale d'énergie en MWh	39 968	41 960	37 996	17 285	17 504	16 555	57 253	59 464	54 551	-8,3%	-4,7%	
Intensité en kWh/m ²							192,5	203,8	187,0	-8,2%	-2,8%	Energy-Int
Taux de couverture	Nombre d'actifs						13/13					
	Couverture en % des m ²						100%					

ÉMISSIONS GES ISSUES DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (SCOPES 1⁽¹⁾ & 2) EN TCO₂E À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int)

	2020	2021	2022	%21/22	%20/22	Code EPRA
Périmètre courant						
Scope 1	114	148	116	-21,7 %	1,8 %	GHG-Dir-Abs
Scope 2 market-based	2 048	2 312	1 888	-18,4 %	-7,8 %	GHG-Indir-Abs
Scope 2 location-based	2 338	2 467	2 038	-17,4 %	-12,8 %	
Total en tCO₂e market-based	2 162	2 461	2 004	-18,6 %	-7,3 %	
Total en tCO₂e location-based	2 452	2 615	2 154	-17,6 %	-12,2 %	
Intensité carbone	7,0	8,1	6,4	-21,0 %	-8,7 %	GHG-Int
Taux de couverture	Nombre d'actifs	15/15	14/14	15/15		
	Couverture en % des m ²	100 %	100 %	100 %		
Périmètre constant						
Scope 1	114	148	116	-21,7 %	1,8 %	
Scope 2 market-based	1 962	2 253	1 762	-21,8 %	-10,2 %	
Scope 2 location-based	2 246	2 407	1 906	-20,8 %	-15,1 %	
Total en tCO₂e market-based	2 076	2 401	1 878	-21,8 %	-9,5 %	
Total en tCO₂e location-based	2 360	2 556	2 022	-20,9 %	-14,3 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	13/13				
	Couverture en % des m ²	100 %				

CONSOMMATION D'EAU EN M³ ET INTENSITÉ HYDRIQUE EN M³/M² ET LITRE/UTILISATEUR À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : Water-Abs, Water-LfL et Water-Int)

	2020	2021	2022	%21/22	%20/22	Code EPRA	
Périmètre courant							
Consommation totale d'eau de ville en m³	115 223	102 289	124 355	21,6 %	7,9 %	Water-Abs	
Intensité	en m ³ /m ²	0,372	0,335	0,395	17,9 %	6,3 %	Water-Int
	en l/utilisateur	25,2	24,2	28,5	17,8 %	13,1 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	15/15	14/14	15/15			
	Couverture en % des surfaces (en m ²)	100 %	100 %	100 %			
Périmètre constant							
Consommation totale d'eau de ville en m³	112 702	97 484	116 996	20,0 %	3,8 %	Water-LfL	
Intensité	en m ³ /m ²	0,438	0,406	0,470	15,8 %	7,3 %	Water-Int
	en l/utilisateur	26,5	24,3	28,9	18,9 %	9,1 %	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	13/13					
	Couverture en % des m ²	100 %					

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.

GESTION DES DÉCHETS PAR MODE DE TRAITEMENT EN TONNES ET EN % À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : Waste-Abs et Waste-LfL)

	Périmètre courant						Périmètre constant					
	2020		2021		2022		2020		2021		2022	
	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %	en tonnes	en %
Réutilisation	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%		0,0%		0,0%	0	0,0%
Recyclage	80	15,1%	34	4,3%	51	5,2%	80	15,9%	33	5,8%	49	6,6%
Compostage	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%		0,0%		0,0%	0	0,0%
Incinération avec valorisation énergétique	379	71,8%	388	49,9%	461	46,5%	366	72,9%	189	33,0%	214	28,9%
Autre type de valorisation	22	4,1%	207	26,6%	174	17,6%	22	4,3%	207	36,1%	174	23,5%
Incinération sans valorisation énergétique	10	1,9%	3	0,4%	0	0,0%		0,0%	3	0,5%	0	0,0%
Autre	5	0,9%	8	1,0%	5	0,5%	3	0,7%	4	0,6%	4	0,6%
Enfouissement	32	6,1%	138	17,8%	300	30,3%	31	6,3%	137	24,0%	300	40,5%
Total	527	-	778	-	991	-	502	-	573	-	741	-
Taux de couverture	Nombre d'actifs	8/15		7/13		10/15		7/13				
	Couverture en % des m ²	83%		84%		89%		84%				
Code EPRA	Waste-Abs						Waste-LfL					

NOMBRE D'ACTIFS EN EXPLOITATION AVEC UNE CERTIFICATION ET PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ EN % DES SURFACES PAR TYPE ET PAR NIVEAU DE CERTIFICATION (code EPRA : Cert-Tot)

		2020		2021		2022		
		Nb d'actifs	En % des m ²	Nb d'actifs	En % des m ²	Nb d'actifs	En % des m ²	
Actifs en exploitation	Total (a minima une certification)	17	100%	13	100%	14	100%	
	BREEAM In-Use	≥ Good	0	0%	0	0%	14	100%
		≥ Very Good	17	100%	13	100%	13	95%
		≥ Excellent	6	54%	1	14%	1	12%
	HQE	≥ Very Good	0	0%	0	0%	1	13%
≥ Excellent		0	0%	0	0%	1	13%	
Développement	Total (a minima une certification)	5	22%	4	27%	5	38%	
	BREEAM NC	2	13%	2	17%	3	28%	
	LEED	1	10%	1	14%	2	12%	
	HQE	4	20%	3	24%	4	34%	
Taux de couverture	Nombre d'actifs	17/17		13/13		14/14		
	Taux de couverture (en surface)	100%		100%		100%		

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES INDICATEURS EPRA SUR LE PATRIMOINE EN EXPLOITATION

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2020	2021	2022	Évol. 20/22	Taux de couverture
Certifications								
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use ou HQE Exploitation	Cert-Tot	Nombre d'actifs	17	13	14	-	100%
	% du patrimoine certifié en valeur		% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	100%	0,0%	100%
Énergie								
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	10026	8975	8689	-13,3%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	13862	16222	15704	13,3%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	9813	8975	8387	-14,5%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	13568	16222	15158	11,7%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre courant	DH&C-Abs	MWh	16384	16638	15620	-4,7%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	15911	15884	13763	-13,5%	100%
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	676	879	688	1,8%	100%
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	676	879	688	1,8%	100%
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	190	203	198	4,4%	100%
	Intensité énergétique à périmètre constant		kWh/m ²	192	204	198	2,7%	100%
Émissions de gaz à effet de serre								
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1 à périmètre courant (hors fuites de fluides frigorigènes)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	114	148	116	1,8%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 location-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	2338	2467	2038	-12,8%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	2048	2312	1888	-7,8%	100%
	Intensité carbone (location-based)	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	7,9	8,6	6,8	-13,5%	100%
Eau								
	Consommation totale d'eau à périmètre courant	Water-Abs	m ³	115223	102289	124355	7,9%	100%
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m ³	112702	97484	116996	3,8%	100%
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²	0,37	0,34	0,40	6,2%	100%
	Intensité hydrique à périmètre constant		m ³ /m ²	0,44	0,41	0,47	7,3%	100%
Déchets								
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	tonnes	527	778	991	88%	89%
			% réutilisé	0%	0%	-		
			% recyclé	15%	4%	5%	-66%	
			% composté	0%	0%	0%	-	
			% incinéré avec valorisation énergétique	72%	50%	46%	-35%	
			% autre forme de valorisation	4%	27%	18%	326%	
			% incinéré sans valorisation énergétique	2%	0%	0%	-100%	
			% autre	1%	1%	0%	-46%	
			% enfouï	6%	18%	30%	393%	
			% enfouï	6%	24%	41%	546%	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	502	573	741	47%	84%
			% réutilisé	0%	0%	0%	-	
			% recyclé	16%	6%	7%	-59%	
			% composté	0%	0%	0%	-	
			% incinéré avec valorisation énergétique	73%	33%	29%	-60%	
			% autre forme de valorisation	4%	36%	23%	443%	
			% incinéré sans valorisation énergétique	0%	0%	0%	-	
			% autre	1%	1%	1%	-	
			% enfouï	6%	24%	41%	546%	

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.4)

- 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 m² 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 3.1 et 3.2.

7.5.2. Indicateurs EPRA environnementaux – Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2020	2021	2022
Certifications						
	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100 %	100 %	100 %
Énergie						
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs &	MWh	79,4	68,0	58,9
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-LfL	MWh	130,4	122,8	106,4
	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 ²	103,2	93,8	81,3
Émissions de gaz à effet de serre						
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	0	0	0
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	6,3	6,4	5,5
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	3,1	3,1	2,7
Eau						
	Consommation totale d'eau	Water-Abs & Water-LfL	m ³	321,0	328,0	365,0
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²	0,158	0,161	0,180
Déchets						
			% recyclé	32,7 %	68,9 %	30,4 %
			% réutilisé	30,6 %	0,0 %	0,0 %
			% composté	0,0 %	0,0 %	0,0 %
			% incinéré	0,0 %	0,0 %	0,0 %
			% autre mode de traitement	0,0 %	5,7 %	0,0 %
			% enfoui	36,7 %	25,4 %	69,6 %

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.4).

- 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.

7.5.3. Indicateurs EPRA sociaux, sociétaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2020	2021	2022	Commentaires
Diversité							
Diversity - Emp	Répartition par genre au Conseil d'administration	Nb de femmes		6	5	3	
		% de femmes		43 %	42 %	50 %	
		Nb d'hommes		8	7	3	
		% d'hommes		57 %	58 %	50 %	
	Répartition par genre au Comité de Direction	Nb de femmes		3	3	3	Effectif au 31/12, mandataire inclus
		% de femmes		33 %	38 %	37.5 %	
		Nb d'hommes		6	5	5	
	Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	% d'hommes		67 %	62 %	62.5 %	Effectif au 31/12
		Nb de femmes		27	27	29	
		% de femmes		55 %	57 %	58 %	
		Nb d'hommes		22	20	21	
	Répartition par genre pour les autres effectifs	% d'hommes		45 %	43 %	42 %	Effectif au 31/12
		Nb de femmes		13	13	14	
		% de femmes		87 %	87 %	82 %	
		Nb d'hommes		2	2	3	
Répartition par genre pour le total des effectifs	% d'hommes		13 %	13 %	18 %	Effectif au 31/12, hors mandataire	
	Nb de femmes		43	43	46		
	% de femmes		60 %	62 %	62 %		
	Nb d'hommes		29	26	28		
Diversity-Pay	% d'hommes		40 %	38 %	38 %	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 au Comité de Direction (hors Directeur général et Directeur général délégué)	%	13 %	- 4 %	12 %		
	Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de Direction)	%	18 %	16 %	18 %		
	Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories	%	- 6 %	- 8 %	- 10 %		
	Écart de salaire entre hommes et femmes pour le total des effectifs	%	29 %	23 %	32 %		
Formation							
Emp-Training	Nombre total d'heures de formation		Nombre	1269	1323	1493	
	Nombre de collaborateurs formés		Nombre	58	51	57	
	Nombre moyen d'heures par stagiaire		Nombre	22	26	26	
	% de collaborateurs formés		%	80 %	71 %	83 %	<i>Nb de salariés formés / Effectif Moyen</i>
	% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle		%	2,35 %	2,28 %	2,17 %	<i>2,64 % après retraitement éléments exceptionnels de rémunération</i>
Évaluation							
Emp-Dev	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année		%	96 %	94 %	96 %	<i>Nb entretien réalisé / population éligible</i>

Déclaration de performance extra-financière 2022

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2020	2021	2022	Commentaires
Attractivité et rétention des talents							
Emp-Turnover		Embauches en CDI	Nombre	5	6	6	
		Embauches en CDD	Nombre	1	0	4	
		Total des embauches	Nombre	6	6	10	
		Ruptures conventionnelles	Nombre	3	3	1	
		Fins de CDD	Nombre	3	0	0	
		Démission	Nombre	1	3	3	
		Licenciement	Nombre	0	2	0	
		Total des départs	Nombre	8	9	5	<i>Y compris 1 départ en retraite</i>
	Turn-over	%	6,24 %	10,61 %	7,99 %	<i>(Nb de départs CDI sauf décès + Nb entrées CDI)/2/ effectif moyen</i>	
Santé et sécurité							
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	2	1	2 accidents de trajet sans arrêt
		Taux de fréquence	Taux	0	0	8,36	<i>(Nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000</i>
		Taux de gravité	Taux	0	0	0,01	<i>(Nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000</i>
		Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,8 %	0,4 %	0,61 %	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 %	92 %	<i>Actifs sous gestion opérationnelle SFL</i>
H&S-Comp		Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Nombre d'incidents	0	0	0	<i>Aucun incident sur les sujets santé et sécurité n'a été recensé en 2019, 2020 et 2021</i>
Engagement sociétal							
Comty-Eng		Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	-	-	-	<i>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 7.3</i>

INDICATEURS DE GOUVERNANCE

Thème	Code EPRA	Indicateur	Explication
Gouvernance			
Gov-Board		Composition du Conseil d'administration	Description Page 97
Gov-Select		Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description Page 99
Gov-Col		Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description Page 104

Le taux de couverture est de 100 % pour l'ensemble des indicateurs sociaux et de gouvernance reportés.

7.6. Table de concordance TCFD

Recommandations de la TCFD		Partie du rapport
Gouvernance	Supervision des risques et opportunités liés au changement climatique par le Conseil d'administration	« 7.2 Gouvernance ESG »
	Rôle de la Direction dans l'évaluation et la gestion des risques et opportunités liés au climat	
Stratégie	Description des risques et opportunités liés au climat identifiés à court, moyen et long termes	« 1.2 Environnement opérationnel, impacts SFL et ambition 2030 », « 3 Stratégie bas carbone » & « 3.3 Résilience du bâti »
	Impact des risques et opportunités relatifs au climat sur l'activité, la stratégie et les prévisions financières	
	Résilience de la stratégie en fonction de différents scénarios climatiques, incluant un scénario 2 °C ou inférieur	
Gestion des risques	Identification et évaluation des risques liés au climat	« 3 Stratégie bas carbone » & « 3.3 Résilience du bâti »
	Gestion des risques liés au climat	
	Intégration de la gestion des risques liés au climat dans la gestion globale des risques de la Société	
Indicateurs et objectifs	Indicateurs utilisés pour évaluer les risques et opportunités liés au climat en lien avec la stratégie et le processus de gestion des risques	« 3 Stratégie bas carbone » & « 3.1 Sobriété dans l'exploitation » & « 3.2 Économie circulaire et carbone embarqué »
	Émissions de gaz à effet de serre des Scopes 1, 2 et 3 si approprié et risques associés	
	Objectifs pris pour gérer les risques et opportunités liés au climat et la performance vis-à-vis de ces objectifs	

7.7. Vérification des données / Commissaire aux comptes

En application des modalités prévues par l'article L.225-102-1 I du Code de commerce, SFL n'a pas d'obligation de publication de Déclaration de performance extra-financière mais souhaite publier des informations de RSE de manière volontaire.

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion Groupe.

Rapport d'assurance modérée de l'un des Commissaires aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations environnementales

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'attention de la Direction générale,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de Société Foncière Lyonnaise (ci-après « la Société ») et à la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations environnementales sélectionnées par la Société, préparées selon les procédures de la Société (ci-après le « Référentiel ») et présentées au sein de la déclaration de performance extra-financière (ci-après la « Déclaration ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (ci-après les « Informations »).

Les Informations, sélectionnées par la Société, sont les suivantes :

Informations quantitatives

- 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 m³ et intensité hydrique en m³/m² 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) Scopes 1 et 2 market-based 2022 à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Surface totale végétalisée (horizontale ou verticale) en m² et en % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

Informations qualitatives

- Trajectoire carbone scope 1 et 2 certifiée par la Science-Based Targets Initiative (SBTi).

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de la Société.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de la Société

Il appartient à la Société :

- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel ;
- d'établir les Informations conformément au Référentiel ;
- de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Commissaire aux comptes

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans la Déclaration.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- de formuler une conclusion indépendante, fondée sur les éléments probants que nous avons obtenus ; et
- de partager notre conclusion avec le management de la Société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Société, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information » de l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11 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 textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux afin de nous permettre de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les Informations.

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures mises en œuvre sur ces informations dépendent de notre jugement professionnel, y compris l'évaluation des risques d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

– Nous avons : apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;

- vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
- mené des entretiens auprès des directions concernées au siège de la Société et auprès d'une sélection d'entités contributrices afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;
- mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions ;
- mené des tests de détail sur la base de sondages, réalisés au niveau d'une sélection d'entités représentatives⁽¹⁾ que nous avons sélectionnées, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné couvre entre 8 et 29 % des données consolidées relatives aux Informations.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 14 mars 2023
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Sylvain Durafour
Associé, Audit

Catherine Saire
Associée, Développement Durable

(1) Immeubles Cézanne Saint Honoré et Washington Plaza.

15. Annexes

Annexe 15.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 13 avril 2023 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 2022, 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 2022 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 2022, 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 2022 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 2022, 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 2022 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 2022 par les sociétés visées aux 1) et 2) à l'ensemble des salariés bénéficiaires :
néant.

Le Conseil d'administration

Annexe 15.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 avril 2023 concernant l'attribution gratuite d'actions

(article L.225-197-4 du Code de commerce)

En application des dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance 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 2022.

Dans le cadre de l'autorisation conférée pour une durée de 38 mois par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 dans sa dixième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration, réuni les 19 novembre 2021 et 18 février 2022, statuant à l'unanimité et suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection réuni les 19 novembre 2021 et 8 février 2022, a adopté le règlement du plan d'attribution gratuite d'actions de performance applicable aux attributions gratuites d'actions décidées sur le fondement de cette autorisation (le « Plan n° 6 »). Il est précisé que le Plan n° 6 est applicable à toutes les attributions d'actions décidées par le Conseil dans le cadre de l'autorisation visée ci-dessus.

Le Conseil d'administration, réuni le 18 février 2022, statuant à l'unanimité et suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 8 février 2022, a décidé une attribution gratuite d'actions au titre de l'exercice 2022 et arrêté la liste des bénéficiaires de cette attribution. Cette attribution gratuite d'actions est régie par le Plan n° 6 et la date d'attribution s'entend du 18 février 2022.

1. Cadre des attributions gratuites d'actions

1.1. Autorisation de l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 (dixième résolution extraordinaire)

L'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 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 (ensemble le « Groupe »), 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'attributions

1.2.1. Adoption du règlement du plan par le Conseil d'administration réuni les 19 novembre 2021 et 18 février 2022

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021, le Conseil d'administration réuni les 19 novembre 2021 et 18 février 2022 a adopté les dispositions du règlement du plan d'attribution d'actions de performance (le « Plan n° 6 »).

1.2.2. Décision d'attribution par le Conseil d'administration du 18 février 2022

Le Conseil d'administration du 18 février 2022 a décidé d'attribuer au titre du Plan n° 6 un nombre maximum de 61 248 actions gratuites (soit 30 624 actions cible) 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 2022**

Sur les 61 248 actions attribuées, 36 000 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, soit 20 000 au Directeur général Monsieur Nicolas Reynaud⁽¹⁾, 16 000 au Directeur général délégué Monsieur Dimitri Boulte⁽²⁾, étant précisé qu'aucune action n'a été attribuée au Président du Conseil d'administration, à cette date, Monsieur Juan José Brugera Clavero.

	Nicolas Reynaud	Dimitri Boulte	Juan José Brugera Clavero
Attributions consenties par la Société aux mandataires sociaux durant l'exercice 2022	Nombre maximum: 20 000 Nombre cible: 10 000 Valeur*: 733 710 €	Nombre maximum: 16 000 Nombre cible: 8 000 Valeur*: 586 968 €	Nombre maximum: néant Nombre cible: néant Valeur*: 0 €

* Les sommes correspondant à la valorisation au 31 décembre 2022 des actions attribuées ont été déterminées par application du modèle binomial et résultent du calcul suivant : nombre d'actions cible 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, taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option, objectifs de résultats, contributions fiscales et sociales et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 73,371 € pour les actions attribuées le 18 février 2022.

La juste valeur mentionnée s'entend hors contribution patronale.

(1) Les fonctions de Directeur général de M. Nicolas Reynaud ont cessé le 30 juin 2022.

(2) M. Dimitri Boulte a été nommé Directeur général à compter du 1^{er} juillet 2022.

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 treize* 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 au 31/12/2022
Fabienne Boileau	2 800	1 400	102 719 €
Pierre-Yves Bonnaud	2 800	1 400	102 719 €
François Derrian	2 800	1 400	102 719 €
Émilie Germane	2 800	1 400	102 719 €
Aude Grant	2 800	1 400	102 719 €
Éric Oudard	2 800	1 400	102 719 €
Alexia Abtan	800	400	29 348 €
Stéphane Blanc	800	400	29 348 €
Thierry Buhot	800	400	29 348 €
Virginie Krafft	800	400	29 348 €
Caroline Nguyen	800	400	29 348 €
Fabrice Ruchaud	800	400	29 348 €
Nicolas Tennevet	800	400	29 348 €

* Les sept derniers salariés figurant dans ce tableau ayant bénéficié d'une attribution égalitaire.

• **Attributions consenties durant l'année 2022 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	6	16 800	8 400	616 316 €
Cadres de catégories 3 et 4	12	6 600	3 300	242 124 €
Cadres de catégories 1 et 2	33	1 848	924	67 795 €

2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites n° 6

2.1. Motifs de l'attribution

L'attribution décidée le 18 février 2022 et soumise au Plan n° 6 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° 6 a été étendu au profit de certaines catégories de salariés de SFL et de Locaparis, afin de les associer au développement de SFL.

2.2. Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

2.2.1. Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-après, les actions attribuées par le Conseil d'administration du 18 février 2022 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, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e 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 2024).

2.2.2. 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.

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⁽¹⁾.

2.2.3. 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 Référence, de leur actif net réévalué NTA (*Net tangible Asset*) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR NTA sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

2.3. 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, après cette période de conservation, pour les mandataires sociaux, 10% des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL 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.

3. Nature des actions et droits attachés aux dites actions

Les actions définitivement acquises seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter de leur date d'acquisition 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 visée(s) 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° 6 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de Euronext Paris immédiatement après leur émission.

5. Faculté d'ajustements par le Conseil d'administration

Aux termes du Plan n° 6, le Conseil d'administration de la Société s'engage à procéder aux ajustements qu'il jugera nécessaires pour permettre de tenir compte de l'incidence de certaines opérations affectant les capitaux propres de la Société. À cet égard, le Conseil d'administration de la Société fera ses meilleurs efforts pour tenir compte des éventuelles incidences fiscales et sociales de l'ajustement à la fois pour les bénéficiaires et pour la Société.

Le Conseil d'administration

(1) Il est précisé que le Conseil d'administration du 15 juin 2022 a levé la condition de présence pour Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, en ce qui concerne les attributions gratuites d'actions décidées par le Conseil d'administration des 6 février 2020 et 11 février 2021 au titre du Plan n° 5 et par le Conseil d'administration du 18 février 2022 au titre du Plan n° 6.

Annexe 15.3 – Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (article R.222-102 du Code de commerce)

Nature des indications	2018	2019	2020	2021	2022
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	93 057 948 €	93 057 948 €	93 057 948 €	85 729 430 €	85 729 430 €
Nombre d'actions émises	46 528 974	46 528 974	46 528 974	42 864 715	42 864 715
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe	107 699 004 €	108 128 662 €	101 508 459 €	88 187 230 €	65 191 921 €
Bénéfices avant impôt, participation, amortissements et provisions	67 271 823 €	94 349 806 €	87 047 654 €	1 129 794 847 €	91 784 815 €
Impôts sur les bénéfices	- 4 466 €	- 45 000 €	- 361 000 €	- 48 800 €	- 42 000 €
Participation des salariés	- 77 124 €	151 493 €	141 133 €	5 850 402 €	124 273 €
Bénéfices après impôts, participation, amortissements et provisions	22 245 051 €	58 206 015 €	42 992 080 €	1 093 150 824 €	58 233 161 €
Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾	123 301 781 €	123 301 781 €	97 710 845 €	180 031 803 €	180 031 803 €
III. Résultat des opérations réduit à une seule action⁽²⁾					
Bénéfice après impôt, participation, mais avant amortissements et provisions	1,45 €	2,03 €	1,87 €	26,22 €	2,14 €
Bénéfice après impôt, participation, amortissements et provisions	0,48 €	1,25 €	0,92 €	25,50 €	1,36 €
Dividende versé à chaque action	2,65 €	2,65 €	2,10 €	4,20 €	4,20 €
IV. Personnel					
Nombre de salariés	61	62	62	60	61
Montant de la masse salariale	9 410 685	10 829 216	12 379 210	12 923 032	16 090 337
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres, etc.)	3 414 252	3 573 264	3 965 273	4 565 668	4 043 679

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

(2) Le 4 août 2021, les opérations sur le capital de SFL ont conduit à la réduction du capital par l'annulation de 3 664 259 actions.

Annexe 15.4 – 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 2022, 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 et (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.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 14 février 2023.

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 décembre 2022 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP (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 2022)

Problématiques concernées	Recommandation du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2022	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. 21).	Seul Monsieur Brugera détient un nombre significatif d'actions.	La majeure partie des actions cessibles détenues par les Administrateurs a été apportée à l'offre publique mixte simplifiée visant les actions SFL initiée par Colonial, actionnaire majoritaire, en 2021 (cf. note d'information établie par la Société en réponse l'offre publique de Colonial, sur laquelle l'AMF a apposé le visa n° 21-341).
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. 26.3.2).	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. En outre, 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 51 % contre 40 % pour les critères qualitatifs (voir détail du mode de calcul en pages 122 et 123).
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. 11.3).	L'examen du fonctionnement du Conseil d'administration n'a pas fait l'objet d'un point à l'ordre du jour en 2022. Aucune évaluation formalisée n'a été réalisée en cours des trois derniers exercices.	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.
Présidence du Comité de rémunérations et de sélection	Il est recommandé que le Président du Comité des rémunérations soit indépendant (art. 19.1).	Le Président du Comité de rémunérations et de sélection est le Président du Conseil d'administration.	La taille restreinte du Conseil d'administration n'a pas permis la désignation d'un Administrateur indépendant à la présidence du Comité de rémunérations.
Réunion du Conseil d'administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Il est recommandé d'organiser chaque année une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux (art. 12.3).	Toutes les réunions du Conseil d'administration ont lieu en présence du Directeur général et du Directeur général délégué.	Le Directeur général et le Directeur général délégué assistent aux réunions du Conseil, mais n'ont pas de voix délibérative puisqu'ils ne détiennent pas de mandats d'Administrateurs.

2. Direction générale et Comité de Direction au 31 décembre 2022

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. À cette date, Monsieur Juan José Brugera Clavero avait été nommé Président du Conseil d'administration, Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général et Monsieur Dimitri Boulte Directeur général délégué.

Conformément à l'article 17 des statuts de la Société, les fonctions de Président de Monsieur Juan José Brugera Clavero ont pris fin de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale du 7 avril 2022, celui-ci ayant atteint 75 ans à cette date.

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero a toutefois été renouvelé pour une durée d'une année par ladite Assemblée générale.

Le Conseil d'administration réuni le 7 avril 2022 postérieurement à l'Assemblée générale a décidé de nommer Président du Conseil d'administration Monsieur Pere Viñolas Serra en rempla-

cement de Monsieur Juan José Brugera Clavero, et ce, pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur.

Le Conseil d'administration n'a attribué aucune mission spécifique au Président en dehors des attributions prévues par la loi pour le Président du Conseil d'administration.

En outre, le Conseil d'administration réuni le 15 juin 2022 a mis fin aux fonctions de Directeur général de Monsieur Nicolas Reynaud avec effet au 30 juin 2022 à minuit et a nommé Monsieur Dimitri Boulte à cette fonction, avec effet au 1^{er} juillet 2022. Ce Conseil d'administration a également décidé de nommer Madame Aude Grant Directrice générale déléguée en remplacement de Monsieur Dimitri Boulte.

2.2. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2022

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2022 par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général, et par Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée depuis le 1^{er} juillet 2022.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2022 par le Président du Conseil d'administration et les Administrateurs sont détaillés dans le paragraphe 3.7 ci-après.

Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général

Adresse professionnelle : 42 rue Washington - 75008 Paris

Mandats/Fonctions exercés au 31 décembre 2022 dans le groupe SFL :

Directeur général	SFL	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Président	Parholding (SAS)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Président-directeur général	SEGPIM (SA)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Gérant	Parhaus (SCI)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Gérant	Pargal (SCI)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Gérant	Parchamps (SCI)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Président	Locaparis (SAS)	depuis le 2 décembre 2020

Mandats/Fonctions échus au cours des cinq derniers exercices :

Directeur général délégué	SFL	jusqu'au 30 juin 2022
Directeur des opérations	SFL	jusqu'au 30 juin 2022
Directeur général	Parholding (SAS)	jusqu'au 30 juin 2022
Membre du Comité des Associés représentant SFL	Parholding (SAS)	jusqu'au 4 août 2021
Administrateur représentant SFL au Conseil de gérance	SCI Washington	jusqu'au 4 août 2021

Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée

Adresse professionnelle : 42 rue Washington - 75008 Paris

Mandats/Fonctions exercés au 31 décembre 2022 dans le groupe SFL :

Directrice générale déléguée	SFL	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Directrice des opérations		
Directrice générale	Parholding (SAS)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Directrice générale	Locaparis (SAS)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Administratrice	SEGPIM (SA)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SAS Cloud	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	92 Champs-Élysées (SAS)	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SCI Paul Cézanne	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SCI 103 Grenelle	depuis le 4 août 2021

Mandats/Fonctions échus au cours des cinq derniers exercices :

Directrice générale adjointe, Asset Management et gestion clients	SFL	jusqu'au 30 juin 2022
Membre du Comité des Associés représentant SFL	Parholding (SAS)	jusqu'au 4 août 2021
Administratrice représentant SFL au Conseil de gérance	SCI Washington	jusqu'au 4 août 2021

2.3. Limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

Le Directeur général et la Directrice générale déléguée 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 18 février 2022 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 euros,
- 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 la Directrice générale déléguée 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 2022

Au 31 décembre 2022, le Comité de Direction comprenait les membres suivants :

- **Dimitri Boulte** : Directeur général,
- **Aude Grant** : Directrice générale déléguée, Directrice des opérations,
- **Jérôme Lacombe** : Directeur général adjoint, Directeur des ressources,
- **Fabienne Boileau** : Directrice financière,
- **Pierre-Yves Bonnaud** : Directeur asset management et gestion clients,
- **François Derrian** : Directeur des ressources humaines,
- **Émilie Germane** : Directrice juridique, Secrétaire générale, Secrétaire du Conseil,
- **Éric Oudard** : Directeur technique et développement.

Le Conseil d'administration réuni le 15 juin 2022 a mis fin aux fonctions de Directeur général de Monsieur Nicolas Reynaud à compter du 30 juin minuit. Puis il a nommé à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2022 Monsieur Dimitri Boulte, et Madame Aude Grant a été nommée Directrice générale déléguée. Madame Aude Grant est également Directrice des opérations depuis cette date.

Dimitri Boulte (45 ans), Directeur général

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 à 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. Il a été nommé Directeur général de SFL à compter du 1^{er} juillet 2022.

Aude Grant (41 ans), Directrice générale déléguée, Directrice des opérations

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. Elle a été nommée Directrice générale déléguée et Directrice des opérations de SFL à compter du 1^{er} juillet 2022.

Jérôme Lacombe (52 ans), Directeur général adjoint, Directeur des ressources

Diplômé de l'université de Paris Dauphine, il est titulaire d'un MBA obtenu au sein de l'ESADE à Barcelone et a plus récemment suivi une formation à Oxford sur la finance durable et les risques financiers liés au changement climatique. Fort de ses diverses expériences acquises au sein de Sociétés de référence (CBRE Investment Management, ING Real Estate...) qui l'ont notamment amené à encadrer des équipes internationales, il a rejoint SFL le 5 décembre 2022 où il participe à la poursuite du développement de SFL en supervisant les départements suivants : Direction financière, DSI, Secrétariat général, Direction des ressources humaines et communication. Il est également en charge de la définition de la stratégie ESG de la Société.

Fabienne Boileau (55 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 Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités.

Pierre-Yves Bonnaud (45 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 chez Immobilière Casino en 2011, 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.

François Derrian (53 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.

Émilie Germane (46 ans), Directrice juridique, Secrétaire générale, Secrétaire du Conseil

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^{er} janvier 2020. Elle a été nommée Secrétaire générale le 1^{er} janvier 2021 et Secrétaire du Conseil le 11 février 2021.

Éric Oudard (54 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.

Politique de mixité au niveau du Comité Direction

Au 31 décembre 2022, sur les huit membres composant le Comité de Direction, trois sont des femmes, soit 37,5 %.

Au cours de l'exercice 2022, sur proposition de la Direction générale, Madame Aude Grant a été nommée Directrice générale déléguée par le Conseil d'administration du 15 juin 2022.

Les deux autres femmes membres du Comité de direction occupent les postes de Directrice financière pour l'une (Madame Fabienne Boileau), et de Secrétaire générale, Directrice juridique et Secrétaire du Conseil d'administration pour l'autre (Madame Émilie Germane).

La Société veille à poursuivre ses efforts en matière de féminisation de ses instances dirigeantes.

Étant donné l'effectif salarié de la Société (71 au 31 décembre 2022), les 10 % de postes à responsabilité les plus élevés 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 2022

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.

En raison de la fin des mandats de deux Administrateurs et de la démission de quatre Administrateurs en 2022, au 31 décembre 2022, le Conseil d'administration de SFL est composé de six membres contre douze au 31 décembre 2021.

Les mandats d'Administrateurs de Messieurs Carlos Fernandez-Lerga Garralda et Anthony Wyand sont arrivés à échéance à l'issue de l'Assemblée générale réunie le 7 avril 2022. En accord avec ces derniers, le Conseil d'administration du 18 février 2022 avait décidé de ne pas inscrire à l'ordre du jour de ladite Assemblée générale le renouvellement leurs mandats respectifs. Le Conseil a également décidé de ne pas inscrire à l'ordre du jour de cette Assemblée leur remplacement par de nouveaux Administrateurs.

En outre, par courrier en date du 14 février 2022, Mesdames Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll et Messieurs Carlos Krohmer et Luis Maluquer Trepal ont remis leur démission de leurs mandats respectifs d'Administrateur à effet à l'issue de l'Assemblée générale réunie le 7 avril 2022.

Cette réduction de la taille du Conseil s'inscrit dans le cadre du renforcement de Colonial au capital de SFL et dans un souci de simplification de sa gouvernance et de son fonctionnement.

La répartition des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2022 est la suivante :

- Trois Administrateurs élus sur proposition de l'actionnaire majoritaire, Inmobiliaria Colonial Socimi, SA :
 - Monsieur Pere Viñolas Serra (Président du Conseil d'administration),
 - Monsieur Juan José Brugera Clavero,
 - Madame Carmina Ganyet I Cirera ;
- Un Administrateur élu sur proposition de Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC⁽¹⁾ :
 - Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani ;
- Deux Administratrices indépendantes :
 - Madame Arielle Malard de Rothschild,
 - Madame Alexandra Rocca.

(1) Lors de la nomination en qualité d'Administrateur de Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015, Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC, agissant de concert, détenaient respectivement 13,64 % et 8,56 % du capital de SFL. En date du 14 novembre 2018, par courrier (recommandé avec accusé de réception) 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 (Inmobiliaria Colonial Socimi SA) à effet du 12 novembre 2018 la totalité des actions SFL qu'elles détenaient.

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 peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Au 31 décembre 2022, un Administrateur a plus de 70 ans, trois Administrateurs ont entre 60 et 69 ans et deux Administrateurs ont moins de 60 ans.

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 conformément à l'article 17 des statuts de la Société.

3.2. Politique de diversité au Conseil d'administration

Les qualifications et l'expérience professionnelle de chaque Administrateur sont décrites en page 101 et 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.

Au 31 décembre 2022, le Conseil d'administration comprend trois femmes sur un total de six membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration à cette date est ainsi de 50 %, en conformité avec les articles L.22-10-3 et L.225-18-1 du Code de commerce.

Pour l'exercice 2023 l'objectif est de maintenir cet équilibre et cette diversité.

Le Conseil veille à ce que sa taille et sa composition, au regard de l'aptitude, de la qualité et des compétences des Administrateurs, répondent aux besoins 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 et qu'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 futurs membres potentiels. Il expose le résultat de son examen au Conseil d'administration en fonction des com-

pétences, 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 2022 – Situation arrêtée le 31 décembre 2022

	Renouvellements	Nominations	Départs
Conseil d'administration	Arielle Malard de Rothschild 07/04/2022	–	Angels Arderiu Ibars 07/04/2022
	Juan José Brugera Clavero 07/04/2022		Carlos Fernandez Lerga-Garralda 07/04/2022
	Pere Viñolas Serra 07/04/2022		Carlos Krohmer 07/04/2022
			Luis Maluquer Trepas 07/04/2022
			Nuria Oferil Coll 07/04/2022
			Anthony Wyand 07/04/2022
Comité d'audit et des comptes	–	Carmina Ganyet I Cirera (Présidente) 07/04/2022	Carlos Fernandez Lerga-Garralda (Président) 07/04/2022
		Alexandra Rocca (07/04/2022)	
Comité de rémunérations et de sélection	–	Pere Viñolas Serra (Président) 07/04/2022	Anthony Wyand (Président) 07/04/2022
		Alexandra Rocca 07/04/2022	
Comité des Administrateurs indépendants	–	–	Anthony Wyand 07/04/2022
Comité exécutif et stratégique	–	–	–

3.4. Proposition de renouvellements des membres du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 13 avril 2023

Arriveront à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2022, les mandats d'Administrateurs de Mesdames Carmina Ganyet I Cirera et Alexandra Rocca et de Monsieur Juan José Brugera Clavero.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui sera réunie le 13 avril 2023 de renouveler pour une durée de trois années les mandats d'Administrateur respectifs de Mesdames Carmina Ganyet I Cirera et Alexandra Rocca, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil d'administration proposera également à l'Assemblée générale qui sera réunie le 13 avril 2023 de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero, 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 2023.

Conformément aux statuts de la Société, la durée des renouvellements de mandats proposés est d'une année pour le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero, celui-ci ayant plus de 70 ans, et de trois années pour les deux Administratrices.

Mesdames Carmina Ganyet I Cirera et Alexandra Rocca ainsi que Monsieur Juan José Brugera Clavero ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient, sous réserve du vote favorable de l'Assemblée, le renouvellement de leur mandat d'Administrateur et qu'ils n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

À l'issue de l'Assemblée la composition du Conseil, qui réunira six membres dont deux indépendants, demeurera conforme aux dispositions du Code de commerce et du Code AFEP-MEDEF auquel la Société se réfère.

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 de rémunérations et de sélection, 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.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration, sur avis du Comité de rémunérations et de sélection, a conclu que les deux Administratrices ci-après peuvent être qualifiées d'indépendantes :

- Madame Arielle Malard de Rothschild,
- Madame Alexandra Rocca.

Aucune de ces Administratrices 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
Critère 1: Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes		
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.	√	√
Critère 2: Mandats croisés		
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.		
	√	√
Critère 3: Relations d'affaires significatives		
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.	√	√
Critère 4: Lien familial		
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.		
	√	√
Critère 5: Commissaires aux comptes		
Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.		
	√	√
Critère 6: Durée de mandat supérieure à 12 ans		
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.		
	√	√
Critère 7: Statut du dirigeant mandataire social non exécutif		
Ne pas percevoir une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.		
	√	√
Critère 8: Statut de l'actionnaire important		
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.		
	√	√

3.6. Présentation synthétique des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2022

	Informations personnelles				Expérience	Position au sein du Conseil			Participation à des Comités du Conseil*				
	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions		Indépendance	Date initiale de nomination	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité de rémunérations et de sélection	Comité exécutif et stratégique	Comité des Administrateurs indépendants
Pere Viñolas Serra (Président du Conseil d'administration)	60	H	Espagnol	0	2	non	23/07/2008	AGO 2025	14,5	-	P	M	-
Administrateurs													
Ali Bin Jassim Al Thani	63	H	Qatari	25	3	non	13/11/2015	AGO 2024	7,5	-	-	-	-
Juan José Brugera Clavero	76	H	Espagnol	20 575	2	non	23/07/2008	AGO 2023	14,5	-	-	P	-
Carmina Ganyet I Cirera	54	F	Espagnole	0	2	non	20/07/2009	AGO 2023	13,5	P	-	M	-
Arielle Malard de Rothschild	59	F	Française	25	2	oui	26/07/2018	AGO 2025	4,5	M	M	-	M
Alexandra Rocca	60	F	Française	0	1	oui	15/02/2019	AGO 2023	4	M	M	-	M

* P : Président – M : Membre

3.7. Profil, expérience et expertise des Administrateurs

Pere Viñolas Serra

- Président du Conseil d'administration de SFL
- Président du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
- Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal, 532 - 08006
Barcelone (Espagne)

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

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. En Espagne, il est également membre du Conseil d'administration de la Société Bluespace, Président de l'EPRA (European Public Real Estate Association) et Directeur général, Vice-Président et membre du Comité exécutif de la Société Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2022 (hors SFL)

- Directeur général, Vice-Président et membre du Comité exécutif et stratégique de Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)
- Administrateur de Bluespace (Espagne)
- Administrateur de l'EPRA

Société cotée

✓

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- Administrateur de ELECTRO-STOCKS SL (Espagne)

Juan José Brugera Clavero

- Administrateur de SFL
- Président du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal, 532 - 08006
Barcelone (Espagne)

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Monsieur Juan José Brugera Clavero 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 à 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 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 Madrileña (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 Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (USA). Il a été Président du Conseil d'administration de SFL du 14 avril 2010 au 7 avril 2022.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2022 (hors SFL)

Société cotée

- Président du Conseil d'administration et Président du Comité exécutif et stratégique de Inmobiliaria Colonial Socimi SA (*Espagne*) ✓
- Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (USA)

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

Président du Conseil d'administration de SFL jusqu'au 7 avril 2022.

Sheikh Ali Bin Jassim Al Thani

– Administrateur de SFL

Adresse professionnelle : Qatar Investment Authority - PoBox 23224 - Doha (*Qatar*).

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Sheikh 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 de Qatar General Insurance & Reinsurance Co. Il est en outre membre du Conseil de Surveillance de Hapag-Lloyd AG et depuis 2015 il est Administrateur de la Société Inmobiliaria Colonial Socimi SA (*Espagne*).

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2022 (hors SFL)

Société cotée

- Administrateur de Inmobiliaria Colonial Socimi SA (*Espagne*) ✓
- Président du Conseil d'administration et Administrateur de Eagle SPPICAV (SAS)
- Président du Conseil d'administration de 52 Capital (SA)
- Président du Conseil d'administration de Diamond SPPICAV (SAS)
- Président du Conseil d'administration et Directeur général de Elypont (SA)
- Président de Qatar General Insurance & Reinsurance Co
- Vice-Président de Libyan Qatari Bank – LQB
- Membre du Conseil de Surveillance de Hapag-Lloyd AG ✓

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

Néant.

Carmina Ganyet I Cirera

- Administratrice de SFL
- Présidente du Comité d'audit de SFL
- Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal, 532 - 08006 Barcelone (*Espagne*).

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

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 Directrice générale corporate en janvier 2009.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2022 (hors SFL)

Société cotée

- Directrice générale Corporate de Inmobiliaria Colonial Socimi SA (*Espagne*) ✓
- Membre du Conseil d'administration, membre de la Commission Déléguée de Repsol (*Espagne*) ✓
- Membre du Conseil d'administration de l'Université Ramon Llull (*Espagne*)
- Membre du Conseil d'administration de l'Esade-Alumni (*Espagne*)
- Membre du Comité exécutif de Barcelona Global/ULI Barcelona (*Espagne*)

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- 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 (*Espagne*)

Arielle Malard de Rothschild

- Administratrice indépendante de SFL
- Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

Adresse professionnelle : 23 bis avenue de Messine - 75008 Paris (*France*).

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Madame Arielle Malard de Rothschild est une administratrice indépendante de SFL. Elle est titulaire d'un Doctorat en Sciences Économiques 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 actuellement notamment membre du Conseil de Surveillance et membre du Comité des risques et du Comité d'audit de Rothschild & Co (SCA) ainsi qu'Administrateur de SAGARD Holdings (Canada).

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2022 (hors SFL)

- Gérant de Rothschild & Cie (SCS)
- Membre du Conseil de Surveillance, Membre du Comité des risques et Membre du Comité d'audit de Rothschild & Co (SCA)
- Administrateur de Sagard Holding Inc (Canada)
- Administrateur de Sagard Holding Management (Canada)

Société cotée

√

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- Administrateur de Groupe Lucien Barrière
- Administrateur, Membre du Comité d'audit et des risques et Membre du Comité stratégique de Electrica
- Administrateur et membre du Comité de rémunération de Imerys

Alexandra Rocca

- Administratrice indépendante de SFL
- Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

Adresse professionnelle : 75 quai d'Orsay - 75007 Paris (France).

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Madame Alexandra Rocca est une administratrice indépendante 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 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). Elle a été directrice de la communication chez Air Liquide de juillet 2018 à fin 2022. Elle est actuellement conseillère auprès du Président et du Directeur général chez Air Liquide.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2022 (hors SFL)

- Directrice de la communication de l'Air Liquide (SA)
- Président de Arenco (SASU)

Société cotée

√

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- Membre du Conseil de surveillance de ETAM DEVELOPPEMENT (SCA)

3.8. 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 ⁽¹⁾	Au Comité des Administrateurs indépendants ⁽¹⁾
Pere Viñolas Serra, Président	100 %	n/a	100 %	–	n/a
Ali Bin Jassim Al Thani	87,5 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Angels Arderiu Ibars ⁽²⁾	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Juan José Brugera Clavero	100 %	n/a	n/a	–	n/a
Carlos Fernandez-Lerga Garralda ⁽²⁾	100 %	100 %	n/a	n/a	n/a
Carmina Ganyet I Cirera	100 %	100 %	n/a	–	n/a
Carlos Krohmer ⁽²⁾	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Arielle Malard de Rothschild	100 %	100 %	100 %	n/a	–
Luis Maluquer Trepas ⁽²⁾	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Nuria Oferil Coll ⁽²⁾	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Alexandra Rocca ⁽³⁾	100 %	100 %	100 %	n/a	–
Anthony Wyand ⁽²⁾	100 %	n/a	100 %	n/a	–

n/a : non applicable

(1) Non réuni en 2022.

(2) Taux d'assiduité calculé sur la base du nombre de réunions tenues jusqu'au 7 avril 2022, date à laquelle les démissions de Mesdames Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll et de Messieurs Carlos Fernandez-Lerga Garralda, Carlos Krohmer, Luis Maluquer Trepas et Anthony Wyand ont pris effet.

(3) Taux d'assiduité calculé sur la base du nombre de réunions des comités tenues à compter du 7 avril 2022, date à laquelle Madame Alexandra Rocca a été nommée membre du Comité d'audit et des comptes et du Comité de rémunérations et de sélection.

3.9. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration**3.9.1. 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.

3.9.2. 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 3.9.3 et 3.9.4 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.

3.9.3. 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 décembre 2022, les Administrateurs, se trouvant en situation de conflit d'intérêts, s'abstiennent également d'assister aux débats.

3.9.4. 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 huit fois au cours de l'exercice 2022, le taux de présence des Administrateurs ayant atteint 98,96 % en moyenne.

Les principaux thèmes abordés au cours des séances en 2022 ont été les suivants :

Réunion du 18 février 2022

- Arrêté des comptes de l'exercice 2021
- Dividende
- Préparation et convocation de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2022
- Financement
- Option régime SIIC Parholding
- Cautions, avals, garanties : engagements contractés en 2021 et renouvellement des autorisations
- Programme de rachat d'actions : utilisation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021
- Propositions du Comité de rémunérations et de sélection
- Présentation des travaux du Comité d'audit
- Conventions (L.225-40-1)
- Tableaux de bord indicateurs

Réunion du 23 mars 2022

- Cession d'un immeuble

Réunion du 7 avril 2022 (10h30)

- Exposé des motifs : Amendement à la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2022 visé à la huitième résolution ordinaire de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2022

Réunion du 7 avril 2022 (12 h)

- Nomination d'un nouveau Président du Conseil d'administration – Pouvoirs et rémunérations
- Composition du Conseil d'administration
- Point d'actualité
- Programme de rachat d'actions : faculté de mise en œuvre par le Directeur général
- Composition des Comités
- Documents de gestion prévisionnelle

Réunion du 15 juin 2022

- Changement de Direction générale
- Financement

Réunion du 25 juillet 2022

- Comptes au 30 juin 2022 et activité du semestre
- Projet de cession d'un actif
- Financement
- Point d'actualité
- Tableau de Bord – Indicateurs
- Mise à jour de la cartographie de risques

Réunion du 18 novembre 2022

- Point d'actualité
- Business plan 2023-2027
- Cession d'un actif
- Financement
- Actions acquises dans le cadre du plan de performance n° 5 / Augmentation de capital
- Documents de gestion prévisionnelle
- Propositions du Comité de rémunérations
- Présentation du projet OLEA (SAP)
- Conventions réglementées et conventions courantes conclues à des conditions normales

Réunion du 15 décembre 2022

- Présentation et approbation du Business-Plan 2023-2027
- Comité de rémunérations : politique de rémunération des dirigeants pour 2023

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. Les Comités spécialisés du Conseil

3.12.1. 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 trois ou quatre 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.

3.12.2. Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2022 de :

Présidente⁽¹⁾ : • Carmina Ganyet i Cirera
 Membres : • Arielle Malard de Rothschild (Administratrice indépendante)
 • Alexandra Rocca⁽²⁾ (Administratrice indépendante)

(1) Monsieur Carlos Fernandez-Lerga Garralda était Président du Comité d'audit et des comptes jusqu'au 7 avril 2022, date de la fin de son mandat d'Administrateur.

(2) Madame Alexandra Rocca a été nommée membre du Comité d'audit et des comptes par le Conseil d'administration du 7 avril 2022.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Comité d'audit et des comptes comporte au moins deux tiers d'Administrateurs indépendants et ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 102 et 103 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 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.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2022. Le taux de présence de chaque réunion a été de 100 % de ses membres.

Les principaux thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 20 janvier 2022

- Audition du Directeur des Systèmes d'information
- Prestations et services des Commissaires aux comptes : renouvellement des délégations du Comité d'Audit

Réunion du 17 février 2022

- Arrêté des comptes 2021
- Tableau de bord Indicateurs

Réunion du 22 juin 2022

- Présentation de l'approche d'audit 2022 des Commissaires aux comptes
- Bilan de deux missions d'audit interne

Réunion du 25 juillet 2022

- Examen des comptes du 1^{er} semestre 2022
- Tableau de bord Indicateurs au 30 juin 2022
- Cartographie des risques

Réunion du 29 septembre 2022

- Bilan d'une mission d'audit interne 2022

- Approbation d'une mission diligentée par Deloitte & Associés à la demande de Colonial dans le cadre des SACC

Réunion du 18 novembre 2022

- Bilan d'une mission d'audit interne 2022
- Examen annuel des conventions réglementées et courantes conclues à des conditions normales
- Réflexion sur le plan d'audit 2023

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2022 figure en pages 34 et 35 du Rapport de gestion.

3.12.3. Le Comité de rémunérations et de sélection

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 31 décembre 2022 de :

Président⁽¹⁾ : • Pere Viñolas Serra

- Membres : • Arielle Malard de Rothschild (Administratrice indépendante)
• Alexandra Rocca⁽²⁾ (Administratrice indépendante)

(1) Monsieur Anthony Wyand était Président du Comité de rémunérations et de sélection jusqu'au 7 avril 2022, date de la fin de son mandat d'Administrateur. Monsieur Pere Viñolas Serra a été nommé Président du Comité par le Conseil du 7 avril 2022.

(2) Madame Alexandra Rocca a été nommée membre du Comité de rémunérations et de sélection par le Conseil d'administration du 7 avril 2022.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Comité de rémunérations et de sélection comporte une majorité de membres indépendants et ne comporte aucun dirigeant mandataire social.

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 cinq fois au cours de l'exercice 2022 avec un taux de présence de 100 %.

Les principaux thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 8 février 2022

- Calcul de la rémunération variable des mandataires sociaux pour l'exercice 2021, mise en règlement
- Rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2022
- Plan d'actions gratuites de performance 2022 : attribution, règlement n° 6

Réunion du 2 juin 2022

- Discussion sur la gouvernance de SFL

Réunion du 15 juin 2022

- Changement de Direction générale

Réunion du 18 novembre 2022

- Politique de rémunération des dirigeants pour 2023
- Examen d'un nouveau Règlement du Plan d'attribution gratuite d'actions de performance

Réunion du 15 décembre 2022

- Politique de rémunération des dirigeants pour 2023
- Examen d'un nouveau Règlement du Plan d'attribution gratuite d'actions de performance

3.12.4. Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2022 de :

- Président : • Juan José Brugera Clavero
 Membres : • Carmina Ganyet I Cirera
 • 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 2022.

3.12.5. Le Comité des Administrateurs Indépendants

Le Comité des Administrateurs Indépendants est composé au 31 décembre 2022⁽¹⁾ de :

- Arielle Malard de Rothschild
- Alexandra Rocca

(1) Monsieur Anthony Wyand, était membre du Comité des Administrateurs indépendants jusqu'au 7 avril 2022, date de la fin de son mandat d'Administrateur.

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 2022.

4. Politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2023

Conformément aux articles L.22-10-8 et R.22-10-14 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2023. Seront présentés 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 com-

posant 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, au Directeur général délégué 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 2023, tels que décrits ci-après.

Conformément à l'article L.22-10-8 du Code de commerce, nous vous précisons que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels présentés dans le présent rapport au titre de l'exercice 2023 sera conditionné à l'approbation de la rémunération des personnes concernées par l'Assemblée générale qui sera tenue en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 page 109, 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 par action (RNR/action) et des revenus localitifs, 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 :

- Attitude générale et contribution à la définition de la stratégie,
- Politique RSE,
- Portfolio management,
- Politique financière (pour le Directeur général uniquement),
- Corporate.

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 et Directeur général délégué). 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 15.2 en pages 90 à 92 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 rémunérations et de sélection

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 d'administration 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 la Société 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

Le montant de la rémunération variable des mandataires sociaux est déterminé par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

La formule de calcul est demeurée inchangée de 2016 à 2022.

Le Comité de rémunérations et de sélection réuni le 15 décembre 2022 a proposé au Conseil d'administration de modifier l'un des critères de performance permettant de calculer la part quantitative. À compter de l'exercice 2023, la part quantitative de la rémunération variable des mandataires sociaux – qui représente 50% de son montant global – sera déterminée en fonction des deux critères ci-dessous affectés chacun d'un objectif au titre de l'exercice considéré :

- le Résultat Net Récurrent par action (la formule précédente prenait en compte le Résultat Net Récurrent),
- les Revenus locatifs (inchangé).

Cette formule demeure conforme aux pratiques de marché des autres sociétés cotées.

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 122 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 rémunérations et de sélection :

- prend acte du montant du Résultat Net Récurrent par action (à compter de l'exercice 2023) 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 (étant précisé que le versement de la rémunération variable du Directeur général est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale).

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 suivante :

Suite à la publication, par la dernière des Sociétés de référence visées dans le plan d'attribution d'actions de performance concerné, du communiqué de presse annonçant ses résultats du 3^e exercice clos à compter de la date d'attribution gratuite des actions, 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 la rémunération qui leur est allouée par l'Assemblée générale, 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.

La répartition des parts fixes et variables est présentée au paragraphe 4.2.4 en page 111 du présent rapport.

4.1.5. 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

La politique de rémunération de la Société proposée pour l'exercice 2023 s'appliquerait sans modification à tout mandataire social nouvellement nommé.

4.1.6. Dérogation à l'application de la politique de rémunération

Non applicable.

4.1.7. Suspension du contrat de travail en cas de mandat social

Lorsqu'un salarié devient dirigeant mandataire social de la Société, son contrat de travail peut être maintenu, mais est, dans ce cas, suspendu.

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 2023 est décrite ci-après.

4.2.1.1. Rémunération fixe au titre du mandat de Président du Conseil d'administration et d'Administrateur

Le Président du Conseil d'administration ayant renoncé à toute rémunération, il ne percevra aucune rémunération au titre de ses mandats de Président et d'Administrateur en 2023.

4.2.1.2. Actions de performance

Le Président du Conseil d'administration ayant renoncé à toute rémunération, le Conseil d'administration ne lui attribuera aucune action de performance en 2023.

4.2.2. Politique de rémunération du Directeur général

La politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2023 est décrite ci-après.

4.2.2.1. Rémunération fixe

Le Directeur général perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recom-

mandation 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.

4.2.2.2. 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.

La formule de calcul de la rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2023, a été déterminée par le Conseil d'administration du 15 décembre 2022 sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection réuni le même jour.

La rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2023 a été fixée à un montant équivalent à 100 % de la rémunération fixe à objectifs atteints, hors effet des coefficients résultant du mode de calcul de la part quantitative du bonus.

Cette rémunération variable comprend :

- Une part quantitative (représentant 50 % du montant total), déterminée en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affectée à deux critères :
 - le Résultat Net Récurrent par action (RNR/action) et
 - les Revenus locatifs.
- Une part qualitative (représentant les 50 % restants du montant total), attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Part quantitative (critères financiers)

Pour la détermination du montant de la part quantitative au titre d'un exercice, la moyenne arithmétique du taux de réalisation des deux critères considérés, Résultat Net Récurrent par action (RNR/action) et Revenus Locatifs, constitue le taux de réalisation de l'objectif et cet exercice, à partir duquel la part quantitative de la rémunération variable est alors déterminée par application de la table de concordance ci-après :

Taux de réalisation de l'objectif	< 70 %	70 %	100 %	122 %	> 122 %
Niveau d'attribution	0	60 %	100 %	145 %	145 %

NB : entre 2 bornes : extrapolation linéaire.

Part qualitative (critères non-financiers)

La part qualitative de la rémunération variable est arrêtée en fonction de l'appréciation, par le Comité de rémunérations et de sélection, du niveau de réalisation des objectifs non financiers. Le Comité émet ses propositions au Conseil d'administration.

Ces critères sont détaillés ci-dessous. Chacun de ces cinq critères vaut pour 20 % de la part qualitative de la rémunération variable.

