

# Rapport de gestion SFL 2017

___ 7	
	<b>1. Activité et faits marquants</b>
___ 8	
	<b>2. Résultat des activités</b>
___ 12	
	<b>3. Perspectives</b>
___ 12	
	<b>4. Facteurs risques</b>
___ 17	
	<b>5. Assurances</b>
___ 19	
	<b>6. 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</b>
___ 25	
	<b>7. SFL et ses actionnaires</b>
___ 30	
	<b>8. Partenariats</b>
___ 31	
	<b>9. Pactes d'actionnaires</b>
___ 31	
	<b>10. Évolution du cours de Bourse</b>
___ 33	
	<b>11. Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE 2017)</b>
___ 80	
	<b>12. Annexes</b>
	12.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2018 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)..... p. 80
	12.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2018 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce)..... p. 80
	12.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (article R. 225-102 du Code de commerce) ..... p. 82
	12.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise (article L. 225-37 al 6 du Code de commerce)..... p. 83
	12.5 - Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2018..... p. 122
	12.6 - Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire ..... p. 128
	12.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2017..... p. 130

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 9 février 2018.



# Assemblée générale mixte du 20 avril 2018

## Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées dans ce rapport.

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

### 1. Activité et faits marquants

#### 1.1. Activité locative

Dans un marché locatif en progression en 2017, avec un taux de vacance historiquement bas en Île-de-France depuis 2007, une demande des entreprises plus forte et une rareté des produits de qualité disponibles, notamment dans Paris intra-muros, SFL a signé de nombreux baux en 2017, représentant environ 21 000 m<sup>2</sup> de surfaces.

À noter, en particulier, les opérations suivantes :

- la commercialisation de l'intégralité des surfaces vacantes de l'immeuble 103 Grenelle (2 900 m<sup>2</sup>), en deux baux signés avec Édouard Denis Développement et avec Calvin Klein ;
- la commercialisation de 3 500 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Cézanne Saint-Honoré à LEK Consulting et à KBL Richelieu ;
- la commercialisation à divers locataires de 2 800 m<sup>2</sup> dans le Washington Plaza ;
- la commercialisation de 3 400 m<sup>2</sup> à WeWork dans le 92 Champs-Élysées ;
- la commercialisation à L'Occitane – Pierre Hermé de leur tout nouveau concept store ouvert en décembre 2017 dans la Galerie des Champs-Élysées.

Les commercialisations 2017 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 733 €/m<sup>2</sup> et de 629 €/m<sup>2</sup> en économique, illustration de la capacité de SFL à obtenir, grâce à la qualité et à la rareté de ses produits, des niveaux de loyers en progression et à contenir les mesures d'accompagnement.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 96,4 % contre 97,0 % au 31 décembre 2016, la vacance financière (EPRA Vacancy rate) s'établissant à 3,1 %, stable sur un an, autre illustration de l'excellente attractivité du patrimoine de SFL et de sa capacité à maintenir totalement occupés ses immeubles en exploitation.

#### 1.2. Activité de développement

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 32,8 millions d'euros et concernent notamment des rénovations de plateaux vacants ainsi que les projets en cours. Le pipeline de développement au 31 décembre 2017 porte sur environ 13 % du patrimoine de SFL et concerne principalement trois projets phares qui seront déployés sur les quatre prochaines années, à savoir :

- le socle de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré qui représente environ 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente ;

- l'immeuble de bureaux situé avenue Émile Zola, acquis en 2017, qui a vocation à devenir, après restructuration intégrale, un grand centre d'affaires au cœur du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris ;
- l'immeuble du 96 avenue de Léna, de 9 000 m<sup>2</sup> environ, qui sera entièrement réhabilité pour offrir des prestations au meilleur niveau d'exigence.

#### 1.3. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice 2017

En janvier 2017, SFL a procédé à l'acquisition, pour 165 millions d'euros (HD), du siège historique du groupe SMA, immeuble de près de 21 000 m<sup>2</sup> situé 112-122 avenue Émile Zola dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Le transfert définitif de l'actif est intervenu en novembre 2017, à la libération du site par SMA. Cet immeuble, bâti en 1966 sur une parcelle arborée de 6 300 m<sup>2</sup>, va être entièrement restructuré.

SFL a signé le 29 septembre 2017 la cession à Primonial REIM de l'actif In/Out, situé au 46 quai Alphonse le Gallo à Boulogne-Billancourt (92). Cet immeuble d'environ 35 000 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une lourde restructuration démarrée en 2011 et a été loué en totalité en 2015 à l'OCDE dans le cadre d'un bail se terminant en 2027. Cette transaction s'est conclue au prix net vendeur de 445 millions d'euros.

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

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 229 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2017, en augmentation de 8,6 % par rapport au 31 décembre 2016 (5 736 millions d'euros), et de 12,6 % à périmètre constant. Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient principalement de l'appréciation des immeubles liée à un nouveau resserrement des taux de rendement constaté sur le marché de l'investissement pour les actifs de grande qualité et à l'amélioration des conditions locatives.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,2 % au 31 décembre 2017 contre 3,6 % au 31 décembre 2016.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux « prime » (78 %) et de commerces/hôtel (21 %). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1 % des actifs immobiliers de SFL, est située dans un immeuble mixte avec une composante commerciale importante.

## 2. Résultat des activités

### 2.1 Résultats consolidés

#### 2.1.1. Analyse des résultats consolidés

Les revenus locatifs s'élèvent à 195,8 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 198,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, en légère baisse de 2,4 millions d'euros (- 1,2 %).

- À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 6,2 millions d'euros (+ 3,6 %) du fait des nouvelles locations intervenues en 2016 et 2017, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré, 9 Percier et 103 Grenelle.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 2,6 millions d'euros, plusieurs plateaux ayant fait l'objet de rénovation complète suite à des départs de locataires, en particulier sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré.
- La cession de l'immeuble In/Out, le 29 septembre 2017, génère une baisse de revenus de 3,3 millions d'euros sur l'exercice par rapport à 2016.
- Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires, ont généré un produit net de 0,5 million d'euros en 2017 contre 3,2 millions d'euros en 2016.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 164,1 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 169,7 millions d'euros au 31 décembre 2016.

L'évaluation au 31 décembre 2017 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 12,6 % à périmètre constant sur un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 635,1 millions d'euros en 2017 (contre 438,0 millions d'euros en 2016). La cession de l'immeuble In/Out a dégagé une plus-value de 80,3 millions d'euros sur l'exercice.

Les charges financières nettes s'élèvent à 40,7 millions d'euros en 2017 contre 48,1 millions d'euros en 2016, une nouvelle fois en forte baisse. Les charges financières récurrentes diminuent de 4,7 millions d'euros en 2017, du fait de la baisse du coût moyen de refinancement de SFL et de la réduction de son volume d'endettement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2017 atteint 685,3 millions d'euros contre 504,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA, établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 102,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 100,9 millions d'euros au 31 décembre 2016 (+1,5 %).

#### 2.1.2. Analyse de la structure financière

L'endettement net de la Société s'établit à 1 631 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 1 931 millions d'euros au 31 décembre 2016 et représente 24,6 % de la valeur du patrimoine. À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,7 % et la maturité moyenne de 4,5 années. En 2017, SFL a remboursé le solde de 301 millions d'euros de la souche obligataire émise en novembre 2012 et mis en place deux nouvelles lignes bancaires corporate revolving pour un montant global de 250 millions d'euros sur des maturités de 6 et 7 ans.

Au 31 décembre 2017, SFL bénéficie de 760 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, confortant ainsi sa capacité à

saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

En octobre 2017, l'agence de notation S&P a amélioré la notation de SFL à BBB+, perspective stable.

#### 2.1.3. Actif Triple Net Réévalué

Au 31 décembre 2017, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA) de la Société s'élève à 3 729 millions d'euros, soit 80,1 euros/action, contre 66,2 euros/action au 31 décembre 2016, en progression de 21,0 %.

### 2.2. Résultats sociaux de SFL

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 101,4 millions d'euros contre 87,7 millions d'euros au titre de 2016, soit une augmentation de 13,7 millions d'euros (+ 15,6 %). Les loyers et indemnités locataires augmentent notamment du fait de la fin des franchises de certains preneurs des immeubles #cloud.paris, Édouard VII, et 131 avenue de Wagram.

Les charges d'exploitation enregistrent quant à elles une diminution de 9,8 millions d'euros, en lien notamment avec des mesures d'accompagnement accordées à des locataires en 2016.

Le résultat d'exploitation atteint 24,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, en forte hausse sur 2016.

Le résultat financier ressort à - 1,6 million d'euros contre - 16,2 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une amélioration de 14,6 millions d'euros, qui provient d'une part de la baisse du coût de financement, et d'autre part des revenus des participations, notamment de la SNC Condorcet.

Compte tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit à 22,7 millions d'euros, contre - 13,1 millions d'euros en 2016.

Suite à la cession de l'actif In/Out en septembre 2017, le résultat exceptionnel fait ressortir un gain de 251,9 millions d'euros, contre une perte de 1,5 million d'euros en 2016. La participation des salariés aux résultats de l'entreprise augmente sensiblement, conséquence de cette cession.

Le poste des impôts sur les bénéfices, qui fait ressortir un léger gain au 31 décembre 2017, affiche une variation significative sur l'exercice 2016 qui avait été impacté par la levée d'option du crédit-bail de l'immeuble 131 Wagram, celle-ci ayant généré une charge d'impôt de 15,5 millions d'euros.

Le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice comptable de 272,4 millions d'euros contre une perte comptable de - 30,3 millions d'euros en 2016.

Au 31 décembre 2017, le total du bilan de la Société s'élève à 2 522 millions d'euros contre 2 601 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une légère baisse (- 3,0 %).

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce (page 82).

**INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS  
MENTIONNÉS À L'ARTICLE D. 441-4 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)

	Factures <b>reçues</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures <b>émises</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	122	-	-	-	-	68	26	-	-	-	-	134
Montant total des factures concernées TTC	1 060 926	154 110	562 809	9 709	389 151	1 115 779	4 108 032	36 097	90 850	362 948	125 649	615 544
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,81 %	0,26 %	0,96 %	0,02 %	0,66 %	1,90 %	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	3,16 %	0,03 %	0,07 %	0,28 %	0,10 %	0,47 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	0	0	0	6	100	106
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-	0	0	0	43 186	824 268	867 454
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux						Délais contractuels					

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

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2017, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 272 390 385,35 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 2017	272 390 385,35 euros
Report à nouveau antérieur	343 032,90 euros
Soit le bénéfice distribuable	272 733 418,25 euros

Nous vous proposons :

- après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,30 euros, soit un montant global du dividende de 107 016 640,20 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2017 ;
- de prélever le montant du dividende comme suit :
  - 343 032,90 euros sur le compte report à nouveau, lequel serait ramené à zéro,
  - 106 673 607,30 euros sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Le détachement du coupon interviendrait le 30 avril 2018 et le dividende serait mis en paiement en numéraire à compter du 3 mai 2018.

S'agissant des actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende (actions autodétenues), le montant correspondant au dividende non versé à raison de ces actions ainsi que celui correspondant aux dividendes auxquels les actionnaires auraient éventuellement renoncé serait affecté au compte « Report à nouveau ».

Il est précisé que la totalité du dividende de 2,30 euros par action serait payée à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées et présenterait le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts pour l'intégralité de son montant (sur la base de 46 528 974 actions). En conséquence il ne bénéficierait pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 1° du Code général des impôts (article 158-3-3° bis du Code général des impôts).

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

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

Lorsqu'il est distribué à des actionnaires non domiciliés en France, le dividende serait soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 15 % s'ils sont versés à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables, au taux de 75 % lorsqu'ils sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238 A du Code général des impôts, ou au taux de 30 % dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

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

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détiendrait, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il percevrait ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société devrait 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.

### 2.2.3. Dépenses somptuaires

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

Les documents comptables et les informations sur l'activité et sur la situation économique et financière de l'entreprise requis par l'article L. 2323-13 du Code du travail au titre de l'année 2017 ont été mis à la disposition du Comité d'Entreprise.

### 2.2.4. Conventions réglementées

Aucune convention de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2017.

### 2.3. Activité des principales filiales

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêts	Contrôle
<b>Société mère</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SAS Société Immobilière Victoria <sup>(1)</sup>	602 039 364	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50

(1) Entrée de périmètre en 2017.

En vertu d'un pacte d'actionnaires, le Groupe contrôle exclusivement 4 sociétés dont il détient 50 % des intérêts.

Ainsi, la Société Foncière Lyonnaise détient le contrôle exclusif de la totalité de ses filiales, toutes intégrées selon la méthode de l'intégration globale.

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

**RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017 (en euros)**

Filiales et participations	Capital		Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société en cours d'exercice	Observations
					Brute	Nette						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société</b>												
<b>1. Filiales (+ de 50 % du capital détenu par la Société)</b>												
SCI PAUL CÉZANNE	56 934 400	110 473 677		100 %	291 846 722	291 846 722	-	-	13 403 858	7 062 319	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	6 567 050		100 %	1 168 570	1 168 570	162 318 630	-	7 952 171	3 359 735	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	14 658 474		66 %	79 788 878	79 788 878	108 085 714	-	20 006 445	9 318 524	-	-
SAS STÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA *	243 856	90 972 957		100 %	86 761 320	86 761 320	-	-	-	0	-	-
<b>2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)</b>												
SAS PARHOLDING	15 000 000	10 372 730		50 %	18 400 300	18 400 300	15 809	-	-	7 505 293	1 814 699	-
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A</b>												
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)					380 493	380 493	201 320 214	-	-	12 270 199	692 992	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société)					-	-	-	-	-	-	-	-

\* Le 30 novembre 2017, SFL a acquis la totalité des actions composant le capital de la société immobilière Victoria.

### 3. Perspectives

#### 3.1. Événements postérieurs a la clôture

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice Néant

#### 3.2. Perspectives

Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Dans un contexte général plus dynamique où les indicateurs économiques s'améliorent, le marché immobilier reste un secteur recherché par les investisseurs, notamment pour les actifs centraux et de bonne qualité qui demeurent particulièrement prisés des acheteurs. Ce choix des investisseurs, ainsi que celui des entreprises clientes, toujours plus orienté vers les produits de qualité, conforte le positionnement de SFL comme acteur de référence de l'immobilier tertiaire parisien « prime ».

### 4. Facteurs de risque

#### 4.1. Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2017, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 760 millions d'euros en lignes de

crédit confirmées non utilisées contre 540 millions d'euros au 31 décembre 2016. Ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2020.

Grâce à ses lignes de crédit disponibles, la structure de sa dette diversifiée et la qualité de son patrimoine, le Groupe gère son risque de liquidité avec efficacité.

Voir également en note VI-1 des comptes consolidés (Emprunts et concours bancaires) :

- l'échéancier des emprunts et dettes financières (page 149) ;
- le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 149).

#### 4.2. Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). 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.

### 4.3. Le risque de change

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2017.

### 4.4. Le risque de taux d'intérêt

SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

#### a) Objectifs et stratégie

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

Au 31 décembre 2017, le taux de couverture de la dette est de 87 %.

#### b) Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,69 % au 31 décembre 2017 (contre 1,95 % au 31 décembre 2016).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,78 %, soit un impact négatif de 1 552 milliers d'euros sur l'année représentant 3,62 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,59 %, soit un impact positif de 1 576 milliers d'euros sur l'année représentant 3,68 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2017, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 3 581 milliers d'euros. À l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 3 170 milliers d'euros.

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2021 :

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Emprunt BECM	150 000	150 000	-	-	-
Emprunt BANCO SABADELL	10 000	10 000	10 000	-	-
Emprunt CADIF	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	75 000	75 000	75 000	75 000	-
Comptes courants	55 646	55 646	-	-	-
<b>Total dette taux variable</b>	<b>465 646</b>	<b>465 646</b>	<b>260 000</b>	<b>250 000</b>	<b>175 000</b>
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Cap CADIF 0,25 %	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Total exposition nette du Groupe</b>	<b>265 646</b>	<b>265 646</b>	<b>60 000</b>	<b>50 000</b>	<b>- 25 000</b>

Voir également la note VI-3 (Instruments financiers) des comptes consolidés en page 150.

### 4.5. La Société est exposée à l'évolution des conditions macro-économiques et du marché de l'immobilier

L'activité de notre Société dépend de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- la bonne tenue de nos revenus locatifs à périmètre constant et donc de la santé de nos clients. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers peut affecter leur situation financière et par voie de conséquence être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de SFL s'ils ne parviennent plus à honorer leurs loyers ;
- les cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale. Ces cycles peuvent engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. On continue à assister à une baisse des taux des actifs « prime » car les investisseurs ont une appétence pour cette catégorie de biens. Aussi, pour tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché, SFL a réalisé des 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). Il résulte de la variation combinée de ces deux taux, à la hausse ou à la baisse, une faible variation de la valeur de notre patrimoine inférieure à 9 % ;

- l'accès aux financements bancaires : le marché du crédit reste bien orienté dans un contexte de confiance croissante dans une reprise économique mondiale. Cependant, une hausse de taux plus rapide que celle anticipée actuellement pourrait déstabiliser les marchés financiers et rendre, de ce fait, l'accès aux financements bancaires plus coûteux voire difficile surtout en cas de nouvelle crise financière. L'arrêt progressif du soutien de l'économie européenne par la BCE pourrait également être une source de tension.

### 4.6. Risques liés à la valorisation des actifs

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

Tous les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note IV-4), des comptes consolidés (pages 143).

### 4.7. La Société doit faire face à un environnement fortement concurrentiel dans le cadre de ses activités

L'environnement concurrentiel du marché de l'investissement en France a poursuivi son évolution caractérisée par une baisse générale des taux ; la rareté de l'offre d'actifs prime et l'afflux des capitaux continuent de peser sur les taux. Le taux de rendement prime se stabilise autour de 3 % (spread de taux de + 228 points de base avec l'OAT).

Aussi, les principaux concurrents de SFL sont ceux possédant des fonds propres tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains, ou dont l'endettement reste maîtrisé avec un effet de levier raisonnable.

### 4.8. Risques liés aux locataires

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout délai ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur son résultat opérationnel. Au 31 décembre 2017, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 38 % environ des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 24 % environ. Le portefeuille des locataires est réparti de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats...).

La totalité des loyers sont soumis au principe de l'indexation. Aussi, 17,6 % de nos baux sont indexés sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction, 68,5 % sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires et, 13,9 % sur l'Indice des Loyers Commerciaux.

La capacité de la Société à collecter ses loyers dépend de la solvabilité et de la liquidité de ses locataires. Les locataires peuvent ne pas être capables de payer à temps ou peuvent être en défaut ou la Société peut être contrainte de réduire le montant des loyers qui leur sont facturés en faisant des concessions afin d'aligner le paiement des loyers sur la situation financière des locataires.

Voir la note annexe V-3) « Clients et autres débiteurs » des comptes consolidés en page 146.

### 4.9. Risques liés à la disponibilité et au coût du financement

La Société a recours à l'endettement pour financer ses investissements et ses acquisitions conformément à sa stratégie.

Toutefois, il est possible que la Société ne parvienne pas ou rencontre des difficultés à emprunter ou à obtenir un financement par apport de fonds propres à des conditions attractives. Cette situation peut se présenter en raison des variations des conditions des marchés de capitaux ou du marché immobilier, ou tout autre changement dans l'activité de la Société, sa situation financière ou la situation financière de son actionnaire majoritaire qui pourrait modifier la perception des investisseurs sur la solvabilité de la Société.

Dans une telle situation, la société peut avoir recours à la cession d'actifs, celle-ci permettant de procurer des fonds à la Société. Néanmoins cette source de financement est elle-même soumise au risque de marché (niveau des prix et liquidité du marché immobilier), et la cession d'actifs dans un contexte défavorable ou non arrivés à maturité occasionnerait des pertes d'opportunités.

Par conséquent, l'impossibilité pour SFL d'emprunter ou d'obtenir un financement en raison des conditions de marché défavorables, la dégradation de l'environnement économique en général ou d'autres facteurs qui sont propres à la Société pourraient limiter sa capacité à acquérir de nouveaux actifs, financer la rénovation de ses actifs ou refinancer sa dette existante.

Par ailleurs, les besoins de financement de SFL pourraient s'intensifier en cas d'exigibilité anticipée de sa dette. En effet, les conventions de crédit listent différents cas d'exigibilité anticipée (par exemple le non-respect de ratios financiers). Ces obligations ou « covenants » sont décrits dans l'annexe aux comptes consolidés en Note VI-1).

### 4.10. Risques liés à la perte de personnes clés

Le départ de tout membre de notre direction ou de tout personnel cadre pourrait entraîner une perte de savoir-faire critique et pourrait, dans certains cas, permettre à nos concurrents et locataires d'avoir accès à des informations sensibles. Notre réussite repose, en partie, sur la fidélisation des membres du comité de direction et de nos salariés clés, et sur notre capacité à continuer à attirer, motiver et conserver des personnes hautement qualifiées. Si nous ne parvenons pas à conserver nos personnes clés, notre activité, notre situation financière, nos résultats et notre croissance future pourraient être affectés.

### 4.11. Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services

Nous faisons appel à des entreprises et à des prestataires de services dans le cadre de grands projets de rénovation, ainsi que pour l'entretien quotidien de nos immeubles. Il y a un nombre limité d'entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d'importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris. Cette situation nous rend dépendants des entrepreneurs pour l'achèvement dans les délais de ces projets. En outre, si un entrepreneur auquel nous faisons appel dans le cadre de tels projets venait à cesser son activité ou faisait faillite, ou dans l'hypothèse où la qualité de ses services venait à diminuer, nous pourrions accuser des retards dans les calendriers de réalisation et des augmentations de coûts. Des retards inattendus dans les rénovations ou les réaménagements pourraient avoir pour conséquence un allongement de la durée d'indisponibilité de nos immeubles, ce qui peut nuire à nos activités, notre situation financière ou nos résultats. L'insolvabilité d'un sous-traitant et/ou d'un fournisseur peut également perturber le processus de respect des garanties de performance.

### 4.12. Risques relatifs à l'environnement réglementaire

Dans le cadre de notre activité de propriétaire de bureaux et d'immeubles à usage commercial, outre le fait que nous devons nous conformer à la réglementation fiscale SIIC, nous sommes tenus de respecter un nombre important de réglementations notamment liées à la construction, la santé publique, l'environnement, la sécurité, aux baux commerciaux et aux autorisations administratives. Le non-respect desdites réglementations, ou tout changement de ces réglementations, y compris des normes environnementales plus strictes, qui rendent le respect de celles-ci plus difficile, onéreux ou coûteux, pourrait avoir un effet défavorable sur nos résultats, notre rentabilité, notre croissance ou nos perspectives de développement.

Le respect des réglementations applicables et de notre politique de gestion des risques peut engendrer des coûts supplémentaires significatifs et pourrait avoir un impact négatif sur notre rentabilité. Dans certaines circonstances, notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger délibérée d'autrui, nous pourrions également voir notre responsabilité civile et potentiellement pénale engagée, ce qui aurait un impact négatif sur notre réputation.

En outre, comme c'est généralement le cas pour les propriétaires, nous ne pouvons garantir que tous nos locataires respectent strictement toutes les réglementations qui leur sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité.

SFL est soumise à des réglementations en matière environnementale et de santé publique. La responsabilité qui peut en découler peut s'appliquer que nous soyons l'actuel ou l'ancien propriétaire ou promoteur d'un bien immobilier. Ces réglementations prescrivent souvent une responsabilité de plein droit que le propriétaire ou le promoteur ait eu connaissance ou ait été responsable ou non de l'existence de substances dangereuses ou toxiques. Ces réglementations peuvent exiger la réduction ou l'élimination des matériaux contenant de l'amiante en cas de dommages, de démolition, de rénovation, de reconstruction ou d'extension d'un actif, et s'appliquent également à l'exposition et au rejet d'amiante dans l'air. Certains de nos actifs contiennent ou contenaient à un moment donné des matériaux renfermant de l'amiante.

Les coûts d'identification et les coûts d'élimination des substances dangereuses ou toxiques peuvent être importants et pourraient avoir un effet négatif sur nos résultats, nos activités ou notre situation financière. Le manquement aux réglementations applicables en matière environnementale et de santé publique ou aux modifications des réglementations peut potentiellement entraîner des dépenses de fonctionnement supplémentaires et des coûts d'entretien ou entraver le développement de nos activités, ce qui pourrait avoir une incidence sur nos résultats. En outre, si nous ne parvenons pas à nous conformer à une exigence réglementaire ou prévenir un accident environnemental, nos immeubles pourraient perdre leur attrait et nous pourrions faire l'objet de sanctions qui pourraient générer des coûts supplémentaires et porter atteinte à notre réputation. Nous pouvons également engager des frais pour nous défendre contre de telles réclamations en matière environnementale ou mettre en œuvre des mesures visant à remédier à des risques pour l'environnement nouvellement identifiés.

SFL a mis en place un outil de suivi pour chacun de ces risques. Cet outil est bâti autour d'une charte environnementale qui rassemble les procédures mises en place pour chacun des risques environnementaux identifiés. Des tableaux de synthèse permettent de suivre l'état du patrimoine. Mis à jour régulièrement, ils sont consultables par toutes les personnes concernées sur un serveur dédié.

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la Société ou de son Groupe.

#### 4.13. Risques administratifs

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

L'obtention de ces autorisations peut requérir des délais importants, voire entraîner une modification du projet à la demande des administrations concernées.

Une fois les autorisations obtenues, il existe enfin un risque de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.

SFL essaie de limiter ces risques en s'entourant de professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité), et en engageant systématiquement une pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

#### 4.14. Risques de voisinage

La plupart des immeubles de SFL se situent dans un environnement urbain dense. Les grands projets peuvent engendrer des nuisances sonores ou des vibrations.

Des plaintes de voisins peuvent entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.

SFL initie systématiquement un référé préventif lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus.

Les marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposent la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations). Des mesures de surveillance, notamment acoustiques, sont également mises en œuvre. Une démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») est désormais imposée à tous les intervenants.

#### 4.15. Risques liés à l'actionnaire majoritaire

Colonial détient la majorité du capital et des droits de vote de SFL. Colonial peut exercer une grande influence sur SFL et peut contrôler les décisions du Conseil d'administration, de l'Assemblée générale annuelle ou des assemblées générales extraordinaires. Colonial peut ainsi prendre des décisions sur des questions importantes pour SFL, notamment la nomination des administrateurs, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes et les modifications du capital social ou autres documents d'organisation.

Bien que contrôlée comme décrit ci-dessus, SFL estime qu'il n'y a pas de risque que ce contrôle soit exercé de manière abusive, notamment grâce à la représentation au Conseil d'administration d'actionnaires minoritaires significatifs, à la présence d'administrateurs indépendants au Conseil d'administration et à la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général.

#### 4.16. Risques fiscaux liés au statut des SIIC

##### 4.16.1. Conditions d'application du régime des SIIC

Le 29 septembre 2003 SFL a opté, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2003, pour le régime fiscal des SIIC lui permettant d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant :

- de la location de ses immeubles ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et,
- des dividendes de certaines filiales.

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de certaines conditions de fond et à des obligations de distribution.

### i) Conditions de fond

L'éligibilité de SFL au régime des SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la société doit être cotée sur un marché réglementé français ou sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers ;
- la société doit avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- la société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;
- le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert, sous réserve de certaines exceptions expressément prévues par la loi, en particulier lorsque la ou les personnes agissant de concert qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 60 % du capital ou des droits de vote d'une SIIC sont elles-mêmes des SIIC.

### ii) Obligations de distribution

Le bénéfice du régime des SIIC est en outre subordonné à la distribution de :

- 95 % des profits provenant de la location d'immeubles (ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou de leurs établissements publics) et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 60 % des plus-values dégagées à l'occasion (i) de la cession de biens immobiliers ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail, réalisée directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts et (ii) de la cession de certaines participations dans les sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes de SIIC, ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav), dont le capital et les droits de vote sont détenus pendant deux ans au moins à plus de 5 %, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception.

#### 4.16.2. Non-respect des conditions d'application du régime des SIIC

##### i) Non-respect des conditions autres que celles du seuil de détention de 60 %

Le non-respect de l'une de ces conditions entraînerait la sortie du régime des SIIC de la Société et de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes :

- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie ni pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
- en cas de sortie du régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus-values latentes imposées au taux de 16,5 % (ou 19 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009) lors de l'entrée dans le régime (ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime) de la Société et de ses filiales qui ont opté, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % (ou 19 %) payé lors de l'option (ou de l'entrée dans le régime) ;
- quelle que soit la date de la sortie, les plus-values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de l'option pour le régime des SIIC (ou de 19 % lors de l'entrée d'un nouvel actif dans le régime à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009) ;
- quelle que soit la date de la sortie, la société et ses filiales devraient réintégrer dans leurs résultats fiscaux respectifs les sommes correspondant aux bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective. Les distributions ultérieures provenant de cette fraction des bénéfices pourraient en contrepartie bénéficier du régime des sociétés-mères et filiales au même titre que les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ;
- la société serait redevable d'une imposition complémentaire de 25 % sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. L'assiette de cette imposition est égale à la somme des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- enfin, si des immeubles ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière ont été acquis auprès d'une entité soumise à l'impôt sur les sociétés au cours des cinq années précédentes, font l'objet, dans le cadre des dispositions de l'article 210 E du CGI, d'un engagement de conservation de cinq ans, la Société serait redevable d'une pénalité égale à 25 % du prix d'acquisition de ces immeubles ou titres si elle vendait ces immeubles ou ces titres avant l'expiration du délai de cinq ans.