Ces critères sont :

- 1) Attitude générale et contribution à la définition et l'exécution de la stratégie (pondération 20 %)
 - Engagement individuel, disponibilité, motivation, culture d'entreprise
 - Transparence, rigueur et communication
 - Performance individuelle, efficacité, créativité, sens commercial

et du développement

- Leadership, sens des responsabilités, prise d'initiatives et de risques
- Gestion en vision dynamique
- Mise en œuvre de la stratégie de la Société/Groupe

2) Politique RSE (pondération 20 %) :

- Évolution des performances RSE dans la durée
- Intégration de la dimension RSE dans le développement
- Pertinence des axes de performance développés

3) Portfolio management (pondération 20 %) :

- Évolution des loyers vs marché et taux occupation
- Création de valeur/Analyse du potentiel futur par actif
- Investissements/Arbitrages
- Grands dossiers de développement

4) Politique financière (pondération 20 %) :

- Sécurisation des risques financiers
- Adéquation du financement

5) Corporate (pondération 20 %) :

- Relations avec Colonial/investisseurs/analystes
- Projet Olea
- Gestion des Conseils d'administration et Comités du Conseil

- Risques juridiques et fiscaux

- Fonctionnement général de la Société et le Conseil d'administration

Le Comité et le Conseil conservent néanmoins la capacité d'apprécier globalement la réalisation des objectifs non-financiers, notamment lorsque les conditions envisagées en début d'exercice connaissent une évolution inattendue.

Pondération

Le montant global de la rémunération variable ainsi obtenue par l'addition des résultantes des deux composantes précitées (part qualitative + part quantitative), est lui-même affecté d'un coefficient de pondération en fonction de la performance du RNR/action de l'année n comparé au RNR/action de l'année n-1, par application de la grille suivante :

RNR n par action / RNR n-1 par action	< 90 %	90 %	95 %	100 %	105 %	110 %	> 110 %
Coefficient de pondération	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

4.2.2.3. Actions de performance

Le Directeur général peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

4.2.2.4. Véhicule de fonction

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule de fonction qu'il peut utiliser à titre personnel.

Cet usage personnel constitue un avantage en nature calculé selon les règles en vigueur au sein de la Société.

4.2.2.5. Avantages sociaux

Le Directeur général bénéficie du régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC) prise en charge par la Société d'une durée de 12 mois et à hauteur de 70 % du revenu net fiscal professionnel.

Chaque année et si le Directeur général le souhaite, la Société prendra en charge le coût d'un bilan de santé, cette prise en charge étant plafonnée à la somme de 2 000 euros hors taxe par an.

Ces prises en charge constituent des avantages en nature calculés selon les règles en vigueur au sein de la Société.

4.2.2.6. 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).

4.2.2.7. Indemnités de cessation de mandat social

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.

En cas de révocation de son mandat de Directeur général (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde) indépendamment d'un éventuel changement de contrôle ou de stratégie, l'indemnité de cessation du mandat du Directeur général sera également due.

Jusqu'au 31 décembre 2024, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la dernière rémunération variable effectivement perçue au titre de quelque fonction que ce soit.

À partir du 1^{er} janvier 2025, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Il est précisé que sera exclu de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé au Directeur général 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 par action (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des deux exercices précédents et dans les proportions suivantes :

Résultat net récurrent par action 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 par action serait opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

4.2.3. Politique de rémunération de la Directrice générale déléguée

La Directrice générale déléguée ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat.

Elle est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée conclu antérieurement à la prise d'effet de son mandat et qui a fait l'objet d'un avenant dans le cadre de ses fonctions de Directrice des opérations de la Société. En sa qualité de salariée, elle 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.

4.2.4. Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

La politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2023 est décrite ci-après. Elle est restée inchangée par rapport à 2022.

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 euros.

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^{er} 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 22.1) 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.

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 dans sa version mise à jour de février 2021 :

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération moyenne des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
		2022	2021	2020	2019	2018
Président du Conseil d'administration ^(a)	N/A	2,91	3,27	3,13	2,78	3,03
Directeur général ^(b)	11,71	12,76	12,16	11,01	9,59	11,04
Directeur général délégué ^(c)	8,80	9,75	9,30	8,38	7,17	7,48

Cette rémunération est payable semestriellement à terme échu.

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.

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 ou attribués aux mandataires sociaux et aux organes de direction (hors mandataires sociaux) au titre de l'exercice 2022

5.1. Ratios en application de l'article L.22-10-9 I, 6° et 7° du Code de commerce

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 Lyonnaise⁽¹⁾ pour chacun des exercices considérés. Il est précisé que les données reproduites ci-après ont été déterminées à partir des rémunérations et avantages versés aux dirigeants mandataires sociaux et aux salariés au cours de l'exercice considéré sur une base brute.

Conformément aux lignes directrices de l'AFEP, les ratios et rémunérations présentés dans ce chapitre 5.1 sont attachés à la fonction et non pas à la personne des dirigeants. Ainsi, pour une même fonction, les chiffres mentionnés tiennent compte des rémunérations cumulées sur douze mois des personnes ayant exercé la même fonction.

(1) L'UES Société Foncière Lyonnaise (l'«UES SFL») comprend les deux Sociétés employeurs du Groupe, soit SFL et Locaparis.

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération médiane des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
		2022	2021	2020	2019	2018
Président du Conseil d'administration^(a)	N/A	3,87	4,71	4,22	3,48	4,00
Directeur général^(b)	14,71	16,97	17,52	14,83	12,02	14,55
Directeur général délégué^(c)	11,05	12,97	13,40	11,30	8,98	9,86

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Président du Conseil d'administration^(a)	0	308 270 €	413 149 €	370 000 €	355 914 €	301 546 €
Rémunération annuelle						
Performances de la Société						
• Revenus locatifs	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€
• Évolution RNR	+16,9%	-8,3%	-15,47%	11,7%	4,2%	1,5%
• Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+6,1%	-4,8%	3,1%	11,1%	7,7%	21,0%
Rémunération moyenne	147 104 €	105 840 €	126 502 €	118 182 €	128 138 €	99 463 €
Ratios	N/A	2,91	3,27	3,13	2,78	3,03

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Directeur général^(b)	1 722 047 €	1 351 007 €	1 537 994 €	1 300 738 €	1 229 361 €	1 097 904 €
Rémunération annuelle						
Performances de la Société						
• Revenus locatifs	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€
• Évolution RNR	+16,9%	-8,3%	-15,47%	11,7%	4,2%	1,5%
• Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+6,1%	-4,8%	3,1%	11,1%	7,7%	21,0%
Rémunération moyenne	147 104 €	105 840 €	126 502 €	118 182 €	128 138 €	99 463 €
Ratios	11,71	12,76	12,16	11,01	9,59	11,04

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Directeur général délégué^(c)	1 293 894 €	1 032 373 €	1 176 618 €	990 678 €	919 072 €	743 926 €
Rémunération annuelle						
Performances de la Société						
• Revenus locatifs	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€
• Évolution RNR	+16,9%	-8,3%	-15,47%	11,7%	4,2%	1,5%
• Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+6,1%	-4,8%	3,1%	11,1%	7,7%	21,0%
Rémunération moyenne	147 104 €	105 840 €	126 502 €	118 182 €	128 138 €	99 463 €
Ratios	8,80	9,75	9,30	8,38	7,17	7,48

**Données relatives au périmètre de la Société SFL seule conformément aux dispositions de l'article L.22-10-9
6° et 7° du Code de commerce**

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération moyenne des salariés de la Société SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
		2022	2021	2020	2019	2018
Président du Conseil d'administration^(a)	N/A	2,82	3,14	3,07	2,71	2,90
Directeur général^(b)	13,38	12,37	11,70	10,81	9,35	10,55
Directeur général délégué^(c)	10,05	9,45	8,95	8,23	6,99	7,15

Président du Conseil d'administration^(a)	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Rémunération annuelle	0	308 270 €	413 149 €	370 000 €	355 914 €	301 546 €
Performances de la Société						
• Revenus locatifs	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€
• Évolution RNR	+16,9%	-8,3%	-15,47%	11,7%	4,2%	1,5%
• Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+6,1%	-4,8%	3,1%	11,1%	7,7%	21,0%
Rémunération moyenne	128 698 €	109 210 €	131 435 €	120 345 €	131 446 €	104 044 €
Ratios	N/A	2,82	3,14	3,07	2,71	2,90

Directeur général^(b)	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Rémunération annuelle	1 722 047 €	1 351 007 €	1 537 994 €	1 300 738 €	1 229 361 €	1 097 904 €
Performances de la Société						
• Revenus locatifs	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€
• Évolution RNR	+16,9%	-8,3%	-15,47%	11,7%	4,2%	1,5%
• Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+6,1%	-4,8%	3,1%	11,1%	7,7%	21,0%
Rémunération moyenne	128 698 €	109 210 €	131 435 €	120 345 €	131 446 €	104 044 €
Ratios	13,38	12,37	11,70	10,81	9,35	10,55

Directeur général délégué^(c)	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Rémunération annuelle	1 293 894 €	1 032 373 €	1 176 618 €	990 678 €	919 072 €	743 926 €
Performances de la Société						
• Revenus locatifs	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€
• Évolution RNR	+16,9%	-8,3%	-15,47%	11,7%	4,2%	1,5%
• Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+6,1%	-4,8%	3,1%	11,1%	7,7%	21,0%
Rémunération moyenne	128 698 €	109 210 €	131 435 €	120 345 €	131 446 €	104 044 €
Ratios	10,05	9,45	8,95	8,23	6,99	7,15

(a) En 2022, Monsieur Juan José Brugera Clavero a été Président du Conseil d'administration du 1^{er} janvier au 7 avril, date à laquelle Monsieur Pere Viñolas a été nommé à cette fonction.

Ces deux Présidents du Conseil d'administration successifs ont renoncé à toute rémunération au titre de l'exercice 2022 y compris toutes nouvelles attributions gratuites d'actions de performance.

(b) En 2022, Monsieur Nicolas Reynaud a été Directeur général du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 puis, Monsieur Dimitri Boulte a été nommé à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2022.

(c) En 2022, la fonction de Directeur général délégué a été exercée par Monsieur Dimitri Boulte du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 puis par Madame Aude Grant à compter du 1^{er} juillet 2022.

5.2. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice 2022

La présente section 5.2 décrit les rémunérations et avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2022 aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir :

- Monsieur Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration du 1^{er} janvier au 7 avril 2022,
- Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration du 7 avril au 31 décembre 2022,
- Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général du 1^{er} janvier au 30 juin 2022,
- Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 puis Directeur général du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022,
- Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.

Les tableaux de synthèse établis conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2021-02 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des Sociétés cotées figurent au paragraphe 5.2.7 ci-après.

Les éléments de la rémunération et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration du 1^{er} janvier au 7 avril 2022, Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 ainsi qu'à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022, en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 7 avril 2022 (huitième résolution ordinaire), seront soumis au vote de l'Assemblée générale du 13 avril 2023 conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34 du Code de commerce. Ils sont détaillés ci-après.

Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration du 7 avril au 31 décembre 2022, exerçant son mandat à titre gratuit, aucune résolution dans ce sens ne sera soumise au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 13 avril 2023.

5.2.1. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Monsieur Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration, au titre de la période du 1^{er} janvier au 7 avril 2022

Monsieur Juan José Brugera Clavero a renoncé à toute rémunération au titre de l'exercice 2022.

En conséquence, aucune rémunération ne lui a été attribuée durant cet exercice.

Toutefois, Monsieur Brugera Clavero a acquis en 2022 les 6000 actions qui lui avaient été attribuées par le Conseil d'administration du 15 février 2019.

5.2.2. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration, au titre de la période du 7 avril au 31 décembre 2022

Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération au titre de l'exercice 2022.

En conséquence, aucune rémunération ne lui a été versée ou attribuée en 2022.

5.2.3. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

5.2.3.1. Rémunération fixe

Sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2022, le Conseil d'administration réuni le 18 février 2022 a fixé la rémunération brute annuelle de Monsieur Nicolas Reynaud pour l'exercice 2022 à 415 500 euros. Pour la période durant laquelle il a exercé son mandat de Directeur général, soit du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, Monsieur Nicolas Reynaud a perçu la somme calculée prorata temporis de 207 619 euros.

5.2.3.2. Rémunération variable

Les modalités de calcul de la rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 et approuvées par l'Assemblée générale du 7 avril 2022 dans le cadre du vote sur la politique de rémunération de l'exercice 2022.

Le Conseil d'administration du 15 juin 2022 qui a mis fin au mandat de Directeur général de Monsieur Nicolas Reynaud à effet au 30 juin 2022, a décidé de lui attribuer une rémunération variable prorata temporis pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022. Le même Conseil d'administration a également constaté que (i) le taux de réalisation de l'objectif qualitatif était de 100 %, et que (ii) le montant définitif de la rémunération variable serait fixé début 2023 une fois le taux de réalisation de l'objectif quantitatif déterminé. Ledit taux a été établi à 113,47 % par le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023.

En conséquence, pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, la rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud s'établira à 260 017 euros ventilés comme suit :

- 132 504 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 (taux de réalisation à 113,47 %) ; et
- 103 875 euros au titre de la part qualitative en fonction de l'atteinte d'objectifs annuels (taux de réalisation à 100 %) répartis en six catégories : attitude générale, contribution à la définition de la stratégie, politique RSE (évolution des performances RSE dans la durée, intégration de la dimension RSE dans le développement de la Société, pertinence des axes de performance développés), portfolio management, politique financière et corporate.

Le ratio RNR n/RNR n-1 s'établissant à 116,9 %, 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 110 %.

Le versement de la rémunération variable sera subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale qui se tiendra le 13 avril 2023, au titre du vote ex post.

5.2.3.3. Actions de performance

Le 18 février 2022, 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° 6, selon les modalités précisées à l'annexe 15.2 du Rapport de gestion en pages 90 à 92 du présent document.

Le 15 juin 2022, le Conseil d'administration a décidé de lever la condition de présence pour Monsieur Nicolas Reynaud, en ce qui concerne les attributions gratuites d'actions décidées par le Conseil d'administration des 6 février 2020 et 11 février 2021 au titre du Plan n° 5 et par le Conseil d'administration du 18 février 2022 au titre du Plan n° 6.

5.2.3.4. Indemnité de rupture de mandat social

Le Conseil d'administration du 15 juin 2022 a décidé d'autoriser le paiement de l'indemnité de départ à Monsieur Nicolas Reynaud. Le montant de cette indemnité de départ, soit 1 638 376 euros (représentant 24 mois de la rémunération), a été calculé conformément à la politique de rémunération des mandataires sociaux approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2022 (huitième résolution ordinaire). Sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d'administration a en effet constaté que les conditions de mise au versement d'une indemnité de départ étaient remplies et a constaté les conditions de performance attachées au versement de l'indemnité de départ.

5.2.3.5. Avantages en nature

Monsieur Nicolas Reynaud a bénéficié d'un véhicule de fonction et du régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC). Ces avantages ont pris fin dès le 30 juin 2022, date de la fin de son mandat de Directeur général.

5.2.3.6. Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages versés ou attribués à Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre la période du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	207 619 €	La rémunération fixe annuelle de Monsieur Nicolas Reynaud au titre de l'exercice 2022 avait été fixée à 415 500 €. En 2022, sa rémunération lui a été versée prorata temporis.
Rémunération variable annuelle	260 017 € (le versement de cette rémunération variable est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 13 avril 2023)	La rémunération variable de Monsieur 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, puis approuvés par l'Assemblée générale dans le cadre du vote <i>ex-ante</i> sur la politique de rémunération.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	Monsieur Nicolas Reynaud ne bénéficiait d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	0 €	Monsieur Nicolas Reynaud n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2022.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	733 710 €	Le Conseil d'administration du 18 février 2022 a décidé d'attribuer 20 000 actions de performance à Monsieur Nicolas Reynaud.
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	Monsieur Nicolas Reynaud n'était pas Administrateur et ne percevait aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	9 367 €	Véhicule de fonction et régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).
Autres	30 813 €	Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à intéressement collectif au titre de 2021 versés en 2022 (les droits acquis au titre de l'exercice 2022 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).
Indemnité de départ	1 638 376 €	Monsieur Nicolas Reynaud a bénéficié d'une indemnité de départ équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte sa rémunération annuelle fixe 2022, et les conditions de performance. Cette indemnité de départ avait fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.
Indemnité de non-concurrence	N/A	Monsieur Nicolas Reynaud ne bénéficiait d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	Monsieur Nicolas Reynaud ne bénéficiait d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

5.2.4. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

Pendant toute la durée de son mandat de Directeur général délégué, soit du 27 janvier 2015 au 30 juin 2022, Monsieur Dimitri Boulte, a conservé son contrat de travail et n'a perçu aucune rémunération au titre de son mandat social durant cette période.

Les montants reproduits ci-après correspondent en conséquence aux rémunérations qui lui étaient dues au titre de ses seules fonctions salariées du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.

5.2.4.1. Rémunération fixe

Pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 Monsieur Dimitri Boulte a bénéficié d'une rémunération fixe brute de 177 248 euros.

5.2.4.2. Rémunération variable

Voir le paragraphe 5.2.5.2 ci-après.

5.2.4.3. Actions de performance

Le 18 février 2022, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri Boulte, en sa qualité de Directeur général délégué, 16 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'action n° 6, selon les modalités précisées à l'annexe 15.2 du Rapport de gestion en pages 90 à 92.

5.2.4.4. Avantages en nature

Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'un véhicule de fonction.

5.2.4.5. Indemnités de rupture

Néant.

5.2.5. Rémunérations et avantages de Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général au titre de la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022

Monsieur Dimitri Boulte, a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration le 15 juin 2022, avec effet au 1^{er} juillet 2022.

Les montants reproduits ci-après correspondent aux rémunérations qui lui sont dues au titre de son mandat de Directeur général.

5.2.5.1. Rémunération fixe

La rémunération fixe brute annuelle attribuée à Monsieur Dimitri Boulte au titre de son mandat de Directeur général a été fixée par le Conseil d'administration du 15 juin 2022. Pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022, sa rémunération s'est élevée à 207 881 euros.

5.2.5.2. Rémunération variable

Les modalités de calcul de la rémunération variable du Directeur général délégué ont été déterminées par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021.

Les modalités de calcul de la rémunération variable du Directeur général arrêtées par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021, ont été rappelées par le Conseil d'administration du 15 juin 2022 qui a nommé Monsieur Dimitri Boulte Directeur général à compter du 1^{er} juillet 2022. Ce Conseil a décidé que la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte sera calculée comme s'il avait été Directeur général sur l'ensemble de l'année 2022.

Le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023 a constaté que le taux de réalisation de l'objectif qualitatif est de 100 %, et que le taux de réalisation de l'objectif quantitatif est de 113,47 %.

En conséquence, pour l'ensemble de l'année 2022, la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général s'établit à 520 034 euros ventilés comme suit :

- 265 008 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 (taux de réalisation à 113,47 %) ; et
- 207 750 euros au titre de la part qualitative en fonction de l'atteinte d'objectifs annuels (taux de réalisation à 100 %) répartis en six catégories : attitude générale, contribution à la définition de la stratégie, politique RSE (évolution des performances RSE dans la durée, intégration de la dimension RSE dans le développement de la Société, pertinence des axes de performance développés), portfolio management, politique financière et corporate.

Le ratio RNR n/RNR n-1 s'établissant à 116,9 %, 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 110 %.

Le versement de la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte sera subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale qui se tiendra le 13 avril 2023, au titre du vote ex post.

5.2.5.3. Actions de performance

Comme indiqué en rubrique 5.2.4.3., les actions gratuites attribuées à Monsieur Dimitri Boulte par le Conseil d'administration du 18 février 2022 l'ont été, dans le cadre de ses fonctions de Directeur général délégué. Il n'a été attribué aucune action de performance à Monsieur Dimitri Boulte en sa qualité de Directeur général en 2022.

5.2.5.4. Avantages en nature

Comme indiqué en rubrique 5.2.4.4., Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'un véhicule de fonction.

En sa qualité de Directeur général, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie également du régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

5.2.5.5. Indemnités de rupture

Néant.

5.2.5.6. Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués à Monsieur Dimitri Boulte, au cours de l'exercice 2022

Éléments de rémunération due ou attribuée à Monsieur Dimitri Boulte	Montants ou valorisation comptable		Présentation
	Directeur général délégué (du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022)	Directeur général (depuis le 1 ^{er} juillet 2022)	
Rémunération fixe	177 248 € ⁽¹⁾	207 881 € ⁽²⁾	⁽¹⁾ La rémunération fixe annuelle de Monsieur Dimitri Boulte pour l'année 2022 au titre de son contrat de travail avait été fixée à 353 000 €. Dans ce cadre, et pour la période durant laquelle il a été Directeur général délégué il a perçu une rémunération prorata temporis (du 1 ^{er} janvier au 30 juin). ⁽²⁾ Le Conseil d'administration du 15 juin 2022 a attribué à Monsieur Dimitri Boulte une rémunération fixe annuelle brute de 415 500 € au titre de son mandat de Directeur général. Dans ce cadre, il a perçu une rémunération prorata temporis (du 1 ^{er} juillet au 31 décembre).
Rémunération variable annuelle	N/A	520 034 € (le versement de cette rémunération variable est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 13 avril 2023)	La rémunération variable cible de Monsieur Dimitri Boulte est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection. Le Conseil d'administration du 15 juin 2022 a décidé que sa rémunération variable serait calculée comme s'il avait été Directeur général sur toute l'année 2022.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	N/A	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	Monsieur Dimitri Boulte n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2022.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	586 968 € ⁽³⁾	NA ⁽⁴⁾	⁽³⁾ Le Conseil d'administration du 18 février 2022 a décidé d'attribuer 16 000 actions de performance à Monsieur Dimitri Boulte. ⁽⁴⁾ Monsieur Dimitri Boulte n'a bénéficié d'aucune attribution, d'actions de performance ou de toute autre rémunération de long terme au titre de ses fonctions de Directeur général.
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	N/A	Monsieur Dimitri Boulte n'est pas Administrateur et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	4 332 € ⁽⁵⁾	10 991 € ⁽⁶⁾	⁽⁵⁾ Véhicule de fonction. ⁽⁶⁾ Véhicule de fonction et régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).
Autres	146 802 € ⁽⁷⁾	N/A	⁽⁷⁾ Abondement au plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à participation et intéressement collectif au titre de 2021 versés en 2022 (les droits acquis au titre de l'exercice 2022 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport), indemnités compensatrices de congés payés à raison de la cessation de son contrat de travail intervenue le 30 juin 2022.
Indemnité de départ	Aucun versement ⁽⁸⁾	Aucun versement ⁽⁹⁾	⁽⁸⁾ Monsieur Dimitri Boulte bénéficiait 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. ⁽⁹⁾ Monsieur Dimitri Boulte bénéficie, au titre de son mandat de Directeur général, d'une indemnité de cessation de mandat, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde), correspondant à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur.
Indemnité de non-concurrence	N/A	N/A	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	N/A	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

5.2.6. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022

Madame Aude Grant, nommée Directrice générale déléguée à effet du 1^{er} juillet 2022 par le Conseil d'administration du 15 juin 2022 a conservé son contrat de travail à durée indéterminée conclu antérieurement à la prise d'effet de son mandat, lequel a fait l'objet d'un avenant. Elle 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 du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.

5.2.6.1. Rémunération fixe

Pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022, Madame Aude Grant a perçu la somme de 101 802 euros.

5.2.6.2. Rémunération variable

La rémunération variable de Madame Aude Grant au titre de l'exercice 2022 dont les modalités de calcul ont été arrêtées par

le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 et du 15 juin 2022 s'établit à un montant de 100 127 euros, pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.

5.2.6.3. Actions de performance

Le 18 février 2022, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Madame Aude Grant 2 800 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 6, selon les modalités précisées à l'annexe 15.2 du Rapport de gestion en pages 90 à 92.

Madame Aude Grant n'a bénéficié d'aucune autre attribution d'actions de performance en sa qualité de Directrice générale déléguée au titre de la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.

5.2.6.4. Avantages en nature

Madame Aude Grant bénéficie d'un véhicule de fonction.

5.2.6.5. Indemnités de rupture

Néant.

5.2.6.6. Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués à Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée au titre de la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de la période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022	Montants ou valorisation comptable pour la période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022	Présentation
Rémunération fixe	101 802 €	Au titre de son contrat de travail, la rémunération fixe annuelle de Madame Aude Grant a été fixée à 200 000 € au titre de l'exercice 2022. Dans ce cadre, pour la période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022, elle a perçu une rémunération prorata temporis.
Rémunération variable annuelle	100 127 €	La rémunération variable cible de Madame Aude Grant 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. Le montant indiqué correspond à 50 % de sa variable annuelle perçue en 2023 au titre de l'exercice 2022.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	Madame Aude Grant ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	0 €	Madame Aude Grant n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2022.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	0 €	Madame Aude Grant n'a bénéficié d'aucune attribution d'actions, d'actions de performance ou de toute autre rémunération de long terme au titre de la période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022.
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	Madame Aude Grant n'est pas Administratrice et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	2 538 €	Véhicule de fonction.
Autres	0 €	Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à participations et intéressement collectif au titre de 2021 versés en 2022 (les droits acquis au titre de l'exercice 2022 sont indéterminés à la date de la publication du présent rapport. Madame Aude Grant n'a rien perçu à ces titres entre le 1 ^{er} juillet et le 31 décembre 2022.
Indemnité de départ	Aucun versement	Madame Aude Grant ne bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'aucune indemnité spécifique en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat.
Indemnité de non-concurrence	N/A	Madame Aude Grant ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	Madame Aude Grant ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe dans le cadre de son contrat de travail.

5.2.7. Tableaux de synthèse

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2021-02 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des Sociétés cotées.

TABLEAU 1 – SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José Brugera Clavero Président du Conseil d'administration • en 2021 • du 1 ^{er} janvier au 7 avril 2022	Exercice 2021	Exercice 2022 ⁽¹⁾
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 en page 121)	144 500 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A	N/A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6 en page 126)	163 770 €	0 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	N/A	N/A
Total	308 270 €	0 €

(1) Monsieur Juan José Brugera Clavero a renoncé à toute rémunération au titre de l'exercice 2022.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 11 février 2021 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José Brugera Clavero 6000 actions de performance au titre du Plan 5. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées dans le paragraphe 5.5 en pages 129 et 130 du présent document. Il n'a été attribué aucune action de performance en 2022 à Monsieur Juan José Brugera Clavero.

Pere Viñolas Serra Président du Conseil d'administration du 7 avril au 31 décembre 2022	Exercice 2021	Exercice 2022 ⁽¹⁾
Rémunérations dues au titre de l'exercice	N/A	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A	N/A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	N/A	N/A
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	N/A	N/A
Total	N/A	0 €

(1) Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération au titre de l'exercice 2022.

Nicolas Reynaud Directeur général • en 2021 • du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022	Exercice 2021	Exercice 2022 ⁽²⁾
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 en page 121)	962 271 €	2 146 192 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A	N/A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillée au tableau 6 en page 126)	545 900 €	733 710 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	N/A	N/A
Total	1 508 171 €	2 879 902 €

(1) Le Conseil d'administration réuni le 11 février 2021 et le 18 février 2022 a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas Reynaud 20000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions, au titre, respectivement des Plans n° 5 et n° 6. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation des actions de performance au titre du Plan 5 sont détaillées dans le paragraphe 5.5 (pages 129 et 130 du présent document).

Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation des actions de performance au titre du Plan 6 sont détaillées en annexe 15-2 (pages 90 à 92 du présent document).

(2) Les montants indiqués portent sur la durée du mandat de Directeur général de Monsieur Nicolas Reynaud, soit du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.

Dimitri Boulte Directeur général délégué en 2021 et jusqu'au 30 juin 2022 Directeur général du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022	Exercice 2021	Exercice 2022	
		du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022	du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillées au tableau 2 en pages 123 et 124)	717 845 €	584 067 €	478 889 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A	N/A	N/A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6 en page 126)	436 720 €	586 968 €	N/A
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	N/A	N/A
Total	1 154 565 €	1 171 035 €	478 889 €

(1) Le mandat exercé par Monsieur Dimitri Boulte en qualité de Directeur général délégué du 27 janvier 2015 au 30 juin 2022 n'ayant pas été 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 en 2021 et du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 11 février 2021 et le 18 février 2022 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri Boulte 16000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions.

Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation des actions de performance au titre du Plan 5 sont détaillées dans le paragraphe 5.5 (pages 129 et 130 du présent document).

Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation des actions de performance au titre du Plan 6 sont détaillées en annexe 15-2 (pages 90 à 92 du présent document).

Aude Grant Directrice générale déléguée du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022	Exercice 2022 (du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillées au tableau 2 en page 125)	204 467
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6 en page 126)	N/A
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	N/A
Total	204 467

Madame Aude Grant ayant pris ses fonctions de Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022, il n'est indiqué aucun élément de rémunération antérieur à cette date.

(1) Le mandat exercé par Madame Aude Grant en qualité de Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022 n'ayant pas été rémunéré, ce montant correspond à la rémunération versée à Madame Aude Grant au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.

(2) Madame Aude Grant n'a bénéficié d'aucune autre attribution d'actions de performance en sa qualité de Directrice générale déléguée au titre de la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.