##### ii) Non-respect du plafond de 60 %

Si au cours d'un exercice, le plafond de 60 % venait à être franchi, l'application du régime des SIIC serait simplement suspendue pendant la durée de ce seul exercice à condition que (i) le dépassement intervienne pour la première fois depuis l'entrée dans le régime (pendant les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes) et que (ii) la situation soit régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la Société serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, à l'exception des plus-values de cession d'immeubles qui seraient calculées par rapport à leur valeur fiscale pour le calcul de l'exit tax lors de leur entrée dans le régime et diminuées du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés.

Cette sortie serait temporaire à condition que le plafond de détention de 60 % soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu.

La Société et ses filiales pourraient alors à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant. En revanche, si le plafond de détention était toujours dépassé à la clôture de l'exercice concerné, la Société et ses filiales sortiraient définitivement du régime.

Lors du retour dans le régime d'exonération, l'imposition des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré, due par la Société et ses filiales, serait limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Ces plus-values seraient taxables au taux réduit de 19 %. Les plus-values latentes sur les actifs du secteur taxable ne feraient en revanche pas l'objet d'une imposition immédiate.

Des mesures de tolérance s'appliquent lorsque le seuil de 60 % est franchi en cours d'exercice du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas, la condition de plafond est réputée respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice considéré.

Enfin, en cas de sortie définitive du régime SIIC consécutivement à une période de suspension, la Société serait redevable, en plus des impositions susmentionnées, du montant d'impôt qu'elle aurait acquitté si elle était revenue dans le régime d'exonération (imposition des plus-values latentes acquises durant la période de suspension sur les actifs du secteur exonéré).

### iii) Non-respect des conditions de distribution au cours d'un exercice

Si la Société venait à ne pas respecter son obligation de distribution au titre d'un exercice, l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné seraient imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Toutefois, si la Société a initialement respecté son obligation de distribution au cours d'un exercice, et que le non-respect de son obligation de distribution résulte de rehaussements dont ferait l'objet son résultat des activités exonérées de cet exercice, la quote-part de résultat rehaussé non distribuée serait soumise à l'impôt sur les sociétés après déduction de la distribution excédentaire éventuelle déjà mise en paiement.

### 4.16.3. Le Prélèvement de 20 %

Dans l'hypothèse où un actionnaire (autre qu'une personne physique) détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit sont exonérés d'impôt ou soumis à l'impôt français sur les sociétés ou un impôt équivalent dans un pays étranger à un taux inférieur de plus des deux tiers au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés français (un « Actionnaire à Prélèvement »), 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 (le « Prélèvement de 20 % »).

La Société, et non l'Actionnaire à Prélèvement, sera redevable du Prélèvement de 20 %. Les statuts de la Société prévoient que le Prélèvement de 20 % sera déduit de tout versement de dividendes par SFL à l'Actionnaire à Prélèvement, ce qui devrait permettre à SFL ainsi qu'aux autres actionnaires de la Société de ne pas avoir à supporter ce coût.

Le fait que le Prélèvement de 20 % doit être remboursé par l'Actionnaire à Prélèvement, peut dissuader certains fonds et autres investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale d'acquiescer à une participation significative dans notre Société, ce qui pourrait peser sur le prix des actions de la Société.

### 4.16.4. Retenue à la source de 15 % sur les distributions réalisées au profit d'organismes de placement collectif

Les produits prélevés sur les résultats exonérés et distribués par une SIIC, à compter du 17 août 2012, au profit d'organismes de placement collectifs français (OPCVM, OPCI ou SICAF) ou d'organismes de placement collectifs étrangers comparables donnent lieu à l'application d'une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

Cette retenue à la source pourrait dissuader ces organismes de placement collectif d'acquiescer à une participation dans notre Société, ce qui est susceptible d'affecter le prix de ses actions.

### 4.16.5. Modifications éventuelles du régime des SIIC

Les critères d'éligibilité au régime des SIIC et l'exonération d'imposition qui en résulte sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation de l'administration fiscale.

Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu pour l'instant.

Des modifications futures du régime des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

## 4.17. Risques financiers liés aux effets du changement climatique – mesures prises par la Société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone (L. 225-100-1 4° Code de commerce)

Les informations portant sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et les mesures que prend la société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité sont précisées dans le rapport RSE en page 33 et suivantes.

### 4.18. Litiges

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

## 5. Assurances

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

### 5.1. Programme d'assurances du parc immobilier

(Contrat d'assurances dommages aux biens du patrimoine)

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

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

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf.

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

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

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

Jusqu'au 31 décembre 2016 la limite maximum d'indemnité était restée fixée à 300 millions d'euros par sinistre incluant les pertes de loyer dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d'un sinistre garanti pour l'ensemble de son patrimoine.

En 2014 SFL a mené un travail important sur la valorisation de son patrimoine en termes de valeur de reconstruction à neuf en s'appuyant sur l'expertise de la société GALTIER. Le résultat de ce travail a permis à SFL de connaître précisément ses besoins de capacités à rechercher sur le marché de l'assurance et d'adapter les garanties à mettre en place.

Ce travail a trouvé une concrétisation en 2017 par la modification des assiettes qui sont dorénavant les valeurs de reconstruction à neuf des actifs complétés des revenus locatifs du patrimoine immobilier.

Ce travail a également permis d'adapter le niveau des garanties aux besoins très spécifiques de SFL. La limite maximum d'indemnité a été fixée à 350 millions d'euros.

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

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

### 5.2. Polices corporate

#### A) Police Tous Risques Bureaux

La garantie Tous Risques Bureaux a pour objet de couvrir, en cas de sinistres, les dommages aux biens mobiliers, matériels et marchandises, du groupe SFL situés dans ses bureaux au

42, rue Washington et au centre de conférences sis Square Édouard VII, 75009 PARIS.

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

#### B) Police Risques Informatiques

Ce contrat a pour objet de garantir l'ensemble des frais de reconstitution des informations et les frais supplémentaires informatiques suite à malveillance (y compris virus), ou à pertes de données consécutives à erreur, accident ou événement naturel.

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

#### C) 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 transactions 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, les garanties Faute Inexcusable ayant été étendues aux nouveaux postes de préjudices résultant de la Question Prioritaire de Constitutionnalité du 18 juin 2010 ;
- la Responsabilité Civile Professionnelle à hauteur de 3 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 immatérielles de dommages aux tiers en complément des polices Tous Risques Chantiers souscrites par chantier.

#### D) 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 dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur rencontre.

### 5.3. 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 C) ci-dessus.

## **6. 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. 225-100-1 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**

L'organisation interne est structurée autour de trois pôles de compétences :

- *un pôle opérationnel* constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation ;
- *un pôle financier* organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs ;
- *un pôle support/secrétariat général* composé du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information et du contrôle/audit interne, ce pôle a été renforcé au cours de l'exercice écoulé par la création d'une Direction juridique.

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

### **Sur l'évolution des règles de Gouvernance**

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité d'audit a choisi de confier la mission d'audit interne de la Société au Cabinet KPMG. Cette décision a été prise à la suite d'une réflexion sur l'audit interne conduite avec le management de la Société ; une procédure d'appel d'offres a été mise en place et quatre Cabinets, présentant tous des références indiscutables, ont été auditionnés.

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

Les travaux d'audit sont conduits sur la base de plans annuels d'audit qui sont définis par le Comité d'audit, en coordination et sur proposition du management de la Société. Ces missions

sont pilotées en interne par le Secrétaire général, en charge du Contrôle Interne et de l'Audit Interne.

Le présent rapport contient :

- une présentation générale du 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 ;
- une présentation des procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société ;
- le bilan des travaux du Comité d'audit de l'exercice 2017 et l'évaluation de ces travaux au regard des *best practices*.

Les travaux d'évaluation du Conseil sont détaillés dans le rapport sur le Gouvernement d'entreprise annexé aux présentes (page 100 et suivantes).

Voir également le paragraphe 4 « facteurs de risques » du présent rapport de gestion en page 12 et suivantes.

### **6.1. 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.

#### **6.1.1. 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 au directeur financier.

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

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

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

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

### 6.1.2. Délégations de pouvoirs et de signature

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.

### 6.1.3. Gouvernance des systèmes d'information

SFL dispose d'une Direction des Systèmes d'Information responsable des normes et standards en matière de sécurité de l'information.

Ceux-ci concernent :

- 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.

Le Système d'Information actuellement en place au sein de la Société a été déployé en 2004, en conformité avec le Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise.

Ce système d'information est aujourd'hui ancien et n'est plus susceptible d'évolutions par son éditeur ESTIA. En conséquence, la Société a décidé de conduire une réflexion quant au changement de Système d'Information. À la suite d'une procédure d'appel d'offres conduite par la Société, SFL a retenu l'éditeur CASSIOPAE avec lequel elle a commencé à élaborer un nouveau Système d'Information. L'état d'avancement de ce projet fait l'objet d'un suivi spécifique du Comité d'audit. Il convient de souligner la faiblesse de l'offre des éditeurs sur le segment de marché des Sociétés foncières.

Le rachat de l'éditeur ESTIA par CASSIOPAE, puis le rachat en 2016 de CASSIOPAE par le groupe SOPRA STERIA, SSII de dimension internationale, garantit la continuité d'exploitation du système d'information actuel ESTIA et permet à SFL de poursuivre ses travaux en vue d'une évolution nécessaire de son système d'information, le projet CASSIOPAE étant pour l'instant suspendu.

Les outils au service de la gestion immobilière, cœur du métier de SFL, sont externalisés en infogérance ; dans ce cadre, ont

été mis en place des moyens permettant de garantir la sécurité de l'information :

- un protocole de communication recense les modalités d'échange et les documents utilisés pour la communication entre SFL et ses prestataires informatiques ;
- un cahier des procédures d'infogérance regroupe les procédures de réception, de traitement et de suivi des demandes de corrections et évolutions du SI, ainsi que les procédures de recette et de mise en production ;
- un rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, a accompagné les Commissaires aux comptes dans l'analyse des risques informatiques, la vérification des processus de contrôles et la traçabilité des opérations effectuées.

SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment, les logiciels comptables.

### 6.1.4. 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 délits d'initiés ont également été explicitement notifiées à chaque collaborateur. Ces règles sont publiées sur le site intranet de la Société.

## 6.2. Présentation des procédures de contrôle interne

### 6.2.1. 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 du Groupe sont assurées par une expertise semestrielle réalisée par des professionnels indépendants.

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

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

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

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

### 6.2.2. 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 spécifiques liés à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en page 12 et suivantes du présent rapport.

### 6.2.3. Polices d'assurance

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

Les différentes polices d'assurance souscrites par SFL sont détaillées en page 17 et suivantes du présent rapport.

### 6.2.4. 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.

### 6.2.5. 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.

### 6.2.6. Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes

La consolidation 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 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 consolidations semestrielles et annuelles restent la base d'une communication financière étendue et sont produites 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.

### 6.2.7. Procédure budgétaire

Le contrôle de gestion élabore annuellement un Business Plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Il collecte, centralise et consolide les données de chaque service opérationnel et les présente à la direction après analyse.

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 BP comprend notamment :

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

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

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

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production et la fiabilité de l'information comptable et financière, conduisant à l'élaboration de la conso-

liquidation des comptes, sont en adéquation avec les contraintes d'une société cotée de premier rang.

### 6.2.8. 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.

### 6.2.9. 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 2017 étant constitué à plus de 80 % de dette à taux fixe (y compris les couvertures). Le cas échéant, le taux de couverture serait maintenu au minimum à 70 % par le biais d'instruments financiers simples (swap ou cap).

### 6.2.10. Les risques de contrepartie

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan.

Nos faibles excédents de trésorerie, dus à l'utilisation d'un crédit « revolving », sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

### 6.2.11. 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, légionelle...), 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 a été établie. Elle définit les risques spécifiques : détection de la présence d'amiante, de plomb, prévention de la légionelle, 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 les formations spécifiques.

### 6.2.12. Appels d'offres

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

Une procédure spécifique a été mise en place en 2012 ; cette procédure sera révisée au cours de l'exercice 2018.

## 6.3. Bilan des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2017 et évaluation de ces travaux au regard des best practices

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

Les principales pratiques sur lesquelles reposent les travaux du Comité d'audit sont les suivantes :

- anticipation des travaux à mener et validation des sujets à évoquer en séance ;
- approfondissement de la revue des informations financières et de la connaissance du dispositif de contrôle interne ;
- formulation de questions et remarques sur les problématiques spécifiques (demande d'explications sur les hypothèses retenues pour les calculs et la cohérence des informations) ;
- analyse détaillée des travaux des Commissaires aux comptes et suivi de l'application des recommandations formulées sur le dispositif de contrôle interne ;
- compte rendu régulier de l'avancement des travaux du Comité d'audit au Conseil d'administration, afin que ce dernier puisse les évaluer.

Ces principes doivent être maintenus et consolidés.

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 aux activités de l'entreprise 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, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

Le Comité d'audit a été spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et d'assurer une évaluation rigoureuse des procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques.

Le Président du Comité d'audit a régulièrement tenu informé le Conseil d'administration des travaux du Comité.

La réforme de l'audit, résultant de l'entrée en application le 17 juin 2016 (sauf dispositions transitoires) de la Directive européenne relative au contrôle légal des comptes et du Règlement européen relatif aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public a introduit d'importantes évolutions.

Le Comité d'audit est désormais chargé des nouvelles missions suivantes :

- formulation de recommandations au Conseil sur le processus d'élaboration de l'information financière pour en garantir l'intégrité ;
- suivi de l'efficacité de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;

- suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission. À cet égard, le Comité d'audit est destinataire, au plus tard à la date de remise du rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle des comptes, d'un rapport complémentaire des Commissaires aux comptes exposant les résultats du contrôle légal des comptes ;
- autorisation de la fourniture par les Commissaires aux comptes de services autres que la certification des comptes (les « SACC ») ;
- adoption des mesures nécessaires à l'application des règles garantissant l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- en cas de renouvellement des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit fait une recommandation au Conseil d'administration concernant la reconduction de la mission du Commissaire aux comptes ;
- les Commissaires aux comptes peuvent fournir toutes prestations autres que celles qui sont interdites, sous deux conditions :
  - autorisation préalable du Comité d'audit, qui doit s'assurer que la fourniture des services concernés ne met pas en cause l'indépendance du Commissaire aux comptes, et
  - respect d'un plafond d'honoraires égal à 70 % de la moyenne des honoraires facturés au cours des 3 derniers exercices pour le contrôle des comptes et des états financiers consolidés de l'EIP (*Entité d'Intérêt Public*) et, le cas échéant, de la personne qui la contrôle ou qui est contrôlée par elle ;
- les dispositions relatives aux plafonds de 70 % seront applicables pour la première fois aux SACC fournis au cours de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour les sociétés clôturant le 31 décembre.

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

Est également communiqué au Comité d'audit par les Commissaires aux comptes, un rapport d'audit, en application de l'article L. 813-16 du Code de commerce, ainsi que la déclaration annuelle d'indépendance, le détail de leurs honoraires et les informations sur les prestations fournies.

### 6.3.2. Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2017

Le Comité d'audit, dans sa séance du 12 janvier 2017, a défini et arrêté, le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le Plan d'audit 2017 comporte les missions suivantes :

- i) cartographie des risques : remise à jour de la cartographie des risques élaborée en 2012, définition d'une quinzaine de familles et de sous-familles de risques ;
- ii) appel d'offres : revue du process interne d'appel d'offres et de sélection des fournisseurs - identification des risques, des contrôles mis en œuvre et évaluation de ces contrôles - revue des délégations de pouvoirs ;
- iii) CAPEX : revue du process de refacturation des CAPEX, sélection et identification de CAPEX non refacturés et vérification de la nature non refacturable de la dépense dans le bail, sélection et identification de CAPEX refacturés aux locataires et vérification de la nature refacturable avec les termes du bail ;
- iv) proposition de mission par le Comité d'audit ou en fonction de l'actualité de SFL ;

v) suivi des Recommandations, afin de compléter le suivi déjà réalisé en 2015.

Il a été rendu compte de l'exécution de chacune de ces missions au Comité d'audit qui a pu auditionner les auditeurs en charge ainsi que le Secrétaire général, Directeur de l'audit interne. Il a également été rendu compte au Comité de l'avancement et de la mise en place des mesures correctrices préconisées.

### i) Cartographie des risques

#### Enjeux

La cartographie en place sur laquelle repose l'ensemble des travaux d'audit a été élaborée en 2012. Si cette cartographie recense un certain nombre de risques dont la pertinence est incontestable au regard des activités de SFL, le Comité a néanmoins jugé nécessaire de conduire un travail de réévaluation et de révision du référentiel dans un double objectif :

- prioriser les principaux risques auxquels SFL peut être exposée ;
- identifier de nouveaux risques potentiels qui émergent en raison des évolutions de l'environnement, des technologies...

Il est apparu notamment que le risque fiscal et le risque « assurances », nécessitaient une réévaluation. Ces deux risques avaient été écartés du référentiel essentiellement parce qu'ils pouvaient apparaître comme assez minimes dans leur criticité (sinon dans leur occurrence). Néanmoins, il est apparu pertinent de les réintégrer puisqu'il s'agit de risques consubstantiels à l'activité de SFL.

À l'issue de ses réflexions, le Comité d'audit a décidé de compléter la cartographie en introduisant plusieurs sous-familles de risques financiers, trois risques ayant alors été ajoutés à cette cartographie, il s'agit du « Risque de dégradation de la notation de la société », du « Risque fiscal » et du « Risque lié aux assurances ».

SFL a souhaité moderniser la cartographie en la structurant sur un nombre plus restreint de familles de risques et en identifiant scrupuleusement les sous-familles pertinentes. En outre, SFL cherche à créer une véritable culture du Risque au sein de la société de telle sorte que les collaborateurs s'approprient les risques inhérents à leur domaine de responsabilité.

À cette fin, une démarche spécifique de formation à l'audit et d'appropriation des risques par chacun des responsables sera conduite en 2018 avec l'appui du contrôle interne de KPMG.

Enfin, la cartographie des risques s'inscrit dans une démarche dynamique et sera périodiquement revue par le Comité d'audit.

#### Conclusion

Le nouveau référentiel des risques permettra d'organiser les plans d'audit à compter de l'exercice 2018.

### ii) Processus d'appel d'offres

#### Finalité

La finalité de cette mission d'audit était double :

- s'assurer de la fiabilité du processus relatif à la mise en place d'appels d'offres, en prenant connaissance des étapes clés du processus et des contrôles existants, afin d'en apprécier la

pertinence ainsi que l'efficacité opérationnelle et proposer des axes d'amélioration ;

- s'assurer sur une sélection de fournisseurs répartis au sein de quatre services (Commercial Investissements, Asset Management/Gestion Client, Développement Grands Projets et Technique et Développement) du respect des procédures en place. Ont été sélectionnés 24 fournisseurs répartis sur 10 immeubles. Le coût des travaux et prestations sélectionnés s'établit dans une fourchette de 56 k€ à 2 195 k€.

### Enjeu

Lors de la mission CAPEX menée en 2015 il avait déjà été relevé l'inadaptation relative des règles d'appels d'offres que l'entreprise s'imposait (seuils de déclenchement trop faibles et domaines trop nombreux).

### Conclusion

Le processus de sélection des fournisseurs repose sur les points forts suivants :

- l'existence du Comité de Revue d'Actifs et du Comité de Revue de Projet qui permettent un suivi régulier et approprié de l'exploitation d'un immeuble et de l'avancement des projets de restructuration et de rénovation ;
- une bonne connaissance des opérationnels et responsables de département du marché et des fournisseurs de prestations.

Les axes d'amélioration identifiés portent sur :

- la revalorisation des seuils à partir desquels le processus de mise en concurrence doit être discuté (les seuils sont relativement peu élevés au regard du montant des dépenses généralement engagées par SFL : celui pour les travaux se situe à 50 000 euros et celui pour les prestations de services à 15 000 euros.) ;
- la précision de certains corps de métiers pour lesquels un appel d'offres n'est ni justifié ni souhaitable (par exemple les bureaux d'architectes et les cabinets d'avocats, qui ne sont pas exclus dans la procédure actuelle et qui donc devraient faire l'objet d'une procédure d'appel d'offres) ;
- la mise en place systématique d'une fiche de dérogation formalisée et visée lorsqu'il y a une décision de ne pas recourir à un appel d'offres, notamment lorsque les décisions sont prises dans l'urgence.

### iii) CAPEX

#### Finalité

La loi Pinel a mis fin à la libre refacturation des travaux au preneur.

Cette loi a introduit un certain nombre de règles impératives qui encadrent désormais la liberté contractuelle selon les principes suivants :

- une obligation renforcée d'information et de transparence mise à la charge du bailleur afin d'assurer une certaine prévisibilité pour le preneur concernant les charges financières résultant de son bail et la faculté de contrôler la réalité et le montant des dépenses qui lui sont refacturées ;
- une interprétation stricte par les juges, en cas de conflit, des stipulations contractuelles, le doute bénéficiant au preneur.

Les différents processus en place chez SFL sont à revoir, notamment le processus de régularisation des charges et des CAPEX. SFL souhaite faire de la loi Pinel une opportunité en révisant chaque année (ce qui est prévu dans nos baux) le budget triennal qui est communiqué afin de pouvoir refacturer au locataire, en même temps que les charges, la partie qui lui incombe au titre des travaux. Dans tous les cas, SFL doit pouvoir justifier au locataire les travaux effectués et la partie qui lui est refacturée.

Ces obligations nouvelles soulèvent de nombreuses difficultés qui doivent être parfaitement identifiées et maîtrisées dans les process internes.

### Enjeux

- L'information des locataires sur les travaux réalisés durant les trois dernières années.
- La communication aux locataires des budgets travaux à trois ans (obligation légale).
- L'information des locataires sur les nouvelles modalités d'appel de fonds.
- L'intégration des budgets dans Estia en vue de l'automatisation de la refacturation.
- L'intégration des CAPEX budgétés dans les appels de fonds, déterminés d'après le budget.
- La prise de position, au cas par cas, sur la refacturation en période de *cut off* (locataires entrants, locataires sortants...).

### Conclusion et perspectives

À la suite des recommandations de KPMG, un large processus de refonte des procédures relatives à la refacturation des CAPEX a été initié en 2017, avec un point d'étape en 2018 et une mission d'audit spécifique visant à évaluer la qualité et la correcte application de la procédure en place en 2019.

À ce stade, KPMG estime que les processus identifiés comme étant à revoir sont cohérents, les différentes Directions bien impliquées, les risques à couvrir bien identifiés et le calendrier de mise en œuvre réaliste au regard des travaux à réaliser.

### iv) Suivi des recommandations

Depuis mars 2012 sur l'ensemble des missions qu'il a réalisées, KPMG a émis 93 recommandations dont :

- 67 recommandations ont été mises en œuvre, soit 72 % du total ;
- 22 recommandations sont en cours de mise en œuvre, soit 24 %, et font l'objet d'un plan d'action de la part de SFL. Ces recommandations concernent notamment les missions relatives à la gestion des CAPEX et à la refacturation des charges de fonctionnement des immeubles ;
- 4 recommandations, de criticité faible, sont à ce jour non traitées. Cela représente 4 % sur l'ensemble des points relevés par KPMG lors de ses missions d'audit interne.

## 7. SFL et ses actionnaires

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

#### 7.1.1. Tableau de l'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices (2013-2017)

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Exercice 2013	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2014	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2015	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2016	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €
Exercice 2017	néant	–	–	–	46 528 974	93 057 948 €

#### 7.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2017

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	% de capital	% droits de vote réels <sup>(1)</sup>
<b>IMMOBILIARIA COLONIAL SA</b>	27 245 303	27 245 303	58,56 %	58,94 %
DIC HOLDING LLC <sup>(a)</sup>	3 984 999	3 984 999	8,56 %	8,62 %
QATAR HOLDING LLC <sup>(a)</sup>	6 345 428	6 345 428	13,64 %	13,73 %
<b>Sous-total Concert DIC HOLDING et QATAR HOLDING</b>	<b>10 330 427</b>	<b>10 330 427</b>	<b>22,20 %</b>	<b>22,35 %</b>
PREDICA <sup>(b)</sup>	5 992 878	5 992 878	12,88 %	12,97 %
Autres filiales (La Médicale / CA Life Greece / CAA / CACI / CALIE Lux / PACIFICA / SPIRICA)	141 304	141 304	0,30 %	0,31 %
<b>Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE</b>	<b>6 134 182</b>	<b>6 134 182</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,29 %</b>
<b>Total principaux actionnaires</b>	<b>43 709 912</b>	<b>43 709 912</b>	<b>93,94 %</b>	<b>94,58 %</b>
Flottant	2 511 927	2 511 927	5,40 %	5,42 %
Autodétention SFL	307 135	–	0,66 %	–
<b>Total</b>	<b>46 528 974</b>	<b>46 221 839</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

(a) DIC HOLDING LLC et QATAR HOLDING LLC agissant de concert.

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

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

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

7.1.3. Évolution de la répartition du capital et des droits de votes

Principaux actionnaires	2014 <sup>(a)</sup>		2015 <sup>(a)</sup>		2016 <sup>(a)</sup>	
	% capital	% droits de vote réels <sup>(b)</sup>	% capital	% droits de vote réels <sup>(b)</sup>	% capital	% droits de vote réels <sup>(b)</sup>
INMOBILIARIA COLONIAL	53,14 %	53,63 %	53,14 %	53,58 %	58,55 %	59,01 %
Groupe Crédit Agricole, dont	13,15 %	13,27 %	13,15 %	13,26 %	13,18 %	13,29 %
• CACIB / CALYON	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
• PREDICA	12,85 %	12,97 %	12,85 %	12,96 %	12,88 %	12,98 %
• Autres filiales	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,31 %
DIC HOLDING LLC	8,55 %	8,63 %	8,56 %	8,63 %	8,56 %	8,63 %
QATAR HOLDING LLC	13,64 %	13,76 %	13,64 %	13,75 %	13,64 %	13,74 %
<i>Sous-total Concert DIC HOLDING et QATAR HOLDING</i>	22,19 %	22,39 %	22,20 %	22,37 %	22,20 %	22,37 %
REIG CAPITAL GROUP	4,38 %	4,42 %	4,38 %	4,42 %	0 %	0 %
Flottant	6,22 %	6,28 %	6,32 %	6,37 %	5,29 %	5,33 %
Actions autodétenues	0,92 %	-	0,81 %	-	0,78 %	-
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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 autodétenues sont privées du droit de vote.

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

**Franchissements de seuils**

**Franchissements de seuils depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018**

(néant)

**Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2017**

(néant)

**Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2016**

**2016DD438591** – Par courrier en date du 4 juillet 2016 adressé à la Société, la Société Immobiliaria Colonial (Colonial) (Av. diagonal, 532 - 08008 Barcelone – Espagne) a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils statutaires de 54 % et 56 % du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE. Ces franchissements de seuils sont intervenus le 28 juin 2016, à la suite de l'assemblée générale des actionnaires de Colonial ayant approuvé la cession et l'apport à Colonial par REIG Capital Group de 2 038 956 actions de SFL représentant environ 4,4 % du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE <sup>(1)</sup>.

À l'issue de ces opérations, Colonial détenait 26 765 356 actions de SFL, représentant environ 57,52 % du capital et des droits de vote.

(1) 1 019 478 actions ont été cédées en numéraire à Colonial, le solde ayant été concomitamment apporté à Colonial et donné lieu à l'émission de 90 805 920 actions Colonial au bénéfice de Reig Capital Group.

**Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2015**

(néant)

**7.2. Titres donnant accès au capital**

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

**7.3. Actions détenues par les Administrateurs**

Administrateurs au 31 décembre 2007	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2017
Juan José BRUGERA CLAVERO	11 275
Angels ARDERIU IBARS	25
Ali BIN JASSIM AL-THANI	25
Anne-Marie de CHALAMBERT	25
Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD	50
Chantal du RIVAU	30
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GANYET I CIRERA	30
Carlos KROHMER	30
Luis MALUQUER TREPAT	400
Adnane MOUSANNIF	1 500
Nuria OFERIL COLL	25
Pere VIÑOLAS SERRA	5 325
Anthony WYAND	100
<b>Total</b>	<b>18 915</b>

(1) La Charte de l'Administrateur fait obligation à chaque Administrateur de déclarer à l'émetteur les actions qu'il détient directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-109 du Code de commerce. Par ailleurs, l'article 17 des statuts fait obligation à chaque Administrateur de détenir au moins 25 actions au nominatif.