Pour rappel, sont reproduits ci-après les tableaux de synthèse des rémunérations des mandataires sociaux au titre des années 2019 et 2020. Sont exclus de cette rubrique Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration, et Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée, qui n'exerçaient pas ces mandats en 2019 et 2020.

Juan José Brugera Clavero Président du Conseil d'administration	Exercice 2019	Exercice 2020
Rémunérations dues au titre de l'exercice	208 000 €	217 00 €
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	162 000 €	196 149 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
Total	370 000 €	413 149 €

Nicolas Reynaud Directeur général	Exercice 2019	Exercice 2020
Rémunérations dues au titre de l'exercice	824 490 €	823 772 €
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	540 000 €	653 830 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
Total	1 364 490 €	1 477 602 €

Dimitri Boulte Directeur général délégué	Exercice 2019	Exercice 2020
Rémunérations dues au titre de l'exercice	611 923 €	614 583 €
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	432 000 €	523 064 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
Total	1 043 923 €	1 137 647 €

TABLEAU 2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Pere Viñolas Serra ⁽¹⁾ Président du Conseil d'administration du 7 avril au 31 décembre 2022	Exercice 2022
Total	0 €

(1) Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération à compter du 1^{er} janvier 2022.

Juan José Brugera Clavero ⁽¹⁾ Président du Conseil d'administration du 1 ^{er} janvier au 7 avril 2022	Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montants dus au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au titre de l'exercice	Montants versés ⁽³⁾ au cours de l'exercice
Rémunération fixe ⁽²⁾	112 500 €	112 500 €		
Rémunération variable annuelle	0 €	0 €		
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €		
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur ⁽³⁾	32 000 €	32 000 €	0€	0€
Avantages en nature	0 €	0 €		
Autres	0 €	0 €		
Total	144 500 €	144 500 €		

(1) Monsieur Juan José Brugera Clavero a renoncé au versement de sa rémunération fixe au titre de son mandat de Président à compter du 4^e trimestre 2021 et au versement de sa rémunération au titre de son mandat d'Administrateur à compter du 2^e semestre 2021. Cette renonciation vaut également pour toute la durée de l'exercice 2022.

En conséquence :

(2) La rémunération ci-dessus mentionnée au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration porte sur la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2021.

(3) La rémunération versée au titre de son mandat d'Administration porte sur la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021, calculée sur une base annuelle telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 3 mars 2017.

Nicolas Reynaud Directeur général du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022	Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montants dus au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au titre de l'exercice	Montants versés ⁽³⁾ au cours de l'exercice
Rémunération fixe ⁽¹⁾	407 000 €	407 000 €	207 619 € ^(a)	207 619 € ^(a)
Rémunération variable annuelle ⁽²⁾	421 667 € ^(b)	364 503 € ^(c)	260 017 € ^(d)	421 667 € ^(b)
Rémunération exceptionnelle	100 000 € ^(e)	0 €	0 €	100 000 € ^(e)
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	N/A	N/A	N/A
Avantages en nature ⁽³⁾	18 909 €	18 909 €	9 367 €	9 367 €
Autres ⁽⁴⁾	14 695 €	14 695 €	1 669 189 €	1 669 189 €
Total	962 271 €	805 107 €	2 146 192 €	2 407 842 €*

* Non incluse, l'indemnité de cessation de mandat d'un montant de 1 638 376 € telle qu'indiquée en rubrique 5.2.3.4 ci-dessus.

(a) Montant portant sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.

(b) Montant dû au titre de l'exercice 2021 versé en 2022 après approbation de l'Assemblée générale du 7 avril 2022.

(c) Montant dû au titre de l'exercice 2020 versé en 2021 après approbation de l'Assemblée générale du 15 avril 2021.

(d) Montant dû au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 dont le versement est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 13 avril 2023.

(e) Rémunération exceptionnelle due au titre de l'exercice 2021, décidée par le Conseil d'administration du 18 février 2022 et versée après l'approbation de l'Assemblée générale du 7 avril 2022.

(1) Rémunération fixe

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 18 février 2022 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2022 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 de 407 000 € à 415 500 € en 2022. Pour la durée du mandat de Directeur général de Monsieur Nicolas Reynaud, soit du 1^{er} janvier au 31 juillet 2022, sa rémunération lui a été versée prorata temporis, à ce titre, il a perçu la somme de 207 619 €.

(2) Rémunération variable

Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud et des mandataires sociaux, ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 13 novembre 2020 pour la part variable due au titre de l'exercice 2021 et par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 pour la part variable due au titre de l'exercice 2022.

– **Pour l'année 2021** la rémunération variable était composée 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 2021, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants :

- 89,6 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- 170,9 millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères a constitué le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2021 à partir duquel a été 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 a enfin été affectée d'un coefficient qui est fonction du ratio :

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 déterminer le montant de la part qualitative due au titre de l'exercice 2021, les critères pris en compte pour l'appréciation de la performance étaient regroupés en six catégories (attitude générale, contribution à la définition de la stratégie, politique RSE, portfolio management, politique financière et corporate) chacune affectée d'un taux de pondération entre 30 % et 10 %.

– **Pour l'année 2022**, la composition de la rémunération variable est restée inchangée et 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 2022, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants :

- un objectif d'un montant de 95,6 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 179,5 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 2022 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 demeurée inchangée.

Cette rémunération variable ainsi calculée est enfin affectée d'un coefficient qui est fonction du ratio :
RNR de l'année n / RNR de l'année n-1.

Ce coefficient étant déterminé selon la table suivante également 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 %

Pour déterminer le montant de la part qualitative due au titre de l'exercice 2022, les critères pris en compte pour l'appréciation de performance étaient regroupés en six catégories, identiques à l'exercice 2021 (attitude générale, contribution à la définition de la stratégie, politique RSE, portfolio management, politique financière et corporate) avec un taux de pondération entre 10 % et 30 %.

Le versement de la rémunération variable due en 2023 au titre de l'exercice 2022 est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 13 avril 2023.

(3) Avantages en nature

Véhicule et régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

(4) Autres

- Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2021 et 2022 au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO), droits à intéressement collectif au titre des exercices 2020 et 2021 versés respectivement en 2021 et 2022 (les droits à intéressement acquis au titre de l'exercice 2022 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).
- Indemnité de cessation de mandat (de 1 638 376 €) telle qu'indiquée en rubrique 5.2.3.4 ci-dessus qui fait suite à la fin de son mandat de Directeur général le 30 juin 2022. Cet engagement avait été approuvé par l'Assemblée générale du 22 avril 2015.

En 2022, Monsieur Dimitri Boulte, ayant exercé successivement les mandats de Directeur général délégué (du 1^{er} janvier au 30 juin) puis de Directeur général (du 1^{er} juillet au 31 décembre), sa rémunération au titre de l'exercice 2022 est présentée dans les trois tableaux distincts ci-dessous :

Dimitri Boulte Directeur général délégué du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022	Exercice 2021		Exercice 2022 (du 1 ^{er} janvier au 30 juin)	
	Montants dus au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au titre de l'exercice	Montants versés ⁽³⁾ au cours de l'exercice
Rémunération fixe ⁽¹⁾	333 023 €	333 023 €	177 248 € ^(a)	177 248 € ^(a)
Rémunération variable ⁽²⁾	274 342 € ^(b)	237 151 € ^(c)	260 017 € ^(d)	274 342 € ^(b)
Rémunération exceptionnelle	85 000 € ^(e)	0 €	0 €	85 000 € ^(e)
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	N/A	N/A	N/A
Autres ⁽³⁾	17 067 €	17 067 €	146 802 €	146 802 €
Total	709 432 €	587 241 €	584 067 €	683 392 €

(a) Montant portant sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.

(b) Montant dû au titre de l'exercice 2021 versé en 2022 après approbation de l'Assemblée générale du 7 avril 2022.

(c) Montant dû au titre de l'exercice 2020 versé en 2021 après approbation de l'Assemblée générale du 15 avril 2021.

(d) Montant dû au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.

(e) Rémunération exceptionnelle due au titre de l'exercice 2021, décidée par le Conseil d'administration du 18 février 2022.

Dimitri Boulte Directeur général du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022	Exercice 2022 (du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)	
	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	207 881 € ^(a)	207 881 € ^(a)
Rémunération variable ⁽²⁾	260 017 € ^(b)	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	N/A
Total	467 898 €	207 881 €

(a) Montant portant sur la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.

(b) Montant dû au titre de la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022 dont le versement est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 13 avril 2023.

Dimitri Boulte Directeur général délégué du 1 ^{er} janvier au 30 juin et Directeur général du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022	Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus ^(c)	Montants versés ^(c)
Avantages en nature ⁽⁴⁾	8 413 €	8 413 €	10 991 €	10 991 €
Total	8 413 €	8 413 €	10 991 €	10 991 €

(c) Ces montants sont dus et versés indistinctement des fonctions de Directeur général délégué et de Directeur général exercées par Monsieur Dimitri Boulte en 2022.

(1) Rémunération fixe

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 18 février 2022 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2022 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 annuelle de Monsieur Dimitri Boulte de 331 000 € en 2021 à 353 000 € en 2022.

Le Conseil d'administration du 15 juin 2022 qui a nommé Monsieur Dimitri Boulte Directeur général à compter du 1^{er} juillet a décidé de porter sa rémunération fixe annuelle de 353 000 € à 415 000 € à compter de cette date.

(2) Rémunération variable

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 11 février 2021 pour la part variable due au titre de l'exercice 2021. Le Conseil d'administration du 15 juin 2022 a décidé que la part variable due au titre de l'exercice 2022 de Monsieur Dimitri Boulte serait calculée comme s'il avait été Directeur générale sur l'ensemble de l'année 2022.

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) Autres

- Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2021 et 2022 au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO), droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2020 et 2021 versés respectivement en 2021 et 2022 (les droits acquis au titre de l'exercice 2022 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport, étant précisé qu'à compter de sa nomination en qualité de Directeur général (soit le 1^{er} juillet 2022), Monsieur Boulte ne bénéficie plus du droit à participation mais conserve son droit à intéressement).
- Indemnités compensatrices de congés payés versées à raison de la cessation du contrat de travail effective au 30 juin 2022 d'un montant de 85 137 €.

(4) Avantages en nature

Véhicule de fonction et à compter du 1^{er} juillet 2022, régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

Madame Aude Grant ayant été nommée Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022, les montants dus ou versés antérieurement à cette date ne sont pas mentionnés ci-après.

Aude Grant Directrice générale déléguée du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022	Exercice 2022 (du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)	
	Montants dus au titre de la période	Montants versés au cours de la période
Rémunération fixe ⁽¹⁾	101 802 €	101 802 €
Rémunération variable ⁽²⁾	100 127 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	N/A	N/A
Avantages en nature ⁽³⁾	2 538 €	2 538 €
Autres ⁽⁴⁾	N/A	N/A
Total	204 467 €	104 340 €

(1) Rémunération fixe

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 montant de sa rémunération fixe annuelle de Madame Aude Grant a été décidé par le Conseil d'administration du 18 février 2022 sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2022.

(2) Rémunération variable

Le salaire variable de Madame Aude Grant 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 18 février 2022 pour la part variable due au titre de l'exercice 2022.

(3) Avantages en nature

Véhicule de fonction.

(4) Autres

L'abondement résultant des versements volontaire effectués en 2022 au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO), et les droits à participation et intéressement au titre de l'exercice 2021 ont été versés antérieurement au 1^{er} juillet 2022.

Les droits à participation et intéressement acquis au titre de l'exercice 2022 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport et seront versés au cours de l'exercice 2023.

TABLEAU 10 – RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VARIABLES PLURIANNUELLES DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Juan José Brugera Clavero	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Pere Viñolas Serra	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		
Aude Grant	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					
Pere Viñolas Serra	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					
Aude Grant	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	
Pere Viñolas Serra		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	
Aude Grant		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 ⁽¹⁾	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽²⁾	Date d'acquisition ⁽³⁾	Date de disponibilité ⁽⁴⁾	Conditions de performance ⁽⁵⁾
Juan José Brugera Clavero	Plan 6 18/02/2022	0	0 €	–	–	–
Pere Viñolas Serra	Plan 6 18/02/2022	0	0 €	–	–	–
Nicolas Reynaud	Plan 6 18/02/2022	20 000	733 710 €	18/02/2025	18/02/2027	(5)
Dimitri Boulte	Plan 6 18/02/2022	16 000	586 968 €	18/02/2025	18/02/2027	(5)
Aude Grant	Plan 6 18/02/2022	2 800	102 719 €	18/02/2025	18/02/2027	(5)
Administrateurs		Aucune action de performance attribuée durant l'exercice				

(1) Le Conseil d'administration du 18 février 2022 a décidé l'attribution gratuite d'actions sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021.

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 19 novembre 2021 (Plan n° 6), lesquelles sont précisées en annexe 15.2 en pages 90 à 92.

Il est précisé que le Conseil d'administration du 15 juin 2022 a levé la condition de présence pour Monsieur Nicolas Reynaud pour cette attribution notamment.

Cette attribution décidée par le Conseil du 18 février 2022 est antérieure à la nomination de Madame Aude Grant en qualité de Directrice générale déléguée qui a pris effet le 1^{er} juillet 2022.

(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 cible 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 73,371 € pour les actions attribuées le 18 février 2022.

La valorisation des actions est calculée à partir du nombre d'actions cible 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 18 février 2025).

(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, conserver 10 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans.

(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 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 NTA (Net Tangible Asset) sur une base consolidée par actions, augmenté des dividendes versés. Ces conditions de performance sont détaillées en annexe 15.2 en pages 90 à 92.

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° 4 du 03/03/2017	4500
Père Viñolas Serra	sans objet	0
Nicolas Reynaud	Plan n° 4 du 03/03/2017	15000
Dimitri Boulte	Plan n° 4 du 03/03/2017	12000
Aude Grant	Plan n° 4 du 03/03/2017	1800

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 2022		X		X		X		X
Père Viñolas Serra Président du Conseil d'administration - Début du mandat : 07/04/2022 - Fin de mandat : AGO 2025		X		X		X		X
Nicolas Reynaud Directeur général - Début du mandat : 27/01/2015 - Fin du mandat : 30/06/2022		X		X	X ⁽¹⁾			X
Dimitri Boulte Directeur général délégué - Début du mandat : 27/01/2015 - Fin du mandat : 30/06/2022	X ⁽²⁾			X	X ⁽³⁾			X
Dimitri Boulte Directeur général - Début du mandat : 01/07/2022 - Fin du mandat : illimité		X ⁽²⁾		X	X ⁽³⁾			X
Aude Grant Directrice générale déléguée - Début du mandat : 01/07/2022 - Fin du mandat : illimité	X ⁽⁴⁾			X		X		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 5.2.3.4 ci-dessus) ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015. Le montant de l'indemnité qui lui a été versée à ce titre en 2022 est précisé aux paragraphes 5.2.3.4 et 5.2.3.6.

(2) Jusqu'au 30 juin 2022, Monsieur Dimitri Boulte a bénéficié d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions de Directeur des Opérations qu'il a exercées depuis le 21 février 2011. Son contrat de travail a pris fin le jour de sa nomination en qualité de Directeur général, à savoir le 1^{er} juillet 2022.

(3) Aucune indemnité n'était prévue en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Dimitri Boulte jusqu'au 30 juin 2022. Néanmoins, Monsieur Dimitri Boulte bénéficiait, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

Depuis le 1^{er} juillet 2022, date de sa nomination en qualité de Directeur général et de la fin de son contrat de travail, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'une indemnité de cessation de son mandat social dont les conditions de versement et modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 15 juin 2022 et sont précisées au paragraphe 4.2.2.7.

(4) Madame Aude Grant a bénéficié au cours de l'exercice 2022 d'un contrat de travail dans le cadre de ses fonctions techniques qu'elle exerce depuis le 1^{er} janvier 2016, en qualité de Directrice générale adjointe – Asset management et investissements puis de Directrice des opérations depuis le 1^{er} juillet 2022.

Il est rappelé que le mandat de Directrice générale déléguée qu'elle s'est vue confier par le Conseil d'administration du 15 juin 2022 à effet du 1^{er} juillet 2022 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.

5.3. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux Administrateurs au titre de l'exercice 2022

Les rémunérations versées ou attribuées aux Administrateurs au titre de leur mandat pour l'exercice 2022 ont été déterminées conformément à la politique rappelée au paragraphe 4.2.4 du présent rapport.

TABLEAU 3 – TABLEAU SUR LA RÉMUNÉRATION PERÇUE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-EXÉCUTIFS
(montants bruts)

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Montants versés au cours de l'exercice 2022
Najat Aasqui⁽¹⁾		
Rémunération (fixe, variable)	0 €	0 €
Autre rémunération	0 €	0 €
Ali Bin Jassim Al Thani		
Rémunération (fixe, variable)	41 000 €	38 000 €
Autre rémunération	0 €	0 €
Angels Arderiu Ibars⁽²⁾⁽³⁾		
Rémunération (fixe, variable)	44 000 €	0 € ⁽³⁾
Autre rémunération	0 €	0 € ⁽³⁾
Jean-Jacques Duchamp⁽¹⁾		
Rémunération (fixe, variable)	0 €	0 €
Autre rémunération	0 €	0 €
Carlos Fernandez-Lerga Garralda⁽²⁾⁽⁴⁾		
Rémunération (fixe, variable)	76 000 €	23 718,23 €
Autre rémunération	0 €	0 €
Carmina Ganyet I Cirera⁽⁵⁾		
Rémunération (fixe, variable)	66 000 €	38 348,07 €
Autre rémunération	0 €	0 €
Carlos Krohmer⁽²⁾⁽³⁾		
Rémunération (fixe, variable)	41 000 €	0 € ⁽³⁾
Autre rémunération	0 €	0 € ⁽³⁾
Arielle Malard de Rothschild		
Rémunération (fixe, variable)	68 000 €	76 000 €
Autre rémunération ⁽⁶⁾	54 000 €	14 000,00 €
Luis Maluquer Trepas⁽²⁾		
Rémunération (fixe, variable)	44 000 €	14 359,12 €
Autre rémunération	0 €	0 €
Nuria Oferil Coll⁽²⁾⁽³⁾		
Rémunération (fixe, variable)	44 000 €	0 € ⁽³⁾
Autre rémunération	0 €	0 € ⁽³⁾
Alexandra Rocca⁽⁶⁾		
Rémunération (fixe, variable)	44 000 €	67 348,07 €
Autre rémunération ⁽⁶⁾	54 000 €	14 000,00 €
Anthony Wyand⁽²⁾⁽⁷⁾		
Rémunération (fixe, variable)	74 000 €	21 718,23 €
Autre rémunération ⁽⁸⁾	54 000 €	14 000,00 €
Total	768 000 €	321 491,72 €

(1) Fin du mandat d'Administrateur le 4 août 2021.

(2) Fin du mandat d'Administrateur le 7 avril 2022.

(3) Renonciation à toute rémunération au titre de l'exercice 2022.

(4) Fin de la fonction de Président et membre du Comité d'audit et des comptes le 7 avril 2022.

(5) Renonciation à toute rémunération à compter du 1^{er} juillet 2022 et Présidente du Comité d'audit et des comptes à compter du 7 avril 2022.

(6) Membre du Comité d'audit et du Comité de rémunérations et de sélection à compter du 7 avril 2022.

(7) Fin de la fonction de Président et membre du Comité de rémunérations et de sélection le 7 avril 2022.

(8) Rémunération versée aux Administrateurs indépendants pour leurs travaux au sein du Comité des Administrateurs indépendants agissant en qualité de membres du Comité *ad hoc* réuni en 2021 dans le cadre de l'Opération Colonial sur le capital de SFL.

Les informations portant sur les rémunérations perçues par Messieurs Juan José Brugera Clavero (Président du Conseil d'administration jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale réunie le 7 avril 2022) et Pere Viñolas Serra, nommé Président du Conseil d'administration le 7 avril 2022 sont détaillées en page 114.

5.4. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux organes de direction hors mandataires sociaux au titre de l'exercice 2022

Les membres du Comité de Direction dans sa composition effective au 31 décembre 2022 (hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2022 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2022
Rémunérations fixes	731 770 €
Rémunérations variables ⁽¹⁾	313 209 €
Avantages en nature	22 213 €
Rémunérations exceptionnelles	0 €
Participation/intéressement ⁽²⁾	222 789 €
Abondement versements volontaires au PERECO	25 650 €

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 18 février 2022 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectif au titre de 2021 versés en 2022 (les droits acquis au titre de l'exercice 2022 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'actionnariat

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 avait 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 prévoyaient 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 avait 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 avait 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 à effet du 1^{er} juillet 2022, Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficie plus de cette clause depuis cette même date.

Au 31 décembre 2022, aucun contrat de travail en vigueur dans la Société ne contient ce type de clause.

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° 4		Plan n° 5				Plan n° 6
Date d'Assemblée	13/11/2015		20/04/2018				15/04/2021
Date du Conseil d'administration	26/04/2016	03/03/2017	20/04/2018	15/02/2019	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022
Nombre total d'actions attribuées	48 054	50 064	67 184	65 896	68 952	66 920	61 248
dont le nombre attribué aux mandataires sociaux :	31 500	31 500	42 000	42 000	42 000	42 000	36 000
• Juan José Brugera Clavero	4 500	4 500	6 000	6 000	6 000	6 000	0
• Nicolas Reynaud	15 000	15 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
• Dimitri Boulte	12 000	12 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000
Date d'acquisition des actions	03/04/2019	27/03/2020	06/04/2021	31/03/2022	06/02/2023	11/02/2024	18/02/2025
Date de fin de période de conservation	02/04/2021	26/03/2022	05/04/2023	30/03/2024	05/02/2025	10/02/2026	17/02/2027
Conditions de performance	(1)		(2)		(2)	(2)	(3)
Nombre d'actions acquises au 31/12/2022	46 302	46 494	63 648	64 992	–	–	–
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	–	–	–	–	1 192	936	256
Nombre d'actions restantes au 31/12/2022	–	–	–	–	67 760	65 984	60 992

Ne sont pas mentionnées dans ce tableau les actions attribuées à Madame Aude Grant. En effet, les attributions gratuites d'actions dont elle a bénéficié l'ont été antérieurement à sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée à effet du 1^{er} juillet 2022.

(1) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 4 détaillé ci-après.

(2) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 5 détaillé ci-après.

(3) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 6 détaillé ci-après.

Sont rappelés ci-après les règlements des Plans 4, 5 et 6.

Règlement du Plan n° 4

Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions sont 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^e 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 dépend du classement de SFL au sein d'un panel de six Sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement est 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 est 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 tel qu'amendé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021

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^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour l'attribution du 11 février 2021, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2023).

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 NTA (ANR NTA – *Net Tangible Asset*)* sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR NTA sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

* Le Conseil d'administration du 19 novembre 2021, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection a approuvé un premier amendement au Plan n° 5 en raison du changement des indicateurs par l'EPRA. Ainsi à compter du 1^{er} janvier 2021 l'indicateur de performance ANR désigne l'actif net réévalué NTA (Net Tangible Asset) qui est l'indicateur le plus proche de l'ANR traditionnel.

De plus, compte tenu (i) de l'évolution de l'actionnariat de la Société résultant de l'Opération de Colonial sur le capital à l'issue de laquelle la part du capital de SFL détenue par Colonial a été portée à 98,33 % au 30 août 2021 et (ii) de la période transitoire dans laquelle se situe la Société, le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 a approuvé un second amendement au Plan n° 5 permettant d'ajuster l'appréciation des objectifs de performance en cas d'évolution du groupe Colonial ayant un impact défavorable sur la Société ou sur la réalisation de ses objectifs de performance.

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, 10 %* des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL 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.

* Un troisième amendement au règlement du Plan n° 5 approuvé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 a réduit de 40 % à 10 % la quotité d'actions devant être conservées par les mandataires sociaux.

L'ensemble des amendements au Plan n° 5 adoptés par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 sont applicables aux attributions dont les actions gratuites ne sont pas encore définitivement acquises, à savoir les attributions votées les 6 février 2020 et 11 février 2021.

Règlement du Plan n° 6

Le règlement du Plan n° 6 est détaillé en annexe 15.2 du Rapport de gestion en pages 90 à 92 du présent document.

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. Conventions courantes et réglementées

7.1. Évaluation annuelle des conventions courantes et conclues à des conditions normales et des conventions 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.

La procédure adoptée par le Conseil dans sa séance du 23 juin 2020 est disponible sur le site internet de la Société.

Elle est rappelée ci-après :

Procédure concernant les conventions réglementées :

Toute convention réglementée doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration et à l'approbation a posteriori de l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a l'obligation de motiver sa décision d'autorisation en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. La personne directement ou indirectement intéressée à la convention ne prend part ni aux délibérations ni au vote du Conseil d'administration sur l'autorisation concernée. En outre, lors du vote en Assemblée générale, ses actions ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul de la majorité.

Le Conseil d'administration examine chaque année les conventions réglementées qui auront été conclues et autorisées au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, ou dont l'exécution n'a pas encore eu lieu au moment de l'examen :

- pour chacune des conventions autorisées au cours d'un exercice précédent et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice ou est susceptible d'être poursuivie ou encore interviendra au cours d'exercices futurs : les règles de calcul et d'ajustement dans le temps des conditions financières qu'elle prévoit ;
- une information particulière pour chacune de ces conventions ayant connu une évolution substantielle de leur montant ou de leurs conditions financières, liée par exemple à une indexation ;
- les conventions que le Conseil a estimé ne plus répondre à la qualification de convention réglementée au regard de l'évolution des circonstances.

Le Conseil d'administration réuni le 18 novembre 2022 a revu les conventions réglementées conclues et autorisées au cours du dernier exercice et au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Procédure concernant les conventions courantes conclues à des conditions normales :

L'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, réalisée par les équipes internes de la Société, est revue annuellement par le Comité d'audit afin de vérifier si ces conventions continuent de remplir les conditions ci-après :

- Les opérations courantes sont celles habituellement réalisées par la Société et qui sont conclues dans le cadre de son activité, notamment au regard de son objet social. Il est également tenu compte des pratiques usuelles des entreprises opérant dans le même secteur que la Société.
- Les conditions sont normales si elles sont comparables aux conditions pratiquées par des entreprises du même secteur ou aux conditions usuellement pratiquées par la Société dans ses rapports avec les tiers. Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs : en l'absence de l'un ou de l'autre, la convention sera soumise à la procédure des conventions réglementées.

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).

Le Comité d'audit réuni le 18 novembre 2022, après évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, a conclu que ces dernières continuaient de remplir ces conditions.

7.2. Conventions réglementées autorisées au cours de l'exercice 2022 et soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Lors de sa séance du 15 juin 2022, conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé la conclusion du contrat de mandat entre SFL et Monsieur Dimitri Boulte, nommé Directeur général à compter du 1^{er} juillet 2022.

Le Conseil d'administration réuni le 15 juin 2022 a également approuvé le maintien du contrat de travail de Madame Aude Grant, nommée Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022, ce contrat de travail ayant été conclu antérieurement à sa nomination.

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce prévoyant que toute personne directement ou indirectement intéressée à une convention réglementée doit s'abstenir de prendre part aux délibérations ou au vote sur l'autorisation sollicitée et aux règles du Code AFEP-MEDEF auxquelles SFL se réfère en matière de potentiel conflit d'intérêts, Monsieur Dimitri Boulte et Madame Aude Grant, n'ont pas participé aux débats.

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, ces contrats signés le 15 juin 2022 à l'issue du Conseil d'administration sont décrits dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (pages 226 et 227 du présent Document d'Enregistrement Universel) qui sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 13 avril 2023 (4^e résolution ordinaire).

7.3. Conventions réglementées autorisées au cours de l'exercice 2023 et soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Lors de sa séance du 14 février 2023, conformément aux dispositions de l'article L.225.38 du Code de commerce le Conseil d'administration a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt entre la Société espagnole, actionnaire à 98,33 % de SFL, Inmobiliaria Colonial Socimi SA (prêteur) et SFL (emprunteuse).

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce prévoyant que toute personne directement ou indirectement intéressée à une convention réglementée doit s'abstenir de prendre part aux délibérations ou au vote sur l'autorisation sollicitée et aux règles du Code AFEP-MEDEF auxquelles SFL se réfère en matière de potentiel conflit d'intérêts, Monsieur Pere Viñolas Serra, Monsieur Juan Jose Brugera Clavero et Madame Carmina Ganyet, en leur qualité d'Administrateurs nommés sur proposition de Inmobiliaria Colonial Socimi SA n'ont pris part ni aux délibérations ni au vote sur l'autorisation sollicitée.

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, ce contrat, signé le 28 février 2023, est décrit dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (page 227 du présent Document d'Enregistrement Universel) qui sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 13 avril 2023 (5^e résolution ordinaire).

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 au 31 décembre 2022 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 2022.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2022	Durée de la délégation
15/04/2021	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
15/04/2021	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	26 mois
15/04/2021	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	26 mois
15/04/2021	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	26 mois
15/04/2021	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	26 mois
15/04/2021	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
15/04/2021	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
15/04/2021	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).	NON	26 mois
15/04/2021	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
15/04/2021	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 ⁽¹⁾	38 mois

(1) Le Conseil d'administration du 18 février 2022 a décidé d'attribuer un nombre maximum de 61 248 actions gratuites (soit 30 624 actions cible) 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. Cette attribution est détaillée en annexe 15.2 du Rapport de gestion en pages 90 à 92 du présent document.

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)

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 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 10.1.2 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 10.1.2 du Rapport de gestion.
4. Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux.
5. À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accords signés entre actionnaires (cf. paragraphe 12 du Rapport de gestion) qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'action à l'exercice des droits de vote.
6. 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.
7. En matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le Rapport de gestion au paragraphe 10.6.3 (en page 38) relatif au programme de rachat d'actions et dans le tableau des délégations en matière d'augmentation du capital en page 133 du présent rapport.
8. 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 11 en page 40 du Rapport de gestion. Au 31 décembre 2022, à l'exception de l'indemnité susceptible d'être due en cas de cessation de fonction de Directeur général décrite au paragraphe 4.2.2.7 du présent rapport, il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration, les dirigeants mandataires sociaux ou les salariés en cas de cessation de leur mandat ou de leur contrat de travail pour quelque cause que ce soit.

Le Conseil d'administration

Annexe 15.5 – 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 est également demandé à votre Assemblée, en la forme extraordinaire, de donner au Conseil d'administration, par des résolutions spécifiques, une autorisation d'annulation d'actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions, une délégation en vue d'augmenter le capital au profit des salariés adhérents d'un PEE et une autorisation à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions.

Enfin, nous vous proposons par le vote de la treizième 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.

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 13 avril 2023).

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 13 avril 2023, 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 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 13 avril 2023.

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 réso-

lutions extraordinaires soumises à l'Assemblée générale mixte du 13 avril 2023 (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. 1.4 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 corrélatrice 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 13 avril 2023.

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'émis-

sion est prévue par les premières, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises l'Assemblée générale mixte du 13 avril 2023, (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. 1.4 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 13 avril 2023, 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 surallocation, 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 13 avril 2023, 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 soulte 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 l'Assemblée du 13 avril 2023. 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 13 avril 2023, 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^{er} et 2^e 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 13 avril 2023, 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 d'annulation d'actions de la Société rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions (dixième résolution extraordinaire)

En relation avec la quinzième 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 quinzième 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.

2.2. Augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise du groupe Société Foncière Lyonnaise (onzième résolution extraordinaire)

Nous soumettons à votre vote la onzième 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, bénéfiques 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.

2.3. Autorisation de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société (douzième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à consentir, au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, ou de certains d'entre eux, des options de souscription et/ou d'achat d'actions ordinaires de la Société, chaque option donnant droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante.

Votre Conseil d'administration pourrait ainsi manifester la reconnaissance de la Société à l'implication des intéressés, les associant à son développement en leur permettant d'en devenir actionnaires.

Dans le cas d'options de souscription par l'émission d'actions nouvelles, il vous est demandé de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions devront être acquises par la Société dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire soumise au vote de l'Assemblée générale du 13 avril 2023 ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix de souscription ou d'achat des actions ordinaires de la Société ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour où les options seront consenties par votre Conseil d'administration, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

En outre, en ce qui concerne les options d'achat, le prix d'achat ne pourra être inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à la présente Assemblée.

Pendant la durée des options attribuées, leur prix ne pourra être modifié, sauf si la Société vient à réaliser une ou des opérations financières ou sur titres pour lesquelles la loi impose à la Société de prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options. Dans cette hypothèse, le Conseil d'administration prendra, dans les conditions réglementaires, les mesures nécessaires pour tenir compte de l'incidence de la ou des opérations intervenues et pourra décider de suspendre temporairement, le cas échéant, le droit de lever les options en cas de réalisation d'une opération financière donnant lieu à ajustement conformément à l'article L.225-181 alinéa 2 du Code de commerce ou de toute autre opération financière dans le cadre de laquelle il jugerait utile de suspendre ce droit.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de l'Assemblée générale du 13 avril 2023 et le nombre total d'options pouvant être consenties ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3% du capital social à la date de l'Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'options pouvant être consenties à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant plus de 0,2% 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.

Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées générales extraordinaires des 3 avril 2020 et 15 avril 2021

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 3 avril 2020 et 15 avril 2021.

3. Mise en harmonie et modifications des statuts

3.1. 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 (treizième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons, par le vote de la treizième 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

Annexe 15.6 – Ordre du jour et projet de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 13 avril 2023

Ordre du jour

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et fixation du dividende.
4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, conclues en 2022, et approbation de ces conventions.
5. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, conclues en 2023, et approbation de ces conventions.
6. Renouvellement du mandat de Madame Carmina Ganyet I Cirera, Administrateur.
7. Renouvellement du mandat de Madame Alexandra Rocca, Administrateur.
8. Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José Brugera Clavero, Administrateur.
9. Renouvellement du mandat de la société Deloitte & Associés, Commissaire aux comptes titulaire.
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 2022 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 2022 à Monsieur Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration du 1^{er} janvier au 7 avril 2022.
13. Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.
14. Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022.
15. 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.
16. 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^o 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^o 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^o de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou par offre visée au 1^o 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 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Pouvoirs en vue des formalités.

Résolutions à caractère ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

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 2022 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 58 233 160,84 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

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 sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion du Conseil d'administration ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 143 430 milliers d'euros.

TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et fixation du dividende)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

1. constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 58 233 160,84 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 2022 :	58 233 160,84 euros
Report à nouveau antérieur :	913 557 734,35 euros
Soit le bénéfice distribuable :	971 790 895,19 euros

3. décide, sur proposition du Conseil d'administration, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 4,20 euros, soit un montant global du dividende de 180 031 803 euros compte tenu des 42 864 715 actions composant le capital social au 31 décembre 2022;

4. décide, sur proposition du Conseil d'administration, de prélever le montant global du dividende sur le résultat de l'exercice à concurrence de 58 233 160,84 euros et sur le compte « Report à nouveau » à hauteur de 121 798 642,16 euros, pour ramener ce compte à 791 759 092,19 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 17 avril 2023.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 19 avril 2023.

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 180 031 803 euros (soit 4,20 euros par action) présente en totalité le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158, 3-1° du Code général des impôts, et est intégralement payé à partir de résultats antérieurement exonérés dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

En conséquence, pour les personnes physiques résidentes de France, le dividende perçu, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, 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 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 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
- 25% 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 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).

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 ⁽¹⁾
2019	2,65 €	0,28 €	2,37 €	-	123 301 781,10 €
2020	2,10 €	0,0582 €	0,8929 €	1,1489 €	97 710 845,40 €
2021	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 031 803,00 €

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

QUATRIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, conclues en 2022, et approbation de ces conventions)

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conventions nouvelles conclues en 2022 qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, conclues en 2023, et approbation de ces conventions)

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve la nouvelle convention conclue en 2023 qui y est mentionnée.

SIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Carmina Ganyet I Cirera, Administrateur)

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, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Carmina Ganyet I Cirera 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 2025.

SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Alexandra Rocca, Administrateur)

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, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Alexandra Rocca 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 2025.

HUITIÈME 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, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, 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 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Deloitte & Associés, Commissaire aux comptes titulaire)

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, constatant que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la Société Deloitte & Associés vient à expiration, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation 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 pour 2023, 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 2022.

ONZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022, 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 2022.

DOUZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration du 1^{er} janvier au 7 avril 2022)

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 du 1^{er} janvier au 7 avril 2022, 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 2022.

TREIZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général du 1^{er} janvier au 30 juin 2022)

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 du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, tels que décrits au paragraphe 5.2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022)

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 Dimitri Boulte, en sa qualité de Directeur général du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022, tels que décrits au paragraphe 5.2.5 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

QUINZIÈME RÉSOLUTION 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 7 avril 2022 par sa douzième 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, 110 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 2022, à 471 511 810 euros correspondant à 4 286 471 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 effectuée 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 dixième 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.

SEIZIÈME 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.

Résolutions à caractère 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 15 avril 2021, 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 2000 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 15 avril 2021 par sa deuxième 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, 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 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 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 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, 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 15 avril 2021 par sa troisième 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 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 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.

**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 15 avril 2021 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 15 avril 2021 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 surallocation 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 15 avril 2021 par sa sixième résolution extraordinaire.
2. Délégue 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 100000000 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 200000000 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 15 avril 2021 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^{er} et 2^e alinéas de l'article L.225-147 susvisé, à 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 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 quatrième 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^{er} et 2^e 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'avèreraient 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 15 avril 2021 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 pour :
 - 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'avèreraient 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 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 subdélégation 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 corrélative 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.

ONZIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, finalités, modalités, 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 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 15 avril 2021 par sa douzième 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'ac-

tions 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.

**DOUZIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE
(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)**

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 :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020, dans sa septième résolution extraordinaire.
2. Et autorise le Conseil d'administration, conformément aux articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires de la Société dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-185 alinéa 4 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce. Les options pourront être consenties par le Conseil d'administration à tout ou partie de ces personnes.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Chaque option donnera droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante selon le cas. Le nombre total des options pouvant être consenties au titre de la présente résolution ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % 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'options pouvant être consenties à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant plus de 0,2 % 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.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions consenties au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix d'exercice des options consenties au titre de la présente résolution sera fixé par le Conseil d'administration selon les modalités suivantes :

- le prix d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise, sur Euronext Paris, aux vingt séances de bourse précédant le jour où les options sont consenties, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ;
- en outre, le prix d'exercice des options d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre du programme de rachat d'actions autorisé par la quinzième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Pendant la durée des options attribuées, leur prix ne pourra être modifié, sauf si la Société vient à réaliser une ou des opérations financières ou sur titres pour lesquelles la loi impose à la Société de prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options. Dans cette hypothèse, le Conseil d'administration prendra, dans les conditions réglementaires, les mesures nécessaires pour tenir compte de l'incidence de la ou des opérations intervenues et pourra décider de suspendre temporairement, le cas échéant, le droit de lever les options en cas de réalisation d'une opération financière donnant lieu à ajustement conformément à l'article L.225-181 alinéa 2 du Code de commerce ou de toute autre opération financière dans le cadre de laquelle il jugerait utile de suspendre ce droit.

Les options allouées devront être exercées dans un délai de 10 ans à compter de la date de leur attribution par le Conseil d'administration.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées de ces options.

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 notamment de :

- fixer les conditions, notamment de performance, dans lesquelles les options seront consenties et pourront être exercées ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles seront consenties les options ;
- déterminer la liste des bénéficiaires d'options, le nombre d'options allouées à chacun d'eux, les modalités d'attribution et d'exercice des options ; fixer les conditions d'exercice des options et notamment limiter, restreindre ou interdire (a) l'exercice des options ou (b) la cession des actions obtenues par exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant (i) porter sur tout ou partie des options et (ii) concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
- prendre, dans les cas prévus par la loi, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options dans les conditions prévues à l'article L.228-99 du Code de commerce ;
- plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, le cas échéant constater les augmentations de capital à la suite des levées d'options, modifier les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

**TREIZIÈME RÉSOLUTION 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)**

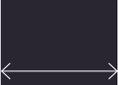
L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, donne tous pouvoirs au Conseil afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

**QUATORZIÈME RÉSOLUTION 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 15.7 – Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2022

Immeubles en portefeuille au 31 décembre 2022		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 ^{er}	Louvre Saint-Honoré	47 674 m²	25 225 m ²	16 276 m ²				753 m ²	1 363 m ²	4 058 m ²	193
2 ^o	#cloud,paris	35 004 m²	29 875 m ²					246 m ²	1 556 m ²	3 327 m ²	211
2 ^o	6 Hanovre	4 608 m²	3 325 m ²						1 246 m ²	36 m ²	
7 ^o	103 Grenelle	18 865 m²	15 585 m ²	258 m ²				1 011 m ²	307 m ²	1 704 m ²	94
8 ^o	Washington Plaza	48 216 m²	40 223 m ²	406 m ²				2 557 m ²	2 853 m ²	2 177 m ²	645
8 ^o	Hausmann Saint-Augustin	13 434 m²	11 683 m ²	791 m ²					960 m ²		104
8 ^o	Galerie des Champs-Élysées	8 542 m²		4 599 m ²					1 819 m ²	2 124 m ²	117
8 ^o	90 Champs-Élysées	8 861 m²	7 912 m ²	932 m ²						17 m ²	
8 ^o	92 Champs-Élysées	7 692 m²	4 343 m ²	2 851 m ²						497 m ²	
8 ^o	Cézanne Saint-Honoré	29 056 m²	24 287 m ²	1 849 m ²					1 416 m ²	1 504 m ²	128
9 ^o	Condorcet	24 883 m²	20 376 m ²				1 562 m ²	1 301 m ²	1 644 m ²		50
9 ^o	Édouard VII	54 598 m²	30 228 m ²	7 326 m ²	3 125 m ²	5 969 m ²	4 509 m ²	1 077 m ²	2 364 m ²		523
12 ^o	Rives de Seine	22 671 m²	20 270 m ²					1 760 m ²	641 m ²		336
15 ^o	Biome	25 037 m²	22 452 m ²				719 m ²	1 569 m ²	297 m ²		80
15 ^o	Pasteur	39 624 m²	39 446 m ²						178 m ²		443
16 ^o	83 Marceau	9 734 m²	8 737 m ²	690 m ²					307 m ²		129
17 ^o	131 Wagram	9 185 m²	7 100 m ²					449 m ²	1 636 m ²		124
Neuilly- sur-Seine	176 Charles de Gaulle	6 870 m²	5 546 m ²	1 196 m ²					128 m ²		111
Total		414 553 m²	316 614 m²	37 174 m²	3 125 m²	5 969 m²	6 791 m²	10 723 m²	18 715 m²	15 444 m²	3 288



Comptes consolidés au 31 décembre 2022

—• p.162

A. État consolidé de la situation financière

—• p.163

B. État consolidé du résultat global

—• p.164

C. État de variation des capitaux propres consolidés

—• p.165

D. Tableau de flux de trésorerie consolidés

—• p.166

E. Notes annexes

I - Principes comptables généraux.....	166
II - Faits marquants	167
III - Effets des changements liés au climat	167
IV - Information sectorielle	169
V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement	171
VI - Données liées à l'activité	176
VII - Financement	179
VIII - Capitaux propres et résultat par action	185
IX - Provisions	188
X - Rémunérations et avantages consentis au personnel.....	189
XI - Impôts et taxes	191
XII - Engagements hors-bilan.....	192
XIII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie	193
XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation.....	194

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023.

A. État consolidé de la situation financière

ACTIFS

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	V - 1	1 862	2 237
Immobilisations corporelles	V - 2	19 173	19 625
Immeubles de placement	V - 4	8 051 948	7 496 094
Actifs financiers	VII - 5	15 338	4 346
Autres actifs	VI - 4	71 060	44 712
Total Actifs non-courants		8 159 380	7 567 015
Immeubles de placement destinés à la vente	V - 6	57 100	–
Clients et autres débiteurs	VI - 3	41 222	46 673
Actifs financiers	VII - 5	13	–
Autres actifs	VI - 4	846	2 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII - 6	69 433	114 881
Total Actifs courants		168 614	164 316
Total Actifs		8 327 995	7 731 331

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2022	31/12/2021
Capital	VIII - 1	85 729	85 729
Réserves		4 149 844	4 009 052
Résultat de la période		143 430	292 041
Total Capitaux propres, part du Groupe		4 379 003	4 386 822
Intérêts minoritaires		1 097 432	1 097 177
Total Intérêts minoritaires		1 097 432	1 097 177
Total des Capitaux propres		5 476 435	5 483 999
Emprunts et dérivés passifs	VII - 1	2 073 914	1 488 742
Provisions non courantes	IX - 1	1 535	1 844
Impôts différés passifs	XI - 2	203 495	210 666
Autres passifs	VI - 6	44 282	28 748
Total Passifs non-courants		2 323 226	1 730 000
Fournisseurs et autres créditeurs	VI - 5	47 052	45 052
Emprunts et concours bancaires	VII - 1	414 577	413 256
Provisions courantes	IX - 1	1 266	960
Autres passifs	VI - 6	65 438	58 064
Total Passifs courants		528 333	517 332
Total Capitaux propres et Passifs		8 327 995	7 731 331

B. État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2022	2021
Revenus locatifs		204 517	174 634
Charges immobilières brutes		-44 520	-38 530
Charges immobilières récupérées		33 969	29 746
Charges immobilières nettes de récupération		-10 552	-8 784
Loyers nets	VI - 1	193 966	165 850
Autres produits d'exploitation	VI - 2	8 051	4 086
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V - 3	-2 104	-1 211
Variation nette des provisions	IX - 2	-1 037	-1 766
Frais de personnel	X - 1	-18 383	-22 739
Autres frais généraux	VI - 7	-8 734	-9 978
Résultat de cession des immeubles de placement	V - 5	-440	108
Variation de valeur des immeubles de placement	V - 4	38 636	255 177
Résultat opérationnel		209 955	389 528
Charges financières	VII - 2	-31 643	-27 968
Produits financiers	VII - 2	19	17
Actualisation des dettes et créances		-	-80
Autres charges et produits financiers	VII - 3	-	-2 200
Résultat avant impôts		178 331	359 296
Impôts	XI - 1-2	3 285	2 750
Résultat net		181 616	362 046
Part du Groupe		143 430	292 041
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII - 6	38 186	70 005
Résultat net par action	VIII - 4	3,35 €	6,51 €
Résultat net dilué par action	VIII - 4	3,34 €	6,49 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	IX - 1	383	-36
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		383	-36
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII - 3	24 103	6 751
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		24 103	6 751
Total des autres éléments du résultat global		24 485	6 715
Résultat net et autres éléments du résultat global		206 102	368 761
Part du Groupe		167 916	298 756
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII - 6	38 186	70 005

C. État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission ⁽¹⁾	Réserve de réévaluation	Actions d'auto-contrôle	Réserve de couverture	Autres réserves ⁽¹⁾	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2020	93058	560380	22621	-17953	-170	3701714	286879	4646526	550442	5196968
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	292041	292041	70005	362046
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	6751	-36	-	6715	-	6715
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	6751	-36	292041	298756	70005	368761
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	286879	-286879	-	-	-
Réduction de capital	-7329	-346921	-	-	-	-1097	-	-355347	-	-355347
Imputation des actions propres	-	-	-	3841	-	-	-	3841	-	3841
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3998	-	-	-	-3998	-	-3998
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3869	-	3869	-	3869
Variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle	-	-	-	-	-	-109350	-	-109350	486674	377324
Distributions versées par SFL	-	-53456	-	-	-	-44020	-	-97476	-9944	-107420
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2021	85729	160003	22621	-18110	6581	3837960	292041	4386822	1 097 177	5483999
Résultat de la période	=	-	-	-	-	-	143430	143430	38186	181616
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	24103	383	-	24485	-	24485
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	24103	383	143430	167916	38186	206102
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	292041	-292041	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	4592	-	-	-	4592	-	4592
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-4800	-	-	-	-4800	-	-4800
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	4301	-	4301	-	4301
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-179828	-	-179828	-37931	-217759
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2022	85729	160003	22621	-18318	30684	3954857	143430	4379003	1097432	5476435

(1) Un reclassement de 4264 milliers d'euros a été effectué sur les capitaux propres au 31 décembre 2020, pour corriger une erreur de ventilation, du poste Autres réserves vers le poste Prime d'émission. Cette correction est sans impact sur le total des Capitaux propres - part du Groupe, ainsi que sur les autres états de synthèse et les notes annexes.

D. Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	2022	2021
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat de la période - part du Groupe		143 430	292 041
Variation de valeur des immeubles de placement	V - 4	-38 636	-255 177
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V - 3	2 104	1 211
Dotations nettes aux provisions du passif	IX - 1	-1 913	154
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V - 6	440	-108
Actualisation des dettes et ajustement de valeur des instruments financiers		-	80
Autres charges et produits financiers	VII - 3	-	2 200
Étalements des franchises de loyers et droits d'entrée	VI - 1	-22 192	5 300
Avantages consentis au personnel	X - 3	4 301	3 869
Part des intérêts minoritaires	VIII - 6	38 186	70 005
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		125 721	119 575
Coût de l'endettement financier	VII - 2	31 624	27 951
Charge d'impôt	XI - 1 - 2	-3 285	-2 750
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		154 061	144 776
Variation du besoin en fonds de roulement		16 513	13
Intérêts versés		-13 241	-28 405
Intérêts reçus		19	17
Impôt versé		-4 614	-6 030
Flux net de trésorerie généré par l'activité		152 737	110 371
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII - 1	-582 104	-129 378
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-1 276	-1 025
Dettes sur acquisition d'actif		-1 042	2 049
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	V - 5	26 872	264 000
Frais sur cessions d'immeubles de placement	V - 5	-277	-1 279
Autres encaissements et décaissements		-70	5
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-557 898	134 372
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux liés aux variations de capital	VIII - 1	-	-1 097
Flux nets affectés aux opérations sur actions propres		-208	-157
Flux liés aux variations de pourcentage d'intérêts sans perte/prise de contrôle	VIII - 5	-	-38 205
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII - 3	-179 828	-97 476
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-37 931	-
Encaissements provenant des emprunts	XIII - 2	3 369 539	1 338 463
Remboursements d'emprunts	XIII - 2	-2 791 603	-1 344 133
Autres variations financières		-257	1 822
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		359 713	-140 783
Variation de trésorerie		-45 448	103 960
Trésorerie nette à l'ouverture		114 881	10 921
Trésorerie nette à la clôture	XIII - 1	69 433	114 881
Variation de trésorerie		-45 448	103 960

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 et d'application obligatoire, ayant fait l'objet d'adoption par l'Union Européenne au cours de l'année 2022 sont les suivants :

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

2023, et s'appliqueront aux transactions concernées survenues à compter de la date d'ouverture du premier exercice comparatif présenté. Une application anticipée est autorisée. Au 31 décembre 2022, les comptes du Groupe n'intègrent pas d'actifs et passifs issus de la même transaction ; par conséquent, aucune application anticipée de l'amendement n'a été faite.

- Amendements à IFRS 17 « 1^{re} application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 – Informations comparatives ». Le but de l'amendement est d'aider les entreprises à mettre en application la norme. Cette dernière étant spécifique aux sociétés d'assurance, le Groupe n'est pas concerné par ces amendements. Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 31 décembre 2022 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 2024.
 - Amendements à IFRS 16 « Obligation locative découlant d'une cession-bail ». À travers ces amendements, le normalisateur cherche à apporter des clarifications sur l'évaluation ultérieure des transactions de cession-bail, lorsque la cession initiale du bien répond aux critères d'IFRS 15 pour être comptabilisée comme une vente. Le texte stipule que le vendeur-preneur évalue ultérieurement la dette de location résultant d'une transaction de cession-bail conformément aux dispositions existantes de la norme IFRS 16, mais en déterminant les paiements de loyers de façon à ne comptabiliser aucun gain ou perte lié au droit d'utilisation conservé. Autrement dit, le vendeur-preneur ne comptabilise en résultat que le gain ou la perte lié au droit d'utilisation transféré à l'acheteur-bailleur. La date d'entrée en vigueur de ces amendements a été fixée aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024. Une application anticipée est possible.

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 V - 4).

I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la direction dans un contexte actuel d'environnement géopolitique et économique incertain se traduisant par des pressions inflationnistes, des hausses des taux d'intérêt ainsi que des coûts de matières premières et de l'énergie, des pénuries et de volatilité des taux de change dont l'impact sur les perspectives d'avenir restent difficiles à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

Compte tenu des incertitudes inhérentes aux estimations, le Groupe revoit celles-ci sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il se peut que les résultats réels soient finalement différents des estimations faites à la date de préparation des états financiers consolidés.

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

- Évaluation des immeubles de placement : le groupe SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. note V - 4).
- Évaluation des instruments financiers : tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note VII - 4).

Impact de la crise en Ukraine sur les estimations et jugements comptables déterminants

SFL ne subit aucun impact direct du conflit en Ukraine étant donné que tous les actifs détenus sont situés en France, de même que les clients du Groupe.

II - Faits marquants

II - 1) Opérations

Au 31 décembre 2022, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 75 %) des grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m². Au cours de l'exercice, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier ;
- l'immeuble de bureaux Rives de Seine situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui va faire l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Le Permis de Construire a été déposé, et les travaux vont démarrer au 1^{er} semestre 2023, pour une livraison prévue au 1^{er} semestre 2026.

L'immeuble Biome situé avenue Émile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, a été livré le 19 juillet 2022 et entièrement commercialisé, principalement auprès des sociétés La Banque Postale et SFIL.

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial REIM France pour un prix de 485 millions d'euros (acte en mains), un immeuble de près de 40 000 m² situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement de Paris, au pied de la Gare Montparnasse,

immeuble bénéficiant d'un bail de 12 ans fermes avec la société Amundi.

Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille, l'immeuble Le Vaisseau d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2022, le groupe SFL a commercialisé environ 47 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, incluant notamment la commercialisation des surfaces de bureaux de l'actif Biome (cf. ci-dessus).

II - 2) Financements

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le Groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- Abondement des souches obligataires d'échéances 2028 (coupon de 0,5 %) et 2027 (coupon 1,5 %), pour 99 millions d'euros chacune.
- Signature avec Caixabank et Banco Sabadell de deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour des montants respectivement de 100 et 50 millions d'euros sur 5 ans.
- Signature avec CADIF d'une ligne revolving de 175 millions d'euros sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023, et avec BECM d'une ligne revolving de 200 millions d'euros sur 5 ans, en renouvellement de la ligne de 150 millions d'euros d'échéance juillet 2023.
- Signature avec un pool de 5 banques, d'un Term Loan de 300 millions d'euros à 5 ans.

Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la plupart (à hauteur de 725 millions d'euros) des crédits à impact, adossés notamment à un objectif de réduction de l'empreinte carbone du groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds » (cf. III - 2).

SFL a également mis en place de nouvelles couvertures de taux, pour un total de 600 millions d'euros.

Ces opérations permettent de refinancer les besoins généraux de SFL, et de renforcer sa liquidité, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

II - 3) Événements post-clôture

Le 31 janvier 2023, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'actif situé 6 rue de Hanovre à Paris.

III - Effets des changements liés au climat

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

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

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

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

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

- Un impact positif sur la valorisation des actifs ; les immeubles du Groupe étant reconnus comme étant écologiquement vertueux (comme l'attestent les certifications dont ils font l'objet), les experts ont estimé à environ 15 %, la prime locative moyenne des bureaux prise en compte dans les évaluations de ces actifs, via les VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et les taux de sortie.
- Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles dans le but d'anticiper les évolutions des réglementations sectorielles et de fidéliser davantage les clients. Il s'agit par exemple de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, du choix et de la mise en place de systèmes de chauffage plus efficaces, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.
- Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREAM : Building Research Establishment Assessment Method, GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA : European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l'atteinte des objectifs ESG.

III - 2) Financements « verts »

En début d'année, le Groupe a finalisé la requalification de l'ensemble de ses emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1 790 millions d'euros) en « obligations vertes » (green bonds), à la suite de l'approbation des porteurs de ces obligations. Le Groupe a franchi cette étape grâce à son portefeuille d'actifs écologiquement durables, d'une valeur égale ou supérieure au montant nominal total de ses obligations en circulation. La conversion de la dette obligataire en « obligations vertes » n'a eu aucun impact sur les autres caractéristiques des obligations, telles que leurs modalités, taux d'intérêt ou maturité. Les frais de cette opération se sont élevés à 177 millions d'euros. Dans cette même logique, les abondements effectués sur les souches obligataires d'échéances 2027 et 2028 (pour un montant total de 198 millions d'euros) ont également été affectés par SFL au financement ou au refinancement d'actifs « verts » (green assets), qui sont des actifs ayant un impact positif sur l'environnement.

Grâce à ces opérations, SFL a renforcé un peu plus la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière, devenant ainsi l'une des premières sociétés françaises cotées, à voir toutes ses obligations qualifiées de « vertes ». Ces obligations constituent une alternative aux financements corporate classiques dans un contexte où la prise de conscience par les entreprises quant aux questions de durabilité est de plus en plus importante. L'intention du Groupe est que toutes les obligations qu'il émettra à l'avenir soient émises en vertu de son Cadre de Financement Vert (Green Financing Framework). La détention d'instruments financiers verts représente pour la Société un avantage concurrentiel et un investissement attrayant pour les marchés des capitaux, dont l'intérêt pour ce type d'investissement est en augmentation significative.

Outre les instruments de financement de projets labellisés RSE ci-dessus, SFL a également mis en place des instruments de financement indexés sur des indicateurs de performance RSE. En 2022, plus de 87 % des nouveaux financements bancaires incorporent une composante liée au respect des objectifs RSE (principalement des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre), représentant un montant total de 725 millions d'euros.

III - 3) Autres effets potentiels sur les comptes consolidés de SFL

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

- Les taxes liées à la réglementation environnementale (IAS 37) : les différents investissements réalisés par le Groupe lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, le Groupe n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. Pour cette raison, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2022 en guise de taxes ou de sanctions pour non-respect des normes réglementaires émergentes.
- La dépréciation des actifs (IAS 36) ou la réestimation des durées d'utilité et des valeurs résiduelles des immobilisations (IAS 16) : les actifs du Groupe étant principalement des immeubles de placement pris en compte à leur juste valeur (option *Fair Market Value*), il n'y a pas d'impact sur les comptes du Groupe au regard de ces normes.