**7.4. Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées au cours de l'exercice 2017**

**Déclarant : Nicolas Reynaud, Directeur Général**

Instrument financier : Actions

Nature de l'opération : Acquisition d'actions gratuites dans le cadre d'un plan mis en place par la Société

Date de la transaction : 12 avril 2017

Date de réception de la notification à l'AMF: 13 avril 2017

Lieu de la transaction : Euronext Paris

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 4 368

**Déclarant : Dimitri Boulte, Directeur Général Délégué**

Instrument financier : Actions  
Nature de l'opération : Acquisition d'actions gratuites dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
Date de la transaction : 12 avril 2017  
Date de réception de la notification à l'AMF: 13 avril 2017  
Lieu de la transaction : Euronext Paris  
Prix unitaire : 0,00 €  
Volume : 7 500

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

Instrument financier : Actions  
Nature de l'opération : Acquisition d'actions gratuites dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
Date de la transaction : 12 avril 2017  
Date de réception de la notification à l'AMF: 13 avril 2017  
Lieu de la transaction : Euronext Paris  
Prix unitaire : 0,00 €  
Volume : 3 750

**Déclarant : François SEBILLOTTE, Secrétaire général**

Instrument financier : Actions  
Nature de l'opération : Acquisition d'actions gratuites dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
Date de la transaction : 12 avril 2017  
Date de réception de la notification à l'AMF : 13 avril 2017  
Lieu de la transaction : Euronext Paris  
Prix unitaire : 0,00 €  
Volume : 2 913

**Déclarant : Inmobiliaria Colonial, Personne morale liée à M. Pere Vinolas Serra, administrateur**

Instrument financier : Actions  
Nature de l'opération : Acquisition  
Date de la transaction : 2 juin 2017  
Date de réception de la notification à l'AMF : 6 juin 2017  
Lieu de la transaction : Euronext Paris  
Prix unitaire : 56,00 €  
Volume : 4 700

**Déclarant : François SEBILLOTTE, Secrétaire général**

Instrument financier : Actions  
Nature des opérations : Cession  
Date des transactions : du 31 août au 7 septembre 2017  
Date de réception des notifications à l'AMF : du 4 au 7 septembre 2017  
Lieu des transactions : Euronext Paris  
Prix unitaires : 55,99 € / 55,9165 € / 55,9944 € / 56,0291 € / 56,0188 € / 56,0485 €  
Volume total : 500

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

Au 31 décembre 2017, les salariés détenaient directement 43 763 actions de la société et indirectement 5 838 actions de la Société dans le cadre du FCPE, soit au total 0,094 % du capital.

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

**FCPE**

Institué en application des dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance du Fonds Commun de Placement d'Entreprise « Actions SFL » est composé, conformément aux dispositions du règlement du fonds, de :  
– trois membres salariés porteurs de parts représentant les porteurs de parts salariés et anciens salariés ;  
– trois membres représentant l'Entreprise.

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de Surveillance du FCPE « Actions SFL » s'est réuni le 4 octobre 2017.

En cas d'Offre Publique d'Achat (OPA) ou d'Échange (OPE) sur les actions de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et conformément aux dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance devra se réunir afin de déterminer l'affectation des titres qu'il détient.

**7.6. Opérations afférentes aux titres de la société****7.6.1. 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 2017. Le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions en vigueur au cours de l'exercice 2015 a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années. (voir annexe 12.1 en page 80)

**7.6.2. 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 13 novembre 2015, le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, dans sa séance du 3 mars 2017, suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 2 mars 2017, a décidé d'attribuer 50 064 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.

Cette attribution est soumise aux dispositions du règlement du Plan n° 4 d'attribution gratuite d'actions du 26 avril 2016, dont les caractéristiques sont détaillées en annexe 12.2 (page 80 et suivantes).

**7.6.3. Programme de rachat d'actions**

L'Assemblée générale du 28 avril 2017, par sa dix-septième résolution ordinaire, avait 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 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
  - remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
  - annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par ladite Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans sa onzième résolution extraordinaire ci-après ;
  - 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.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital apprécié à la date de l'opération.

La limite d'intervention y afférente avait été fixée à 60 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2017, la Société détenait 307 135 actions propres, représentant 0,66 % du capital social.

- La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :
1. allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 101 611 ;
  2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 1 000 ;
  3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 181 241 ;
  4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;
  5. annulation des titres rachetés : néant.

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale du 20 avril 2018 une résolution autorisant le rachat par la Société Foncière Lyonnaise de ses propres actions, la limite d'intervention y afférente étant fixée à 90 euros à l'achat (quatorzième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société existant au jour de 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.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 652 897, tel que calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2017, 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 28 avril 2017 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 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par l'Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la première résolution extraordinaire ;
- 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 nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 2 326 448 actions.

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

7.6.4. Tableau de déclaration synthétique : Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017

Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,66 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	307 135
Valeur comptable du portefeuille	16 889 368,42 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2017)	16 772 642,35 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
			Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
	Achats	Ventes / Transferts <sup>(1)</sup>	Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	74 446	102 966	–	–	–	–
Échéance maximale moyenne	–	–	–	–	–	–
Cours moyen de la transaction	53,98 €	53,00 €	–	–	–	–
Prix d'exercice moyen	–	–	–	–	–	–
Montants	4 018 680,10 €	5 456 832,12 €	–	–	–	–

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2017.

(1) Ne sont pas incluses les 26 725 actions cédées à titre gratuit par décision du Conseil d'administration du 4 mars 2014 au titre du Plan n° 1.

### 7.7. Déclarations des franchissements de seuils

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

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

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

Les déclarations de franchissements de seuils sont détaillées dans le paragraphe 7.1.3 « Évolution de la répartition du capital et des droits de votes » en page 26 du présent rapport.

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

#### 7.8.1. 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 des 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'im-

meubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 60 % 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 2017, le versement unique à titre de dividende de 2,30 euros par action au titre dudit exercice.

### 7.8.2. Montants des dividendes distribués

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

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué <sup>(1)</sup>
2014	0,70 € <sup>(2)</sup>	–	–	0,70 €	32 570 281,80 €
	1,40 €	–	0,68 €	0,72 €	65 140 563,60 €
2015	1,05 € <sup>(3)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2016	1,05 € <sup>(4)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €

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

(2) Distribution exceptionnelle de prime de 0,70 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 14 novembre 2014.

(3) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015.

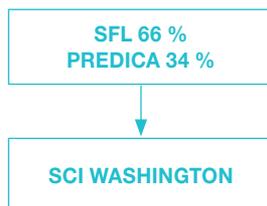
(4) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2016.

## 8. Partenariats

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

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

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



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses du pacte d'associés
Predica <sup>(1)</sup>	SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS <sup>(2)</sup>	<p>En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'agréer le changement de contrôle ;</li> <li>- soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ;</li> <li>- soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur établie sur la base des évaluations des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.</li> </ul>

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

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



## 9. Pactes d'actionnaires

Voir le paragraphe 4.15 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire » en page 15 du présent rapport.

Il n'existe plus de pacte d'actionnaires portant sur le capital de SFL conclu entre les actionnaires principaux de SFL ou conclu par SFL et portant sur ses participations dans d'autres sociétés.

## 10. Évolution du cours de Bourse

Les actions 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€)	
2017	Janvier	48,90	47,21	27 565	1,329
	Février	49,99	47,64	66 911	3,244
	Mars	48,70	47,25	56 078	2,690
	Avril	48,80	47,58	42 830	2,074
	Mai	53,39	48,14	130 692	6,499
	Juin	57,90	52,50	51 972	2,907
	Juillet	56,50	53,75	27 024	1,504
	Août	56,70	54,00	24 641	1,373
	Septembre	56,30	55,08	46 733	2,609
	Octobre	56,09	54,42	50 781	2,810
	Novembre	56,00	54,42	36 712	2,023
	Décembre	55,50	53,50	88 668	4,816
2018	Janvier	61,80	54,40	60 143	3,490
	Février	63,40	57,40	112 000	6,725



## 11. Rapport de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) 2017

### Introduction

Fondée en 1879 et plus ancienne foncière de France, SFL a également été aménageur et développeur pour construire, entretenir et transformer son patrimoine au cours de son histoire.

Acteur continuellement inscrit dans les grandes transformations de Paris, de son urbanisme comme de sa vie économique, SFL a toujours anticipé et épousé les évolutions majeures de la capitale.

Aujourd'hui leader de l'immobilier tertiaire prime parisien, SFL nourrit sa vision des référentiels mondiaux les plus récents du développement urbain durable ainsi que des attentes de ses clients, toujours plus exigeants et plus responsables, au sens des conventions internationales sur les enjeux climatiques et sociétaux.

Dans la mise en œuvre de notre stratégie de foncière prime, notre politique en matière de Responsabilité Sociale et Sociétale de l'Entreprise est au premier rang de nos préoccupations.

Cette politique se fonde sur les enjeux RSE matériels pour nos parties prenantes et déterminants pour notre rentabilité en tant que société foncière. Une vingtaine d'enjeux se répartissent en 3 composantes de la valeur immatérielle de notre patrimoine : la valeur d'usage, la valeur verte et la valeur sociale et sociétale s'organisent en niveau de matérialité et de maîtrise.

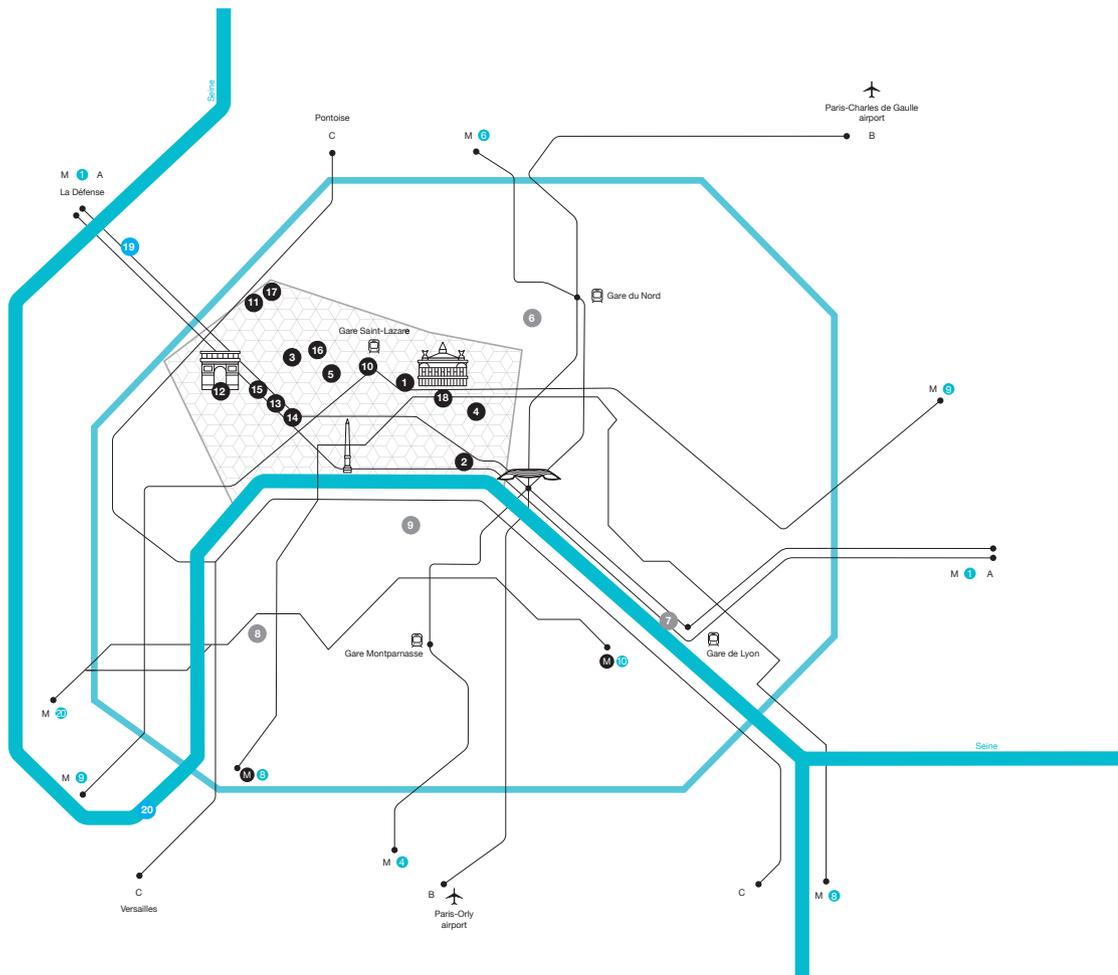
Après l'amélioration des outils de pilotage et de maîtrise des risques, le périmètre de collecte des données a de nouveau été augmenté cette année. Le processus de collecte a été automatisé sur une partie du périmètre – élément de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier.

Cette année a été marquée par l'acquisition de l'immeuble 112 Zola et la cession de l'ensemble immobilier In/Out à Boulogne.

Dans la dynamique lancée par la Loi de Transition Énergétique et pour la Croissance Verte (LTECV) et l'évolution du Grenelle 2, nous avons en 2017 poursuivi notre action pour améliorer la maîtrise des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), notamment par un meilleur contrôle des consommations énergétiques.

## Présentation du patrimoine SFL

SFL est une foncière concentrée sur le segment de bureaux prime. Son patrimoine est constitué à 78 % de bureaux, 21 % de commerces et 1 % d'habitation, en valeur, pour un chiffre d'affaires 2017 de 195,8 millions d'euros. Le taux d'occupation physique du patrimoine est de 96,4 % au 31 décembre 2017.



- |                        |                             |                           |                          |
|------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 Édouard VII          | 6 Condorcet                 | 11 131 Wagram             | 16 9 Percier             |
| 2 Louvre Saint-Honoré  | 7 Rives de Seine            | 12 96 Iéna                | 17 112 Wagram            |
| 3 Washington Plaza     | 8 112 Zola                  | 13 90 Champs-Élysées      | 18 6 Hanovre             |
| 4 #cloud.paris         | 9 103 Grenelle              | 14 Galerie Champs-Élysées | 19 176 Charles de Gaulle |
| 5 Cézanne Saint-Honoré | 10 Haussmann Saint-Augustin | 15 92 Champs-Élysées      | 20 Le Vaisseau           |

## PATRIMOINE SFL

Paris	Surface totale <sup>(1)</sup>
1 Édouard VII	54 100 m <sup>2</sup>
2 Louvre Saint-Honoré	47 700 m <sup>2</sup>
3 Washington Plaza	47 000 m <sup>2</sup>
4 #cloud.paris	35 000 m <sup>2</sup>
5 Cézanne Saint-Honoré	29 000 m <sup>2</sup>
6 Condorcet (Paris 9 <sup>e</sup> )	24 900 m <sup>2</sup>
7 Rives de Seine (Paris 12 <sup>e</sup> )	22 700 m <sup>2</sup>
8 112 Zola (Paris 15 <sup>e</sup> )	21 000 m <sup>2</sup> *
9 103 Grenelle (Paris 7 <sup>e</sup> )	18 900 m <sup>2</sup>
10 Haussmann Saint-Augustin	13 400 m <sup>2</sup>
11 131 Wagram	9 200 m <sup>2</sup>
12 96 Iéna	8 900 m <sup>2</sup>
13 90 Champs-Élysées	8 900 m <sup>2</sup>
14 Galerie Champs-Élysées	8 700 m <sup>2</sup>
15 92 Champs-Élysées	7 700 m <sup>2</sup>
16 9 Percier	6 700 m <sup>2</sup>
17 112 Wagram	6 000 m <sup>2</sup>
18 6 Hanovre	4 600 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>374 400 m<sup>2</sup></b>

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

● Paris Quartier Central des Affaires

● Paris autres

● Croissant Ouest

(1) Y compris infrastructure et hors parkings.

\* Surface projet : 24 000 m<sup>2</sup>

## Le siège

Dans le cadre du suivi de sa performance environnementale, SFL poursuit ses actions en vue de diminuer son impact dans ce domaine.

Pour la partie déchets, l'année 2017 voit une légère diminution de sa production par rapport à 2016. Celle-ci revient à un niveau légèrement inférieur à 2015, année d'activité plus normale (réaménagement d'une partie des bureaux en été 2016). Les efforts entrepris pour mieux suivre la consommation de papiers et par conséquent la production de déchets continuent à produire leurs effets.

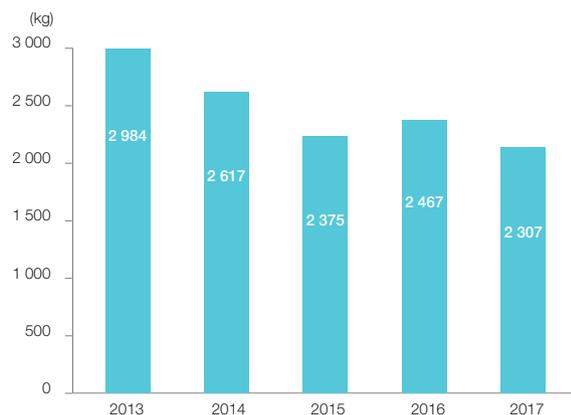
La consommation électrique privative diminue depuis 2014. La surveillance continue des consommations décomposées par usage a permis d'améliorer l'intensité énergétique des locaux de façon significative.

Dans le cadre de l'enquête déplacement Domicile-Travail réalisée en 2016, portant sur 72 collaborateurs de SFL nous avons pu observer que la moitié environ des collaborateurs SFL mettent moins de 40 minutes pour rejoindre leur lieu de travail.

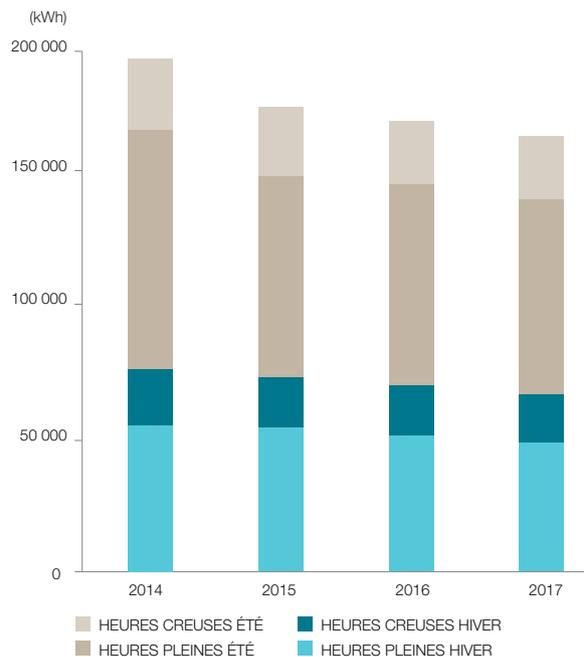
L'enquête ParisWorkPlace 2017 a révélé que les utilisateurs de bureaux franciliens de la FrenchTech mettent 37 minutes et la population générale 48 minutes par trajet.

La distance moyenne quotidienne par trajet est d'environ 19 km. La distance totale annuelle parcourue par chaque collaborateur est de près de 2 700 km.

### PRODUCTION DE DÉCHETS DU SIÈGE (PAPIERS)



### CONSOMMATION ÉLECTRIQUE DU SIÈGE

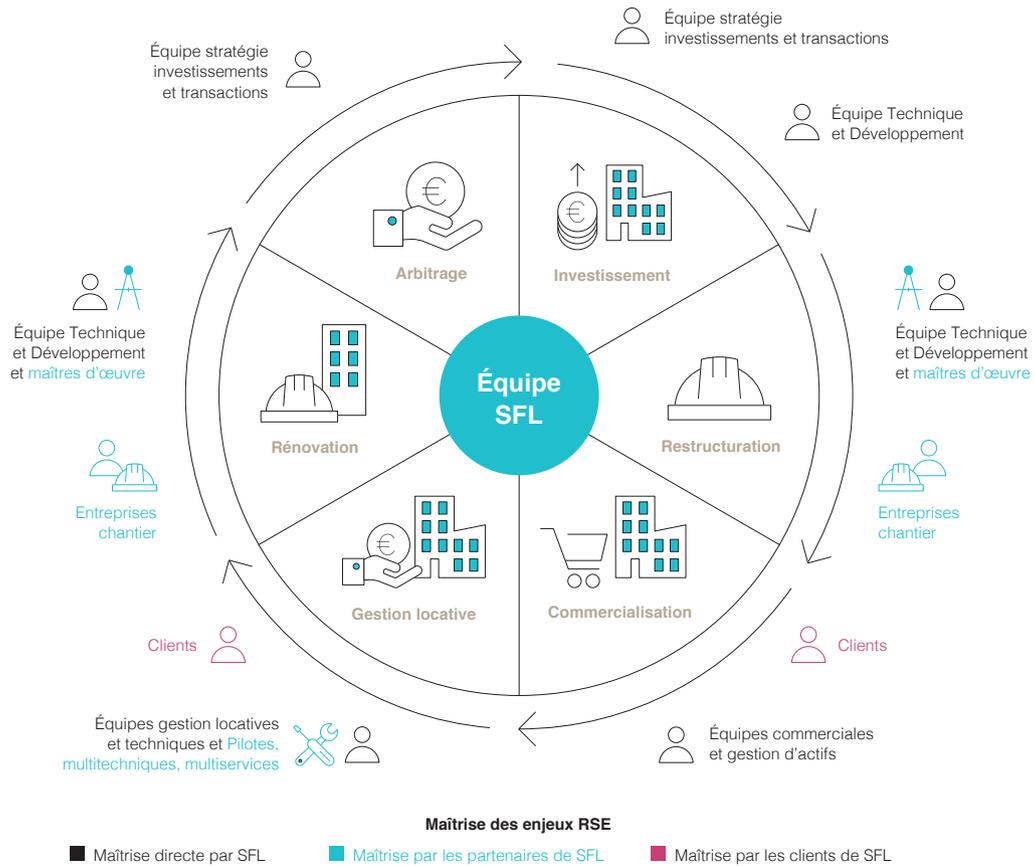


# 1. Politique RSE de SFL

## 1.1 La chaîne de valeur de SFL et ses parties prenantes

L'étude de la chaîne de valeur de SFL a permis de déterminer ses enjeux RSE et les différents acteurs pouvant les influencer.

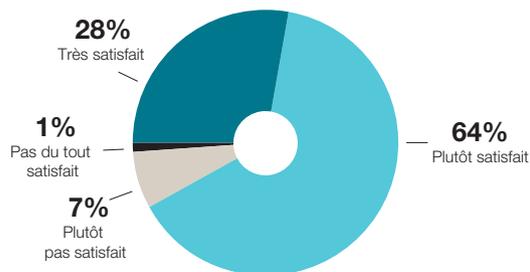
Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie de ses immeubles : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage le cas échéant.



Exemples d'indicateurs clés par étapes de la chaîne de valeur :

- Rénovation :
  - nombre d'autorisations administratives d'urbanisme obtenues en 2017 : 12 autorisations ;
  - nombre de chantiers de rénovations de parties privatives en 2017 : 15 chantiers livrés ;
  - nombre de chantiers de rénovations de parties communes en 2017 : 17 chantiers livrés.
- Gestion :
  - satisfaction clients : 92 % (enquête de satisfaction clients 2017).
- Investissement/Cession :
  - en 2017 : 1 acquisition (112 Zola) ;
  - en 2017: 1 cession (In/Out).
- Commercialisation :
  - 2017 : 21 000 m<sup>2</sup>.
- Restructurations :
  - 2 nouvelles restructurations sont en études fin 2017 : Le Louvre Saint-Honoré, et la dernière acquisition, le 112 Zola.
  - 1 restructuration a obtenu son permis de construire (96 Iéna).

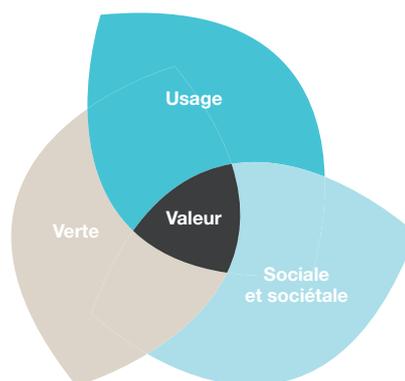
## ÉVALUATION DE LA SATISFACTION GLOBALE



### 1.2 Enjeux RSE et objectifs

SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE (analyse de matérialité – voir annexe 5.2) conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (GRI version G4 – Global Reporting Initiative, 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, ces enjeux et leur niveau de matérialité ont été mis à jour en Comité RSE, comme indiqué dans le tableau ci-après.

## LES VALEURS RSE DE SFL



Valeur d'usage	Valeur verte	Valeur sociale et sociétale
Relation et satisfaction clients	Exploitation durable	Éthique des affaires et gouvernance
Localisation et accessibilité	Efficacité carbone	Attractivité et développement des compétences
Certification et labellisation	Investissements durables	Santé, sécurité et QVT* des collaborateurs
Confort et aménagement	Biodiversité	Diversité et égalité professionnelle
Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux	Achats durables et relations fournisseurs	Mécénat et philanthropie
Intégration à la ville		

■ 6 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business de SFL ■ 6 enjeux majeurs en termes de RSE ■ 4 enjeux RSE à suivre

\* Qualité de Vie au Travail.

En 2017, les objectifs mesurables initialement, établis et suivis pour la période 2014-2017, ont été revus et complétés par 9 objectifs additionnels. L'ensemble des objectifs RSE pour la période 2017-2020 est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Objectif Jusqu'au 31/12/2017	2016	2017	Objectif 2020	Niveau d'atteinte
<b>Valeur d'usage du patrimoine</b>					
<b>Relation et satisfaction clients</b>					
% de satisfaction clients (satisfaits ou très satisfaits)	> 80 % permanent	96 %	92 %	> 80 % permanent	☺
% des nouveaux baux verts (en surface)	100 % permanent	100 %	100 %	100 % permanent	☺
% de communication de l'annexe environnementale (bureaux > 1 000 m <sup>2</sup> )		71 %	79 %	100 %	
<b>Localisation et accessibilité du patrimoine</b>					
% des surfaces situées à moins de 10 min à pied d'une station de métro/tramway	100 % permanent	100 %	100 %	100 %	☺
Restructurations accessibles aux PMR <sup>(1)</sup> (hors ERP <sup>(2)</sup> )		100 %	100 %	100 % permanent	☺
Patrimoine accessible aux UFR <sup>(3)</sup>		80 %	80 %	100 %	
<b>Certification et labellisation du patrimoine</b>					
% des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In Use (Part 1 et 2)	100 % permanent	100 %	100 %	100 % permanent	☺
% des certifications BREEAM In-Use Very Good ou plus (Part 1 et 2)	100 %	100 %	100 %	90 % permanent	☺
Restructurations visant une triple certification (remplacer une certification par Biodiversity ou label connectivité)	100 % permanent	100 %	100 %	100 % permanent	☺
<b>Santé, Sécurité et Maîtrise des risques environnementaux et sanitaires</b>					
% de satisfaction Maîtrise des Risques		NA	NA	90 %	
% des actifs (hors gestion déléguée) exploités avec le MEX (Module d'Exploitation) périmètre SFL		100 %	100 %	80 %	☺
<b>Valeur verte du patrimoine</b>					
<b>Exploitation durable du patrimoine (énergie, eau et déchets)</b>					
Consommations énergétiques au m <sup>2</sup> des immeubles gérés par SFL (Scope 2011 – 8 immeubles, corrigées climat) en kWh/m <sup>2</sup> /an	238 en 2017 (- 15 %)	234	234	224 (- 20 %)	☺
Consommations d'eau au m <sup>2</sup> du patrimoine (Scope 2011 – 8 immeubles) en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,54 en 2017	0,57	0,54	0,54	☺
<b>Efficacité carbone du patrimoine</b>					
Émissions de GES m <sup>2</sup> des immeubles gérés par SFL (Scope 2011 – 8 immeubles, corrigées climat) en kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	21,8 en 2017	1,3	19,3	<sup>(5)</sup>	☺
Énergie consommée part renouvelable (électricité verte...) Périmètre courant 2017	NA	NA	NA	30 %	
<b>Investissements durables</b>					
% des nouvelles restructurations BIM <sup>(6)</sup> Projet		NA	NA	100 %	
Fixer un objectif de consommation maximum pour les restructurations de nouvelles acquisitions en lien avec les objectifs énergies, carbone et eau. RT 2012 - 20 %, Effinergie		NA	NA	100 %	
<b>Biodiversité au sein du patrimoine</b>					
<b>Ratio m<sup>2</sup> vert/ m<sup>2</sup> emprise bâti sur sites concernés</b>	<b>1 %</b>	<b>NA</b>	<b>9 %</b>	<b>11 %</b>	☺
<b>Valeur sociale et sociétale du patrimoine</b>					
<b>Attractivité et développement des compétences des salariés</b>					
% de la masse salariale dépensée en formation	permanent	NA	NA	2,5 %	
Enquête auprès des collaborateurs pour mesurer la qualité de vie au travail	NA	1	NA	tous les 2 ans	

(1) Personne à Mobilité Réduite.