IV - Information sectorielle

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

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2022
Revenus locatifs	156 887	44 639	2 992	-	204 517
Charges immobilières brutes	- 33 509	- 9 836	- 1 175	-	- 44 520
Charges immobilières récupérées	25 138	8 142	689	-	33 969
Charges immobilières nettes de récupération	- 8 371	- 1 694	- 486	-	- 10 552
Loyers nets	148 515	42 944	2 506	-	193 966
Autres produits d'exploitation	2 620	3 274	170	1 987	8 051
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	- 2 104	- 2 104
Variation nette de provisions	120	189	-	- 1 346	- 1 037
Frais de personnel	-	-	-	- 18 383	- 18 383
Autres frais généraux	-	-	-	- 8 734	- 8 734
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	- 440	-	- 440
Variation de valeur des immeubles de placement	16 401	16 563	5 672	-	38 636
Résultat opérationnel	167 657	62 970	7 907	- 28 579	209 955
Charges financières	-	-	-	- 31 643	- 31 643
Produits financiers	-	-	-	19	19
Résultat avant impôts	167 657	62 970	7 907	- 60 203	178 331
Impôts	-	-	-	3 285	3 285
Résultat net	167 657	62 970	7 907	- 56 919	181 616
Part du Groupe	138 517	53 738	7 907	- 56 731	143 430
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	29 141	9 233	-	- 188	38 186
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	383	383
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	-	-	-	383	383
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	24 103	24 103
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	-	-	-	24 103	24 103
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	24 485	24 485
Résultat net et autres éléments du résultat global	167 657	62 970	7 907	- 32 433	206 102
Part du Groupe	138 517	53 738	7 907	- 32 245	167 916
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	29 141	9 233	-	- 188	38 186
Actifs					
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2022
Actifs sectoriels	6 306 596	1 787 907	96 463	107 272	8 298 238
Actifs non affectés	-	-	-	29 757	29 757
Total des actifs	6 306 596	1 787 907	96 463	137 028	8 327 995

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

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2021
Revenus locatifs	142 023	30 573	2 037	–	174 634
Charges immobilières brutes	- 30 136	- 6 477	- 1 917	–	- 38 530
Charges immobilières récupérées	24 033	5 199	514	–	29 746
Charges immobilières nettes de récupération	- 6 103	- 1 278	- 1 403	–	- 8 784
Loyers nets	135 920	29 296	634	–	165 850
Autres produits d'exploitation	2 922	387	93	684	4 086
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	–	–	–	- 1 211	- 1 211
Variation nette de provisions	- 661	76	–	- 1 181	- 1 766
Frais de personnel	–	–	–	- 22 739	- 22 739
Autres frais généraux	–	–	–	- 9 978	- 9 978
Résultat de cession des immeubles de placement	108	–	–	–	108
Variation de valeur des immeubles de placement	242 950	13 188	- 962	–	255 177
Résultat opérationnel	381 239	42 947	- 235	- 34 424	389 528
Charges financières	–	–	–	- 27 968	- 27 968
Produits financiers	–	–	–	17	17
Ajustement de valeur des instruments financiers	–	–	–	–	–
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	- 80	- 80
Autres charges et produits financiers	–	–	–	- 2 200	- 2 200
Résultat avant impôts	381 239	42 947	- 235	- 64 656	359 296
Impôts	–	–	–	2 750	2 750
Résultat net	381 239	42 947	- 235	- 61 906	362 046
Part du Groupe	311 345	40 300	- 235	- 59 369	292 041
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	69 895	2 647	–	- 2 537	70 005
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	–	–	–	- 36	- 36
<i>Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat</i>	–	–	–	- 36	- 36
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	–	–	–	6 751	6 751
<i>Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>	–	–	–	6 751	6 751
Total des autres éléments du résultat global	–	–	–	6 715	6 715
Résultat net et autres éléments du résultat global	381 239	42 947	- 235	- 55 191	368 761
Part du Groupe	311 345	40 300	- 235	- 52 654	298 756
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	69 895	2 647	–	- 2 537	70 005
(en milliers d'euros)					
	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2021
Actifs sectoriels	6 198 882	1 237 614	116 329	140 969	7 693 794
Actifs non affectés	–	–	–	37 537	37 537
Total des actifs	6 198 882	1 237 614	116 329	178 505	7 731 331

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^{er}, 2^e, 9^e, 8^e, 16^e et 17^e arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l'avenue de

Villiers et la gare Saint-Lazare, à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre, et au sud par la rue de Rivoli.

- **Autre Paris** : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».
- **Croissant Ouest** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret.

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

V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

V - 1) Immobilisations incorporelles

Principes comptables

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2022
Valeur brute					
Applications informatiques	9 097	–	- 1 050	–	8 047
Autres immobilisations incorporelles	1 189	378	- 786	–	782
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	- 7 218	- 754	1 050	–	- 6 922
Autres immobilisations incorporelles	- 832	–	786	–	- 46
Valeur nette	2 237	- 375	–	–	1 862

V - 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)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2022
Valeur brute					
Immeubles d'exploitation	21 238	–	–	–	21 238
Autres immobilisations corporelles	6 836	898	- 1 696	–	6 038
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	- 4 000	- 150	–	–	- 4 150
Autres immobilisations corporelles	- 4 449	- 1 200	1 696	–	- 3 953
Valeur nette	19 625	- 452	–	–	19 173

Au 31 décembre 2022, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51 920 milliers d'euros contre 51 040 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

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

(en milliers d'euros)	2022	2021
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	- 754	- 495
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	- 1 350	- 716
Total	- 2 104	- 1 211

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

V - 4) Immeubles de placement

Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2022 par des experts indépendants : 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'experts indépendants, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD 100 %) est défini ci-dessous :

- Cushman & Wakefield (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2017) : 56 %,
- CBRE (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2019) : 44 %.

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 cours de l'année 2022, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles et annuelles sont liés principalement à la réalisation d'études de marché, pour un montant total de 31 milliers d'euros.

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

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

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

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

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

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

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

Les actifs en développement sont évalués à la juste valeur, et font l'objet d'une valorisation semestrielle par des experts indépendants. Leur valorisation est fiable, compte tenu de la méthode utilisée par les experts (méthode des cash-flows actualisés).

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2022
Immeubles de placement	7 496 094	485 145	116 208	163 160	-27 035	-124 524	-57 100	8 051 948
Total	7 496 094	485 145	116 208	163 160	-27 035	-124 524	-57 100	8 051 948

Le montant mentionné en «entrée de périmètre» correspond à la valeur d'acquisition de l'immeuble de placement détenu par la SCI Pasteur 123 (cf. note VIII - 7).

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur du patrimoine (hors droits)	8 245 718	7 606 153
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note V - 2)	-51 920	-51 040
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-84 750	-59 019
Reclassement des immeubles de placement destinés à la vente	-57 100	-
Juste valeur des immeubles de placement	8 051 948	7 496 094

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 31/12/2022 (en millions d'euros, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	6361	VLM ⁽²⁾	700 - 975 €	826 €
		Taux de fin de cash-flow	3,10 - 3,40 %	3,23 %
		Taux d'actualisation	3,85 - 4,45 %	4,17 %
Autre Paris	1 788	VLM ⁽²⁾	548 - 780 €	675 €
		Taux de fin de cash-flow	3,00 - 4,10 %	3,50 %
		Taux d'actualisation	4,25 - 5,50 %	4,78 %
Croissant Ouest	96	VLM ⁽²⁾	540 - 540 €	540 €
		Taux de fin de cash-flow	3,55 - 3,55 %	3,55 %
		Taux d'actualisation	4,60 - 4,60 %	4,60 %
Total	8246			

(1) Pour les bureaux.

(2) VLM : valeurs locatives de marché.

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+25 BP) entraîne une diminution des valeurs d'expertise de 638 144 milliers d'euros. Une baisse com-

binée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (-25 BP) entraîne une augmentation des valeurs d'expertise de 741 922 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2021, le détail par classe d'actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant :

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

(1) Pour les bureaux.

(2) VLM: valeurs locatives de marché.

V - 5) Résultat de cession des immeubles de placement

Au cours de la période, le Groupe a réalisé la cession d'un immeuble de placement, à savoir Le Vaisseau. Le tableau ci-dessous présente les principales données se rapportant à la vente de cet actif :

(en milliers d'euros)	Prix de vente HT/HD	Valeur nette comptable des immeubles cédés	Résultat de cession	Date de cession
Le Vaisseau	26 872	27 312	- 440	30 mai 2022
Total	26 872	27 312	- 440	

La valeur nette comptable ci-dessus intègre les frais de cession pour 277 milliers d'euros.

V - 6) Immeubles de placement destinés à la vente

Principes comptables

En application de la norme IFRS 5, une entité doit classer un actif non courant comme étant détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par le biais de son utili-

sation 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.

La valorisation des immeubles de placement destinés à être cédés se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2022
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-	-	-	57 100	57 100
Total	-	-	-	-	-	57 100	57 100

VI - Données liées à l'activité

VI - 1) Loyers nets

Principes comptables

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

Revenus locatifs

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

Conditions spécifiques des baux

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

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

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

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

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

Charges immobilières

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

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 82,9% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 22 192 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises, des paliers et des droits d'entrée. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 9 562 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2022, 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
Loyers	1383455	156783	167684	159843	143734	130149	625262

Les loyers futurs minimaux ci-dessus intègrent l'impact des franchises, contrairement aux données du 31 décembre 2021, où ils étaient déterminés sur la base du loyer facial. Leur répartition était alors la suivante :

(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
Loyers⁽¹⁾	1 174 056	187 707	171 290	143 078	105 756	90 507	475 719

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

VI - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	2022	2021
Production immobilisée	1 980	678
Autres produits	6 071	3 408
Total	8 051	4 086

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

VI - 3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables

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

les taux de pertes historiques. Le montant des pertes de crédit attendues est ensuite obtenu sur la base des taux de pertes historiques ajustés d'une composante forward-looking, sur la base des observations historiques.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022			31/12/2021
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	24 436	19 706	4 731	27 517
Provisions clients et comptes rattachés	-3 885	-814	-3 071	-5 139
Clients	20 551	18 892	1 659	22 378
Fournisseurs : avances et acomptes versés	79	79	-	83
Personnel et comptes rattachés	6	6	-	6
Créances fiscales – hors IS – part courante	17 667	17 667	-	21 810
Autres créances d'exploitation	1 526	1 526	-	1 280
Autres créances	1 394	1 394	-	1 116
Autres débiteurs	20 671	20 671	-	24 295
Total	41 222	39 563	1 659	46 673

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et la part à moins d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements de loyers pour 13 690 milliers d'euros, contre 14 307 milliers d'euros au 31 décembre 2021. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	2022	2021
Dotations aux provisions clients	-493	-867
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	802	225
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-4	-27
Total	304	-670
Loyers	204 517	174 634
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-0,15 %	0,38 %

VI - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Autres créances clients	71 060	44 712
Total autres actifs non-courants	71 060	44 712
État – acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	121	47
Paievements d'avance courants	725	2 715
Total autres actifs courants	846	2 762

Les autres créances clients correspondent à la part à plus d'un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers.

Les paiements d'avance courants se rapportent principalement aux paiements des taxes sur les bureaux.

VI - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs	11 589	8 547
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	35 463	36 505
Total	47 052	45 052

Les dettes sur acquisitions d'immobilisations correspondent principalement aux sommes dues aux constructeurs, et se rapportent essentiellement aux travaux de rénovation de l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

VI - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts et cautionnements reçus	44 282	28 748
Total autres passifs non-courants	44 282	28 748
Dépôts et cautionnements reçus	4 009	3 438
Clients – avances et acomptes reçus	31 660	31 277
Dettes sociales	11 959	13 487
Dettes fiscales	5 011	4 064
Autres dettes	10 522	3 846
Comptes de régularisations passif	2 277	1 952
Total autres passifs courants	65 438	58 064

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

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

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

VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	2022	2021
Honoraires	- 2 243	- 1 769
Impôts et taxes	- 1 747	- 1 764
Autres	- 4 744	- 6 445
Total	- 8 734	- 9 978

Les honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	2022		2021	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	359	307	349	284
SACC	86	24	62	44
Total	445	330	411	328

En 2022, les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent des prestations de revue de traduction des informations financières, la vérification volontaire d'informations de RSE publiées dans le rapport de gestion du Groupe, et l'émission d'une attestation relative à l'attribution gratuite d'actions.

VII - Financement

VII - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables

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

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts doivent être évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est en principe 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.

Par simplification, le Groupe effectue un étalement linéaire des frais et prime d'émission d'emprunts, dans la mesure où les résultats obtenus à travers cette méthode sont quasiment identiques à ceux obtenus en utilisant le taux d'intérêt effectif.

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)			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Taux nominal (%)	Échéance	Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Émission 500 M€ 2021-2028	0,50 %	21-avr-28	2 092	493	599 000	500 000
Émission 500 M€ 2020-2027	1,50 %	05-juin-27	5 169	4 315	599 000	500 000
Émission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	4 459	4 459	500 000	500 000
Émission 500 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	-	290 421	-	-
Emprunts bancaires						
Prêt à terme syndiqué BNPP	E3M + marge	-	282	-	300 000	-
Crédit syndiqué BNPP	E3M + marge	-	479	-	100 000	-
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	Taux fixe (précompté)	< 1 an	409 000	117 000	-	-
Intérêts sur dérivés	Divers	-	255	-	-	-
Découverts bancaires	Divers	-	6	16	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts		-	-7 165	-3 448	-24 086	-11 258
Total			414 577	413 256	2073 914	1 488 742

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2021
Emprunts obligataires	1 709 720	11 720	1 099 000	599 000	1 799 688
Prêt à terme BNPP	300 282	282	300 000	-	-
Crédit syndiqué BNPP	100 479	479	100 000	-	-
TCN (NEU CP)	409 000	409 000	-	-	117 000
Intérêts sur dérivés	255	255	-	-	-
Découverts bancaires	6	6	-	-	16
Étalement frais emprunts	-31 251	-7 165	-23 110	-976	-14 706
Total	2 488 491	4 145 77	1 475 890	598 024	1 901 998

Au 31 décembre 2022, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF, Intesa Sanpaolo, Caixabank, la Banque Postale et Sabadell. Ils s'analysent de la manière suivante :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2022	Valeur au 31/12/2021	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	27,6 %	22,0 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,5	4,9	Procédure Collective
Dettes sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	0,0 %	0,0 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	8,8 Md€	8,1 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2022.

VII - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2022	2021
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-28 642	-30 312
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-	-46
Intérêts des instruments de couverture	-252	-
Autres charges financières	-6 325	-3 668
Charges financières capitalisées	3 576	6 058
Charges financières	-31 643	-27 968
Produits d'intérêts	19	17
Produits financiers	19	17
Coût de l'endettement net	-31 624	-27 951

Les charges financières capitalisées, au taux de 1,13 %, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Biome.

VII - 3) Instruments financiers

Principes comptables

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

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

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

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

Valeur de marché des instruments de couverture

Le portefeuille de couvertures du groupe SFL comprend les éléments suivants en fin d'exercice :

- Contrepartie : CIC. SLF acheteur d'un cap à 2 % contre E3M, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le cap a été réalisé en valeur du 14 septembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 6 mois, moyennant une prime de 58 milliers d'euros. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 10 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,6250 %, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 14 novembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 1 873 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : Société Générale ; swap de taux contre E3M, SFL payeur du taux fixe à 2,4920 %, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 3 200 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4240 %, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du

6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 3 635 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

- Contrepartie : CADIF. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4925 %, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 6 396 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

En début d'exercice, le Groupe détenait deux instruments de couverture, lesquels ont été dénoués concomitamment à l'émission d'une dette moyennant une soulte. Il s'agissait :

- du collar, contrepartie Société Générale vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 4 septembre 2019 et restructuré en mai 2021, pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à -0,11 % pour le cap et -0,60 % pour le floor ; et
- du collar, contrepartie CIC vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 16 novembre 2022 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans, à -0,25 % pour le cap et -0,52 % pour le floor.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales caractéristiques, ainsi que les valeurs de marché des instruments de couverture de SFL :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2022	31/12/2021
Collar Société Générale - 0,11 %/- 0,60 %	100 000	avr.-22 ⁽¹⁾	-	1 671
Collar CIC - 0,25 %/- 0,52 %	100 000	juin-22 ⁽¹⁾	-	2 453
CAP CIC 2 %	100 000	mars-23	10	-
SWAP CIC 2,6250 %	100 000	nov.-27	1 873	-
SWAP SOC GEN 2,4920 %	100 000	déc.-29	3 200	-
SWAP CIC 2,4240 %	100 000	déc.-29	3 635	-
SWAP CADIF 2,4925 %	200 000	déc.-29	6 396	-
Total			15 114	4 124

(1) Date du solde de l'instrument.

Ajustement de valeur des instruments de couverture en capitaux propres

Le montant de la variation sur la période de la réserve de couverture provenant des gains et pertes accumulés en capitaux propres est de 24 103 milliers d'euros (contre 6 751 milliers d'euros en 2021).

(en milliers d'euros)	2022	2021
Instruments de couverture de taux	24 103	6 751
Total	24 103	6 751

Pour l'année 2022, cette variation comprend d'une part les variations de juste valeur des instruments de couverture émis au cours de la période, et d'autre part la variation des gains et pertes maintenus en capitaux propres se rapportant à des instruments de couverture de flux de trésorerie déjà débouclés.

Les variations de juste valeur des instruments de couverture émis au cours de la période se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	Prime versée lors de l'émission	Variation de juste valeur	Valorisation au 31/12/2022
CAP CIC 2 %	100000	mars-23	58	- 48	10
SWAP CIC 2,625 %	100000	nov.-27	-	1 873	1 873
SWAP SOC GEN 2,492 %	100000	déc.-29	-	3 200	3 200
SWAP CIC 2,4240 %	100000	déc.-29	-	3 635	3 635
SWAP CADIF 2,4925 %	200000	déc.-29	-	6 396	6 396
Total	600000		58	15056	15 114

La variation des gains et pertes maintenus en capitaux propres liés à des instruments de couverture débouclés se décompose ainsi :

(en milliers d'euros)	Date de solde de l'instrument	Gains et pertes maintenus en capitaux propres 31/12/2021	Solde de l'instrument au cours de la période	Soulte reçue au cours de la période	Gains et pertes repris dans le résultat de la période	Gains et pertes maintenus en capitaux propres 31/12/2022
Swap CA-CIB valeur nov.- 21 - 0,3475 %	oct.-21	975	-	-	- 154	821
Swap CIC valeur nov.- 21 - 0,4525 %	oct.-21	1 482	-	-	- 234	1 248
Collar CIC CAP - 0,25 % / FLOOR - 0,52 %	avr.-22	1 671	- 1 671	8 645	- 961	7 684
Collar SG CAP - 0,11 % / FLOOR - 0,60 %	juin-22	2 453	- 2 453	6 650	- 776	5 874
Total		6 581	- 4 124	15 295	- 2 124	15 628

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

(en milliers d'euros)	2022	2021
Coûts de remboursement anticipé d'emprunts	-	- 2 200
Total	-	- 2 200

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

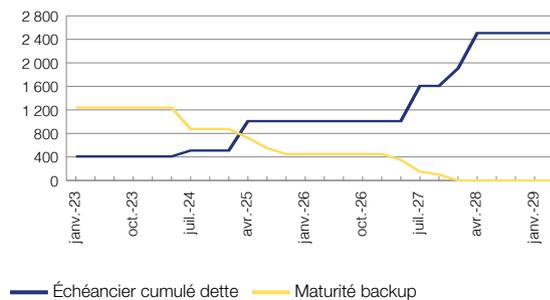
VII - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2022, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 1 240 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 1 140 millions d'euros au 31 décembre 2021. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en mai 2025.

Risque de liquidité SFL



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

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

2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. 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 2022, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière pru-

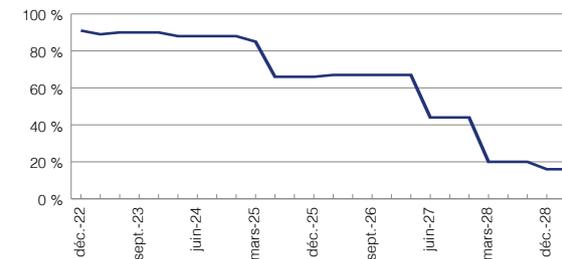
dente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

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 2022, le taux de couverture de la dette est de 92 % (ie la part de la dette à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture).

Taux de couverture dette SFL 2022 - 2028



b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,66 % au 31 décembre 2022 (contre 1,23 % au 31 décembre 2021).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,25 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,69 % soit un impact négatif de 752 milliers d'euros sur l'année représentant 2,38 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,25 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,63 % soit un impact positif de 752 milliers d'euros sur l'année représentant 2,38 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation des instruments de couverture au 31 décembre 2022, une hausse des taux de 0,25 % en améliorerait la valorisation de 6 784 milliers d'euros. À l'opposé, une baisse des taux de 0,25 % impacterait négativement la valorisation des dérivés de 6 911 milliers d'euros.

c/ Exposition au risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 2022 :

(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)	409000	-	-	-	-	-	409000
Total dette taux variable	409000	-	-	-	-	-	409000

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 2022, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 470 152 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2022	31/12/2021
Émission nov-2015	289600	nov.-22	-	294219
Émission mai-2018	500000	mai-25	465180	521590
Émission juin-2020 (+TAP mai-2022)	599000	juin-27	523232	526975
Émission oct-2021 (+TAP avr.-2022)	599000	avr.-28	481740	494070
Total			1470152	1836854

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

Les actifs financiers comprennent essentiellement 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 VII-3.

Pour les instruments dérivés leur comptabilisation est rappelée note VII-3.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts et cautionnements versés	234	222
Instruments de couverture de taux	15104	4124
Total actifs financiers non courants	15338	4346
Instruments de couverture de taux	10	-
Autres	3	-
Total actifs financiers courants	13	-

Au cours de la période, le Groupe a soldé ses instruments de couverture de flux de trésorerie initialement détenus et dont la valeur totale s'élevait à 4 124 milliers d'euros au 31 décembre 2021, et s'est procuré de nouveaux instruments de couverture de flux de trésorerie, évalués à 15 114 milliers d'euros au 31 décembre 2022 (cf. note VII-3).

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

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

négligeable de changement de valeur.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilités	69433	114881
Total	69433	114881

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

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

Le capital social s'élève à 85 729 milliers d'euros et est divisé en 42 864 715 actions de nominal 2 euros au 31 décembre 2022.

Il n'y a eu aucune variation concernant le capital social (montant et nombre d'actions) au cours de l'exercice.

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

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

	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Nombre de titres auto-détenus	114 163	10 884	- 73 332	51 715
Prix moyen en euros	79,19 €	83,86 €	75,06 €	86,01 €
Total (en milliers d'euros)	9040	913	-5505	4448

VIII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	2022		2021	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distributions sur la période	179 828	4,20 €	97 476	2,10 €
Total	179 828	4,20 €	97 476	2,10 €

VIII - 4) Résultat par action

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

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

(en milliers d'euros)	2022	2021
Résultat net pour le résultat de base par action	143 430	292 041
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 864 715	45 002 199
Nombre moyen de titres auto-détenus	- 65 802	- 128 619
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus	42 798 913	44 873 580
Résultat net par action, non dilué	3,35 €	6,51 €
Résultat net pour le résultat de base par action	143 430	292 041
Nombre moyen d'actions ordinaires	42 864 715	45 002 199
Nombre moyen de titres auto-détenus	- 65 802	- 128 619
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	102 999	102 099
Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution	42 901 912	44 975 679
Résultat net par action, dilué	3,34 €	6,49 €

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

VIII - 5) Variations de pourcentage d'intérêts

Il n'y a pas eu de variation de pourcentage d'intérêts au cours de la période.

Au cours du deuxième semestre 2021, le Groupe a procédé à un swap de titres de participations avec l'actionnaire minoritaire Predica. SFL a ainsi acquis la totalité des parts détenues par les actionnaires minoritaires dans la SCI Washington (34 %) et dans la SAS Parholding (50 %), et a cédé des participations minoritaires (49 %) détenues dans les filiales suivantes : la SCI Paul Cézanne, la SCI 103 Grenelle, la SAS 92 Champs-Élysées et la SAS Cloud.

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

La part des intérêts minoritaires dans le résultat net de la période se décompose ainsi :

(en milliers d'euros)	SCI Washington	Groupe Parholding	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs-Élysées	SAS Cloud	Total 2022
Revenus locatifs	-	-	7 443	5 173	5 562	9 617	27 796
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	3 225	4 048	- 10 532	14 864	11 604
Résultat financier	-	-	- 11	- 12	- 16	- 29	- 68
Divers	-	-	- 16	- 28	- 220	- 882	- 1 146
Total	-	-	10 641	9 182	- 5 206	23 570	38 186

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

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

VIII - 7) Entrée de périmètre

Principes comptables

Lors de l'acquisition d'une entité, le Groupe doit déterminer si l'ensemble acquis doit s'analyser comme une « activité » au sens de la norme IFRS 3. Si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts de l'entité acquise est concentrée sur un actif identifiable unique, ou sur un groupe d'actifs identifiables similaires, alors l'entité acquise est appréhendée comme un groupe d'actifs (et non une activité). La transaction ne répond donc pas à la définition d'un regroupement d'entreprises, et la comptabilité d'acquisition n'est pas applicable.

Le coût d'acquisition de l'actif ou du groupe d'actifs est alors réparti entre les actifs et passifs identifiables acquis (aucune constatation de goodwill). Deux méthodes au choix sont pos-

sibles pour cette affectation. Celle qui a été retenue par le Groupe consiste en deux étapes :

- 1 - Les actifs et passifs qui ne sont pas évalués au coût, sont évalués selon les normes IFRS qui leur sont applicables.
- 2 - Le résiduel du coût d'acquisition non alloué est ensuite affecté aux actifs et passifs évalués au coût, au prorata de leurs justes valeurs respectives.

Dans certains cas, les coûts de transaction peuvent être inclus dans l'évaluation initiale de l'actif ou du groupe d'actifs acquis. C'est le cas notamment pour les immeubles de placement, conformément à IAS 40.

Le 25 avril 2022, SFL a acquis la totalité des titres de participation de la SCI Pasteur 123 auprès de Primonial REIM, pour une valeur de 282 millions d'euros. L'analyse menée par le Groupe a permis de conclure qu'il s'agit d'une acquisition d'actif (et non d'une activité), puisque l'immeuble de placement détenu au bilan de la Société acquise est un actif identifiable unique représentant environ 95 % de la valeur totale des actifs bruts à la date d'acquisition.

L'allocation du coût d'acquisition aux actifs identifiables acquis et passifs identifiables repris est présentée ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Montants
Coût d'acquisition	
Prix des titres	282 175
Coûts de transaction	14 885
Coût total d'acquisition de l'entité acquise	297 060
Actifs identifiables acquis non évalués au coût	
Actifs financiers	17
Autres actifs	11 167
Valeurs des actifs acquis, évalués selon leurs normes applicables	11 184
Passifs identifiables repris non évalués au coût	
Emprunts et concours bancaires	185 274
Provisions courantes	2 293
Autres passifs	11 702
Valeur des passifs identifiables repris, évalués selon leurs normes applicables	199 269
Coût d'acquisition résiduel non affecté	485 145
Actifs identifiables évalués au coût	
Immeuble de placement	485 145
Valeurs des actifs identifiables repris évalués au coût	485 145

Les autres actifs comprennent essentiellement des créances clients, ainsi que la trésorerie de la société acquise.

Les emprunts et concours bancaires se rapportent à une dette détenue par la SCI Pasteur 123 juste avant l'acquisition et remboursée immédiatement grâce à un compte courant consenti par le Groupe à la Société. Cette somme représente donc une dette intra groupe (éliminée en consolidation) dans les comptes au 31 décembre 2022.

Les autres passifs se composent majoritairement des dépôts et cautionnements reçus.

IX - Provisions

IX - 1) Provisions courantes et non-courantes

Principes comptables

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2022
Provisions relatives au personnel	1 844	-	1 194	-6	-6	-383	-1 114	1 535
Provisions non-courantes	1 844	-	1 194	-6	-6	-383	-1 114	1 535
Provisions sur immeubles et locataires	-	2 293	-	-2 293	-2 293	-	-	-
Provisions relatives au personnel	960	-	-	-960	-960	-	1 114	1 114
Autres provisions	-	-	152	-	-	-	-	152
Provisions courantes	960	2 293	152	-3 253	-3 253	-	1 114	1 266
Total	2 804	2 293	1 346	-3 259	-3 259	-383	-	2 801

La provision sur immeubles concerne les réparations d'un sinistre ayant impacté l'immeuble de la SCI Pasteur 123.

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1 036 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note X - 2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2022 à 21,6 milliers d'euros contre 72,7 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

IX - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	2022	2021
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-493	-867
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-1 268	-1 065
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-78	-116
Dotations	-1 838	-2 048
Reprises de provisions sur actif circulant	802	225
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	57
Reprises	802	282
Total	-1 037	-1 766

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

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	2022	2021
Rémunérations du personnel	- 8 767	- 6 758
Charges sociales sur rémunérations	- 4 090	- 4 803
Avantages accordés au personnel	- 4 361	- 3 853
Participation et intéressement	- 1 165	- 7 325
Total	- 18 383	- 22 739

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

	2022	2021
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	55	56
Agents de maîtrise	14	13
Employés/Techniciens	-	-
Total	71	71

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de deux gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2021.

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

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

Méthode d'évaluation

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

Les montants des avantages à long terme au personnel sont attribués aux périodes au cours desquelles l'obligation naît, conformément à la décision de l'IFRIC prise en 2021 sur ce sujet.

(en milliers d'euros)	2022	2021
Dette actuarielle en début de période	1 346	1 215
Prestations servies	- 6	- 20
Coût des services rendus	68	113
Coût financier	10	3
Variation actuarielle	- 383	36
Dette actuarielle en fin de période	1 036	1 346

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 3,12 % (versus 0,78 % au 31 décembre 2021) et d'un taux de revalorisation de 2,50 % (sans changement par rapport au 31 décembre 2021). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2022 entraîne une hausse de 19,9 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

– Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste à verser un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.

– Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de la Société Foncière Lyonnaise une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

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

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

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

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

Méthode d'évaluation

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

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

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2022

	Plan n° 5	Plan n° 5	Plan n° 6
Date d'Assemblée	20/04/2018	20/04/2018	19/11/2021
Date d'attribution (Conseil d'administration)	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022
Nombre cible initial	34 476	33 460	30 624
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	34 476	33 460	30 624
Juste valeur unitaire	65,38 €	54,59 €	73,37 €
Refus d'attribution/départs (nombre cible initial)	-596	-468	-128
% d'espérance retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré à la clôture	67 760	32 992	30 496

Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2022, les pourcentages retenus sont de 200% pour le plan 2020 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100% pour les plans 2021 et 2022 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours de la période, 64 992 actions ont été acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites n° 5 de 2019.

Le montant constaté en charges de la période (hors contribution patronale spécifique) au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 4 301 milliers d'euros.

X - 4) Informations sur les parties liées

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

(en milliers d'euros)	2022	2021
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	4 703	2 730
Avantages court terme charges patronales	2 784	2 093
Rémunération en actions ⁽²⁾	1 768	1 754
Jetons de présence	321	800
Total	9 576	7 377

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

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

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

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

Pour la période, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 3886 milliers d'euros, contre 3851 milliers d'euros pour la période précédente, et concerne principalement le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

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

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

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

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 25 %, conformément à la loi de finance 2018.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	31/12/2022
Variation de valeur des immeubles de placement	- 175 078	-	-	9 005	- 166 073
Retraitement des amortissements	- 30 502	-	-	- 1 449	- 31 950
Retraitement des loyers	- 3 339	-	-	- 186	- 3 525
Activations des frais financiers et d'acquisition	- 521	-	-	-	- 521
Autres	- 1 225	-	-	- 199	- 1 426
Total net	- 210 666	-	-	7 171	- 203 495
Dont impôts différés – Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés – Passif	- 210 666	-	-	7 171	- 203 495

XI - 3) Preuve d'impôt consolidée

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé après impôts	181 616	362 046
Charge ou produit d'impôts	3 285	2 750
Résultat avant impôts	178 331	359 296
Taux d'impôt sur les sociétés applicable en France	25,83 %	27,37 %
Impôt théorique	- 46 054	- 98 356
Impact des différentiels de taux	45	- 467
Impact des différences permanentes	- 928	- 2 064
Impact des déficits fiscaux non activés	- 1 995	- 940
Impact des impôts différés actifs non reconnus	- 715	- 1 456
Effets des crédits d'impôts	80	49
Effets du régime SIIC	52 847	105 980
Autres	4	4
Impôt effectif	3 285	2 750
Taux effectif d'impôt	- 1,84 %	- 0,77 %

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

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

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

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

XII - Engagements hors-bilan

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

Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières	110	110	-	-
Total engagements donnés	110	110	-	-
Engagements reçus				
Cautions locataires (y compris Gapd)	120 067	71 604	23 929	24 534
Cautions fournisseurs	41 352	41 352	-	-
Total engagements reçus	161 419	112 956	23 929	24 534

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2022, les engagements sur travaux s'élèvent à 53 349 milliers d'euros (contre 98 356 milliers d'euros au 31 décembre 2021), dont 19 787 milliers d'euros liés à l'immeuble Louvre Saint-Honoré.

XII - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Au 31 décembre 2022, les engagements hors bilan liés au financement concernent uniquement les lignes de crédit confirmées non-utilisées. Elles se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt BECM	200 000	-	200 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
Emprunt SABADELL	50 000	-	50 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	290 000	-	290 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	150 000	-	150 000	-
Total	1 240 000	-	1 240 000	-

XII - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

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

Au 31 décembre 2022, le montant global de ces protections s'établit à 1 379 milliers d'euros (versus 2 710 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

La convention prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de cette protection a été approuvée par le Conseil d'Administration du 15 juin 2022. Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

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

(en milliers d'euros)	2022	2021
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Acquisitions	- 475 470	-
Travaux	- 106 634	- 129 378
Total	- 582 104	- 129 378
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	69 433	114 881
Total	69 433	114 881

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

L'évolution des passifs liés aux activités de financement se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie			Variations « non-cash »			31/12/2022
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés ⁽¹⁾	Étalement des frais sur emprunts	Variation de juste valeur	Autres	
Emprunts (hors intérêts courus)	1 774 894	1 285 539	- 999 603	-	5 919	-	-	2 066 749
Intérêts courus sur emprunts et dérivés	10 088	-	-	2 649	-	-	-	12 737
Titres de créance négociables	117 000	2 084 000	- 1 792 000	-	-	-	-	409 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	16	-	-	- 10	-	-	-	6
Total	1 901 998	3 369 539	- 2 791 603	2 639	5 919	-	-	2 488 491

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

XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre au 31 décembre 2022 :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS Parholding	404 961 351	100	100
SC Parchamps	410 233 498	100	100
SC Pargal	428 113 989	100	100
SC Parhaus	405 052 168	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	51	51
SCI Paul Cézanne	438 339 327	51	51
SCI Washington	432 513 299	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100
SAS Cloud	899 379 390	51	51
SAS 92 Champs-Élysées	899 324 255	51	51
SCI Pasteur 123	789 738 556	100	100

Le 25 avril 2022, la SCI Pasteur 123 est entrée dans le périmètre de consolidation. Elle est détenue à 100 % par le Groupe.

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

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

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3 % de son capital au 31 décembre 2022. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^e arrondissement de Paris.



**Comptes annuels
au 31 décembre 2022**

—• p.197

Bilan

—• p.199

Compte de résultat

—• p.200

**I – Principes, règles et méthodes
comptables**

—• p.202

II – Faits caractéristiques de l'exercice

—• p.203

**III – Effets des changements liés
au climat**

—• p.204

IV – Notes sur les états financiers

Bilan

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2022 Montant net	31/12/2021 Montant net
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles A - 1.1					
Concessions et droits similaires		8 001	6 922	1 079	1 834
Fonds commercial ⁽¹⁾				–	–
Autres				–	–
Immobilisations incorporelles en cours		759		759	380
Immobilisations corporelles A - 1.2					
Terrains		551 553		551 553	558 987
Constructions		757 597	247 479	510 118	338 641
Autres immobilisations corporelles		3 973	3 413	560	1 584
Immobilisations corporelles en cours		232 866		232 866	354 645
Avances et acomptes		843		843	–
Immobilisations financières⁽²⁾ A - 1.3					
Participations		1 789 412	9 443	1 779 969	1 504 787
Créances rattachées à des participations		36 608		36 608	25 969
Autres titres immobilisés				–	–
Prêts				–	–
Autres		447		447	421
Total I		3 382 059	267 257	3 114 802	2 787 248
ACTIF CIRCULANT					
Créances⁽³⁾ A - 2					
Avances et acomptes versés sur commande		56		56	59
Créances locataires et comptes rattachés		4 726	748	3 978	4 905
Autres		710 483	1 265	709 218	559 945
Valeurs mobilières de placement A - 3					
Actions propres		2 947		2 947	6 942
Autres titres				–	–
Instruments de trésorerie	A - 4	19		19	–
Disponibilités	A - 5	20 796		20 796	22 883
Charges constatées d'avance ⁽³⁾		551		551	171
Total II		739 578	2 013	737 565	594 905
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	A - 6	9 284		9 284	7 299
Primes de remboursement des obligations (IV)	A - 7	21 961		21 961	7 408
Écarts de conversion actif (V)				–	–
Total général (I à V)		4 152 882	269 270	3 883 612	3 396 860
(1) Dont droit au bail				–	–
(2) Dont à moins d'un an (brut)				36 608	25 969
(3) Dont à plus d'un an (brut)				–	–

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie C - IV	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		85 729	85 729
Primes d'émission, de fusion, d'apport		160 003	160 003
Écarts de réévaluation		21 439	21 439
Réserves			
Réserve légale		9 306	9 306
Réserves statutaires		–	–
Réserves réglementées		–	–
Autres réserves		–	–
Report à nouveau		913 558	235
Résultat de l'exercice		58 233	1 093 151
Situation nette		1 248 268	1 369 863
Subventions d'investissement		–	–
Provisions réglementées		24 858	23 509
Total I	A - 8.1	1 273 126	1 393 372
Produits des émissions de titres participatifs		–	–
Total I bis			
Provisions pour risques	A - 8.3	9 310	7 997
Total II		9 310	7 997
DETTES⁽¹⁾⁽²⁾			
Emprunts obligataires convertibles		–	–
Autres emprunts obligataires		1 709 721	1 799 688
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾		400 767	7
Emprunts et dettes financières divers		428 397	129 524
Avances et acomptes reçus sur location		11 310	16 656
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		7 053	5 364
Dettes fiscales et sociales		11 136	12 171
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		25 047	28 021
Autres dettes		7 745	4 060
Produits constatés d'avance		–	–
Total III	A - 9	2 601 176	1 995 491
Total général (I à IV)		3 883 612	3 396 860
(1) Dont à plus d'un an		2 112 803	1 509 267
(2) Dont à moins d'un an		488 373	486 224
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		6	7

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes Partie C	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		63 445	86 226
Prestations de services		1 747	1 961
Total chiffre d'affaires	B - 1	65 192	88 187
Production immobilisée		910	861
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	B - 2	32 998	27 980
Autres produits		4 823	2 256
Total I		103 923	119 284
CHARGES D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes	B - 3	28 670	24 827
Impôts, taxes et versements assimilés	B - 4	8 184	9 229
Charges de personnel	B - 5		
Salaires et traitements		16 091	12 923
Charges sociales		4 044	4 566
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations		23 622	28 152
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		335	1 424
Pour risques et charges : dotations aux provisions		6 443	6 002
Autres charges		377	4 464
Total II		87 766	91 587
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		16 157	27 697
PRODUITS FINANCIERS			
De participations		84 197	31 991
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		18 610	3 434
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		3 577	6 058
Total III	B - 7	106 384	41 483
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		10 564	1 073
Intérêts et charges assimilés		31 537	28 287
Total IV	B - 7	42 101	29 360
RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)		64 283	12 123
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV)		80 440	39 820
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		962	20
Produits exceptionnels sur opérations en capital		27 671	2 379 530
Reprises sur provisions et transferts de charges		973	2 794
Total V		29 606	2 382 344
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		201	421
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		50 181	1 321 221
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 349	1 570
Total VI		51 731	1 323 212
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	B - 8	- 22 125	1 059 132
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		124	5 850
Impôts sur les bénéfices (X)	B - 9	- 42	- 49
Total des produits (I + III + V)		239 913	2 543 111
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		181 680	1 449 960
Résultat		58 233	1 093 151

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 2022.

L'exercice a une durée de 12 mois.

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

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

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

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

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

b) Immobilisations corporelles

1 – Valeur brute

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

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

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

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

2 – Amortissements et dépréciations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Méthodologie d'expertise

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

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

« Quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

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

Une expertise du patrimoine de la Société a ainsi été effectuée au 31 décembre 2022 par les deux experts indépendants :

- Cushman & Wakefield, en charge des expertises semestrielles depuis 2017,
- CBRE, en charge des expertises semestrielles depuis 2019.

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

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

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

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

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

c) Immobilisations financières

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

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

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

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

d) Créances locataires clients

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

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

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

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

e) Valeurs mobilières de placement

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

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

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

g) Instruments financiers

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

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

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

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

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

h) Produits et charges d'exploitation

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

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

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

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

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

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

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

i) Impôts

Depuis le 1^{er} janvier 2003, à la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SFL est soumise à une fiscalité spécifique :

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

j) Éléments financiers

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

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

II – Faits caractéristiques de l'exercice

1) Opérations

Au 31 décembre 2022, les surfaces en développement représentent environ 22 % du patrimoine de la Société. Elles sont constituées principalement des deux grands projets actuellement menés, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m². Au cours de l'exercice, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier ;
- l'immeuble de bureaux Rives de Seine situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui va faire l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Le permis de construire a été déposé et les travaux vont démarrer au 1^{er} semestre 2023 pour une livraison prévue au 1^{er} semestre 2026.

L'immeuble Biome situé avenue Émile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, a été livré le 19 juillet 2022 et entièrement commercialisé, principalement auprès des sociétés La Banque Postale et SFIL.

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial REIM France la totalité des parts de la SCI Pasteur 123, qui détient l'immeuble Pasteur situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement de Paris.

Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille, l'immeuble Le Vaisseau d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2022, SFL a commercialisé environ 28 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, incluant notamment la commercialisation des surfaces de bureaux de l'actif Biome (cf. ci-dessus).

2) Financements

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le Groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- Abondement des souches obligataires d'échéances 2028 (coupon de 0,5 %) et 2027 (coupon 1,5 %), pour 99 millions d'euros chacune.
- Signature avec Caixabank et Banco Sabadell de deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour des montants respectivement de 100 millions d'euros et 50 millions d'euros sur 5 ans.
- Signature avec CADIF d'une ligne revolving de 175 millions d'euros sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023, et avec BECM d'une ligne revolving de 200 millions d'euros sur 5 ans, en renouvellement de la ligne de 150 millions d'euros d'échéance juillet 2023.
- Signature avec un pool de 5 banques, d'un Term Loan de 300 millions d'euros à 5 ans.

Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la plupart (à hauteur de 725 millions d'euros) des crédits à impact, adossés notamment à un objectif de réduction de l'empreinte carbone du groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds » (cf. III - 2).

SFL a également mis en place de nouvelles couvertures de taux, pour un total de 600 millions d'euros.

Ces opérations permettent de refinancer les besoins généraux de SFL et de renforcer sa liquidité, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

3) Impact de la crise en Ukraine sur les comptes annuels

Les effets directs de la guerre en Ukraine sur les activités et les états financiers 2022 sont quasiment nuls, SFL n'étant pas exposé aux pays en conflit : en effet, la totalité des actifs détenus par SFL sont situés en France de même que les clients.

Les conséquences indirectes (hausse des taux d'intérêt, inflation du coût des matières premières, etc.) quant à elles sont difficilement évaluables à ce stade, notamment dans la mesure où elles sont difficilement dissociables des autres impacts macro-économiques, non liés au conflit en Ukraine. La hausse des taux d'intérêt pourrait influencer au niveau des financements, mais leur effet resterait contenu du fait de la structure de l'endettement (92 % à taux fixe après couverture au 31 décembre 2022).

Les impacts de l'inflation du coût des matières premières sur les opérations à date ont pu être maîtrisés et SFL n'a pas eu à supporter de surcoût, ni de rallongement de délais des travaux. À l'avenir, des retombées sont à prévoir ; mais les programmes des opérations sont d'ores et déjà en cours d'adaptation, afin de minimiser ces impacts sans affecter nos produits.

4) Événements post-clôture

Le 31 janvier 2023, SFL a signé une promesse de vente portant sur l'actif situé 6 rue de Hanovre à Paris.

III – Effets des changements liés au climat

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

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

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

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

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

- Un impact positif sur la valorisation des actifs ; les immeubles de la Société étant reconnus comme étant écologiquement vertueux (comme l'attestent les certifications dont ils font l'objet), les experts ont estimé à environ 18 %, la prime locative moyenne des bureaux prise en compte dans les évaluations de ces actifs, via les VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et les taux de sortie.
- Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles dans le but d'anticiper les évolutions des réglementations sectorielles et de fidéliser davantage les clients. Il s'agit par exemple de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, du choix et de la mise en place de systèmes de chauffage plus efficaces, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.
- Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREAM : Building Research Establishment Assessment Method, GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA : European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes

et externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l'atteinte des objectifs ESG.

2) Financements « verts »

En début d'année, SFL a finalisé la requalification de l'ensemble de ses emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1 790 millions d'euros) en « obligations vertes » (green bonds), à la suite de l'approbation des porteurs de ces obligations. SFL a franchi cette étape grâce à son portefeuille d'actifs écologiquement durables, d'une valeur égale ou supérieure au montant nominal total de ses obligations en circulation. La conversion de la dette obligataire en « obligations vertes » n'a eu aucun impact sur les autres caractéristiques des obligations, telles que leurs modalités, taux d'intérêt ou maturité. Les frais de cette opération se sont élevés à 177 milliers d'euros. Dans cette même logique, les abondements effectués sur les souches obligataires d'échéances 2027 et 2028 (pour un montant total de 198 millions d'euros) ont également été affectés par SFL au financement ou au refinancement d'actifs « verts » (green assets), qui sont des actifs ayant un impact positif sur l'environnement.

Grâce à ces opérations, SFL a renforcé un peu plus la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière, devenant ainsi l'une des premières sociétés françaises cotées, à voir toutes ses obligations qualifiées de « vertes ». Ces obligations constituent une alternative aux financements corporate classiques dans un contexte où la prise de conscience par les entreprises quant aux questions de durabilité est de plus en plus importante. L'intention du Groupe est que toutes les obligations qu'il émettra à l'avenir soient émises en vertu de son Cadre de Financement Vert (Green Financing Framework). La détention d'instruments financiers verts représente pour la Société un avantage concurrentiel et un investissement attrayant pour les marchés des capitaux, dont l'intérêt pour ce type d'investissement est en augmentation significative.

Outre les instruments de financement de projets labellisés RSE ci-dessus, SFL a également mis en place des instruments de financement indexés sur des indicateurs de performance RSE. En 2022, plus de 87 % des nouveaux financements bancaires incorporent une composante liée au respect des objectifs RSE (principalement des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre), représentant un montant total de 725 millions d'euros.

3) Autres effets potentiels sur les comptes sociaux de SFL

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

- Les taxes liées à la réglementation environnementale : les différents investissements réalisés par la Société lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, la Société n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. À ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2022.

IV – Notes sur les états financiers

A – Notes sur le bilan

A - 1) Actif immobilisé

A - 1.1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2022
Concessions et droits similaires	9 051		1 050		8 001
Immobilisations incorporelles en cours	1 166	379	786		759
Total	10 217	379	1 836	–	8 760

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

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Concessions et droits similaires	7 217	754	1 049	6 922
Immobilisations incorporelles en cours	786		786	–
Total	8 003	754	1 835	6 922

Les dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles se rapportent aux applications informatiques.

A - 1.2) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2022
Terrains	561 754		14 085	3 884	551 553
Constructions	279 228		14 085	139 575	404 718
Agencements, aménagements des constructions	296 741		10 260	66 398	352 879
Mobiliers, matériels	5 669		1 696		3 973
Immobilisations corporelles en cours	354 645	88 409	331	-209 857	232 866
Avances et acomptes	–	843			843
Total	1 498 037	89 252	40 457	–	1 546 832

Les diminutions de l'exercice concernent la cession de l'immeuble Le Vaisseau situé à Issy-les-Moulineaux.

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception. Le reclassement des 209 857 milliers d'euros en immobilisations corporelles concerne principalement l'immeuble Biome.

Suite à l'achèvement de sa restructuration, l'immeuble Biome a été livré le 19 juillet 2022.

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2022
Constructions	48 521	5 350	3 722		50 149
Agencements, aménagements des constructions	188 807	14 146	5 623		197 330
Mobilier, matériel	4 085	1 024	1 696		3 413
Total	241 413	20 520	11 041	–	250 892

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Immeuble Le Vaisseau	2 767		2 767	–
Total	2 767	–	2 767	–

Reprise suite à la cession de l'actif le 30 mai 2022.

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 31/12/2022 (en millions d'euros, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	2 545	VLM	725 - 975 €	836 €
		Taux de fin de cash-flow	3,10 - 3,40 %	3,26 %
		Taux d'actualisation	4,20 - 4,40 %	4,34 %
Autre Paris	1 120	VLM	548 - 675 €	585 €
		Taux de fin de cash-flow	3,25 - 4,10 %	3,71 %
		Taux d'actualisation	4,60 - 5,50 %	4,89 %
Croissant Ouest	96	VLM	540 - 540 €	479 €
		Taux de fin de cash-flow	3,55 - 3,55 %	3,55 %
		Taux d'actualisation	4,60 - 4,60 %	4,60 %
Total	3 761			

(1) Pour les bureaux.
VLM: valeurs locatives de marché.

A - 1.3) Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Participations	1 507 237	282 175		1 789 412
Créances rattachées à des participations	25 969	36 608	25 969	36 608
Dépôts et cautionnements versés	421	26		447
Total	1 533 627	318 809	25 969	1 826 467

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial Reim France la totalité des parts de la SCI Pasteur pour une valeur de 282 175 milliers d'euros.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Titres de participation SAS Maud	2 450			2 450
Titres de participation SAS SB2	-	29		29
Titres de participation SAS SB3	-	29		29
Titres de participation SCI SB3	-	1		1
Titres de participation SAS 92 Champs-Élysées	-	6 934		6 934
Total	2 450	6 993	-	9 443

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						
A – Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société											
1. Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CÉZANNE	56934	86047	51 %	148842	148842	-	-	12606	5966	-	-
SCI 103 GRENELLE	-	165593	51 %	81861	81861	-	-	10308	6401	-	-
SCI WASHINGTON	94872	21605	100 %	330533	330533	151072	-	22397	14212	-	-
SAS MAUD	1480	-2738	100 %	2450	0	2784	-	5328	-174	-	-
SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES	101971	290177	51 %	206929	199995	-	-	11495	-2768	312	-
SAS CLOUD	178195	510639	51 %	362609	362609	-	-	17983	2634	909	-
SCI PASTEUR 123	14365	9141	100 %	282175	282175	176140	-	17360	6125	-	-
SAS PARHOLDING	15000	10495	100 %	373713	373713	187173	-	-	7638	13115	-
2. Participations (10 à 50% du capital détenu par la Société)											
B – Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A											
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)	-	-	-	300	241	181463	-	-	10398	179	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A - 2) Créances

L'échéance des créances se présente comme suit :

Échéancier à la clôture de l'exercice (en milliers d'euros)	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	56	-	56	-	-
Créances clients et comptes rattachés	4726	2494	4726	-	-
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	6	2	6	-	-
. État, impôts et taxes	9878	925	9878	-	-
. Groupe et associés	698632	1980	698632	-	-
. Débiteurs divers	1967	744	1967	-	-
Charges constatées d'avance	551	-	551	-	-

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

Dépréciation des créances (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Créances locataires	754	154	160	748
Compte courant MAUD	1084	174	-	1258
Compte courant SCI SB3	-	7	-	7
Total	1838	335	160	2013

A - 3) Valeurs mobilières de placement

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

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2022 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 2947 milliers d'euros.

Variation des actions propres	31/12/2021	Augmentations*	Diminutions	31/12/2022
Nombre d'actions propres	114 163	32 892	95 340	51 715
Prix moyen en euros	60,81 €	85,56 €	71,42 €	56,98 €
Total	6942	2814	6810	2947

* Dont 22008 actions affectées au titre des plans d'actions gratuites.

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

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
Actions affectées à des plans						
Plan d'attribution gratuite en 2020	23 520	1 835	Na	1 835		
Sous-total	23 520	1 835	-	1 835		
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	-	-	-	-	-	-
Actions propres : opération de croissance	23 283	705	-	705	1 960	1 255
Actions propres : contrats de liquidité	4 912	407	-	407	413	6
Sous-total	28 195	1 112	-	1 112		
Total	51 715	2 947	-	2 947		

Plans d'attribution d'actions gratuites

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

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

Au 31 décembre 2022, les pourcentages retenus sont de 200 % pour le plan 2020 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2021 et 2022 (hypothèse de classement en rang 3).

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

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 5		Plan n° 6
Date d'Assemblée	20/04/2018	20/04/2018	15/04/2021
Date d'attribution du Conseil d'administration	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022
Acquisition après clôture du :	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
% d'espérance initial	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré initial	33 164	31 948	29 140
Valeur unitaire de l'action à la date d'attribution	78,00 €	63,20 €	86,20 €
Valeur unitaire de l'action SFL à la date de clôture	84,40 €	84,40 €	84,40 €

(en nombre)	Plan n° 5		Plan n° 6
Nombre espéré à l'ouverture	32 752	31 664	–
Nombre espéré au cours de l'exercice	32 624		29 140
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	- 128	- 128	- 128
% d'espérance retenu à la clôture	200,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	65 248	31 536	29 012

A - 4) Instruments financiers

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Dotations cumulées	Cession	Montant net
CIC PRIME CAP 100 M€ – sept. 2022	6 mois	58	39	–	19
Total		58	39	–	19

A - 5) Disponibilités

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Disponibilités	22 883	20 796
Total	22 883	20 796

A - 6) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions et frais sont étalés selon le mode linéaire sur la durée de l'emprunt et ajustés en cas de remboursements anticipés partiels.

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407	2 233	174	2 407	–
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	996	278	1 274	672
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 277	515	325	840	1 437
Emprunt obligataire 2020 – augment. 2022	5 ans	215	–	25	25	190
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	2 275	58	350	408	1 867
Emprunt obligataire 2021 – augment. 2022	6 ans	285	–	32	32	253
Emprunt CADIF 2017	6 ans	320	242	78	320	–
Emprunt CADIF 2017 avenant 1	5,5 ans	230	169	61	230	–
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	263	169	38	207	56
Emprunt BECM 2018	5 ans	525	359	166	525	–
Emprunt SG 2018	5 ans	450	208	63	271	179
Emprunt BNPP 2019	5 ans	1 478	739	296	1 035	443
Emprunt BNPP 2020	7 ans	620	196	124	320	300
Emprunt CADIF 2022	3 ans	468	–	91	91	377
Emprunt BECM 2022	5 ans	800	–	67	67	733
Emprunt Intesa Sanpaolo 2021	6 ans	392	–	79	79	313
Emprunt Intesa Sanpaolo 2022 extension	6 ans	100	–	–	–	100
Emprunt Caixa Bank 2022	5 ans	400	–	67	67	333
Emprunt Sabadell 2022	5 ans	178	–	3	3	175
Emprunt Pool 5 banques 2022	5 ans	1 887	–	31	31	1 856
Total		17 516	5 884	2 348	8 232	9 284

A - 7) Primes de remboursement

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

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735	53	735	-
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4005	572	2622	1383
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2105	301	777	1328
Emprunt obligataire 2020–augment. 2022	5 ans	6512	760	760	5752
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	3870	595	695	3175
Emprunt obligataire 2021–augment. 2022	6 ans	11613	1290	1290	10323
Total		28840	3571	6879	21961

A - 8) Capitaux propres**A - 8.1) Variation des capitaux propres**

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	1393372
Dividendes distribués selon la décision de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2022	- 179828
B. Apports rétroactifs	-
C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation	1213544
D. Variations en cours d'exercice:	
1. Variation du capital	-
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	-
3. Variations des « provisions » relevant des capitaux propres	-
4. Contreparties des réévaluations	-
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'investissement	1349
6. Autres variations	-
7. Résultat de l'exercice	58233
E. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N avant AGO	1273126
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	- 120246
G. dont: variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	-
H. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure	- 120246

Au 31 décembre 2022, le capital social est composé de 42864715 actions d'un nominal de 2 euros, auxquelles sont attachés 42812937 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 98,33 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2022.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Amortissements dérogatoires	23509	1349	-	24858
Total	23509	1349	-	24858

A - 8.2) Distribution

(en milliers d'euros)	31/12/2021		31/12/2022	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distribution sur l'année N	97 476	2,10 €	179 828	4,20 €
Total	97 476	2,10 €	179 828	4,20 €

A - 8.3) Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Provisions relatives au personnel	7 997	6 291	5 130	9 158
Provisions pour risques courant	-	152	-	152
Total	7 997	6 443	5 130	9 310

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

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites sur trois ans à compter de la date d'attribution du plan. La livraison du plan 2019 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 5 130 milliers d'euros (contribution patronale incluse).

A - 9) Dettes

L'échéancier des dettes se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1 709 721	11 721	11 721	1 099 000	599 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	400 767	767	767	400 000	-
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	16 329	-	1 526	1 460	13 343
. Titres de créances négociables (NEU CP)	409 000	-	409 000	-	-
. Groupe et associés	3 068	-	3 068	-	-
Avances et acomptes reçus sur locations	11 310	-	11 310	-	-
Dettes fournisseurs	7 053	6 855	7 053	-	-
Dettes sociales	10 679	10 139	10 679	-	-
Dettes fiscales	457	-	457	-	-
Dettes sur immobilisations	25 047	23 966	25 047	-	-
Autres dettes	7 745	538	7 745	-	-
Total	2 601 176	53 986	488 373	1 500 460	612 343

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1^{er} trimestre 2023.