(2) Établissement Recevant du Public.

(3) Utilisateur en Fauteuil Roulant.

(4) Démantèlement complet de l'installation effectif fin 04/18.

(5) La nouvelle méthodologie d'évaluation de l'impact carbone pour la période 2018-2020 des immeubles de SFL est en cours d'élaboration. Les objectifs pour cette période seront fixés dans le courant de l'année 2018 pour mieux prendre en compte les évolutions de facteurs d'émissions des fournisseurs d'énergie ainsi que des performances intrinsèques des immeubles et de leur exploitation (choix de l'énergie, actions de performance à venir).

(6) Building Image Modeling.

Les objectifs pour cette période seront fixés dans le courant de l'année 2018 pour mieux prendre en compte les évolutions des facteurs d'émissions des fournisseurs d'énergie ainsi que des performances intrinsèques des immeubles et de leur exploitation (choix de l'énergie, actions de performances à venir).

### 1.3 Reconnaissance de la performance de SFL

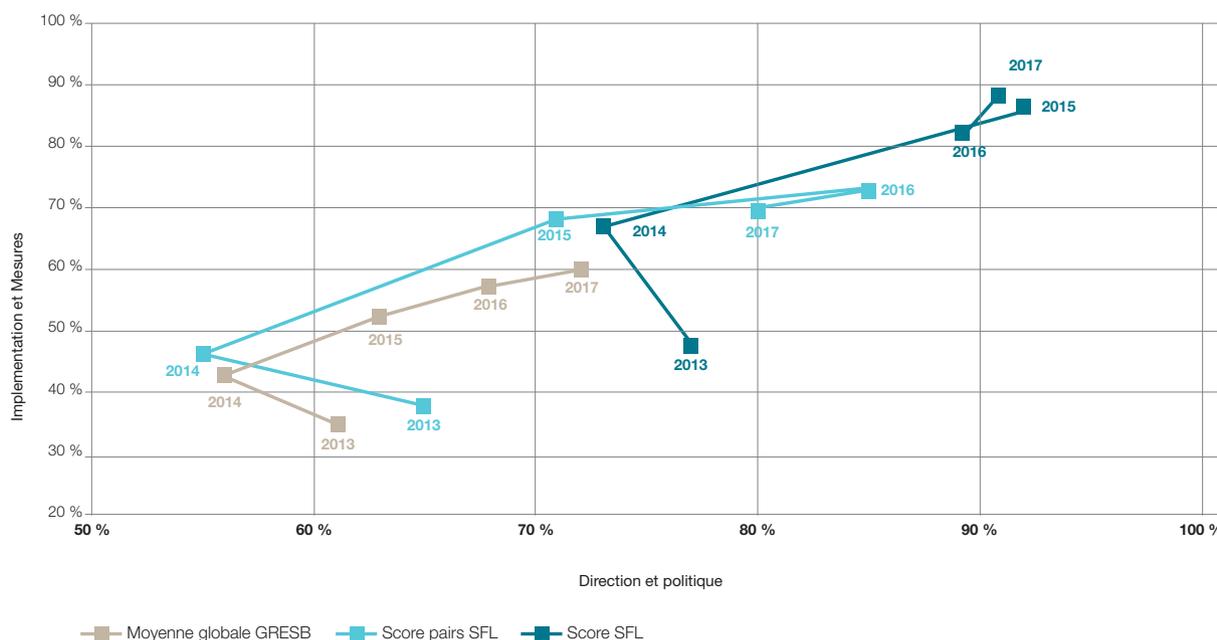
SFL s'assure que ses pratiques de reporting et sa performance RSE prennent en compte les pratiques sectorielles et qu'elles

sont reconnues par les évaluateurs. De plus, SFL répond ponctuellement aux agences de notation RSE qui la sollicitent le cas échéant ou de manière volontaire (GRESB).

Depuis 2013, sur l'ensemble des sociétés immobilières évaluées par le GRESB dans le monde, SFL est passée de la 132<sup>e</sup> place sur 543 à la 33<sup>e</sup> place sur 823 en 2017.

Pour sa 5<sup>e</sup> année de participation au GRESB, SFL reste dans le peloton de tête « Green Star » et obtient la 3<sup>e</sup> place en Europe.

## ÉVOLUTION DU SCORE SFL VS PAIRS



C'est l'engagement global de la foncière dans la gestion responsable de son patrimoine qui est reconnu et récompensé par le BREEAM et le GRESB lors des cérémonies de leurs «Awards».

### Global Reporting Initiative version 4 (GRI 4)

SFL suit les lignes directrices du GRI niveau essentiel et a fait évoluer sa communication RSE depuis 2014 afin d'intégrer les modifications de la version 4 (G4). L'application du principe de matérialité, l'identification des attentes des parties prenantes et la formulation d'une politique RSE ont été les principales composantes du travail réalisé.

### European Public Real Estate Association (EPRA)

SFL respecte les recommandations de l'EPRA pour sa communication RSE. Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés.

### Grenelle II

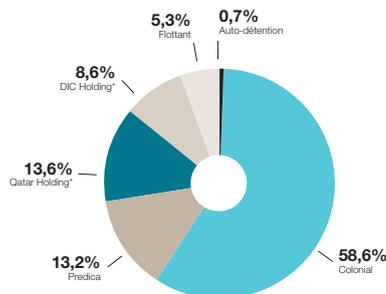
SFL se conforme à la législation française et applique le décret de l'article 225 de la loi dite « Grenelle II de l'environnement ». La LTECV (Loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte) est également prise en compte depuis le reporting de l'exercice 2016 dans les modalités de reporting carbone. Les tables de correspondance entre les lignes directrices et le présent rapport se trouvent dans les annexes (5.3).

## 2. Valeur d'usage du patrimoine

Depuis plusieurs années les clients de SFL reconnaissent une amélioration de leur performance grâce à la qualité d'usage de leurs locaux. L'adhésion au positionnement de SFL est la raison d'une relation durable entre SFL et ses actionnaires. L'actionnariat de SFL est un actionnariat exigeant et stable.

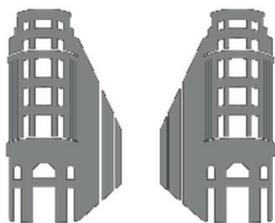
La valeur d'usage est au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL. Cette valeur immatérielle a été caractérisée et évaluée en 2013 dans une étude « SFL – Quartier Libre » (cf. [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)).

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL AU 31 DÉCEMBRE 2017 (46,5 MILLIONS D' ACTIONS)



Les exemples d'immeubles ci-dessous illustrent le niveau élevé de satisfaction de clients de SFL :

### Cézanne Saint-Honoré



Certification BREEAM In-Use :  
Part 1 ★ ★ ★ ★ ★ – Part 2 ★ ★ ★ ★ ★  
Plateau : 800 à 1 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et sur un même niveau filant  
Jardin/patio/espace/Murs végétalisés extérieur privé : 190 m<sup>2</sup> et une rue privée arborée  
Niveau de satisfaction client : 81 % des clients sont satisfaits  
Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant  
Vélib' : à 220 mètres  
Autolib' : à 220 mètres

### 103 Grenelle



Certification BREEAM In-Use :  
Part 1 ★ ★ ★ ★ ★ – Part 2 ★ ★ ★ ★ ★  
Plateau : jusqu'à 1 600 m<sup>2</sup> filants  
Jardin/patio/espace extérieur privé : Cour pavée et architecture patrimoniale protégée  
Niveau de satisfaction client : 100 % des clients sont satisfaits  
Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant  
Vélib' : à 400 mètres  
Autolib' : à 300 mètres

## #cloud.paris



Certification BREEAM In-Use :

Part 1 ★ ★ ★ ★ ★

Plateau : 800 à 3 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et filant

Jardin/patio/espace extérieur privé : 858 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés plus deux patios et terrasses accessibles totalisant environ 2 500 m<sup>2</sup>

Niveau de satisfaction client : 100 % des clients sont satisfaits

Parking : 100 vélos, 100 deux-roues et 99 voitures.

Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant

Vélib' : à 290 mètres

Autolib' : à 40 mètres

### 2.1 Relation et satisfaction clients

#### Satisfaction clients

Les études du ParisWorkPlace 2017 et l'enquête de satisfaction réalisée par SFL en 2017 auprès des utilisateurs de ses immeubles permettent de mieux connaître les attentes des clients ([http:// www.parisworkplace.fr/](http://www.parisworkplace.fr/) – <http://www.fonciere-lyonnaise.com>).

La plateforme web MEX (Maîtrise de L'Exploitation), tableau de bord développé par SFL et ses partenaires, permet de suivre des indicateurs de satisfaction clients et de performance des immeubles.

À terme, cet outil pourra être partagé avec les occupants de chaque immeuble. Il complétera ainsi l'outil de gestion des demandes d'intervention accessible aux occupants, déjà en place sur chaque immeuble.

Les éléments statistiques de l'étude ParisWorkPlace permettent à SFL de mieux calibrer son offre par rapport aux attentes et de valider l'orientation de SFL vers des produits à forte valeur d'usage.

#### Livrets d'accueil

SFL a élaboré un guide destiné aux occupants de ses immeubles. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve toutes les informations utiles sur l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, personnes à mobilité réduite, véhicules, transports en commun...), sûreté et sécurité du site, gestion technique (énergie, gestion de l'eau, déchets...), service de restauration.

### 2.2 Localisation et accessibilité du patrimoine

La localisation des immeubles, atout majeur du patrimoine SFL, est largement plébiscitée par les utilisateurs, suivie par la qualité des espaces et la qualité architecturale.

L'acquisition d'immeubles tels que celui situé avenue Émile Zola, au sud-ouest de Paris, s'inscrit dans une stratégie prospective d'extension des implantations de clients exigeants vers ces quartiers. L'ensemble du patrimoine SFL offre en tout point une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. 100 % des sites sont situés à moins de 10 minutes d'une station de métro, 80 % des sites (en valeur) se trouvent dans le prestigieux quartier central des affaires (QCA).

La prépondérance du trajet domicile/travail dans les critères d'implantation durable se traduit également par une adoption toujours plus grande de transports à faible impact environnemental (pour plus d'information sur l'efficacité carbone du patrimoine SFL voir chapitre 3.2).

Lors des restructurations de ses bâtiments, SFL prend des mesures conservatoires pour prévoir des emplacements de voitures électriques. Sur #cloud.paris, les places réservées aux vélos et aux deux-roues sont plus nombreuses que les places pour voitures. Dans le programme de restructuration du 96 léna, 112 places de vélos sont créées avec accès de plain-pied au rez-de-chaussée.

## 2.3 Certification et labellisation du patrimoine

	Résultats			Objectif		
	2015	2016	2017	2017	Niveau d'atteinte	2020
% des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use	100 %	100 %	100 %	100 % permanent	☺	100 % permanent
% des certifications BREEAM In-Use Very Good ou plus (Parts 1 et 2)	97 %	100 %	100 %	100 %	☺	> 90 % permanent
Restructurations visant une triple certification ou labellisation	100 %	100 %	100 %	100 % permanent	☺	100 % permanent

SFL est engagé depuis 2012 dans une campagne de certification ambitieuse de son patrimoine et de ses opérations de restructuration et de développement. Elle a sélectionné pour ce faire les référentiels leaders dans le secteur immobilier, à savoir :

- Pour les immeubles en exploitation :
  - BREEAM<sup>(1)</sup> In-Use International.
- Pour les immeubles en développement ou restructuration en site vacant :
  - BREEAM New Construction ;
  - LEED<sup>(2)</sup> ;
  - HQE<sup>(3)</sup> ;
  - Label BBC Efficacité Rénovation.

# 100 %

du patrimoine en exploitation est certifié BREEAM In-Use, niveau Very Good minimum

L'ensemble du patrimoine en exploitation est certifié BREEAM-In-Use depuis 2012, faisant de SFL une foncière leader en Europe pour l'adoption du référentiel BREEAM sur la totalité de ses actifs.

19 immeubles, représentant 367 100 m<sup>2</sup> de surface totale, sont ainsi certifiés en 2017.

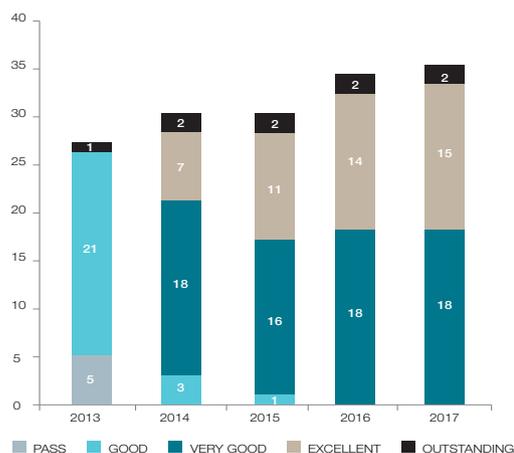
SFL s'efforce d'améliorer les niveaux à chaque nouvelle campagne de certification. L'ensemble des certificats (Part 1, 2 et/ou 3) ont à minima un niveau Very Good depuis 2016. En 2017, l'immeuble Cézanne Saint-Honoré a notamment vu sa certification progresser de Very Good à Excellent pour les Parts 1 & 2.

À fin 2017, sur l'ensemble des Parts 1, 2 et 3, les certifications des immeubles SFL atteignent :

- 51 % un niveau Very Good ;
- 43 % un niveau Excellent ; et
- 6 % un niveau Outstanding.

(1) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology.  
 (2) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design.  
 (3) HQE : Haute Qualité Environnementale.

## Nombre de certificats BREEAM In-Use (Parts 1, 2 et/ou 3) par niveau de certification



Nota : pour les immeubles en cours d'audit de certification en fin d'exercice, les notes publiées sont les notes obtenues lors des dernières certifications.

Le caractère unique de cette campagne de certification, par son ampleur et par les niveaux atteints a été reconnu par le BREEAM et le GRESB en 2016 et 2017.

Pour l'année 2017, SFL a fait partie des 5 nominés aux GRESB-BREEAM Award for responsible investment for (Large portfolios > 1 Md€).

Les grands projets de développement et restructuration en site vacants de SFL sont tous triplement certifiés BREEAM New Construction, LEED et HQE.

Le dernier projet en date, #cloud.paris, en est le parfait exemple. Il est la transfiguration totale d'un ensemble hétéroclite d'immeubles en un centre d'affaires parfaitement adapté aux usages d'aujourd'hui et de demain.

L'opération, située dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris a reçu les certifications et labellisations suivantes :

- BREEAM New Construction au niveau Excellent ;
- HQE Exceptionnel ;
- LEED Gold ;
- Label BBC-Effinergie Rénovation ;
- Respect du Plan Climat de la Ville de Paris < 80 kWh EP/m<sup>2</sup>/an.

Les niveaux de certifications visés sur les trois grands projets de développement en cours témoignent également de l'ambition de SFL à viser des bâtiments à très haute qualité environnementale.

Les objectifs sont les suivants :

- Iéna :
  - HQE Rénovation 2015 – Passeport niveau Exceptionnel ;
  - BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Excellent ;

- LEED V4 Core and Shell – Niveau Gold ;
- Label BBC-Effinergie Rénovation (RT existant - 40 %) ;
- RT2012 - 10 %.

- 112 Zola :
  - HQE Rénovation 2015 – Passeport niveau Exceptionnel ;
  - BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Excellent ;
  - LEED V4 Core and Shell – Niveau Gold ;
  - Label BBC-Effinergie Rénovation (RT existant - 40 %) ;
  - RT2012 - 10 %.

- Louvre Saint-Honoré
  - BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Excellent ;
  - LEED et HQE non applicables car dans le cadre d'un développement en milieu occupé.

## NOMBRE D'ACTIFS ET PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ (EN SURFACE) PAR TYPE DE CERTIFICATION

Code EPRA : CERT-TOT

			2016		2017	
			Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>
Exploitation	BREEAM In Use	Total	19	100 %	19	100 %
		≥ Very Good	19	100 %	19	100 %
		≥ Excellent	6	47 %	7	53 %
Développement	BREEAM		3	21 %	2	12 %
	LEED		2	18 %	1	9 %
	HQE		5	27 %	5	21 %
	Au moins une certification		6	29 %	6	23 %
Scope	<i>Nombre d'actifs</i>		19/19		19/19	
	<i>Taux de couverture (en surface)</i>		100 %		100 %	

### 2.4 Confort, aménagement et efficacité organisationnelle du patrimoine

**Engagement** : assurer un standard élevé d'offres de services et d'espaces aux immeubles SFL selon les attentes clients.

#### a) Efficacité organisationnelle et aménagement

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, de manière classique ou originale.

SFL porte une attention toute particulière au confort, à l'aménagement et à l'efficacité organisationnelle de ses actifs. Dans cette optique, les immeubles sont 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).

Liberté de mouvement, modularité, adaptabilité, SFL conçoit des plateaux aménageables au gré du client. Ces aménagements preneurs, avec ou sans cloisonnement, sont rendus possibles grâce à une grande flexibilité des plateaux et assurent une qualité de vie au bureau maximale.

#### Les surfaces

Les plateaux de bureaux sont mis à disposition des preneurs en open space et doivent apporter une flexibilité totale à l'occupant. 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 salles de réunion, boxes, espaces de convivialité peuvent être installés en premier comme en second jour.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle.

Pour mémoire, l'enquête ParisWorkPlace 2017 réalisée par SFL sur un échantillon représentatif de la population d'utilisateurs de bureaux en Île-de-France constate que le secteur de la « French Tech », composante croissante de la demande de bureaux dans le Grand Paris, aménage ses bureaux en open space à 86 %, versus 44 % seulement pour la population générale (75 % pour le siège SFL).

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. Le ratio habituel des surfaces de salles de réunion est de 10 à 15 % de la surface du plateau. Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 12 m<sup>2</sup> de SUBL/personne (surface utile brute locative).

La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose en général d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres.

### b) Bien-être des occupants et efficacité opérationnelle

#### Services innovants et nouveaux usages

Les thématiques de valorisation des toitures-terrasses étudiées au sein de SFL\_le\_studio ont alimenté les programmes de travaux sur le patrimoine, notamment dans la programmation de la restructuration du 112 Zola :

- maintien de la biodiversité urbaine (végétalisation, culture potagère urbaine, etc.) ;
- réalisation de lieux de vie et d'événements ;
- mise en place d'énergies renouvelables : panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes urbaines, etc.

Les thématiques de valorisation des sous-sols du patrimoine étudiées au sein de SFL\_le\_studio ont nourri les programmations d'investissement sur immeubles existants :

- mise en place de lieux de travail collaboratifs : salles de réunion, espaces de coworking, Business Center, pouvant répondre à des demandes d'utilisateurs internes ou externes à l'immeuble ;
- mise en place de lieux de restauration avec offres produit diversifiées et innovantes ;
- mise en place de services aux utilisateurs du type Fitness et conciergerie, ou encore salles de soins et repos.

C'est le cas pour l'opération de création de services réalisée sur le 103 Grenelle avec tisanerie et salle de fitness, ainsi que dans celle initiée sur le Washington Plaza, avec zone de « Wellness » et « Lounge-café ».

Certains usages nécessitent un apport de lumière naturelle pouvant être réalisé par verrières zénithales ou par la création de patios ou cours anglaises, le nouveau PLU de Paris en vigueur depuis septembre 2016 encourageant l'affouillement de parcelles.

L'enquête ParisWorkPlace sur la FrenchTech nous apprend que cette part grandissante des utilisateurs de bureaux à Paris apprécie de se reposer pour 66 % et de se détendre pour 50 % au bureau, contre 41 et 30 % respectivement dans la population générale. Pour 82 % d'entre eux, le bureau est un lieu de vie, contre 43 % dans la population générale.

Des ateliers sont engagés pour mesurer la qualité d'usage d'un bâtiment, centrée dans un premier temps sur l'accessibilité.

# 100 %

des restructurations et rénovations majeures de SFL proposent une accessibilité aux usagers en fauteuil roulant (UFR) depuis 2010.

#### Services supports

Après une expérience réussie de conciergerie physique sur le site du Washington Plaza, SFL a implanté une conciergerie sur d'autres sites (103 Grenelle et Cézanne Saint-Honoré). Par ailleurs, SFL propose un site internet dédié, avec des informations personnalisées pour chacun des immeubles : ServicesbySFL.

Connectivité : 100 % des restructurations proposent une connectivité exceptionnelle. Les réseaux sans fil sont accessibles en tout point du bâtiment avec un niveau d'exposition électromagnétique maximum très inférieur à la Directive européenne 2013-35 du 26 juin 2013.

### 2.5 Santé, Sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires

SFL s'assure de la sécurité et de la maîtrise des risques environnementaux de ses occupants, avec un niveau d'exigence dépassant le niveau réglementaire. Les risques principaux suivis pour chaque site par un contrôle des points suivants :

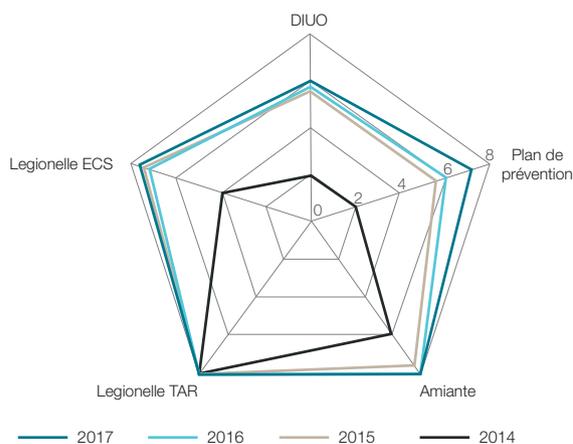
Dans le cadre de l'exploitation :

- DIUO (Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage) ;
- plan de prévention ;
- DTA (Dossier Technique Amiante) ;
- contrôle légionelle (équipements de rafraîchissement) ;
- contrôle légionelle d'eau chaude sanitaire.

Dans le cadre de restructuration :

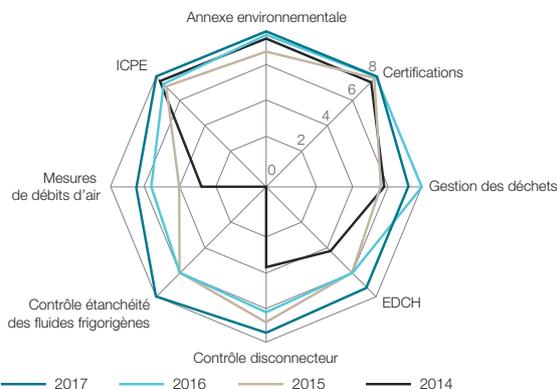
- étude de pollution des sols en amont des restructurations,
- utilisation de produits/matériaux A en termes d'émissivité de COV (Composés Organiques Volatils) pour les gros chantiers de restructuration,
- étude des Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires (FDES) des matériaux utilisés pour les restructurations.

#### MAÎTRISE DOCUMENTAIRE DES RISQUES 2014 - 2015 - 2016 - 2017



Ce diagramme présente le niveau moyen sur l'ensemble du patrimoine.  
 0 – Document à établir  
 4 – Document à actualiser ou à transmettre  
 8 – Document actualisé et transmis

## SUVIS ENVIRONNEMENTAUX & SANITAIRES - MAP PATRIMOINE 2014 - 2015 - 2016 - 2017



Ce diagramme présente le niveau moyen sur l'ensemble du patrimoine.  
0 – Document à établir  
4 – Document à actualiser ou à transmettre  
8 – Document actualisé et transmis

### Anticiper les risques

Les risques sont pilotés via :

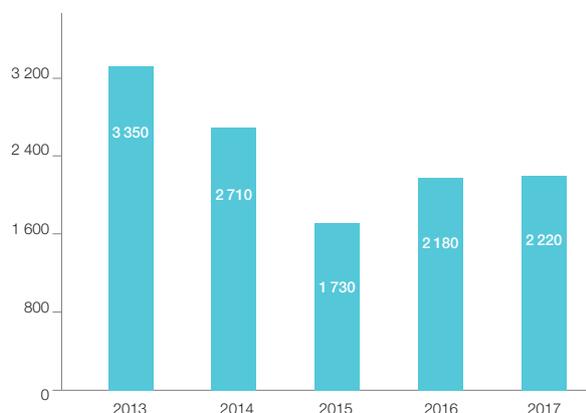
- le MEX (plateforme web de maîtrise de l'exploitation) : développé en 2015 sur 100 % des immeubles en gestion SFL, soit 12 immeubles sur 20,
- une charte environnementale et un guide de procédure de maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires.

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

Depuis la mise en place du contrat-cadre des contrôles réglementaires, on peut constater une réduction importante du nombre d'observations émises par le Bureau de Contrôle. En 2017, le nombre d'observations se maintient par rapport à l'exercice 2016.

Un report de tous les contrôles réglementaires apparaît dans le tableau de bord du MEX.

### NOMBRE D'OBSERVATIONS (EN MILLIERS)



## 2.6 Intégration à la ville

### Appréhender l'empreinte locale

Chaque opération menée par SFL fait l'objet d'un diagnostic précis et d'un dialogue amont avec l'ensemble des parties prenantes pour en définir précisément les objectifs programmatiques et les bénéfices associés.

SFL favorise un dialogue et une gouvernance impliquant les parties prenantes, tant auprès des élus et des collectivités lors du montage du projet qu'avec les riverains lors des travaux. Réunions trimestrielles, boîte e-mail dédiée, panneaux et courriers d'information, réunions de concertation, présentations informelles sont autant de moyens de co-construire les solutions les mieux adaptées à l'entretien et au développement de notre patrimoine.

À titre d'illustration, dans le cadre de l'opération d'envergure du 112 Zola (Paris 15<sup>e</sup>), SFL a initié un travail de concertation (dans le cadre des conseils de quartier) en présence du Maire du 15<sup>e</sup> arrondissement et met en place des outils d'information (site web) ; la collectivité locale y est représentée notamment par les élus d'arrondissement. Ce format permet notamment à chacun des riverains de s'exprimer et solliciter au cas par cas les intervenants de l'opération notamment en phase conception puis en phase réalisation/chantier. Chaque opération fait l'objet d'un soin particulier sur les impacts des éventuelles nuisances des chantiers sur les avoisinants. SFL s'efforce de communiquer très en amont sur les mesures qui seront prises aux fins de réduire les désagréments du chantier.

Dans le cadre des études techniques, l'empreinte environnementale de chaque opération est appréhendée (consommations, énergies, confort, luminosité, végétation, accès).

### Bien s'intégrer dans la ville

Par son adhésion à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), SFL participe aux réunions du Plan bâtiment durable. Pour chaque projet, des interactions en amont permettent de définir les chantiers avec le moins d'impact sur l'environnement urbain.

En 2017, SFL a obtenu le permis de construire portant sur la végétalisation et la mise en valeur des cours du quartier Édouard VII et de la rue commerçante éponyme ; travaux qui devraient démarrer en 2018 ; SFL a déposé des demandes d'autorisations administratives parmi lesquelles l'une porte sur la réhabilitation de l'immeuble 96 Léna et la seconde sur la reconfiguration et le développement de l'ancien siège de la SMA, avenue Émile Zola (Paris 15<sup>e</sup>).

Parallèlement à ces initiatives, SFL poursuit son travail de mise en valeur du tissu économique local de proximité en recensant par l'intermédiaire de sa plateforme web de services dédiés Services by SFL l'ensemble des commerces et services de proximité autour de ses actifs au bénéfice des clients utilisateurs ou la mise en place d'un journal de proximité réservé à ses utilisateurs (lancement du 42 sur le Washington Plaza tiré à 2 000 exemplaires).

SFL s'efforce également de rappeler son rôle majeur dans la fabrication de la ville et du territoire parisien. Cette année, avec l'aide d'un universitaire de renom, Simon Texier, SFL a ainsi publié un ouvrage sur l'histoire de la société depuis 1879 et de sa relation à la ville : « De Haussmann à la ville connectée », qui retrace la contribution de SFL depuis sa fondation à la fabrication de la cité.

### Du meilleur usage des espaces

SFL apporte un soin particulier à la qualité d'usage de son patrimoine. Par une collaboration avec les architectes des bâtiments de France (ABF), SFL ambitionne de contribuer à l'atteinte d'un niveau d'exigence parmi les plus élevés en matière de préservation et valorisation patrimoniale. Les projets de restructuration bénéficient d'études historiques approfondies systématiques. Dans le cadre du développement du patrimoine, elles sont le gage du respect de la qualité urbaine des villes qui abritent les immeubles SFL : Paris, Neuilly et Issy-les-Moulineaux. SFL s'efforce continuellement d'entretenir et favoriser un dialogue permanent avec les parties prenantes qui participent à la création architecturale en ville (la Ville de Paris, les Architectes des Bâtiments de France, le Pavillon de l'Arsenal).

SFL, soucieuse d'inscrire ses projets avec une ambition architecturale renouvelée, multiplie les collaborations avec des architectes de renom (Dominique Perrault sur le 96 léna) ; des architectes de nouvelle génération (Yrieix Martineau sur 112 Zola), des designers (Jouin/Manku sur 112 Zola)... et cherche également à se réinterroger sur les espaces ; ainsi les dernières opérations de restructuration tendent à favoriser de nouveaux usages dans les

infrastructures et à réduire consécutivement la place de l'automobile et des parkings associés (création de business center à Cézanne, création d'équipements sportifs à 103 Grenelle, création d'espaces vélos dédiés sur #cloud.paris, Washington Plaza, création de jardins sur patio à 96 léna...). De même, chaque opération fait l'objet d'une analyse sur la « cinquième façade » (toiture) en vue de mieux les valoriser (végétalisation, terrasses accessibles, suppression des équipements techniques en toiture) ; à l'image des espaces sur le dernier étage de Cézanne Saint-Honoré.

SFL cotise à l'Association AMO (Architecture et maîtres d'ouvrage) qui promeut des relations constructives entre architectes et maîtres d'ouvrage. La contribution architecturale de SFL participe à la qualité urbaine des villes et des quartiers dans lesquels sont situés les immeubles.

## 3. Valeur verte du patrimoine

L'exploitation durable du patrimoine de SFL par la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, la lutte contre le changement climatique, la prise en compte de la biodiversité ou de la dimension RSE dans les investissements, tous ces éléments concourent à créer davantage de valeur sur les actifs du Groupe.

Cette valeur verte est un atout important dans les échanges avec nos parties prenantes, notamment pour les jeunes talents des clients de SFL. Et elle s'apprécie pleinement en relation avec l'intensité d'usage des immeubles, le niveau de gamme des services rendus, et la valeur ajoutée des occupants.

Pour maximiser cette valeur, SFL s'est fixé des objectifs ambitieux de réductions de consommation d'énergie, d'eau et d'émissions de gaz à effet de serre de 2011 à 2017. Ces objectifs ont été largement dépassés avec une réduction de plus de 16 % de l'intensité énergétique et de plus de 20 % de l'intensité carbone du patrimoine à périmètre constant en six ans. De nouvelles échéances ont donc été fixées à l'horizon 2020.

	Résultats			Objectif		
	2015	2016	2017	2017	Niveau d'atteinte	2020
Efficacité énergétique en kWh/m <sup>2</sup> /an (périmètre constant, corrigé du climat, base 2011)	- 12,4 % soit 245 kWh/m <sup>2</sup>	- 16,3 % soit 234 kWh/m <sup>2</sup>	- 16,3 % soit 234 kWh/m <sup>2</sup>	- 15 % soit 238 kWh/m <sup>2</sup>	☺	- 20 % (soit 224 kWh/m <sup>2</sup> )
Intensité hydrique en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an (périmètre constant, base 2011)	- 15 % soit 0,57 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	- 15 % soit 0,57 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	- 20 % soit 0,54 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	- 20 % soit 0,54 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	☺	- 20 % 0,54 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Intensité carbone en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /an (périmètre constant, corrigé du climat, base 2011)	22,7	21,3	19,3	21,8	☺	*

\* La nouvelle méthodologie d'évaluation de l'impact carbone pour la période 2018-2020 des immeubles de SFL est en cours d'élaboration.

Les objectifs pour cette période seront fixés dans le courant de l'année 2018 pour mieux prendre en compte les évolutions des facteurs d'émissions des fournisseurs d'énergie ainsi que des performances intrinsèques des immeubles et de leur exploitation (choix de l'énergie, actions de performance à venir).

### 3.1 Exploitation durable du patrimoine

#### 3.1.1 Efficacité énergétique

72 GWh d'énergie finale ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2017 dont 47 GWh dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

Plus des 2/3 de cette énergie est d'origine électrique, tandis que les énergies d'origine fossile représentent une part marginale de l'énergie consommée (moins de 0,8 % de l'énergie totale).

À périmètre constant entre 2015 et 2017, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 2,4 %, représentant une économie de plus de 1,4 GWh.

Les consommations des parties communes et des équipements de chauffage et de climatisation sont en baisse de 2,9 %, de façon continue à périmètre constant depuis 2015.

L'année 2017 a été marquée par un hiver froid et long en région parisienne. Les consommations issues des réseaux de chaud sont en hausse de 8,4 % à périmètre constant, quand les autres énergies enregistrent toutes des consommations en baisse.

#### CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE EN MWH D'ÉNERGIE FINALE ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M<sup>2</sup>

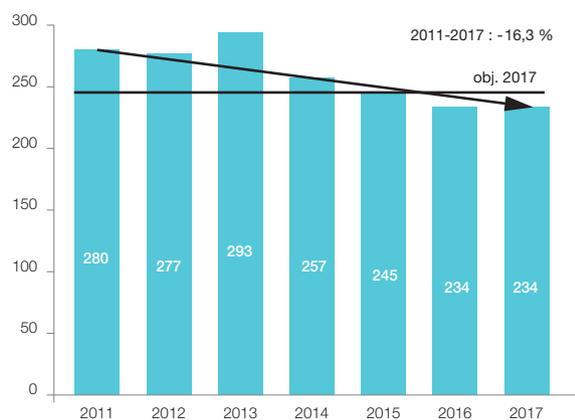
(sans correction climatique) à périmètres courant et constant

Code EPRA : Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total					Code EPRA	
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017	% 16/17	% 15/17		
Périmètre Courant	Électricité	19 778	20 751	23 943	18 596	17 916	24 896	38 374	38 667	48 840			Elec-Abs
	Réseau de Chaleur	9 327	10 162	12 659	0	0	0	9 327	10 162	12 659			DH&C-Abs
	Réseau de froid	10 401	10 555	10 197	0	0	0	10 401	10 555	10 197			
	Gaz Naturel	0	0	0	0	0	0	0	0	0			Fuels-Abs
	Combustibles	739	749	571	0	0	0	739	749	571			
	<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>40 245</b>	<b>42 217</b>	<b>47 371</b>	<b>18 596</b>	<b>17 916</b>	<b>24 896</b>	<b>58 841</b>	<b>60 134</b>	<b>72 267</b>			
	Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>267,6</b>	<b>260,5</b>	<b>256,1</b>	<b>- 1,7 %</b>	<b>- 4,3 %</b>	Energy-Int
	Taux de couverture							11/11	12/12	15/15			
								100 %	100 %	100 %			
Périmètre Constant	Électricité	19 778	20 218	19 267	18 596	17 505	18 206	38 374	37 724	37 474	-0,7%	-2,3%	Elec-LfL
	Réseau de Chaleur	9 327	9 244	10 019	0	0	0	9 327	9 244	10 019	8,4%	7,4%	DH&C-LfL
	Réseau de froid	10 401	9 663	9 343	0	0	0	10 401	9 663	9 343	-3,3%	-10,2%	
	Gaz naturel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	Fuels-LfL
	Combustibles	739	749	571	0	0	0	739	749	571	-23,8%	-22,7%	
	<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>40 245</b>	<b>39 875</b>	<b>39 201</b>	<b>18 596</b>	<b>17 505</b>	<b>18 206</b>	<b>58 841</b>	<b>57 380</b>	<b>57 407</b>	<b>0,0%</b>	<b>-2,4%</b>	
	Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>267,6</b>	<b>258,0</b>	<b>256,3</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-4,2%</b>	Energy-Int
	Taux de couverture							11/11					
								100 %					

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DE 2011 À 2017 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(en kWh/m<sup>2</sup>, corrigés de l'occupation et des conditions climatiques)



L'intensité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> du patrimoine à périmètre constant est en forte baisse, à - 16,3 % de 2011 à 2017. L'objectif de - 15 % sur cette période est donc largement dépassé.

Les consommations corrigées des conditions climatiques sont en baisse sur l'ensemble des 8 immeubles détenus depuis 2011 et qui font partie du périmètre constant. Cette baisse sur chacun des actifs est la preuve de l'efficacité des actions entreprises par les équipes SFL pour optimiser les consommations énergétiques.

### Améliorations de la performance énergétique menées sur le patrimoine SFL

SFL dispose de plusieurs leviers d'actions pour améliorer l'efficacité énergétique de son patrimoine. La mise en place de ces actions nécessite tout d'abord une appréhension plus fine des profils énergétiques de chacun des bâtiments et de leurs particularités propres. SFL a mis en place une démarche structurée pour atteindre cette connaissance, notamment au travers des éléments suivants :

- Automatisation de la remontée des données de facturation  
Développement d'un outil de gestion permettant la remontée automatique des données de facturation. Cet outil a pour objectif de faciliter la consolidation et ménager ainsi plus de temps aux équipes pour l'analyse et la collecte des données à des niveaux de comptage inférieurs.
- Analyse des consommations par usage  
Réflexion sur la pertinence et la quantité des données collectées au regard de leurs usages (consommations privatives différenciées entre commerces – non alimentaires, restaurants, showroom, bureaux, salles de marchés, auditoriums, centres de conférence privatifs ou communs, etc.).
- Mesure de la performance énergétique globale, incluant les consommations des parties privatives

SFL développe des relations suivies avec ses locataires, parallèlement à la généralisation des baux verts, afin d'appréhender la performance énergétique globale de son patrimoine. Le travail effectué ces dernières années a déjà permis de collecter une grande quantité de données énergétiques des consommations privatives sur les locaux dont SFL n'assure pas la gestion directe des contrats (parties privatives tertiaires des immeubles en multilocation, immeubles monocataires, RIE, etc.).

- Ainsi, à fin 2017 et sur les immeubles multilocataires gérés directement, SFL connaît les consommations réelles des parties privatives pour 52 % des surfaces louées. Ce pourcentage est en forte progression depuis 2 ans.
- SFL ambitionne également de connaître l'ensemble des consommations énergétiques des immeubles qui ne sont pas gérés directement (monocataires). SFL a noué des liens depuis 2015 avec ses clients et les gestionnaires tiers pour remonter ces informations. À fin 2017, les consommations énergétiques sont connues sur 71 % des surfaces de ces immeubles.

Si l'on inclut les immeubles qui ne sont pas gérés directement par SFL (consommations privatives sur les immeubles monocataires non gérés directement par SFL), la consommation annuelle totale sur l'ensemble du patrimoine est estimée à près de 90 GWh (hors In/Out et Le Vaisseau, vacant).

– Développement de Schémas Directeurs d'Amélioration de la Performance Énergétique :

Les consommations énergétiques en kWh/m<sup>2</sup> ont enregistré de forte baisse depuis 2011. Des Schémas Directeurs d'Amélioration de la Performance Énergétique (SDAPE) sont en cours d'étude pour poursuivre dans l'amélioration de l'efficacité énergétique. Un schéma pilote a notamment été développé sur le site de Washington Plaza. Ces schémas directeurs doivent permettre d'optimiser les plans d'investissements et de modernisation sur les actifs.

– Obligation de recherche de réduction de consommation par les partenaires d'exploitation de SFL :

Enfin, les partenaires d'exploitation de SFL (pilotes et multitechniques) respectent une obligation de recherche de réduction de consommation, à l'aide de rapports périodiques d'activité. Cette obligation est inscrite dans leurs contrats.

Fort de cette approche, d'une connaissance plus fine de son patrimoine et de l'implication de ses parties prenantes, SFL a les outils nécessaires pour aller plus loin dans l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses actifs.

Les actions suivantes ont notamment été mises en place :

### Actions réalisées en 2017

Dans le cadre des projets de rénovation/restructuration, SFL continue d'engager des actions de réduction des consommations d'énergie.

- 176 Charles de Gaulle – Neuilly-sur-Seine : remplacement des chaudières fioul par des chaudières au gaz à condensation – réalisation en 2017/2018.
- #cloud.paris : mise au point d'une stratégie optimisée de sollicitation de la double source de froid disponible (CLIMESPACE et groupes frigorifiques sur site) engagée fin 2016.
- Washington Plaza : plan de lutte contre les pointes de puissance.

Ces actions sont autant d'occasions de sensibiliser, former, améliorer les collaborateurs de SFL et les partenaires pilotes et multitechniques (building managers et facility managers).

### Actions à venir en 2018

Après une forte réduction des ratios de consommation de 2011 à 2016, les Schémas Directeurs d'Amélioration de la Performance Énergétique (SDAPE) sont en cours d'étude. Leur objectif est d'améliorer encore ces ratios dans les années à venir, au-delà de l'objectif 2017, atteint en 2016 et notamment sur les axes suivants :

- refonte des analyses fonctionnelles des Systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB),
- optimisation des débits d'air des Centrales de Traitement d'Air (CTA),
- pilotage des éclairages parking et des parties communes,
- décomposition de la consommation par usage,
- sensibilisation des occupants,
- mise en place d'une convention multisites avec le concessionnaire de froid urbain.

### 3.1.2 Maîtrise des consommations d'eau

Environ 150 000 m<sup>3</sup> d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2017, ce qui représente moins de 20 litres d'eau par utilisateur et par jour.

À périmètre constant, la consommation est en baisse de 1,6 %. Elle atteint 5,7 % sur 2 ans. Cette réduction s'explique notamment par une meilleure maîtrise des événements exceptionnels (travaux, fuites, etc.)

### CONSOMMATION D'EAU ET INTENSITÉ HYDRIQUE (PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES CUMULÉES)

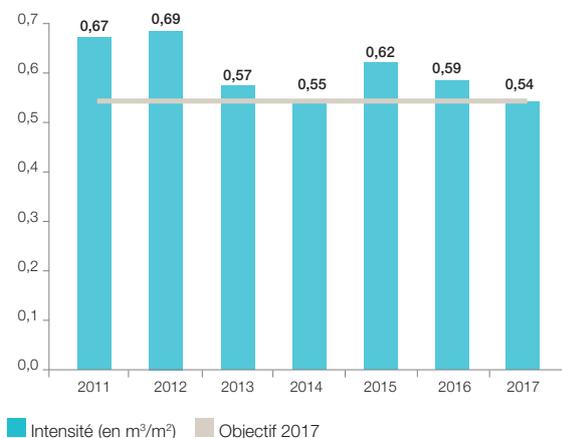
en m<sup>3</sup>, en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et en l/utilisateur/jour à périmètres courant et périmètre constant

Code EPRA : Water-Abs, Water-LfL, Water-Int

		2015	2016	2017	% 16/17	% 15/17	Code EPRA	
Périmètre Courant	<b>Consommation totale d'eau en m<sup>3</sup></b>	135 496	135 404	152 770			Water-Abs	
	Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,616	0,586	0,541	-7,7%	-12,2%	Water-Int
		in l/utilisateur/jour	19,7	19,3	19,2	-0,5%	-2,7%	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs	11/11	12/12	15/15			
		Couverture en % des surfaces (m <sup>2</sup> )	100%	100%	100%			
Périmètre Constant	<b>Consommation totale d'eau en m<sup>3</sup></b>	135 496	131 036	129 002	-1,6%	-4,8%	Water-LfL	
	Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,616	0,589	0,576	-2,2%	-6,5%	Water-Int
		in l/utilisateur/jour	19,7	19,1	18,9	-1,2%	-4,4%	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs		11/11				
		Couverture en % des surfaces (m <sup>2</sup> )		100%				

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE DE 2011 À 2017 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, corrigés de l'occupation)



SFL s'est fixé un objectif ambitieux de réduction de l'intensité de consommation d'eau de 20 % de 2011 à 2017 à périmètre constant (Scope 2011 – 8 immeubles).

À fin 2017, l'objectif est atteint.

Plusieurs solutions de tri sont offertes aux utilisateurs sur l'ensemble du patrimoine SFL, notamment le tri des cartons et papiers. SFL s'assure ensuite auprès de ses prestataires que ces catégories de déchets soient traitées de la façon la plus adéquate : recyclage ou autres formes de valorisation. En 2017, 42 % des déchets ont ainsi été recyclés.

## GESTION DES DÉCHETS EN TONNES ET EN % PAR MODE DE TRAITEMENT À PÉRIMÈTRE COURANT ET CONSTANT

Code EPRA : Waste-Abs et Waste-LfL

		2016				2017				Code EPRA		
		DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets recyclés & valorisation énergétique	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets recyclés & valorisation énergétique			
Patrimoine courant	Déchets	en tonnes	508	270	778	493	673	278	951	404	Waste-Abs	
		en %	65 %	35 %	100 %	63 %	71 %	29 %	100 %	42 %		
	Taux de couverture	Nombre d'actifs		8/12				9/15				
		Couverture en % des surfaces (en m <sup>2</sup> )		87 %				82 %				
Périmètre constant	Déchets	en tonnes	508	270	778	493	593	228	821	354	Waste-LfL	
		en %	65 %	35 %	100 %	63 %	72 %	28 %	100 %	43 %		
	Taux de couverture	Nombre d'actifs		8/12				8/12				
		Couverture en % des surfaces (en m <sup>2</sup> )		87 %				81 %				

Le taux de couverture des données relatif à la production totale de déchets a fortement augmenté ces 2 dernières années grâce à la collaboration avec les prestataires en charge de la collecte et du tri. En effet, tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets (hors enlèvement par les services publics) sont désormais inclus dans le périmètre de reporting.

Les immeubles SFL sont exclusivement alimentés par les réseaux d'eau de ville. Cette eau provient des eaux souterraines et d'eaux de rivières. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation en eau des immeubles.

SFL s'efforce aussi de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand celle-ci s'avère techniquement possible et économiquement rentable. À ce jour trois sites disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales : 92 Champs-Élysées, Washington Plaza et #cloud.paris depuis sa rénovation en 2015. Le site de Washington Plaza a ainsi collecté et recyclé près de 1 340 m<sup>3</sup> d'eau de pluie en 2017 contre 800 en 2016 et 190 m<sup>3</sup> en 2015 (sur 3 mois de fonctionnement).

Enfin, les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en région parisienne. Ils ne sont donc pas soumis à ce titre au risque de stress hydrique tel que défini par le World Resources Institute.

### 3.1.3 Tri et recyclage de déchets

951 tonnes de déchets ont été générées par l'activité des locataires sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2017.

La production de déchets par personne et par an a légèrement diminué entre 2016 et 2017 : 32 kilos en 2017 contre 34 kilos l'année précédente.

Cependant, en l'absence de données sur le mode de traitement des déchets industriels banals (DIB), le mode de traitement le plus défavorisant a été retenu (enfouissement), ce qui explique majoritairement le taux peu élevé de recyclage et valorisation énergétique au titre de l'exercice 2017.

## Gaspillage alimentaire

La Société Foncière Lyonnaise n'assure pas la gestion, au sein de ses services, de restaurant d'entreprise. Elle ne peut, de ce fait, mesurer et analyser les causes du gaspillage qui se situent à plusieurs niveaux (menu, production, gestion des surplus...).

Néanmoins, une démarche sera entreprise, en tant qu'utilisateur de restaurant interentreprises, sur les immeubles pourvus de RIE afin de s'assurer, d'une part, que l'article 102 de la loi de transition énergétique est appliqué et, d'autre part, de lutter contre le gaspillage alimentaire.

## 3.2 Efficacité carbone du patrimoine

SFL participe à l'effort global de maîtrise et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), institué à l'issue de la COP21, au travers notamment de l'adoption d'objectifs ambitieux. Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans le cadre des engagements internationaux et notamment dans la trajectoire 2 °C issue de l'Accord de Paris.

À périmètre constant, l'intensité carbone du patrimoine due aux consommations énergétiques est en forte baisse depuis plusieurs années. SFL souhaite approfondir sa stratégie Carbone en

élargissant la mesure de son empreinte carbone aux émissions issues des déplacements des visiteurs et de ses opérations de développement notamment.

SFL a également procédé à une analyse en profondeur de la résilience et des capacités d'adaptation de son patrimoine au changement climatique, afin de pouvoir notamment anticiper la possible multiplication des événements climatiques exceptionnels.

## Réduire les émissions du GES liées aux Scopes 1 & 2

6 449 tonnes CO<sub>2</sub>e ont été émises en 2017 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques. L'augmentation à périmètre courant est principalement due à l'intégration de trois nouveaux actifs suite à leurs rénovations. À périmètre constant, les émissions de CO<sub>2</sub> sont en très légère hausse, cela s'explique notamment par l'augmentation des consommations sur les réseaux de chaleur (et d'un facteur d'émissions plus carboné pour cette énergie).

Concernant l'objectif pour 2017 du ratio d'émission de CO<sub>2</sub> du scope initial (8 immeubles avec 2011 pour année d'origine), le ratio d'émission de CO<sub>2</sub> a baissé de 21,3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an à 19,3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an.

## ÉMISSIONS GES ISSUES DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

en tCO<sub>2</sub>e et intensité d'émission GES en kg/CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (sans correction climatique) à périmètres courant et constant

Code EPRA : GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total			Code EPRA			
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017		% 16/17	% 15/17	
Périmètre Courant	Scope 1	201	204	155	0	0	0	201	204	155			GHG-Dir-Abs
	Scope 2	2 911	3 024	3 929	0	0	0	2 911	3 024	3 929			GHG-Indir-Abs
	Scope 3	609	628	753	1 309	1 159	1 611	1 918	1 787	2 364			
	<b>Emission totale GES en tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3 721</b>	<b>3 855</b>	<b>4 838</b>	<b>1 309</b>	<b>1 159</b>	<b>1 611</b>	<b>5 030</b>	<b>5 015</b>	<b>6 449</b>			GHG-Int
	Intensité en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>							22,9	21,7	22,9	5,2 %	- 0,1 %	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs						11/11	12/12	15/15			
		Couverture en % des surfaces (m <sup>2</sup> )						100 %	100 %	100 %			
Périmètre Constant	Scope 1	201	204	155	0	0	0	201	204	155	- 23,8 %	- 22,7 %	GHG-Dir-Lfl
	Scope 2	2 911	2 813	3 132	0	0	0	2 911	2 813	3 132	11,3 %	7,6 %	GHG-Indir-Lfl
	Scope 3	609	599	609	1 309	1 133	1 178	1 918	1 732	1 787	3,2 %	- 6,8 %	
	<b>Émission totale GES en tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3 721</b>	<b>3 616</b>	<b>3 897</b>	<b>1 309</b>	<b>1 133</b>	<b>1 178</b>	<b>5 030</b>	<b>4 749</b>	<b>5 075</b>	<b>6,9 %</b>	<b>0,9 %</b>	
	Intensité en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>							22,9	21,4	22,7	6,1 %	- 1,0 %	GHG-Int
	Taux de couverture	Nombre d'actifs						11/11					
		Couverture en % des surfaces (m <sup>2</sup> )						100 %					

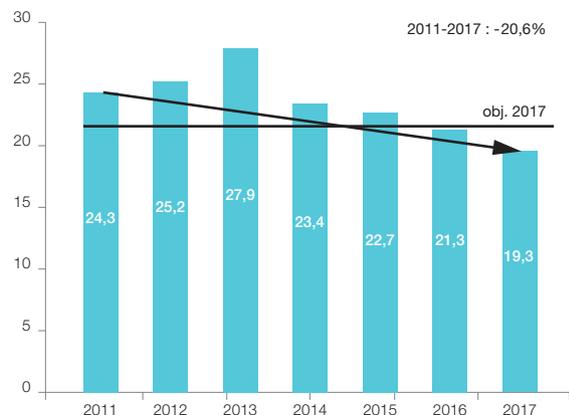
## Une intensité carbone en baisse de 22 % depuis 2011

L'intensité carbone en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (corrigée de l'occupation) est en baisse de 22 % de 2011 à 2017 à périmètre constant.

Cette forte réduction s'explique par la conjugaison de plusieurs facteurs : maîtrise des consommations énergétiques, transition vers des énergies moins carbonées et amélioration des facteurs d'émissions des fournisseurs.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ CARBONE DE 2011 À 2017 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, corrigés de l'occupation et des conditions climatiques)



La diminution plus forte des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques passera par l'utilisation d'énergies moins carbonées. La suppression de l'ultime chaudière au fioul du parc sera finalisée en mars 2018. Il n'y aura donc plus de combustion directe d'énergie sur le patrimoine géré par SFL. Les raccordements aux réseaux urbains de chaud et de froid sont systématiquement étudiés dans les analyses préalables aux investissements. Enfin, SFL s'efforce également d'augmenter la proportion d'électricité d'origine renouvelable dans ses contrats d'électricité. Cette proportion est de 30 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Mesurer et maîtriser l'empreinte carbone élargie

Depuis 2012, SFL assure le suivi de l'empreinte carbone de ses immeubles. Ce suivi intègre l'impact carbone des consommations énergétiques et des déplacements des occupants des immeubles en gestion, évalués grâce à l'enquête de satisfaction client de SFL en 2015.

Dans le cadre de l'article 75 sur les éléments significatifs des postes d'émission des gaz à effet de serre, SFL a identifié, pour le scope 3, deux points qui sont les déplacements des utilisateurs et les émissions dues aux chantiers de rénovation. Pour ces dernières, SFL a fait réaliser une Analyse du Cycle de Vie par une opération récente de rénovation de plateaux de bureaux réalisée en 2016 (9 Percier) afin de mieux apprécier l'importance des émissions dues à ce type d'opération. Les résultats sont en cours d'analyse. L'ensemble du parc est très inférieur à la moyenne France tertiaire.

### Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

Le patrimoine est exposé au risque climat. De fait une analyse des risques liés au changement climatique selon les recommandations de l'ADEME a été initiée afin de répondre aux exigences réglementaires, d'anticiper l'obsolescence technique de son patrimoine et pouvoir ainsi garantir les conditions de confort de ses clients.

## 3.3 Investissements durables

Comme investisseur immobilier long terme et acteur de la Ville, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement d'améliorer la qualité de ses actifs mais aussi d'assurer leur pérennité. Cette pérennité permet de garantir une durée de vie prolongée des immeubles, leur adéquation avec les besoins des clients mais aussi la cohérence avec le tissu urbain, et les perspectives long terme relatives à l'accessibilité, aux consommations énergétiques, etc.

Investir de façon durable, c'est orienter nos choix d'acquisition vers des immeubles présentant d'excellents fondamentaux immobiliers, qui pourront s'adapter à différents types d'utilisateurs, et à différents modes de travail, qu'on imagine évoluer dans le temps. C'est en faisant travailler des équipes de maîtrise d'œuvre, des bureaux d'études, des designers, chaque fois renouvelés, que nous imaginons les immeubles qui pourront traverser le temps.

### Acquisitions

Les choix d'acquisition de SFL sont analysés à travers différents prismes, qui ont tous pour objectif de s'assurer de leur viabilité dans le temps : qualités intrinsèques du bâtiment, intégration dans le tissu urbain, capacité à évoluer au fil des besoins des clients (réversibilité des espaces, peu de contraintes structurelles...), distance aux moyens de transport. Chaque acquisition envisagée fait par ailleurs l'objet d'une projection en termes d'amélioration des performances environnementales : les objectifs financiers liés à l'opération d'investissement se doublent d'objectifs à court, moyen ou long termes d'objectifs en termes de certifications et labels (construction, rénovation ou exploitation, le cas échéant).

### Piloter la dimension RSE des investissements

SFL souhaite piloter la performance RSE de ses investissements (dépenses d'exploitation, CAPEX de rénovation, remise en état, restructuration via la qualification RSE des dépenses effectuées). Cette démarche complète la politique d'achats durables mise en œuvre de manière globale au sein de l'entreprise.

# 25 %

du montant total des dépenses d'investissements (CAPEX) liées aux études et travaux ont une dimension durable et participent ainsi à la réduction de l'impact environnemental.

# 37 %

du montant des dépenses dans le cadre de l'exploitation et de la maintenance des sites (OPEX) contribuent directement à l'amélioration de notre performance RSE.

Une veille technique et innovation est organisée par les ateliers SFL\_le\_lab et SFL\_le\_studio afin d'intégrer le plus en amont possible les pratiques les plus novatrices. Les réflexions et études ont notamment porté en 2017 sur l'utilisation des cinquièmes façades, la valorisation des sous-sols et un prototype de maquette numérique d'exploitation.

## Favoriser l'économie circulaire sur les chantiers

SFL applique les principes de récupération et de recyclage des matériaux sur les chantiers dont elle a la responsabilité. La valorisation des déchets et la réutilisation des matières sont fortement stimulées auprès des entreprises et peuvent dépasser 80 %.

SFL déploie également sur toutes ses opérations de restructuration, de modernisation et de rénovation, une charte chantier autour de la gestion des déchets, du choix des matériaux, du suivi des nuisances et de la limitation des pollutions.