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation 2022-2021
Emprunt obligataire 2015	-	290 421	- 290 421
Emprunt obligataire 2018	504 459	504 459	-
Emprunt obligataire 2020	604 170	504 315	99 855
Emprunt obligataire 2021	601 092	500 493	100 599
Emprunt BNP	400 761	-	400 761
Découverts bancaires	6	7	- 1
Titres de créances négociables (NEU CP)	409 000	117 000	292 000
Total	2 519 488	1 916 695	602 793

B – Notes sur le résultat**B - 1) Chiffre d'affaires**

(en milliers d'euros)	2022	2021
Revenus locatifs	61 180	84 612
Revenus des mandats de gestion externe	2 265	1 614
Sous-total	63 445	86 226
Mise à disposition du personnel	1 563	1 801
Autres prestations de service	184	160
Sous-total	1 747	1 961
Total	65 192	88 187

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 65 192 milliers d'euros, contre 88 187 milliers d'euros au titre de 2021, soit une diminution de 22 757 milliers d'euros (-26,1 %).

La baisse significative s'explique principalement :

- d'une part, par le transfert des deux immeubles aux filiales SAS Cloud et SAS 92 Champs-Élysées en 2021 (-20 141 milliers d'euros),
- et d'autre part, suite au départ de l'unique locataire de l'immeuble Rives de Seine (3 128 milliers d'euros).

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

(en milliers d'euros)	2022	2021
Reprises provision créances douteuses	160	49
Reprises provision risques et charges	5 130	4 540
Reprises dépréciation immeuble	2 767	–
Sous-total	8 057	4 589
Charges et taxes refacturées aux locataires	14 084	15 005
Autres transferts de charges	10 857	8 386
Sous-total	24 941	23 391
Total	32 998	27 980

B - 3) Détail des autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	2022	2021
Charges refacturées	8 372	9 423
Autres services et charges	20 298	15 404
Total	28 670	24 827

B - 4) Détail des impôts et taxes

(en milliers d'euros)	2022	2021
Taxes refacturées	5 432	5 894
Autres impôts et charges	2 752	3 335
Total	8 184	9 229

B - 5) Ventilation des charges du personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total 2022	Total 2021
Salaires et traitements				
Rémunérations	16 012	79	16 091	12 923
Sous-total	16 012	79	16 091	12 923
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 451	22	3 473	3 994
Autres charges de personnel	559	12	571	572
Sous-total	4 010	34	4 044	4 566
Total	20 022	113	20 135	17 489

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 4 764 milliers d'euros en 2022 (contre 3 321 milliers d'euros en 2021).

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 321 milliers d'euros en 2022.

B - 6) Effectif moyen

(en nombre)	2022	2021
Concierges	2	2
Agents de maîtrise	8	7
Cadres	51	51
Total	61	60

B - 7) Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	2022	2021
Dividendes de la SAS Parholding	13 115	4 242
Dividendes de la SA Segpim	179	1 779
Dividendes de la SAS 92 Champs-Élysées	5 855	–
Dividendes de la SAS Cloud	13 650	–
Revenus de la SCI Paul Cézanne	15 282	3 105
Revenus de la SNC Condorcet Holding	9 964	8 634
Revenus de la SCI Washington	14 212	12 152
Revenus de la SCI 103 Grenelle	5 815	2 079
Revenus de la SCI Pasteur 123	6 125	–
Sous-total	84 197	31 991
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	3 311	905
Autres produits financiers (a)	15 300	2 529
Sous-total	18 611	3 434
Charges financières activées (b)	3 576	6 058
Sous-total	3 576	6 058
Produits financiers	106 384	41 483
Provision prime de remboursement des obligations	3 571	1 073
Dépréciation des titres de participations	6 993	–
Sous-total	10 564	1 073
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	25 655	25 125
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	475	69
Intérêts des comptes bancaires	19	102
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	1 145	- 793
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 950	3 784
Charges sur instruments financiers	293	–
Sous-total	31 537	28 287
Charges financières	42 101	29 360

(a) Le débouclage des deux instruments de couverture en 2022 a généré une soulte de 15 295 milliers d'euros.

(b) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et Rives de Seine en 2022.

(c) Les dépréciations des titres de participation sont expliquées en A - 1.3).

B - 8) Détail du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	2022	2021
Moins-values de cession sur actifs (a)	-2822	144 681
Résultats sur opérations d'échanges et cessions d'actifs corporels et financiers	-	917 459
Valeur des titres transférés aux bénéficiaires de plans d'actions gratuites au cours de l'exercice	-4030	-3 837
Frais sur acquisitions titres de participation (b)	-14 885	-
Plus et moins-values sur rachats d'actions	13	6
Dotations aux amortissements et aux provisions réglementées	-1 349	944
Autres produits et charges exceptionnels	-3	-397
Dégrèvements d'impôts reçus	951	-
Dotations nettes de reprises de provisions locataires sortis	-	276
Total	-22 125	1 059 132

(a) La moins-value nette de 2822 en milliers d'euros correspond à la cession de l'immeuble Le Vaisseau.

(b) Les frais d'acquisitions de 14 885 milliers d'euros sont liés à l'achat des titres de la SCI PASTEUR 123.

B - 9) Détail des impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	2022	2021
Impôts sur les sociétés	-42	-49
Total	-42	-49

C – Informations sur les parties liées

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

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

D – Engagements hors bilan**Cautions et autres**

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés				
Cautions immobilières Locaparis	110	110		
Engagements reçus				
Cautions locataires	66 044	56 655	6 446	2 943
Cautions fournisseurs	37 269	37 269		
Lignes de crédit confirmées non utilisées				
Emprunt BECM	200 000		200 000	
Emprunt CAIXABANK	100 000		100 000	
Emprunt SABADELL	50 000		50 000	
Emprunt CADIF	175 000		175 000	
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000		100 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	290 000		290 000	
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000		75 000	
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000		100 000	
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	150 000		150 000	

Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de SFL comprend les éléments suivants :

- Contrepartie : CIC. SLF acheteur d'un cap à 2 % contre E3M, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le cap a été réalisé en valeur du 14 septembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 6 mois, moyennant une prime de 58 milliers d'euros. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 10 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,6250 %, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 14 novembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 1 873 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : Société Générale ; swap de taux contre E3M, SFL payeur du taux fixe à 2,4920 %, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 3 200 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).
- Contrepartie : CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4240 %, éligible à la comptabilité de couver-

ture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 3 635 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

- Contrepartie : CADIF. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4925 %, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2022, une valeur de marché de 6 396 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

En début d'exercice, SFL détenait deux instruments de couverture, lesquels ont été dénoués concomitamment à l'émission d'une dette moyennant une soulte. Il s'agissait :

- du collar, contrepartie Société Générale vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 4 septembre 2019 et restructuré en mai 2021, pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à -0,11 % pour le cap et -0,60 % pour le floor ; et
- du collar, contrepartie CIC vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 16 novembre 2022 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans, à -0,25 % pour le cap et -0,52 % pour le floor.

Valeur de marché des instruments de couverture	Nominal	Maturité	31/12/2022	31/12/2021
Collar Société Générale - 0,11 %/- 0,60 %	100 000	avr.- 22 ⁽¹⁾	-	1 671
Collar CIC - 0,25 %/- 0,52 %	100 000	juin-22 ⁽¹⁾	-	2 453
CAP CIC 2 %	100 000	mars-23	10	-
SWAP CIC 2,625 %	100 000	nov.- 27	1 873	-
SWAP SOC GEN 2,492 %	100 000	déc.- 29	3 200	-
SWAP CIC 2,4240 %	100 000	déc.- 29	3 635	-
SWAP CADIF 2,4925 %	200 000	déc.- 29	6 396	-
Total			15 114	4 124

(1) Date de solde de l'instrument.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2022, les engagements sur travaux s'élèvent à 38 522 milliers d'euros (contre 78 224 milliers d'euros en 31 décembre 2021), dont 19 787 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré et Rives de Seine.

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 2022 s'élève à 931 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 3,12 % (contre 0,78 % au 31 décembre 2021) et d'un taux de revalorisation de 2,50 % (sans changement par rapport au 31 décembre 2021).

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

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

– Gratification d’ancienneté:

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

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

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

E - Consolidation

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Inmobiliaria 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 2022**

—• p.218

**Rapport des Commissaires aux
comptes sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2022**

—• p.222

**Rapport des Commissaires aux
comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022**

—• p.226

**Rapport spécial des Commissaires
aux comptes sur les conventions
réglementées**

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 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.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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) et V - 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>Les immeubles de placement représentent ainsi une valeur de 8 052 millions d'euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de valeur au bilan de 556 millions d'euros dont 39 millions d'euros impactant positivement le résultat net.</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 vérifié la réalité et la qualité des process mis en œuvre par la direction pour la revue des évaluations des immeubles de placement déterminées par les experts immobiliers et le contrôle des données utilisées par ces derniers dans leurs évaluations.</p> <p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la Société et avons obtenu les lettres d'engagement.</p> <p>Avec le support de nos spécialistes en évaluation immobilière, 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 au regard des données de marché disponibles et des 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 spécialistes, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine immobilier.</p> <p>Nous avons réalisé avec nos spécialistes en évaluation immobilière des travaux plus détaillés portant sur les valorisations retenues pour un échantillon d'actifs.</p> <p>Nous avons évalué la manière dont les experts immobiliers indépendants ont reflété l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et les enjeux climatiques dans les valorisations des actifs.</p> <p>Nous avons 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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité du Directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2022, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 28^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 18^e 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 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 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 23 février 2023
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Laurent DANIEL

Deloitte & Associés
Sylvain DURAFOUR

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 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.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 IV - A - 1.2) de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Les immobilisations corporelles, constituées quasi exclusivement d'immeubles, représentent une valeur nette de 1 296 millions 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 vérifié la réalité et la qualité des process mis en œuvre par la direction pour la revue des évaluations des immeubles de placement déterminées par les experts immobiliers et le contrôle des données utilisées par ces derniers dans leurs évaluations.</p> <p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la Société, et avons obtenu les lettres d'engagement.</p> <p>Avec le support de nos spécialistes en évaluation immobilière, 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 au regard des données de marché disponibles et des 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 spécialistes, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine immobilier.</p> <p>Nous avons réalisé avec nos spécialistes en évaluation immobilière des travaux plus détaillés portant sur les valorisations retenues pour un échantillon d'actifs.</p> <p>Nous avons évalué la manière dont les experts immobiliers indépendants ont reflété l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et les enjeux climatiques dans les valorisations des 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 les notes de l'annexe aux comptes annuels.</p>

Évaluation et risque de perte de valeur des titres de participation et des créances rattachées

Notes I - c) et IV - A - 1.3) de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Les titres de participation et créances rattachées figurent pour une valeur nette de 1 817 millions d'euros au bilan de la Société. Certains immeubles sont détenus par des filiales de la Société.</p> <p>Les titres de participation et les créances rattachées sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et sont dépréciés si la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées 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 et des créances rattachées 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 et des créances rattachées 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 et des créances rattachées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.</p> <p>Nous avons, 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.</p> <p>Nous avons vérifié la correcte prise en compte, dans la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées, de la valeur de marché de ces actifs.</p> <p>Nous nous sommes également assurés que la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées est au moins égale au coût d'entrée. Dans le cas contraire, nous avons vérifié qu'une provision pour dépréciation des titres de participation et des créances rattachées pour la différence était comptabilisée.</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.441-6 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 aux prises de participation et de contrôle et 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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité du Directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2022, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 28^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 18^e 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 23 février 2023
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Laurent DANIEL

Deloitte & Associés
Sylvain DURAFOUR

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Convention conclue avec Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général

Date du Conseil d'administration ayant autorisé la convention:
15 juin 2022

Date d'effet de la convention: 1^{er} juillet 2022

Personne concernée: Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général depuis le 1^{er} juillet 2022

Nature, objet et modalités de la convention: mandat de Directeur général prévoyant, outre sa rémunération:

- une clause de non-débauchage en cas de départ de la Société, par laquelle M. Dimitri Boulte s'interdit pour une période expirant 12 mois après son départ, de solliciter directement ou indirectement l'un quelconque des dirigeants, administrateurs ou cadres des sociétés du groupe SFL aux fins notamment de

leur proposer un emploi, un mandat ou un contrat de consultant à quelque titre que ce soit et/ou de les inciter à cesser les fonctions qu'ils exercent au sein de ces sociétés et/ou de les embaucher, sauf à la suite d'une campagne de recrutement non ciblée à laquelle ces personnes auraient répondu spontanément. Monsieur Boulte se porte en outre fort du respect de cette interdiction par toute société qu'il viendrait à diriger;

- une clause de confidentialité en cas de départ de la Société, par laquelle M. Dimitri Boulte s'interdit - pour une période expirant à la plus tardive des deux dates suivantes (i) 5 ans après son départ et (ii) la date à laquelle les informations ne seront plus confidentielles - de divulguer à des tiers les informations concernant directement et/ou indirectement la Société et/ou son Groupe dont il aurait pu avoir connaissance dans le cadre de son mandat de Directeur général (ou de ses fonctions passées au sein du Groupe), à l'exception des informations publiques ou qui le deviendraient (sans faute de sa part);
- une indemnité de cessation de mandat du Directeur général telle que décrite dans la Politique de rémunération du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise.

Pour l'exercice 2022, au titre de son mandat de:

- Directeur général délégué, Monsieur Dimitri Boulte bénéficiait d'une rémunération fixe annuelle brute de 353 000 €. Cette rémunération versée prorata temporis (du 1^{er} janvier au 30 juin) s'est élevée à 177 248 €;
- Directeur général, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute de 415 500 €. Cette rémunération versée prorata temporis (du 1^{er} juillet au 31 décembre) s'est élevée à 207 881 €.

Sa rémunération variable versée en 2022 au titre de 2021 et dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 18 février 2022, s'établit à un montant de 274 342 euros.

Il a également perçu en 2022 au titre de l'exercice 2021, une rémunération exceptionnelle de 85 000 €.

Le 18 février 2022, 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°6, selon les modalités précisées à l'annexe 15.2 du rapport de gestion.

Des indemnités compensatrices de congés payés à raison de la cessation de son contrat de travail effective au 30 juin 2022, d'un montant de 85 137 €, lui ont été versées.

Enfin, il bénéficie d'un véhicule de fonction et à compter du 1^{er} juillet 2022, du régime de Garantie des Chefs et dirigeant d'entreprise – GSC (avantages en nature).

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société: La conclusion de cette convention permet à la fois de renforcer l'engagement et l'implication de Monsieur Dimitri Boulte au sein de la Société, et de poursuivre sa fidélisation afin qu'il continue d'apporter ses compétences et savoir-faire.

Convention conclue avec Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée

Date du Conseil d'administration ayant autorisé la convention: 15 juin 2022

Date d'effet de la convention: 1^{er} juillet 2022

Personne concernée: Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022.

Nature, objet et modalités de la convention: maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Madame Aude Grant, qui continue, à ce titre, à percevoir sa rémunération en qualité de salariée et à bénéficier des mécanismes d'intéressement à long terme et des avantages en nature dont elle bénéficie en sa qualité de cadre supérieur de la Société.

Son contrat de travail a été complété par un avenant lui conférant les fonctions de Directrice des Opérations à compter du 1^{er} juillet 2022.

Pour l'exercice 2022, Madame Aude Grant bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute de 200 000 € au titre de son contrat de travail.

Le 18 février 2022, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Madame Aude Grant 2 800 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n°6, selon les modalités précisées à l'annexe 15.2 du rapport de gestion. Enfin, elle bénéficie d'un véhicule de fonction (avantage en nature).

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société: La conclusion de cette convention permet à la fois de renforcer l'engagement et l'implication de Madame Aude Grant au sein de la Société, et de poursuivre sa fidélisation afin qu'elle continue d'apporter ses compétences et savoir-faire.

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée et conclue depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Convention conclue avec la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA, actionnaire de la Société à 98,33%

Date du Conseil d'administration ayant autorisé la convention: 14 février 2023

Date de signature de la convention: 28 février 2023

Personnes concernées: Monsieur Pere Viñolas Serra, Monsieur Juan José Brugera Clavero et Madame Carmina Ganyet I Cirera, administrateurs nommés sur proposition de Inmobiliaria Colonial Socimi SA

Nature, objet et modalités de la convention: Contrat de prêt (Facility Agreement)

Ce contrat détermine les modalités du prêt conclu entre Inmobiliaria Colonial Socimi SA (prêteur) et SFL (emprunteuse).

Cette ligne de financement intra groupe de Inmobiliaria Colonial Socimi SA vers SFL, d'un montant pouvant aller jusqu'à 250 millions d'euros, est conclue à des conditions financières équivalentes à celles du marché des billets de trésorerie français, les NEU-CP, et selon des modalités de fonctionnement similaires.

Cette ligne sera utilisée par SFL pour réduire graduellement son exposition en NEU-CP et à des taux de refinancement équivalents à celui des NEU-CP, soit une marge de 15 à 20 bps au-dessus du taux de refinancement EURIBOR de 1 à 3 mois. Cette ligne sera disponible jusqu'au 31/12/2024.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société: La mise en place de cette facilité permettrait à SFL d'éviter de tirer sur ses lignes de back up en 2023 et 2024, et de faire des économies de charges. Cette ligne réduirait l'activité de SFL auprès des investisseurs NEU-CP, sans conséquence sur son accès futur au marché des NEU-CP.

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
Néant.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a pris fin au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la fin de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs.

Convention conclue avec Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué

Date du Conseil d'administration ayant autorisé la convention: 27 janvier 2015

Personne concernée: Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué du 27 janvier 2015 au 30 juin 2022.

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.

Le contrat de travail de Monsieur Dimitri Boulte a pris fin le 1^{er} juillet 2022, date de sa prise de fonction de Directeur général décidée par le Conseil d'administration du 15 juin 2022.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 6 mars 2023
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Laurent DANIEL

Deloitte & Associés
Sylvain DURAFOUR

Autres informations à caractère général

—• p.230

**Responsables du document
et du contrôle des comptes**

—• p.231

**Autres informations à caractère
juridique**

—• p.231

**Autres informations sur le capital
et l'actionnariat**

—• p.233

**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

Dimitri Boulte, 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 20 mars 2023

Dimitri Boulte
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*
DELOITTE & ASSOCIÉS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 6 Place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DÉFENSE représentée par Monsieur Sylvain Durafour	21/04/2005	28/04/2017	2022**
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Monsieur Laurent Daniel	20/06/1995	05/04/2019	2024

* Lors de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

** Le renouvellement du mandat de Deloitte & Associés sera proposé à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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

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

552040982 RCS Paris – Code NAF : 6820 B

LEI (Legal Entity Identifier)

969500B0S40FTUKD182

Exercice social

Du 1^{er} 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 prévoyant une obligation d'informer la Société du franchissement à la hausse ou à la baisse de certains seuils du capital ou des droits de vote sont résumées en page 39 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.

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 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 2022, le capital social s'élevait à 85 729 430 euros divisé en 42 864 715 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

3.3. Actionnariat

L'actionnariat de la Société est présenté en page 35 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

Comme indiqué en page 41 du Rapport de gestion, la Société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires la concernant.

3.5. Gouvernement d'entreprise

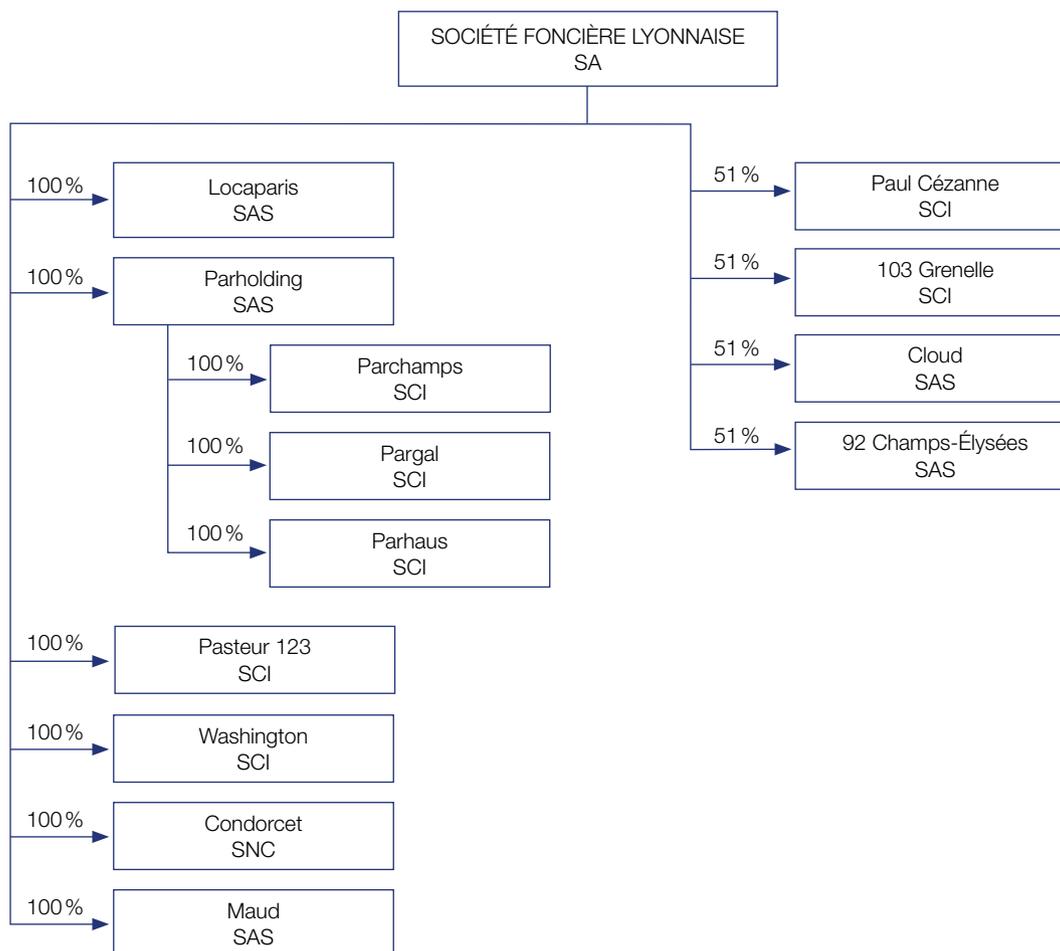
En application de l'article 20 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées par décision du Conseil d'administration en date du 27 janvier 2015.

Le rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise se trouve en page 90 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



Au 31 décembre 2022, SFL détient directement ou indirectement :
 – 100 % du capital de neuf de ses filiales actives ; et
 – 51 % du capital de ses autres filiales actives, pour chacune desquelles la Société a conclu un pacte d'associés avec le Groupe Crédit Agricole Assurances.

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^e.

SFL travaille avec ses filiales à des conditions de marché.

SFL a conclu une convention de gestion de trésorerie avec ses filiales détenues directement à 100%. Dans ce cadre, SFL prête à Ester +0,60% avec le coupon (taux + marge) flooré à zéro, et emprunte à Ester flooré à zéro, sans marge.

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

Sans objet.

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 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 2022 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 vente 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 2022, les Experts ont mis en évidence les écarts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le second semestre 2022 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 m² 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 1,8% 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 du Groupe au 31 décembre 2022 s'élève à :

- 7 156 884 590 euros hors droits ou 7 652 628 033 euros droits inclus en part de groupe,
- 8 245 718 000 euros hors droits ou 8 823 123 949 euros droits inclus en part totale.

Annexe : table de concordance du document d'enregistrement universel 2022

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 intégré	Document d'enregistrement universel
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1. Nom et fonction des personnes responsables		230
1.2. Attestation des personnes responsables		230
1.3. Déclaration d'expert		233-234
1.4. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		233-234
1.5. Approbation par l'autorité compétente (déclaration sans approbation)		1
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Coordonnées		231
2.2. Changements		30
3. Facteurs de risque		
3.A Risques macro-économiques		
3.A-1 Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et du marché des immeubles de bureaux		18
3.A-2 Risques liés à une crise économique et sanitaire mondiale		19
3.B Risques propres à l'activité immobilière		
3.B-3 Risques liés à la valorisation des actifs		19
3.B-4 Risques stratégiques		20
3.B-5 Risques locatifs		21
3.B-6 Risques d'obsolescence et de dévalorisation des actifs		22
3.B-7 Risques liés à l'exploitation et aux développements immobiliers		23
3.C Risques financiers		
3.C-8 Risque de taux d'intérêt		24
3.C-9 Risque de liquidité		25
3.C-10 Risque de contrepartie		25
3.D Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance		
3.D-11 Risques liés aux enjeux environnementaux		26
3.D-12 Risques sociaux		27
3.D-13 Risque de gouvernance		28
3.E Risques juridiques et fiscaux		
3.E-14 Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable		28
3.F Risques technologiques		
3.F-15 Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles		29
3.16. Litiges		29
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1. Raison sociale		231
4.2. Enregistrement et code LEI		231
4.3. Date de constitution et durée		231
4.4. Siège social, forme juridique, législation applicable, numéro de téléphone, site web	60	231

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019

Informations	Rapport intégré	Document d'enregistrement universel
5. Aperçu des activités		
5.1. Principales activités		
5.1.1. Opérations et principales activités	6, 7	6 à 11
5.1.2. Nouveaux produits		NA
5.2. Principaux marchés	48	6
5.3. Évènements importants dans le développement des activités de l'émetteur		6
5.4. Stratégie et objectifs	12, 13	15-16
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		233
5.6. Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		6 à 8
5.7. Investissements		
5.7.1. Investissements importants réalisés	50	6, 167
5.7.2. Investissements importants en cours ou programmés		6, 167
5.7.3. Informations sur les participations		11
5.7.4. Impact environnemental de l'utilisation des immobilisations corporelles		42 à 86
6. Structure organisationnelle		
6.1. Description sommaire du Groupe		233
6.2. Liste des filiales importantes		10
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1. Situation financière		
7.1.1. Évolution et résultat des activités de l'émetteur	52, 53	6 à 11, 12 à 14
7.1.2. Autres informations		15
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
8. Trésorerie et capitaux		
8.1. Capitaux	56, 57	13, 162, 164, 185, 198, 209
8.2. Source et montant des flux de trésorerie		165, 193
8.3. Besoins de financement et structure de financement	54, 55	6, 14, 167, 179 à 182
8.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		24, 25
8.5. Sources de financement attendues		7, 8, 167, 179
9. Environnement réglementaire		
9.1. Influences extérieures		18, 19, 28
10. Informations sur les tendances		
10.1. Principales tendances et changement significatif de performance financière du groupe		6 à 8
10.2. Éléments susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		15, 16, 18, 19, 24

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019

Informations	Rapport intégré	Document d'enregistrement universel
11. Prévisions ou estimations du bénéfice		
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
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1. Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	8, 9	97 à 103
12.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction générale		104, 108
13. Rémunérations et avantages		
13.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature		111 à 129
13.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages		189, 192
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1. Date d'expiration des mandats actuels		101
14.2. Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages ou déclaration négative appropriée		111
14.3. Informations sur le Comité d'audit et le comité de rémunérations		34, 35, 106, 107
14.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		94, 105
14.5. Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise		NA
15. Salariés		
15.1. Nombre de salariés		47, 67, 84, 212
15.2. Participations et stock-options		37, 89
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		90 à 92, 207, 208
16. Principaux actionnaires		
16.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	60	35
16.2. Existence de droits de vote différents		35
16.3. Contrôle de l'émetteur		35
16.4. Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		232
17. Transactions avec des parties liées		
		190, 213
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1. Informations financières historiques		
18.1.1. Informations financières historiques auditées et rapport d'audit		160 à 225
18.1.2. Changement de date de référence comptable		NA
18.1.3. Normes comptables		166, 167, 200 à 202
18.1.4. Changement de référentiel comptable		NA
18.1.5. Éléments inclus dans les informations financières historiques		93
18.1.6. États financiers consolidés		160 à 194
18.1.7. Date des dernières informations financières		160, 195
18.2. Informations financières intermédiaires et autres		NA
18.3. Audit des informations financières annuelles historiques		
18.3.1. Audit indépendant		218 à 225
18.3.2. Autres informations auditées		87, 88, 226, 227
18.3.3. Autres informations non auditées		NA
18.4. Informations financières pro forma		NA

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019

Informations	Rapport intégré	Document d'enregistrement universel
18.5. Politique en matière de dividendes		
18.5.1. Description de la politique		39
18.5.2. Dividende par action	60	9, 40
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage		29
18.7. Changement significatif de la situation financière de l'émetteur		NA
19. Informations supplémentaires		
19.1. Capital social		
19.1.1. Capital émis et autorisé		232
19.1.2. Actions non représentatives du capital		NA
19.1.3. Autodétention et autocontrôle		35, 36
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		35, 36
19.2. Acte constitutif et statuts		
19.2.1. Registre et objet social		231
19.2.2. Droits et privilèges des actions		NA
19.2.3. Éléments de changement de contrôle		NA
20. Contrats importants		
21. Documents disponibles		

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	195
2. Comptes consolidés	160
3. Rapport de gestion	4
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	230
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	218
6. Rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise	94

Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2022 : 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 2020 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 155 à 183 et 206 à 208 du document d'enregistrement universel (cahier juridique et financier) 2020 déposé auprès de l'AMF le 15 mars 2021 sous le numéro D.21-0120.
- Les comptes consolidés de l'exercice 2021 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 140 à 173 et 197 à 199 du document d'enregistrement universel (cahier juridique et financier) 2021 déposé auprès de l'AMF le 14 mars 2022 sous le numéro D.22-0094.



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 85 729 430 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
552 040 982 RCS Paris

Conception et réalisation | W

www.fonciere-lyonnaise.com