### 3.4 Biodiversité dans le patrimoine

SFL vise la protection et le renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. La présence d'une dimension végétale, aquatique, voire animale contribue à créer de la valeur sur les immeubles, notamment quand elle permet d'apporter aux clients de SFL une reconnexion possible avec l'extérieur dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.

La végétalisation des bâtiments fait partie des pistes privilégiées pour développer cette approche. Le paysage est une composante essentielle de nos projets de restructuration en études actuellement (112 Zola, Léna).

En 2016, un paysage végétal et aquatique a ainsi été recréé autour de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux, avec de larges terrasses et pontons près de la Seine permettant d'apporter la présence apaisante de l'eau. Dans les patios de l'immeuble 9 Percier, les décors originaux de mosaïques art déco ont été remis en beauté et la fontaine du grand patio a été restaurée. Ces patios ont été rendus à l'usage de nos clients, avec de nouveaux aménagements végétalisés et arborés.

Des études sont également en cours pour accroître la végétalisation de cours intérieures sur les actifs en exploitation, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Édouard VII.

À fin 2017, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8 500 m<sup>2</sup>, soit plus de 9 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL. Ces surfaces atteignent près de 1 700 m<sup>2</sup> sur le site de Washington Plaza et 1 300 m<sup>2</sup> sur l'immeuble 176 Charles de Gaulle.

SFL souhaite développer la végétalisation de son patrimoine et s'est fixé comme objectif de faire progresser globalement cette proportion à 11 % d'ici fin 2020.

SFL souhaite également profiter de ces zones végétales pour apporter protection et habitats aux espèces animales habituées à la vie intra-urbaine.

SFL s'engage aussi à systématiser les préconisations de la ville de Paris concernant la biodiversité (nichoirs, hôtels à insecte...) et prévoit de faire réaliser un audit de son patrimoine avec la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux).

Enfin, les contrats d'exploitation des espaces verts intègrent une approche « zéro phyto » afin de s'assurer d'offrir des espaces sains à l'ensemble des acteurs.

## Achats durables et relations fournisseurs

SFL attache une importance particulière au caractère responsable et durable de ses achats et aux relations avec ses prestataires et fournisseurs.

Sa stratégie est pilotée par le Responsable Environnement et Achats durables. Elle intègre la notion de coût global et vise à une maîtrise des impacts environnementaux sur l'ensemble de la chaîne de valeurs.

Elle passe notamment par les actions suivantes :

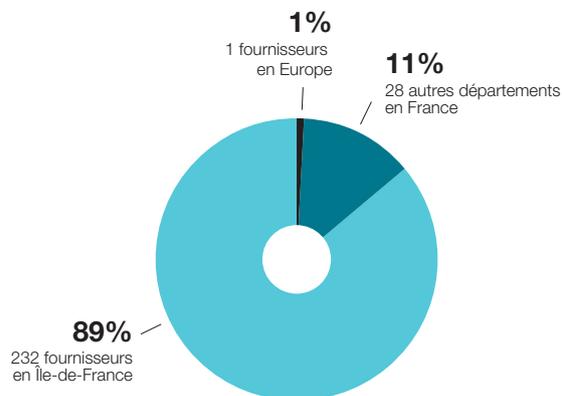
- intégration de critères RSE dans la sélection des fournisseurs,
- mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers avec des notions de performance RSE,
- exemplarité dans la gestion des fournisseurs,
- analyse des leviers d'amélioration,
- suivi de la performance RSE globale,
- veille et R&D technique et environnementale.

### Sélection et suivi exemplaires des fournisseurs

Des règles strictes s'appliquent à la sélection et au référencement des fournisseurs. SFL lutte notamment contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.

Une attention particulière est également portée à l'origine des fournisseurs. Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales. Ainsi en 2017, 86 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France.

### LOCALISATION DES FOURNISSEURS - EXERCICE 2017



### Impliquer prestataires et fournisseurs dans une démarche de progrès

SFL implique fortement ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions de performance. Ainsi, les mainteneurs multitechniques sont engagés à s'inscrire dans la politique RSE de SFL. Elle s'assure 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 de fluide ;
- 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).

Sur les opérations de développement et de restructuration, des moyens de communication renforcés ont été déployés avec un double objectif : garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous. La procédure de santé sécurité mise en place inclut notamment les éléments suivants :

- formation/information à l'environnement ;
- identification du personnel au moyen de badges ;
- prévention contre les risques ;
- présence de secouristes sur site et d'équipements de premiers soins ;
- archivage des incidents.

Des livrets d'accueils spécifiques sont également distribués aux entreprises. Ils contiennent :

- des informations sur les pauses échelonnées ;
- des restrictions concernant les radios ;
- des indications pour se repérer sur le site (sanitaires, accessibilité, horaires...) ;
- des instructions sur les équipements de protection individuelle conformes à la réglementation.

Ces documents sont également traduits dans la seconde langue la plus parlée sur le chantier afin de s'assurer d'un haut niveau de compréhension. De la même manière, les panneaux d'indication et de signalisation sur le site sont eux aussi traduits en plusieurs langues.

#### 4. Valeur sociale et sociétale

La RSE est bien plus qu'une problématique environnementale. Elle intègre aussi une valeur sociale et sociétale (la qualité de vie au travail, la qualité de la relation fournisseurs et celle de la reconnaissance et rémunération des salariés).

Le groupe SFL compte 73 collaborateurs dont plus de 70 % de cadres, au 31 décembre 2017.

##### 4.1 Éthique des affaires et gouvernance

Une charte éthique est incluse dans le contrat de travail de chaque salarié. Cette charte traite de l'intégrité, de la lutte contre la fraude, la non-discrimination, la conformité aux lois et règlements, etc. De plus, le Groupe se conforme au 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.

En cas de question de déontologie, un salarié peut contacter le contrôle interne. De plus, le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2017 et que la législation française interdit toute contribution politique.

##### L'éthique dans la chaîne de valeur de SFL

SFL s'assure, comme elle s'emploie à le faire avec ses salariés, du respect des Conventions Fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) par ses fournisseurs. Ces sujets sont relatifs :

- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective ;

- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession ;
- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- à l'abolition effective du travail des enfants.

Sauf exception, les fournisseurs, quelle que soit la nature de leur prestation, sont soumis à un ensemble d'obligations en matière de réglementation du travail, notamment au regard des dispositions relatives au travail dissimulé et à l'emploi de salariés étrangers.

Le non-respect par l'un des fournisseurs de ces dispositions légales et réglementaires expose SFL à un risque de nature pénale et financière qui la conduit à revoir ses pratiques en la matière.

La réglementation interdit la dissimulation d'emploi salarié et l'emploi d'étrangers sans titre de travail.

Pour rendre cette interdiction dissuasive, la loi a institué un double mécanisme :

- Une responsabilité pénale, administrative et financière de l'auteur direct des infractions (l'employeur qui ne déclare pas un salarié ou emploie un salarié sans titre de travail).

Une solidarité financière des cocontractants : est ici visé celui qui ne s'est pas assuré lors de la conclusion d'un contrat en vue de l'exécution d'un travail ou de la fourniture d'une prestation de services que son cocontractant s'acquitte bien de ses obligations déclaratives et du paiement de ses cotisations. Ces diligences doivent être renouvelées tous les six mois jusqu'au terme du contrat.

Afin d'éviter toute situation de travail illégal et de satisfaire à ses obligations en matière de collecte de la documentation sociale, SFL a décidé :

- d'externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs ;
- de rédiger une clause contractuelle type à insérer dans tous les contrats d'un montant supérieur à 3 000 euros hors taxes.

Cette plateforme dédiée permet aux fournisseurs de déposer gratuitement et simplement leurs justificatifs sociaux et fiscaux ainsi que leurs certificats et attestations de capacité technique et financière. Elle gère l'ensemble des pièces administratives, en vérifie la complétude et, si besoin, effectue des relances. La plateforme web permet de consulter en permanence la conformité des prestataires (ou de ceux avec lesquels SFL envisage de travailler s'ils sont répertoriés dans la base de données).

En 2017, 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.

##### Intégrer la RSE dans la gouvernance d'entreprise

- Révision annuelle de la performance extra-financière et la cartographie des enjeux avec le Conseil d'administration et le Comité d'audit (vérification réglementaire).
- Partage des pratiques RSE avec l'actionnaire principal.
- Intégration des risques significatifs liés aux enjeux RSE aux risques Groupe.

- Ci-dessous les risques les plus notables liés à ces enjeux :
- risque de surcoût potentiel (obsolescence du patrimoine, contribution climat-énergie, plaintes voisinage...);
  - risque pénal en cas de travailleur non déclaré chez le fournisseur ;
  - risque de délai pour l'obtention des autorisations (biodiversité, impact urbain local...);
  - risque de ressources humaines (attraction des talents et obsolescence des compétences) ;
  - risque de dégradation de la performance RSE de SFL par manque d'appropriation par les locataires.

- Ci-dessous les opportunités les plus notables liées à ces enjeux :
- opportunité d'attraction et satisfaction client (localisation, services, bonne planification des rénovations...);
  - opportunité sur la valeur locative et la valeur patrimoniale ;
  - opportunité d'innovation dans la relation client (bail vert) ;
  - opportunité de renforcer la confiance des actionnaires, des clients, des pouvoirs publics et des investisseurs.

## Gouvernance

- Voir l'annexe 12.4 (Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise) en page 83 et suivantes du Rapport de Gestion ainsi que le § 6.3 du rapport de Gestion (page 22 et suiv.) dans lesquels les sujets suivants sont développés :
- rôle, composition et indépendance du Conseil d'administration et des conseils rattachés au Conseil d'administration ;
  - correspondance et analyse d'écart avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF ;
  - rémunération des dirigeants et des Administrateurs, notamment vote de la rémunération ;
  - processus de contrôle interne et rapport de vérification de la sincérité des comptes par les Commissaires aux comptes.

## 4.2 Attraction et développement des compétences des salariés

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu notamment de sa taille et de la structure de son effectif.

À ce titre, SFL poursuit l'objectif de consacrer chaque année plus de 2 % de sa masse salariale à sa politique de formation.

- Conventions collectives  
CCN de l'Immobilier : 71 salariés au 31/12/2017 (97 %)  
CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles : 2 salariés au 31/12/2017 (3 %).

71 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.

## Rémunération et avantages

Soucieuse de favoriser le développement professionnel et l'engagement de ses collaborateurs, SFL a mis en œuvre une politique de rémunération équitable, attractive et motivante.

### Rémunération directe

Celle-ci se compose, pour chacun des collaborateurs de l'entreprise, d'une part fixe et d'une part variable sur objectifs dont le montant cible en 2017 a représenté en moyenne 15,3 % du salaire de base (hors comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31/12/2017, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 62 610 euros (hors comité de direction).

En effectif constant, le salaire de base (hors variable) a progressé de 2,77 % entre 2016 et 2017 (1,91 % pour les hommes et 3,24 % pour les femmes).

### Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2017 au versement d'une somme globale de 840 720 euros (contre 826 680 en 2016) au bénéfice des salariés de l'entreprise soit plus de 12 % de la masse salariale de l'exercice.

En outre, la négociation collective engagée en 2017 en matière d'épargne salariale a abouti à la conclusion de deux accords d'entreprise :

- le premier conduisant à renouveler le contrat d'intéressement au cours des exercices 2017, 2018 et 2019 ;
- le second ayant pour objet de prévoir un transfert des droits acquis au sein du Compte Épargne Temps (CET) vers le PEE (Plan Épargne Entreprise).

Au cours de la même année, 58 collaborateurs ont souscrit au plan d'épargne retraite collectif (PERCO) et ont pu ainsi bénéficier d'un abondement moyen de 3 170 euros.

Soucieuse de favoriser la constitution d'une épargne retraite pour ses collaborateurs, SFL a par ailleurs renouvelé en 2017 le dispositif d'abondement supplémentaire uniforme sans contribution initiale du salarié mis en œuvre en 2016.

Au titre de cette seconde mesure, 76 salariés ont ainsi bénéficié d'un abondement individuel d'un montant uniforme de 400 euros.

En définitive, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2017 à un montant global de 214 252 euros.

Par ailleurs, aux termes d'un accord d'entreprise conclu en décembre 2017, le montant maximal de l'abondement résultant de versements volontaires au PERCO a été porté de 3 900 euros à 4 500 euros.

En 2017, un 6<sup>e</sup> plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 56 attributaires (cadres et mandataires), soit les 3/4 de l'effectif inscrit au 31 décembre 2017.

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 PERCO, chèques emploi-service universel financés intégralement par l'entreprise et son comité d'entreprise, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques déjeuner et/ou restaurant interentreprises).

Ces différents avantages ont fait l'objet d'une consolidation et d'une communication auprès de chaque collaborateur dans le cadre du Bilan Social Individualisé (BSI).

Le renouvellement de ce dispositif pour la seconde année consécutive 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...).

Enfin, SFL a poursuivi en 2017 la digitalisation de ses processus RH avec le déploiement d'un module numérique de révision salariale, la dématérialisation des bulletins de paie et la mise à disposition à titre gratuit d'un coffre-fort numérique au profit de ses collaborateurs.

### Attractivité et rétention des talents

SFL a accueilli six nouveaux collaborateurs : quatre CDI et deux CDD et a su ainsi conserver un effectif relativement stable en 2017 : 73 collaborateurs sont inscrits à l'effectif au 31/12/2017 contre 75 au 31/12/2016.

Concomitamment, en 2017, SFL a enregistré neuf départs qui se décomposent en six ruptures conventionnelles, deux fins de CDD (dont l'une effective au 31/12/2017) et une démission.

Sur la base d'un effectif moyen de 74,5 collaborateurs en 2017 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 7,38 % (formule de calcul : nombre de départs dans la période + nombre d'entrées dans la période) / 2 / effectif moyen de la période).

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne s'établit à 11 ans.

### Formation et développement des compétences

En 2017, SFL a consacré 3,60 % de sa masse salariale à la formation professionnelle dans le cadre d'actions destinées à promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Ainsi, près de 1 870 heures de formation ont été dispensées au profit de 69 collaborateurs pour une durée moyenne de 27 heures par stagiaire. Les sessions se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs, de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique, des langues et de la sécurité.

Les formations mises en œuvre en matière de management et de développement personnel ont, quant à elles, représenté une durée globale de 115 heures au cours de l'année écoulée.

**1 870** heures

de formation dispensées en 2017.

**96** %

de collaborateurs formés en 2017 (rapport entre le nombre total de salariés formés et l'effectif moyen de l'année).

### 4.3 Santé, sécurité et qualité de vie au travail des salariés

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. Fort de cette conviction, SFL a pleinement intégré ces critères à sa politique des ressources humaines, indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre.

**100** %

des salariés sont représentés dans un CHSCT.

#### Santé et sécurité

Aucun accident de travail n'ayant été constaté au cours de l'année 2017, les taux de fréquence et de gravité se révèlent ainsi nuls comme en 2015 et en 2016. Comme en 2016, un seul accident de trajet a été enregistré en 2017 et aucune maladie professionnelle n'a été constatée au cours de la période considérée.

Par ailleurs, SFL a poursuivi en 2017 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) au bénéfice de 7 collaborateurs ;
- 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.

#### Qualité de vie au travail

Initiée en 2015, la démarche de prévention des risques psychosociaux (RPS) et d'amélioration de la qualité de vie au travail (QVT) avait donné lieu, en 2016, à la définition et à la mise en œuvre d'un plan d'actions ayant abouti à :

- la réalisation d'une formation spécifique au management sans RPS au bénéfice des cadres exerçant des responsabilités d'encadrement ;
- l'organisation d'un séminaire regroupant la totalité des collaborateurs autour des thématiques de la communication et de la collaboration ;
- la constitution d'un groupe de travail chargé d'engager une réflexion globale sur l'optimisation de la qualité de vie au travail.

Celui-ci, composé de plusieurs collaborateurs représentant les différentes directions de l'entreprise, s'est réuni à trois reprises au cours de l'année 2017 en poursuivant plusieurs objectifs :

- définir la notion de qualité de vie au travail au sein de SFL et identifier les axes et orientations à privilégier en vue de favoriser son développement ;
- formuler des propositions en la matière et sélectionner les plus pertinentes en fonction de leur faisabilité et des avis exprimés pour chacune d'elles ;
- rédiger une synthèse des propositions destinées à être formalisées dans le cadre d'un accord collectif sur la qualité de vie au travail.

Ces réflexions et ces propositions ont abouti à la conclusion, en décembre 2017, d'un accord d'entreprise sur la qualité de vie au travail dont les principales mesures portent sur :

- l'intégration des nouveaux collaborateurs au moyen d'une procédure dédiée ;
- la communication interne dans le cadre de réunions périodiques avec l'ensemble des collaborateurs en fonction de l'actualité de la société ;
- le confort et le bien-être des salariés : création de nouveaux services et équipements au sein du siège social, régulation de l'utilisation des outils numériques, mesure de l'ambiance de travail...

Le choix de ces thématiques 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 de la qualité de vie au travail. À cet effet et dans le cadre du présent rapport, SFL a choisi de suivre notamment l'absentéisme de courte durée comme indicateur permettant de mesurer le bien-être et donc l'engagement de ses collaborateurs.

En 2017, l'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) a représenté 182 jours.

# 0,98 %

d'absentéisme de courte durée (de 1 à 3 jours).

#### 4.4 Diversité et égalité des chances des collaborateurs

La diversité et l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes constituent un enjeu majeur pour l'évolution du collaborateur et le développement de l'entreprise.

Dans ce cadre, SFL souhaite réaffirmer son attachement au respect du principe de non-discrimination – qu'elle qu'en soit la forme – et confirmer son action en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle et de la diversité.

En 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 ;
- de pérenniser son soutien financier en faveur des personnes en situation de handicap (subvention ADAPT et recours aux ESAT).

#### Égalité homme/femme

L'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2017, un nouvel accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes qui comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les trois domaines suivants :

- le recrutement et l'accès à l'emploi ;
- la promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle ;
- la rémunération effective.

Ainsi, en 2017, 4 des 6 embauches réalisées au cours de l'année ont concerné des femmes, et le taux d'accès à la formation professionnelle s'est établi à 97 % pour les femmes et à 91 % pour les hommes (en proportion de l'effectif moyen de l'année 2017).

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire de l'année 2017, 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.

#### 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'est établi à 43 ans : au 31 décembre 2017, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent la moitié de l'effectif inscrit contre moins d'un quart pour les moins de 35 ans (22 %).

#### Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a apporté en 2017 son concours financier au fonctionnement des activités de l'ADAPT dans le cadre d'une subvention d'un montant de 15 000 euros HT et d'une affectation d'une part de sa taxe d'apprentissage pour un montant de 3 240 euros.

Par ailleurs, SFL a sollicité au cours de l'exercice écoulé, les services de l'agence de communication Les Papillons de jour, entreprise qui relève de la catégorie des établissements et services d'aide par le travail (ESAT), pour un montant de 4 740 euros HT.

Compte tenu de ces éléments, de la stabilité de ses effectifs et de son faible volume de recrutements, la contribution versée par SFL en 2017 à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (AGEFIPH) aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 10 444 euros.

#### Articulation vie professionnelle/vie personnelle

Afin de garantir un juste équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, deux accords d'entreprise ont été conclus en décembre 2017 :

- l'un ayant pour objet d'assouplir les conditions d'alimentation et d'utilisation du Compte Épargne Temps afin de permettre aux collaborateurs de capitaliser des jours de repos dans le cadre de prise de congés différés pour des motifs personnels et familiaux ;
- l'autre destiné à réguler l'utilisation des outils numériques professionnels et limiter ainsi les risques auxquels s'exposent les collaborateurs : surcharge informationnelle, hyper-connectivité, confusion entre vie professionnelle et vie personnelle.

#### Organisation du temps de travail

Au 31 décembre 2017, SFL compte 71 salariés à temps complet et 2 salariés à temps partiel, ces 2 postes étant occupés par des femmes.

### Bilan des accords d'entreprise conclus au cours de l'année 2017

- Contrat d'intéressement du 14 juin 2017
- Accord sur le Compte Épargne Temps du 28 juin 2017
- Avenant n° 7 du 28 juin 2017 au règlement du Plan d'Épargne Entreprise (PEE)
- Accord sur la rémunération, le temps de travail et le partage de la valeur ajoutée du 7 décembre 2017
- Accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail du 7 décembre 2017
- Avenant n° 7 du 7 décembre 2017 au règlement du Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO)
- Accord sur le droit à la déconnexion du 7 décembre 2017
- Avenant n° 1 du 7 décembre 2017 à l'accord sur le périmètre de l'UES SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

### 4.5 Mécénat et philanthropie

#### Fondation Palladio : agir pour la construction de la Ville de demain

SFL est, depuis plusieurs années, partenaire et mécène de la Fondation Palladio, qui réunit des entreprises de l'industrie immobilière engagées dans une réflexion sur la construction des villes de demain et de leurs lieux de vie.

Deux actions, parmi d'autres, soutenues par SFL en 2017 :

- la réalisation du 6<sup>e</sup> cycle annuel de l'Institut Palladio des Hautes Études sur le thème « l'Immobilier et la Cité » ;
- le développement des outils du pôle Avenir Palladio à destination des étudiants.

#### 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 13 au 19 novembre 2017. Cet événement annuel vise à sensibiliser les entreprises et le grand public à la problématique de l'emploi des personnes handicapées.

#### 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.

SFL est évidemment motivée à contribuer à ces objectifs, très cohérents avec son histoire profondément ancrée dans le développement urbanistique de Paris à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, et avec son positionnement actuel de pure foncière parisienne.

### Ville de Paris : Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche.

Cette manifestation, qui a célébré sa 16<sup>e</sup> édition en 2017, 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.

## 5. Annexes

### 5.1 Périmètre et méthodologie de reporting

Pour appréhender les consommations en énergie, en eau et en déchets des immeubles, SFL a élaboré une méthode de reporting interne. Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, de définir les contributeurs et la méthode de contrôle.

Elle définit également les référentiels appliqués, notamment la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle II » (article 225) et le référentiel GRI G4, son supplément CRESS ainsi que les recommandations de l'EPRA.

Cette méthode permet aussi de définir le périmètre des immeubles qui sont analysés.

#### Le périmètre de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 20 immeubles totalisant 388 100 m<sup>2</sup>.

Le périmètre exclut les immeubles mono locataires, en libération de surface pour restructuration, en restructuration et les surfaces d'habitation.

Les immeubles du périmètre pour 2017 sont :

Année de référence 2011 :

1. 176 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine)
2. 96 Iéna (Paris 75016)
3. Édouard VII (Paris 75009)
4. Washington Plaza (Paris 75008)
5. Rives de Seine (Paris 75012)
6. Louvre Saint-Honoré (Paris 75001)
7. 103 Grenelle (Paris 75007)
8. Cézanne Saint-Honoré (Paris 75008)

Année de référence 2015 : les immeubles ci-dessus plus

9. 112 Wagram (Paris 75017)
10. Galerie des Champs-Élysées (Paris 75008)
11. 92 Champs-Élysées (Paris 75008)

Année de référence 2016 : les immeubles ci-dessus plus

12. 90 Champs-Élysées (Paris 75008)

Année de référence 2017 : les immeubles ci-dessus plus

13. 9 Percier (Paris 75008)
14. #cloud.paris (Paris 75002)
15. 131 Wagram (Paris 75017)

## Évolution du périmètre

Le périmètre des immeubles concernés par le reporting peut évoluer à la hausse :

- acquisitions,
- immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 % et ayant au moins une année d'exploitation.

## Surface de référence des immeubles et taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles des immeubles en m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation utilisé pour la correction des indicateurs est un taux d'occupation moyen sur les mois de l'année écoulée.

## Énergies

La collecte des informations permettant la consolidation immeuble par immeuble est issue :

- des relevés des compteurs ;
- de la consolidation des factures HT des concessionnaires hors abonnement ;
- et des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

Lorsque la consommation totale de l'actif n'est pas connue, notamment pour les parties privatives, SFL estime la consommation énergétique totale en prenant en considération une consommation énergétique en fonction de la typologie des terminaux de climatisation du locataire.

Ces ratios diffèrent d'un immeuble à un autre, ils permettent d'être au plus près de la réalité. Ils ont été élaborés en partenariat avec un bureau d'études énergéticien et à partir de la consommation des parties privatives de SFL et d'autres occupants selon les immeubles.

La comparaison entre l'année de référence et l'année analysée inclut la variabilité climatique sur la base des DJU (Degré Jour Unifié – base 18°) relevé sur le site Météociel [www.meteociel.fr](http://www.meteociel.fr) de ces deux années.

L'analyse du patrimoine sur ces problématiques de maîtrise des consommations se réfère à des années de référence qui varient en fonction de l'année d'entrée de l'actif dans le périmètre.

## Consommation d'eau

La collecte des données se fait :

- soit par relevé des compteurs ;
- soit par consolidation de la facturation ;
- soit par des extractions issues des bases de données des concessionnaires via leur interface client.

## Les déchets

Les pesées des déchets sont communiquées par des rapports envoyés par les prestataires. Une pesée quotidienne est faite pour les déchets du siège SFL.

## 5.2 Identification, hiérarchisation et pilotage des enjeux RSE

L'identification des enjeux et l'analyse de leur matérialité ont été

- établies à la suite d'un processus analytique qui a consisté à :
- tracer la chaîne de création de valeur de SFL et identifier les enjeux RSE à chacune des étapes ;
  - analyser les meilleures pratiques du secteur et ses attentes en matière de RSE ;
  - regrouper et structurer les quinze enjeux identifiés en quatre piliers ;
  - définir précisément des enjeux (description, « drivers », risques et opportunités, actions existantes), ce qui a permis d'établir leur cotation sur un axe business (gravité et probabilité d'occurrence des risques et opportunités liées à ces enjeux) ;
  - identifier les parties prenantes et leurs attentes au travers d'une documentation détaillée et d'une expérience des opérationnels métiers afin d'estimer le niveau de priorité de ces attentes (cotation sur un axe parties prenantes).

Ces différentes étapes sont détaillées dans les paragraphes suivants.

### a. Description des enjeux RSE de SFL en quatre piliers

#### « Valeur d'usage du patrimoine pour les clients »

- Localisation et accessibilité : trajet domicile-travail et trajet travail-partenaires pour les occupants des immeubles SFL, tant en termes de distance que de moyens de transport à disposition (métro, bus, Vélib', Autolib', recharges électriques et covoiturage). Cet enjeu aborde également le sujet de la mixité urbaine.
- Relation et satisfaction clients : capacité de SFL à répondre aux attentes des clients et à s'assurer de leur satisfaction. L'enjeu est aussi de contractualiser à moyen terme avec les locataires sur les sujets RSE pour qu'ils accompagnent SFL dans sa performance RSE.
- Certification et labellisation : certification des immeubles et recherche de labellisations.
- Confort, aménagement et efficacité organisationnelle : valeur d'usage apportée par le confort, l'efficacité d'aménagement et la qualité sanitaire des immeubles (éclairage naturel, confort acoustique, air intérieur, optimisation de l'espace, flux de circulation, accessibilité aux personnes handicapés, services aux occupants, etc.). Ces éléments influent directement sur le bien-être des occupants et offrent des bénéfices en termes de créativité et d'efficacité organisationnelle pour les clients.

#### « Pérennité du patrimoine »

- Exploitation durable : optimisation des consommations énergétiques, des consommations d'eau et de la gestion des déchets d'exploitation.
- Efficacité carbone : réduction des émissions de GES (gaz à effet de serre) du patrimoine (efficacité énergétique, optimisation du mix énergétique et diminution des fuites de fluides frigorigènes).
- Pertinence RSE des investissements (CAPEX) : optimisation des impacts environnementaux et sociétaux induits par les investissements lors des rénovations et restructurations dans le but d'améliorer la performance RSE globale de l'actif sur son cycle de vie complet.
- Biodiversité : artificialisation des sols et intégration de la biodiversité sur le patrimoine SFL.

– Sécurité et maîtrise des risques environnementaux : gestion des risques réglementaires et physiques pouvant toucher à la sécurité des occupants.

### « Attractivité, motivation et fidélisation des salariés SFL »

- Attractivité, développement des compétences : attraction, rétention des talents et développement des compétences. L'évolution rapide des réglementations, des standards et des pratiques du secteur nécessite de développer les compétences des salariés pour maintenir leur savoir-faire, favoriser leur employabilité et renforcer leur engagement et leur confiance.
- Santé, sécurité et qualité de vie au travail : politique santé et sécurité au travail et amélioration de la qualité de vie au travail pour les salariés SFL.
- Diversité et égalité des chances : lutter contre toutes les formes de discrimination, en conformité avec les principes des droits de l'homme.

### « Gouvernance, éthique et société »

- Gouvernance et éthique : respect des principes de gouvernance et éthique des affaires. Il s'agit de démontrer la capacité du Groupe à mettre en place des moyens de prévention et de contrôle renforcés afin de prévenir les pratiques non conformes

à l'intégrité et à l'équilibre des affaires. Cet enjeu est très fortement lié aux risques de gouvernance et d'éthique.

- Achats durables et relations fournisseurs : intégration de critères RSE aux pratiques d'achat afin de s'assurer que les fournisseurs significatifs ont des pratiques cohérentes avec la politique RSE du Groupe. La stabilité des relations avec les fournisseurs et les délais de paiement sont également concernés par cet enjeu.
- Empreinte urbaine locale : cet enjeu recouvre la capacité de SFL à concevoir et exploiter des actifs répondant aux besoins sociétaux de la ville, comme la modernité architecturale ou l'intégration des sites dans l'environnement urbain. Il traite des relations de voisinage afin de limiter les nuisances engendrées par les chantiers de restructuration.

Au cours de l'analyse de matérialité, chaque enjeu RSE a été détaillé. Les risques et opportunités liés à ces enjeux ont été décrits afin d'alimenter sa cotation sur un axe dit « business ».

### Les parties prenantes de SFL et leurs attentes RSE

Les parties prenantes identifiées ont été classées en trois catégories, en fonction de l'importance de leur impact direct ou indirect sur les revenus et les activités de SFL.



- Parties prenantes à l'impact fort et direct sur le revenu et les activités du Groupe
- Parties prenantes à l'impact important et indirect sur le revenu et les activités du Groupe
- Parties prenantes à l'impact moyen et indirect sur le revenu et les activités du Groupe

	Partie prenante	Attentes	Mode de dialogue	Fréquence
Fort impact sur le revenu et les activités	Clients et occupants	Accessibilité des immeubles Bien-être, motivation et efficacité organisationnelle des occupants Éthique et déontologie de la foncière	Dialogue avec le gestionnaire d'actif (interlocuteur SFL) Questionnaire satisfaction	Continu Tous les deux ans
	Salariés et IRP	Rémunérations et avantages Formations et mobilité des talents Santé et sécurité au travail Bien-être et qualité de vie au travail Éthique et déontologie de l'employeur	Information et consultation des IRP	mensuelle
	Actionnaires et investisseurs	Performance RSE globale	Conseil d'administration Road-show investisseurs Assemblée générale	mensuelle
Impact important sur le revenu et les activités	Partenaires (exploit., MOE, certificateurs)	Sécurité et santé des prestataires Éthique et déontologie de la foncière Respect des clauses contractuelles Relation pérenne & emploi local	Cahiers des charges et dialogue avec les équipes exploitation et gestion d'actifs	hebdomadaire
	Entreprises chantier, partenaires projets	Sécurité et santé des prestataires Éthique et déontologie de la foncière Respect des clauses contractuelles Relation pérenne & emploi local	Cahiers des charges et dialogue avec les équipes de la direction technique et développement Réunions avec les Directeurs de projets	hebdomadaire
	Élus et collectivités	Sécurité et santé Éthique et déontologie de la foncière Intégration dans le Plan Local d'Urbanisme Intégration dans le contexte architectural Mixité urbaine & emploi local	Consultation auprès des élus locaux pendant le montage de l'opération (autorisations administratives)	ponctuelle
Impact moyen sur le revenu et les activités	Autres fournisseurs	Éthique et déontologie de la foncière Respect des clauses contractuelles Relation pérenne	Contrats	ponctuelle
	Associations et société civile	Sécurité et santé des occupants Éthique et déontologie de la foncière Intégration au Grenelle II et au plan Bâtiment Mixité urbaine & emploi local	Réunion riverains	trimestrielle
	Agences de notation RSE	Transparence et performance RSE Actions et plans d'actions RSE	Médias et supports de communication (rapport gestion, rapport RSE, site web...) Réponses aux questionnaires	annuelle

**b. Cartographie des enjeux RSE**

La cartographie des enjeux RSE de SFL est issue de l'analyse de matérialité. La cartographie classe les enjeux en trois niveaux de matérialité :

1. Au-dessus du premier seuil de matérialité : « 5 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business »

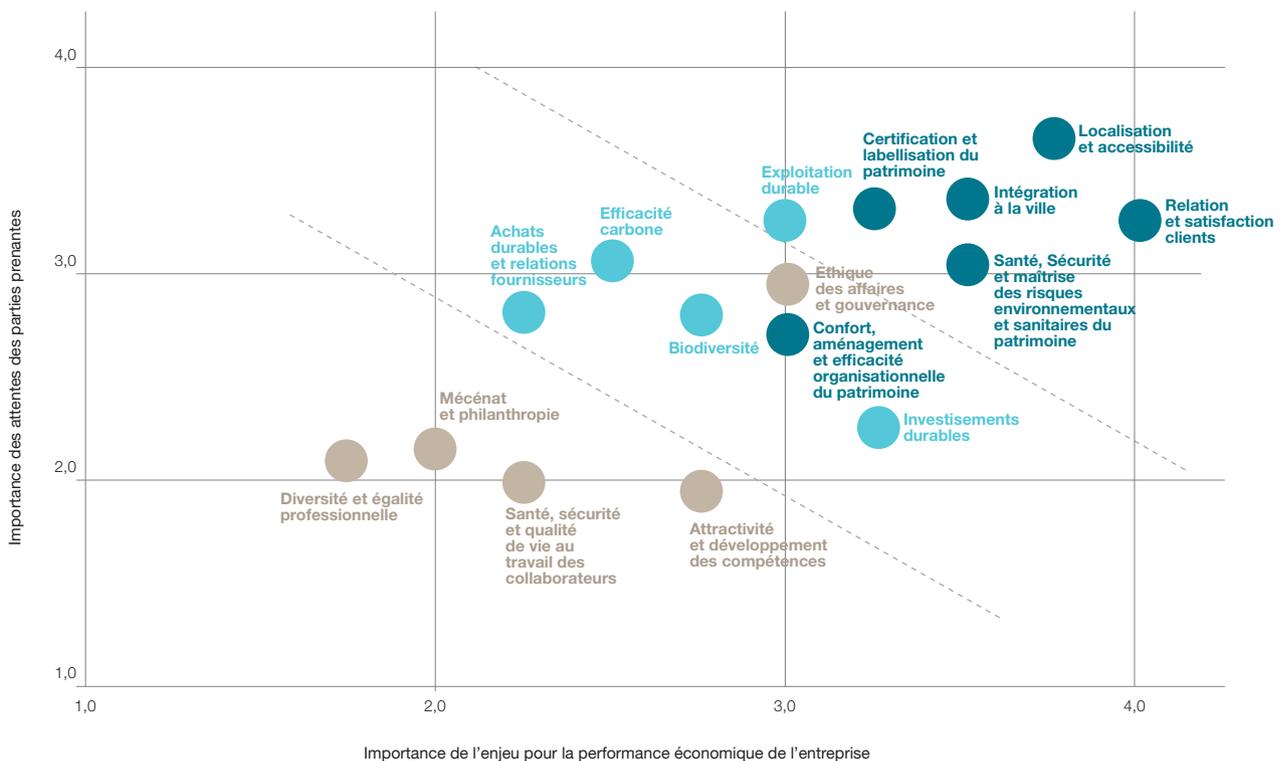
Localisation et accessibilité ; relation et satisfaction clients ; certification et labellisation ; sécurité et maîtrise des risques environnementaux ; gouvernance et éthique. Ces enjeux sont intégrés à la stratégie du Groupe.

2. Au niveau intermédiaire : « 5 enjeux majeurs en termes de RSE » Confort, aménagement et efficacité organisationnelle ; exploitation durable ; pertinence RSE des investissements ; empreinte urbaine locale et attractivité ; développement des compétences.

Ces enjeux participent à la valeur immatérielle du Groupe et renvoient à de nouvelles attentes des parties prenantes et à des impacts nouveaux sur l'activité de SFL.

3. Sous le second seuil de matérialité : « 5 enjeux RSE à suivre » Efficacité carbone ; biodiversité ; santé, sécurité et qualité de vie au travail ; diversité et égalité des chances ; achats durables et relations fournisseurs. Ces enjeux sont faiblement impactants sur la stratégie du Groupe à court terme, mais doivent cependant être suivis car leur matérialité peut être amenée à évoluer au fil du temps.

Notons que l'efficacité carbone est principalement pilotée par le biais de la performance énergétique.



- Valeur d'usage
- Valeur verte
- Valeur sociale et sociétale

Les enjeux RSE de SFL peuvent être regroupés de plusieurs manières différentes :  
 – selon 3 niveaux de matérialité (cf. graphe) ;  
 – par pilier (cf. 5.3 a).

Afin de structurer le présent rapport en harmonie avec la stratégie de progrès de SFL, foncière « prime », les enjeux RSE sont présentés sous 3 thèmes :  
 – valeur d'usage ;  
 – valeur verte ;  
 – valeur sociale et sociétale.

### c. Pilotage de la RSE chez SFL

L'organisation de SFL et le fonctionnement du comité de direction et du Conseil d'administration sont expliqués au chapitre 3 du document de référence.

SFL intègre la RSE de manière transversale au sein de son activité. La direction RSE est assurée par Éric Oudard, Directeur technique et développement. Les autres Directions concernées ont été sollicitées sous forme de groupes de travail RSE, et ont permis l'élaboration de ce rapport.



Au cours de l'année, les groupes de travail RSE ont été réunis afin de travailler sur la matérialité des enjeux RSE ainsi que sur la politique RSE. Ils ont pu apporter des retours opérationnels précieux. Ils ont aussi fortement contribué à l'établissement de ce présent rapport, notamment le Responsable Achats Durables et Environnement et la Gestionnaire Maîtrise des risques.

## 5.3 Table de correspondance Grenelle 2

Grenelle II, Article 225 - Intitulé décret d'application (du 24 avril 2012)		Pages du rapport de gestion 2017
<b>SOCIAL</b>		
<b>1° Informations sociales</b>		
<b>a) Emploi</b>		
1	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	p 55
2	Les embauches et les licenciements	p 56
3	Les rémunérations et leur évolution	p 55
<b>b) Organisation du travail</b>		
4	L'organisation du temps de travail	p 57
5	L'absentéisme	p 57
<b>c) Relations sociales</b>		
6	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	p 61
7	Le bilan des accords collectifs	p 58
<b>d) Santé et sécurité</b>		
8	Les conditions de santé et de sécurité au travail	p 56
9	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	p 58
10	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	p 67
<b>e) Formation</b>		
11	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	p 56
12	Le nombre total d'heures de formation	p 56
<b>f) Égalité de traitement</b>		
13	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	p 57
14	Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	p 57
15	La politique de lutte contre les discriminations	p 57
<b>g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :</b>		
16	au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	p 54
17	à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	p 54
18	à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	p 54
19	à l'abolition effective du travail des enfants	p 54

## ENVIRONNEMENT

### 2° Informations environnementales

<b>a) Politique générale en matière environnementale</b>		
20	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	p 42
21	Les actions de formation et l'information des salariés en matière de protection de l'environnement	p 49
22	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	p 45
23	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	p 45
<b>b) Pollution et gestion des déchets</b>		
24	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	p 51
25	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	p 50
26	La prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de tout autre forme de pollution spécifique à une activité	p 53
<b>c) Utilisation durable des ressources</b>		
27	La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	p 49
28	La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	p 45
29	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	p 47, 48
30	L'utilisation des sols	p 50
<b>d) Contribution à l'adaptation et à la lutte contre le réchauffement climatique</b>		
31	Les rejets de gaz à effet de serre	p 51
32	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	p 52
<b>e) Protection de la biodiversité</b>		
33	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	p 53

## SOCIÉTAL

### 3° Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable

<b>a) Impact territorial, économique et social de l'activité</b>		
34	En matière d'emploi et de développement régional	p 53
35	Sur les populations riveraines ou locales	p 45
<b>b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines</b>		
36	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	p 58
37	Les actions de partenariat ou de mécénat	p 58
<b>c) Sous-traitance et fournisseurs</b>		
38	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	p 53
39	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	p 53
<b>d) Loyauté des pratiques</b>		
40	Les actions engagées pour prévenir la corruption	p 54
41	Les mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	p 44, 45
<b>e) Droits de l'Homme</b>		
42	Les autres actions engagées, <i>au titre du présent 3</i> , en faveur des droits de l'homme	p 54

## 5.4 Indicateurs GRI\* G4 et tables de correspondance GRI\* G4

Intitulé	GRI G4	Source/Unité	Périmètre	2015	2016	2017
<b>ENVIRONNEMENT</b>						
<b>Énergie</b>						
Consommation énergétique au sein de l'organisation	EN3	Électricité en MWh	siège SFL	167	165	162
Consommation énergétique en dehors de l'organisation	EN4	Fioul en MWh	constant	739	749	571
		Électricité en MWh		39 912	37 723	37 473
		Réseau urbain (froid & chaud) en MWh		19 728	18 605	19 362
Intensité énergétique	EN5	kWh/m <sup>2</sup> /an	constant	267	257	256
	CRE1	kWh/utilisateur/an		1 934	1 835	1 846
<b>Eau</b>						
Consommation d'eau de ville	EN8	m <sup>3</sup>	constant	135 496	131 036	129 022
Volume total d'eau recyclé et réutilisé	EN10	m <sup>3</sup>	WP (uniquement)	190**	800	1 340
Intensité de la consommation d'eau de ville des immeubles	CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	constant	0,62	0,59	0,58
		litres/occupant/jour		19,7	19,1	18,9
<b>Émissions</b>						
Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1) (issues des consommations énergétiques)	EN15	t eq CO <sub>2</sub>	constant	201	204	155
Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2) (issues des consommations énergétiques)	EN16	t eq CO <sub>2</sub>		2 912	2 813	3 132
Emissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3) (hors déplacements utilisateurs)	EN17	t eq CO <sub>2</sub>		1 918	1 732	1 787
Intensité des émissions de gaz à effet de serre des immeubles	EN18	kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an		22,9	21,4	22,7
	CRE3	kgeqCO <sub>2</sub> /occupant/an		180	167	182
<b>Déchets</b>						
Masse totale de déchets, par type	EN23	DIB (tonnes) ***	constant	470	508	673
		papier / Carton (tonnes)***		301	270	278

Périmètre constant = 11 immeubles année de référence 2011 / 2012 / 2013 - liste détaillée annexe 5.1

\* GRI - Global Reporting Initiative

\*\* Donnée WP seul - 3 mois de récupération en 2015

\*\*\* Valeurs pour 5 actifs en 2015  
 Valeurs pour 8 actifs en 2016  
 Valeurs pour 9 actifs en 2017

Intitulé	2014	2015	2016	2017	
<b>Profil de l'organisation</b>					
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	100 %	100 %	100 %	100 %	
<b>Emploi</b>					
Effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	Effectif total	74	71	<b>75</b>	<b>73</b>
	CDI	73	69	72	69
	CDD	1	2	3	4
	Hommes	29	25	29	27
	Femmes	45	46	46	46
	Cadres	53	52	58	56
	Maîtrise	11	12	10	11
	Employés	10	7	7	6
	< 45 ans	33	32	37	37
	> ou = 45 ans	41	39	38	36
	Paris	74	71	72	73
	Autre	0	0	3	0
	Embauches	CDI	4	7	10
CDD		2	2	4	2
Hommes		2	3	6	2
Femmes		4	6	8	4
Cadres		5	9	12	5
Maîtrise		0	0	1	
Employés		1	0	1	1
< 45 ans		5	9	12	6
> ou = 45 ans		1	0	2	0
Licenciements	Motif personnel	2	1	2	0
	Motif économique	0	0	0	0
Rémunérations et leur évolution	Masse salariale brute	7 097 161	6 111 982	6 299 296	6 661 171
<b>Organisation du travail</b>					
<b>Organisation du temps de travail</b>					
Horaire collectif de référence	151,67	151,67	151,67	151,67	
Effectif soumis à l'horaire collectif	72	71	75	73	
Effectif temps complet	64	64	71	71	
Effectif temps partiel	8	7	4	2	
dont Hommes	0	1	0	0	
dont Femmes	8	6	4	2	
<b>Absentéisme (jours ouvrés)</b>					
Maladie	978	982	716	452	
Maternité	216	90	209	52	
Accident travail/trajet	0	8	7	0	
Enfant malade	33	28	24	20	
Évènements familiaux	51	14	35	20	
<b>Relations sociales</b>					
Bilan des accords collectifs	5	9	12	6	

Intitulé	2014	2015	2016	2017
<b>Santé et sécurité</b>				
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail				
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles				
Accidents de travail déclarés	1	1	0	0
Accidents de trajet déclarés	0	1	1	1
Accidents de travail/trajet reconnus	1	2	1	1
Taux de fréquence	0	0	0	0
Taux de gravité	0	0	0	0
Maladies professionnelles	0	0	0	0
Nombre total d'heures de formation	1 280	1 370	1 676	1 870

## Table de correspondance GRI\* G4

		Pages
<b>Éléments généraux</b>		
<b>Stratégie et analyse</b>		
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	p 33
<b>Profil de l'organisation</b>		
G4-3	Indiquer le nom de l'organisation	p 33
G4-4	Indiquer les principales marques et principaux produits et services	p 7
G4-5	Indiquer le lieu où se trouve le siège de l'organisation	p 11
G4-6	Indiquer le nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités, ou qui sont particulièrement concernés par les thèmes de développement durable abordés dans le rapport.	p 34
G4-7	Indiquer le mode de propriété et la forme juridique	p 11
G4-8	Indiquer les marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires)	p 34, 35
G4-9	Indiquer la taille de l'organisation, notamment : le nombre total de salariés / le nombre total de sites ; le chiffre d'affaires net (pour les organisations du secteur privé) ou les recettes nettes (pour les organisations du secteur public) / le capital total, en séparant les dettes et les capitaux propres (pour les organisations du secteur privé) / la quantité de produits ou de services fournis	p 34, 83
G4-10	a. Indiquer le nombre total de salariés par type de contrat de travail et par sexe. b. Indiquer le nombre total de salariés permanents par type de contrat de travail et par sexe c. Indiquer l'effectif total réparti par salariés, intérimaires et par sexe d. Indiquer la répartition de l'effectif total par région et par sexe e. Indiquer si une part importante du travail de l'organisation est assurée par des personnes ayant le statut juridique de travailleurs indépendants ou par des personnes autres que des salariés ou intérimaires, y compris les salariés ou intérimaires des prestataires f. Indiquer toute variation importante du nombre de personnes employées (telle que les variations saisonnières de l'emploi dans le tourisme ou l'industrie agricole).	p 67
G4-11	Indiquer le pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	p 67
G4-12	Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	p 37
G4-13	Indiquer tous les changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de reporting, y compris : les changements d'implantation ou les changements d'activités, incluant l'ouverture, la fermeture ou l'extension de sites / les modifications dans la structure du capital actif et autre sources de capital, la préservation du patrimoine et autres opérations (pour les organisations du secteur privé) / les changements de localisation des fournisseurs, les modifications de la structure de la chaîne d'approvisionnement, ou des relations avec les fournisseurs, y compris la sélection et la résiliation.	p 7, 8, 14
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris (e) en compte par l'organisation, et comment	p 12 à 17
G4-15	Répertorier les chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval	p 58
G4-16	Répertorier les affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation : occupe une fonction au sein de l'instance de gouvernance / participe à des projets ou à des comités / apporte des financements importants dépassant la simple cotisation / considère son adhésion comme stratégique Cela s'applique principalement aux affiliations de l'organisation elle-même	p 58

\*GRI : Global Reporting Initiative

## Aspects et périmètres pertinents identifiés

G4-17	a. Répertoire toutes les entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents b. Indiquer si une entité incluse dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents n'est pas prise en compte dans le rapport	p 11
G4-18	a. Expliquer le processus de contenu et du Périmètre des Aspects b. Expliquer comment l'organisation a mis en œuvre les Principes de reporting de contenu	p 38
G4-19	Répertoire tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	p 38
G4-20	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect au sein de l'organisation, comme suit : indiquer si l'Aspect est pertinent au sein de l'organisation / si l'Aspect n'est pas pertinent pour toutes les entités au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17), choisir l'une des deux approches suivantes et préciser : soit la liste des entités ou groupes d'entités inclus dans le point G4-17 pour lesquels l'Aspect n'est pas pertinent, soit la liste des entités ou groupes d'entités inclus dans le point G4-17 pour lesquels l'Aspect est pertinent / indiquer toute restriction spécifique concernant le Périmètre de l'Aspect au sein de l'organisation	p 38
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation, comme suit : indiquer si l'Aspect est pertinent en dehors de l'organisation / si l'Aspect est pertinent en dehors de l'organisation, identifier les entités, groupes d'entités ou éléments concernés. En outre, décrire l'emplacement géographique où l'Aspect s'avère pertinent pour les entités identifiées / indiquer toute restriction spécifique concernant le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation	p 38
G4-22	Indiquer les raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	p 38
G4-23	Indiquer les changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre de l'Aspect, par rapport aux précédentes périodes de reporting	p 38

## Implication des parties prenantes

G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	p 38, 41, 45, 53, 60
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue	p 38
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport	p 38
G4-27	Indiquer les thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting. Indiquer les groupes de parties prenantes qui ont soulevé chacun des thèmes et questions clés	p 38

## Profil du rapport

G4-28	Période de reporting (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies	p 7
G4-29	Date du dernier rapport publié, le cas échéant	p 33
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple)	p 33
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	p 63
G4-32	a. Indiquer l'option de « conformité » choisie par l'organisation b. Indiquer l'Index du contenu GRI pour l'option choisie c. Indiquer la référence au rapport de vérification externe, si le rapport a été vérifié en externe. GRI recommande d'avoir recours à une vérification externe, mais cela ne constitue pas une exigence pour être « en conformité » avec les lignes directrices	p 76
G4-33	a. Indiquer la politique et pratique courante de l'organisation visant à solliciter une vérification externe du rapport b. Si cela ne figure pas dans le rapport de vérification accompagnant celui sur le développement durable, préciser le champ d'étude et la base de toute vérification externe c. Indiquer la relation existant entre l'organisation et les vérificateurs. d. Préciser si l'instance supérieure de gouvernance ou des cadres dirigeants participent à la démarche pour solliciter une vérification du rapport de développement durable de l'organisation	p 76

## Gouvernance

G4-34	Indiquer la structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance. Identifier les comités responsables des décisions relatives aux impacts économiques, environnementaux et sociaux	p 63
-------	--	------

## Éthique et intégrité

G4-56	Décrire les valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les Codes de conduite et Codes d'éthique	p 54, 60
-------	--	----------

## Éléments spécifiques

### Économie

#### Performance économique

G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée	p 82
G4-EC2	Implications financières et autres risques et opportunités pour les activités de l'organisation liés au changement climatique	p 51

### Environnement

#### Énergie

G4-EN3	Consommation énergétique	p 66
G4-EN5	Intensité énergétique	p 66
G4-EN6	Réduction de la consommation énergétique	p 48
<b>CRE1</b>	<b>BUILDING ENERGY INTENSITY</b>	p 47, 48, 66, 73

#### Eau

G4-EN8	Volume total d'eau prélevé par source	p 50, 73
G4-EN10	Pourcentage et volume total d'eau recyclée et réutilisée	p 50
<b>CRE2</b>	<b>BUILDING WATER INTENSITY</b>	p 50, 73

#### Émissions

G4-EN15	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	p 51, 66
G4-EN16	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 2) liées à l'énergie	p 51, 66
G4-EN17	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 3)	p 51, 66
G4-EN18	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	p 51, 66
G4-EN19	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	p 51, 52
G4-EN20	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone	p 51, 52
<b>CRE 3</b>	<b>GREENHOUSE GAS EMISSIONS INTENSITY FROM BUILDINGS</b>	p 45

#### Effluents et déchets

G4-EN23	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	p 50, 66
G4-EN26	Identification, taille, statut de protection et valeur de biodiversité des plans d'eau et de leur écosystème très touchés par le rejet et le ruissellement des eaux de l'organisation	p 53

### Social - Pratiques en matière d'emploi et travail décent

#### Emploi

G4-LA1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	p 67
--------	--	------

#### Santé et sécurité au travail

G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis	p 56
G4-LA6	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe	p 68
G4-LA8	Thèmes de santé et de sécurité couverts par des accords formels avec les syndicats	p 56, 57

#### Formation et éducation

G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	p 56, 68
G4-LA10	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	p 56
G4-LA11	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	p 56

#### Diversité et égalité des chances

G4-LA12	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	p 56
---------	---	------

#### Évaluation des pratiques en matière d'emploi chez les fournisseurs

G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi	p 53
G4-LA15	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels, sur les pratiques en matière d'emploi dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	p 37

## Social - Droits de l'homme

	<b>Liberté syndicale et droit de négociation collective</b>	
G4-HR4	Sites et fournisseurs identifiés au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté ou est fortement menacé, et mesures prises pour le respect de ce droit	p 54
	<b>Travail des enfants</b>	
G4-HR5	Sites et fournisseurs identifiés comme présentant un risque substantiel d'incidents liés au travail des enfants et mesures prises pour contribuer à abolir efficacement ce type de travail	p 54
	<b>Travail forcé ou obligatoire</b>	
G4-HR6	Sites et fournisseurs identifiés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire et mesures prises pour contribuer à l'abolir sous toutes ses formes	p 54
	<b>Évaluation</b>	
G4-HR9	Nombre total et pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examens relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts	p 54

## Social - société

	<b>Lutte contre la corruption</b>	
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	p 54
G4-SO5	Cas avérés de corruption et mesures prises	p 54
	<b>Évaluation des impacts des fournisseurs sur la Société</b>	
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la Société	p 53

## Social - Responsabilité liée aux produits

	<b>Santé et sécurité des consommateurs</b>	
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués aux fins d'amélioration	p 44
	<b>Étiquetage des produits et services</b>	
G4-PR3	Type d'information sur les produits et services et leur étiquetage par les procédures de l'organisation et pourcentage des catégories importantes de produits et de services soumises à ces exigences en matière d'information	p 42, 60
G4-PR5	Résultats des enquêtes de satisfaction client	p 38
<b>CRE 8</b>	<b>TYPE AND NUMBER OF SUSTAINABILITY CERTIFICATION, RATING AND LABELING SCHEMES FOR NEW CONSTRUCTION, MANAGEMENT, OCCUPATION AND REDEVELOPMENT</b>	p 42

## 5.5 Indicateurs EPRA

### Patrimoine en exploitation

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2015	2016	2017	Évolution 15/17	Taux de couverture
<b>Certifications</b>								
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use	Cert-Tot	Nombre d'actifs	19	19	19		100 %
	% du patrimoine certifié en valeur		% du patrimoine	100 %	100 %	100 %		100 %
<b>Énergie</b>								
	Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	MWh	19 778	20 751	23 943		100 %
	Consommation totale d'électricité à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	19 778	20 218	19 267	- 2,6 %	100 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	19 728	20 717	22 856		100 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	19 728	18 907	19 362	- 1,9 %	100 %
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	739	749	571		100 %
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	739	749	571	- 22,7 %	100 %
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	268	260	256	- 4,3 %	100 %
	Intensité énergétique à périmètre constant		kWh/m <sup>2</sup>	268	258	256	- 4,2 %	100 %
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>								
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	201	204	155	- 22,9 %	100 %
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	2 912	3 025	3 929	29,9 %	100 %
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	22,9	21,7	22,9	- 0,1 %	100 %
	Intensité carbone à périmètre constant		kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	22,9	21,4	22,7	- 1,0 %	100 %
<b>Eau</b>								
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	135 496	135 404	152 770		100 %
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	135 496	131 036	129 022	- 5,7 %	100 %
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,62	0,59	0,54	- 12,2 %	100 %
	Intensité hydrique à périmètre constant		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,62	0,59	0,58	- 6,5 %	100 %
<b>Déchets</b>								
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	tonnes	771	778	951	23,3 %	82 %
			% recyclé	-	35 %	29 %		
			% réutilisé	-	0 %	0 %		
			% composté	-	0 %	0 %		
			% incinéré	-	16 %	16 %	0 %	
			% valorisation énergétique	0	0 %	13 %		
			% enfouï		49 %	42 %		
			tonnes	771	778	821	6,5 %	81 %
			% recyclé		35 %	28 %		
			% réutilisé		0 %	0 %		
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	% composté		0 %	0 %		
			% incinéré		16 %	9 %		
			% valorisation énergétique	0	0 %	15 %	0 %	
			% enfouï		49 %	48 %		

## Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2015	2016	2017	Évolution 15/17
<b>Certifications</b>							
	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100 %	100 %	100 %	0,0 %
<b>Énergie</b>							
	Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	MWh	173	168	162	- 6,1 %
	Consommation totale d'électricité à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	173	168	162	- 6,1 %
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	0	0	0	NA
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	0	0	0	NA
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	0	0	0	NA
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	0	0	0	NA
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	86,5	84	81	- 6,3 %
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	86,5	84	81	- 6,3 %
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>							
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e				
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	12,18	10,87	10,48	- 13,9 %
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	6,09	5,43	5,24	- 13,9 %
<b>Eau</b>							
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	NA	429,2	414,9	NA
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	NA	429,2	414,9	NA
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		0,214	0,202	NA
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		0,214	0,202	NA
<b>Déchets</b>							
			tonnes	2 375	2,54	2,31	- 2,74 %
			% recyclé	100 %	100 %	100 %	
			% réutilisé	0 %	0 %	0 %	
			% composté	0 %	0 %	0 %	
			% incinéré	0 %	0 %	0 %	
			% autre mode de traitement	0 %	0 %	0 %	
			% enfoui	0 %	0 %	0 %	
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs					

Taux de couverture : 100 %

### Précisions méthodologiques

1. Périmètre : Les données renseignées dans les tableaux 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 les consommations directement gérées et obtenues par SFL.
2. 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.
3. Normalisation : les m<sup>2</sup> utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble du bâtiment en chauffage et en climatisation.
4. Estimation : les données des tableaux EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles, et facturées.
5. Taux de couverture : Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
6. Vérification : Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée. Vous pouvez aussi retrouver cet avis complet en pages 76 et 77.
7. Siège : Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
8. Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en pages 46 à 52.



### 5.6 Rapport de l'un des Commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048 <sup>(1)</sup>, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

#### Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société, (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant.

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre février et mars 2018 pour une durée d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 <sup>(2)</sup>.

#### 1. Attestation de présence des Informations RSE

##### Nature et étendue des travaux

- Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.
- Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.
- En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.
- Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « Périmètre et méthodologie de reporting » de la partie 6 du rapport de gestion.

##### Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

(1) Dont la portée est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

- Nous avons mené des entretiens avec six personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :
  - d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
  - de vérifier 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 RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes <sup>(3)</sup> :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées <sup>(4)</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente l'ensemble des effectifs et 33 % des surfaces des immeubles contribuant aux informations quantitatives environnementales présentées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnage ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 16 mars 2018  
L'un des Commissaires aux comptes,  
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ  
Associée



Julien RIVALS  
Associé, Développement Durable



(3) Se référer à l'Annexe 1.

(4) Se référer à l'Annexe 2.

## Annexe 1 : Informations RSE sélectionnées

### Informations quantitatives sociales importantes

- Effectif salarié et répartition par sexe et par type de contrat (CDD/CDI)
- Moyenne d'âge
- Nombre d'embauches durant l'année et répartition par sexe et par type de contrat (CDD/CDI)
- Nombre de départs durant l'année et répartition par motif
- Nombre total d'heures de formation
- Nombre d'accidents de trajet
- Taux de fréquence
- Taux de gravité

### Informations quantitatives environnementales importantes

- Certifications BREEAM et BREEAM In-Use
- Montant des CAPEX et OPEX destinés à la réduction de l'impact environnemental
- Production totale de déchets (en tonnes)
- Consommation d'eau et intensité pour les actifs dans leur ensemble (en m<sup>3</sup>, en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> occupé et en litre / utilisateur / jour)

- Consommation d'énergie par type d'énergie en MWh d'énergie finale et intensité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> (sans correction climatique)
- Émissions GES issues de la consommation énergétique en tCO<sub>2</sub>e et intensité d'émission GES en kg/CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (sans correction climatique)
- Surface totale végétalisée (en m<sup>2</sup>)
- Proportion d'espaces verts horizontaux et verticaux par rapport à l'emprise foncière des bâtis

### Informations qualitatives revues au niveau Groupe

- Automatisation de la remontée des données de facturation et analyse des consommations d'énergie par usage
- Accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes
- Démarche de prévention des risques psychosociaux et d'amélioration de la qualité de vie au travail
- Empreinte locale et dialogue avec les parties prenantes lors du montage des projets
- Stratégie achats durables – Actions de sélection et de gestion des fournisseurs
- Sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires sur le patrimoine

## **Annexe 2 : Entités sélectionnées**

### **Actifs ayant fait l'objet de tests de détails sur les informations quantitatives environnementales importantes**

- Édouard VII (Paris 75009)
- 131 Wagram (Paris 75017)
- #cloud.paris (Paris 75002)
- 112 Wagram (Paris 75017) (déchets uniquement)

### **Entités sélectionnées pour la vérification des informations sociales importantes**

SFL SA et Locaparis SAS

## 12. Annexes

### Annexe 12.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2018 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 2017, 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 2017 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :

néant

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2017, ont été consenties à chacun des dirigeants 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 2017 par les dirigeants 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 2017, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas 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 2017 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas 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.

Le Conseil d'administration

### Annexe 12.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2018 concernant l'attribution gratuite d'actions

(article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Nous portons à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions gratuites d'actions effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10 % du capital social de notre Société, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Le Conseil d'administration du 26 avril 2016 a adopté le Règlement du plan d'attribution gratuite d'actions de performance n° 4, cette décision s'inscrivant dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 par sa première résolution extraordinaire. Les termes dudit plan sont applicables à toutes les attributions d'actions qui pourront être décidées par le Conseil dans le cadre de cette délégation.

Suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 2 mars 2017, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 par sa première résolution extraordinaire, le Conseil d'administration du 3 mars 2017 a décidé l'attribution gratuite d'actions (plan n° 4) et déterminé le nombre d'actions attribuées ainsi que la liste des bénéficiaires.

## 1. Cadre des attributions gratuites d'actions

### 1.1 Autorisation de l'Assemblée générale du 13 novembre 2015 (première résolution extraordinaire)

L'Assemblée générale du 13 novembre 2015 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux, un plan d'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants 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 0,2 % s'applique aux attributions effectuées au bénéfice des mandataires sociaux).

### 1.2 Adoption du règlement du plan par le Conseil d'administration du 26 avril 2016

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 novembre 2015, le Conseil d'administration du 26 avril 2016 a adopté les dispositions du règlement du plan d'attribution d'actions de performance (le « Plan n° 4 »).

### 1.3 Décision d'attribution par le Conseil d'administration du 3 mars 2017

Le Conseil d'administration du 3 mars 2017 a décidé d'attribuer au titre du Plan n° 4, 50 064 actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre d'un intéressement de long terme, d'une part, et de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, d'autre part.

## • Attributions consenties aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'année 2017

Sur les 50 064 actions attribuées, 31 500 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, dont 15 000 au Directeur général Monsieur Nicolas Reynaud, 12 000 au Directeur général délégué Monsieur Dimitri Boulte et 4 500 au Président du Conseil d'administration Monsieur Juan José Brugera Clavero.

	Nicolas Reynaud	Dimitri Boulte	Juan José Brugera Clavero
Attributions consenties par la Société aux mandataires sociaux durant l'exercice 2017	Nombre : 15 000 actions Valeur* : 301 821 €	Nombre : 12 000 actions Valeur* : 241 457 €	Nombre : 4 500 actions Valeur* : 90 546 €

\* Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du calcul suivant : nombre d'actions espéré x juste valeur unitaire de ces actions. Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution, lequel s'établit à 70,83 %. 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, cette valeur unitaire s'établit à 42,82 € pour les actions attribuées le 3 mars 2017.

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 durant l'année 2017 par la Société à l'ensemble des salariés bénéficiaires

Catégorie de bénéficiaires	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites	Valeur des actions gratuites
Cadres supérieurs	7	14 550	292 766
Autres cadres	46	4 014	80 767

## 2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites de 2016

### 2.1 Motifs de l'attribution

L'attribution au titre du Plan n° 4 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° 4 a été étendu au profit de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de SFL.

### 2.2 Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

#### Période d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-après), les actions attribuées par le Conseil d'administration du 26 avril 2016 seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, d'un communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2018).

#### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration de la période d'acquisition visée ci-dessus, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

### 2.3 Période de conservation

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, telles qu'en vigueur à la date d'adoption du Plan n° 4, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

De plus pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

## 3. Nature des actions et droits attachés aux dites actions

Les actions seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter du jour où elles auront été effectivement acquises par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

#### 4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n° 4 feront l'objet

d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de Euronext Paris.

Le Conseil d'administration

### Annexe 12.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (en euros)

(article R. 225 -102 du Code de commerce)

Nature des indications	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948	93 057 948
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- par exercice des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
<b>II. Résultat global des opérations effectives</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	79 595 681	70 878 041	69 540 212	87 735 720	101 421 937
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	84 937 737	72 162 520	6 448 213	32 971 796	317 127 680
Impôts sur les bénéfices	14 110 955	- 55 730	- 15 000	15 528 992	- 48 294
Résultat après impôts, amortissements et provisions	44 843 906	31 476 110	- 26 718 556	- 30 278 521	272 390 385
Montant des bénéfices distribués <sup>(1)</sup>	97 710 845	65 140 564	48 855 423	48 855 423	107 016 640
Montant de la distribution exceptionnelle <sup>(1)</sup>	-	32 570 282	48 855 423	48 855 423	-
<b>III. Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	1,52	1,55	0,14	0,37	6,82
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,96	0,68	- 0,57	- 0,65	5,85
Dividende versé à chaque action	2,10	1,40	1,05	1,05	2,30
Distribution exceptionnelle	-	0,70	1,05	1,05	-
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	66	65	64	65	65
<i>Dont employés d'immeubles</i>	2	2	2	2	2
Masse salariale de l'exercice	7 728 387	7 665 940	9 018 126	8 226 252	8 812 127
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	3 213 249	3 239 556	3 247 869	3 319 907	3 874 699

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

## **Annexe 12.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise** (article L. 225-37 al 6 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 al 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 mouvements intervenus au cours de l'exercice 2017, de la situation au regard du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration 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 rémunération totale et les avantages de toute nature versés à chacun des mandataires sociaux durant l'exercice écoulé et (ii) les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur général.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 2 mars 2018.

### **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 novembre 2016 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP ([www.afep.com](http://www.afep.com)).

Il est également précisé que le 30 octobre 2017 l'agence de notation Standard & Poor's a annoncé dans un communiqué, l'amélioration de la note long terme de SFL à 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.

Problématiques concernées	Recommandations du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2017	Justifications
Part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration	Le Conseil doit compter au moins un tiers d'Administrateurs indépendants dans les sociétés contrôlées (Art. 8.3)	3 Administrateurs indépendants sur un total de 15 Administrateurs (soit 20 %)	La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et des actionnaires minoritaires dans ses travaux. Sur les 15 Administrateurs, 8 ont été nommés sur proposition de Colonial, l'actionnaire majoritaire, et 4 ont été nommés sur proposition des 2 principaux actionnaires minoritaires. L'Assemblée générale du 28 avril 2017 a nommé un troisième Administrateur indépendant, portant ainsi le pourcentage d'Administrateurs indépendants au sein du Conseil de 14 % à 20 %.
Critères d'indépendance des Administrateurs  Critère de l'ancienneté	Pour être qualifié d'indépendant, un Administrateur ne doit pas avoir été Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (Art. 8.5.6)	Le Conseil considère comme indépendant 1 membre Administrateur depuis plus de 12 ans (Monsieur Wyand)	Dans l'examen de la situation de Monsieur Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'il soit Administrateur depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de son autorité morale personnelle. L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel pour apprécier l'indépendance d'un Administrateur.
Part des Administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit	Le Comité d'audit doit compter deux tiers au moins d'Administrateurs indépendants (Art. 15.1)	1 Administrateur indépendant sur un total de 4 Administrateurs au sein du Comité d'audit	La composition du Comité d'audit est liée à celle du Conseil qui ne comprend que 3 Administrateurs indépendants et à celle du Comité de rémunérations et de sélection qui comprend 2 Administrateurs indépendants. Nommer un Administrateur indépendant supplémentaire au Comité d'audit contraindrait à nommer au moins un Administrateur indépendant dans les deux comités, ce qui ne semble pas souhaitable compte tenu de la charge de travail importante que représente la préparation de chaque réunion de Comité. Le Conseil d'administration poursuit ses réflexions sur la composition des Comités, en tenant compte des spécificités de la Société.
Détention d'un nombre relativement significatif d'actions par les Administrateurs au regard des jetons de présence	L'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et posséder un nombre significatif d'actions au regard des jetons de présence alloués : à défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il doit utiliser ses jetons de présence à leur acquisition (Art 19)	Certains Administrateurs ne détiennent que 25 actions, conformément aux dispositions statutaires de la Société	Hormis les Administrateurs indépendants, l'ensemble des Administrateurs ont été nommés sur proposition d'actionnaires détenant une participation significative dans la Société. Pour cette raison, le Conseil d'administration n'a pas estimé opportun d'imposer à ces derniers la détention d'un nombre significatif d'actions.

## 2. Direction Générale et Comité de Direction au 31 décembre 2017

### 2.1 Modalités d'exercice de la Direction générale - dissociation des fonctions de Président et de Directeur général

Depuis la décision du Conseil d'administration du 27 janvier 2015, prise sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection, les fonctions de Président et de Directeur général sont dissociées, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO ayant été nommé Président du Conseil d'administration, Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général et Monsieur Dimitri BOULTE Directeur général délégué.

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO ayant été renouvelé pour une durée de trois années par l'Assemblée générale du 26 avril 2016, le Conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue de cette assemblée a confirmé à Monsieur BRUGERA CLAVERO son mandat de Président pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur.

Le Conseil n'a attribué aucune mission spécifique au Président en dehors des attributions prévues par la loi pour le Président du Conseil d'administration.

### 2.2 Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2017

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2017 par Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général, et par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2017 par le Président du Conseil d'administration et les Administrateurs sont détaillés dans le point 3.6 ci-après.

- **Monsieur Nicolas Reynaud**  
Directeur général  
1<sup>er</sup> mandat : Directeur général délégué en 2008  
2<sup>e</sup> mandat : Directeur général en 2015  
Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)  
*Mandats exercés durant l'exercice 2017 :*  
En France - Groupe SFL :
  - Directeur général SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
  - Président-Directeur général SEGPIM (SA)
  - Directeur général PARHOLDING (SAS)*Mandats et fonctions échus au cours des cinq derniers exercices (SFL) :*
  - Directeur général délégué (jusqu'au 27 janvier 2015)
  - Directeur financier (jusqu'au 27 janvier 2015)
- **Monsieur Dimitri Boulte**  
Directeur général délégué  
Directeur des opérations  
Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)  
*Mandats exercés durant l'exercice 2017 :*  
En France - Groupe SFL :
  - Directeur général LOCAPARIS (SAS)
  - Administrateur SEGPIM (SA)*Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :*
  - néant

### 2.3 Limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué

Le Directeur général et le Directeur général délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil d'administration.

En outre, à titre de mesure d'ordre interne et conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général délégué doivent obtenir l'autorisation du Conseil d'administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

### 2.4 Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2017, le Comité de Direction comprenait les membres suivants :

- Nicolas Reynaud : Directeur général
- Dimitri Boulte : Directeur général délégué, Directeur des opérations
- François Sebillotte : Secrétaire général, Secrétaire du Conseil
- Fabienne Boileau : Directeur financier
- Pierre-Yves Bonnaud : Directeur asset management et gestion clients
- Pierre-François Chiapponi : Directeur commercial et investissements
- François Derrian : Directeur des ressources humaines
- Aude Grant : Directeur général adjoint, asset management et investissements
- Éric Oudard : Directeur technique et développement

**Nicolas Reynaud** (56 ans), Directeur général  
Il a rejoint SFL en 2006 en tant que membre du Comité de direction, Directeur financier et Directeur général adjoint. Il a été nommé Directeur général délégué en 2008. Il a commencé sa carrière à la CAMCA (1984-88) puis chez SOPHIA (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur général adjoint et Directeur financier. Il a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015, date à laquelle ont pris fin ses fonctions de Directeur financier.

**François Sebillotte** (62 ans) Secrétaire général et Secrétaire du Conseil  
Il a commencé sa carrière en cabinet d'avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint le groupe de presse et d'édition professionnelle Liaisons comme Directeur juridique (1987-92) puis la société de capital-investissement Unigrains comme Directeur juridique et membre du comité de direction. Il est titulaire d'un DEA de droit privé et d'un EXECUTIVE MBA HEC (CPA). Il a été nommé Secrétaire général de SFL en 2001 et Secrétaire du Conseil en 2011.

**Dimitri Boulte** (40 ans), Directeur général délégué, Directeur des Opérations

Il a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a occupé différents postes de responsabilité en qualité de directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-2006), Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné. Il a été nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015.

**Fabienne Boileau** (50 ans), Directeur financier

Diplômée de l'ESC Reims et d'expertise comptable, elle a rejoint le Groupe en 2005, après avoir exercé trois années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filiale Contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA. Avant le 27 janvier 2015, date à laquelle elle a été nommée Directeur financier de SFL, elle occupait le poste de Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités.

**François Derrian** (48 ans), Directeur des ressources humaines Il est titulaire d'une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l'Institut de Gestion Sociale. Après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC), il a rejoint le groupe SFL en 2002.

**Aude Grant** (36 ans), Directeur général adjoint, Asset management et investissements

Diplômée de HEC, elle a débuté sa carrière dans le département Transaction Services du cabinet Deloitte, avant de rejoindre en 2006 le groupe Foncières des Régions où elle a successivement occupé des postes d'analyste, de responsable portfolio et acquisitions et, en dernier lieu, de directrice de l'asset management et des investissements bureaux. Elle est entrée dans le Groupe SFL en tant que Directeur de la stratégie immobilière et des transactions en 2014 et a été nommée Directeur général adjoint en 2016.

**Pierre-Yves Bonnaud** (40 ans), Directeur asset management et gestion clients

Diplômé de l'ESTP Cachan et titulaire d'un master à l'ESSEC Business School, il a débuté sa carrière chez CBRE Investors en tant qu'analyste financier et asset manager, puis il a rejoint Mercialis en 2006. Passé en 2011 chez Immobilière Casino, il y a exercé les fonctions de Directeur des grands projets puis de Directeur des arbitrages, avant de revenir chez Mercialis en 2014 en tant que Directeur de l'asset management valorisation. Il a rejoint SFL en tant que Directeur de l'asset management et de la gestion clients en 2016.

**Eric Oudard** (49 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, Casino Immobilier, Pierre et Vacances et Luminatis. Il a rejoint le Comité de Direction de SFL comme Directeur technique et développement en 2014.

**Pierre-François Chiapponi** (41 ans), Directeur commercial et investissements

Diplômé de l'École Supérieure des Professions Immobilières, il a rejoint SFL en 2006 en qualité de Responsable commercial après avoir exercé différents postes de chargé d'affaires et de consultant chez Jones Lang Lasalle et DTZ. Il a été nommé Directeur commercial et investissement de SFL en 2016.

### 3. Le Conseil d'administration

#### 3.1 Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2017

L'article 15 des statuts de SFL prévoit que le Conseil d'administration de la Société est composé de trois membres au moins à seize membres au plus.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration de SFL est composé de 15 membres, (contre 14 membres au 31 décembre 2016), Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD ayant été nommée Administrateur par l'Assemblée générale du 28 avril 2017.

La répartition des membres du Conseil d'administration est la suivante :

- 8 Administrateurs élus sur proposition de l'actionnaire majoritaire Colonial :
  - Monsieur Juan Jose BRUGERA CLAVERO
  - Madame Angels ARDERIU IBARS
  - Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
  - Madame Carmina GANYET I CIRERA
  - Monsieur Carlos KROHMER
  - Monsieur Luis MALUQUER TREPAT
  - Madame Nuria OFERIL COLL
  - Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA
- 2 Administrateurs élus sur proposition de Predica :
  - Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP
  - Madame Chantal du RIVAU
- 2 Administrateurs élus sur proposition de Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC (agissant de concert) :
  - Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI
  - Monsieur Adnane MOUSANNIF
- 3 Administrateurs indépendants :
  - Madame Anne-Marie de CHALAMBERT
  - Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD
  - Monsieur Anthony WYAND.

Le Conseil comprend 6 femmes sur un total de 15 membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration au 31 décembre 2017 est ainsi de 40 %, en conformité avec la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 75 ans.

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.

Il est précisé que conformément aux dispositions du code du travail, deux membres du comité d'entreprise assistent aux séances du Conseil d'administration, avec voix consultative.

### 3.2 Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017

Nom de l'Administrateur	Nomination	Renouvellement	Départ	Commentaires
Mme Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD	Nommée par l'AGO du 28/04/2017	–	–	Nomination pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT	–	Renouvelée par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 1 année, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017
Mme Carmina GANYET I CIRERA	–	Renouvelée par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019
M. Carlos KROHMER	–	Renouvelé par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019
M. Luis MALJUQUER TREPAT	–	Renouvelé par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 3 années, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2020 statuant sur les comptes de l'exercice 2019
M. Anthony WYAND	–	Renouvelé par l'AGO du 28/04/2017	–	Renouvellement pour une durée de 1 année, soit jusqu'à l'Assemblée générale de l'année 2018 statuant sur les comptes de l'exercice 2017

### 3.3 Proposition de renouvellements des membres du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 20 avril 2018

Arriveront à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2017, les mandats d'Administrateurs de Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll, et de Messieurs Ali Bin Jassim Al Thani, Adnane Mousannif et Anthony Wyand.

Nous vous proposons de renouveler les mandats d'Administrateur de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Anthony Wyand pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, et de renouveler les mandats d'Administrateur de Mesdames Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll et de Messieurs Ali Bin Jassim Al Thani et Adnane Mousannif 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 2020.

Conformément aux statuts de la Société, la durée des renouvellements des mandats proposés est d'une année pour les mandats de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Anthony Wyand, tous deux ayant plus de 70 ans, et de trois années pour les autres Administrateurs.

Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Angels Arderiu Ibars et Nuria Oferil Coll ainsi que Messieurs Ali Bin Jassim Al Thani, Adnane Mousannif et Anthony Wyand ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'Administrateur et qu'ils n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

Ces renouvellements de mandats d'Administrateurs seront soumis aux votes des actionnaires lors de l'Assemblée générale qui sera réunie le 20 avril 2018.

### 3.4 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 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 :
  - 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 annuel ;

- 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.

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères ci-dessus, à l'exception du critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de 12 ans) pour Monsieur Wyand.

L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel. En particulier, concernant Monsieur Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'il soit Administrateur depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de son autorité morale personnelle.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration, sur avis du Comité de rémunérations et de sélection, a conclu que les trois Administrateurs ci-après peuvent être qualifiés d'indépendants :

- Madame Anne-Marie de CHALAMBERT
- Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD \*
- Monsieur Anthony WYAND.

\* Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD a été nommée Administrateur par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2017.

Le Comité de rémunérations et de sélection réuni le 2 mars 2017 ayant proposé la nomination de Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD en qualité d'Administrateur a estimé qu'elle répondait à l'ensemble des critères d'indépendance tels que définis par le Code AFEP-MEDEF.

Après examen du rapport du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d'administration réuni le 3 mars 2017 a également considéré que Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD remplit l'ensemble des conditions lui permettant d'être qualifiée d'Administrateur Indépendant.

Aucun de ces Administrateurs n'entretient de relation d'affaires avec la Société.

**Tableau de synthèse précisant la conformité ou non des Administrateurs indépendants au regard des critères d'indépendance précités (Code AFEP-MEDEF art. 8.5)**

Critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant	Respect des critères		
	Anne-Marie de Chalambert	Sylvia Desazars de Montgailhard	Anthony Wyand
Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des 5 années précédentes :			
– salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société	X	X	X
– dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une Société que la Société consolide	X	X	X
– salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la Société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette Société mère	X	X	X
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	X	X	X
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :			
- significatif de la Société ou de son Groupe	X	X	X
- pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.	X	X	X
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	X	X	X
Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes	X	X	X
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.	X	X	(1)

(1) Voir également le tableau en page 84 et le paragraphe ci-dessus sur la justification de la non-application du critère d'ancienneté pour l'un des Administrateurs indépendants.

### 3.5 Compétence et expertise des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2017

**Monsieur Juan José Brugera Clavero**, 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'Ecole Industrielle de Terrassa et l'Ecole 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'Ecole Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-1975) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-1988). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-1999), puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur général (CEO) (1987-1994) puis a exercé les fonctions de Directeur général de Colonial (CEO) (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 depuis 2008. Il est également Président de l'Université Ramon Llull (Barcelone) et Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (USA).

**Cheikh Ali Bin Jassim Al Thani** a été nommé Administrateur de SFL par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015. Il exerce son activité professionnelle depuis plus de 30 ans auprès du Gouvernement du Qatar, essentiellement dans les secteurs du commerce, de la finance et de l'immobilier. Il est également notamment Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial (Espagne) et de Qatar General Insurance & Reinsurance Co (Qatar), Membre du Conseil de surveillance de Hapag-Lloyd AG et Président de Qatar Navigation QSP.

**Madame Angels Arderiu Ibars** est licenciée en Sciences de l'entreprise à l'Université de Barcelone. Elle a poursuivi des études de troisième cycle en Audit comptable et Master de finances à l'ESADE. Elle a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine des audits comptables où elle a exercé pendant neuf ans. En mars 1999 elle a rejoint Inmobiliaria Colonial en tant que Responsable de la comptabilité. Elle y a obtenu le poste de Directeur financier en janvier 2009, date à laquelle elle a rejoint le Comité de Direction.

**Madame Anne-Marie de Chalambert** est Administrateur indépendant de SFL. Elle a été Directeur commercial de VALOIS (1970-1980), Président Directeur général et fondateur de VLGI (filiale de la banque Lazard) (1980-1996), Président Directeur général de Generali Immobilier (1996-2004) où elle a transformé le patrimoine de Generali France, à dominante d'habitation, en un patrimoine principalement de bureaux situé majoritairement à Paris et en région parisienne, Président de Generali Real Estate Europe (2004-2008) où elle a fédéré les différentes équipes immobilières européennes de Generali et investi dans des opérations communes, Président de Generali Immobiliare (2009-2010). Elle a été Administrateur de Nexity de 2010 à 2016. Depuis 2010, elle assure des missions de Conseil pour l'Institut Pasteur. Elle est également Administrateur de Mercialis.

**Madame Sylvia Desazars de Montgailhard** a travaillé dans l'enseignement supérieur et la recherche en France, en Espagne, aux États-Unis et en Asie. Diplômée de SciencesPo Paris, titulaire d'une Agrégation d'Espagnol et d'un Doctorat de La Sor-

bonne-Paris IV, elle a enseigné à l'Université de Toulouse, à Sciences Po, et à l'ESSEC dont elle a dirigé la Fondation. C'est à Singapour qu'elle a été appelée à participer étroitement à trois projets mêlant enseignement et immobilier : la construction du Lycée Français comme Conseiller Culturel et Scientifique de l'Ambassade de France (1996-1997) ; du campus de l'INSEAD, comme Directrice Régionale (1998-1999) ; puis de l'ESSEC (inauguré en 2015). Elle est administratrice de la société espagnole d'entrepreneuriat social Koiki et de la société espagnole de conseil Sociedad de Estudios Hispano Franceses.

**Monsieur Jean-Jacques Duchamp** a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque Mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985 il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'Inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur Financier de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Predica depuis 2004.

**Madame Chantal du Rivau**, de formation juridique, elle a commencé sa carrière au sein du Groupe des Populaires d'Assurances (GPA) en charge de la gestion du patrimoine immobilier, puis a exercé cette mission pour la Compagnie d'Assurances « La France » et le Groupe Mornay (Kléssia). En 1990, elle rejoint la Compagnie d'Assurances Predica pour mettre en place la gestion du portefeuille immobilier en développement. À partir de 1998, elle prend en charge également l'immobilier d'exploitation de Predica. En 2009, elle rejoint la holding « Crédit Agricole Assurances » pour gérer le portefeuille immobilier de l'ensemble des filiales. Elle est Président de plusieurs OPCI et Administrateur dans différentes structures immobilières.

**Monsieur Carlos Fernandez-Lerga Garralda** est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a débuté sa carrière comme Conseiller du Ministre et du Secrétaire d'Etat espagnols en charge des relations avec l'Union Européenne (1978-1983), puis il a rejoint Grupo Banco Hispano Americano à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général. Il est Administrateur de Colonial et de plusieurs autres sociétés. Il a été Professeur à l'Université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle.

**Madame Carmina Ganyet I Cirera** est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière à la Caixa de Catalunya, puis a intégré Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle a ensuite rejoint la holding industrielle de la Caixa (actuelle Critería) en tant que directrice du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, position grâce à laquelle elle participe à l'introduction en Bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle est ensuite entrée chez Inmobiliaria Colonial en 2000 en tant que Directrice financière, puis a été nommée Directeur général corporate de cette société en janvier 2009. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economía) et professeur à l'Université Ramon Llull.

**Monsieur Carlos Krohmer** est diplômé en Administration et Gestion des entreprises de la Mannheim Business School (Allemagne), il a suivi le MIBP (Multiregional International Business Programme) à l'université de Barcelone et à l'université de Swansea (Pays de Galles) puis il a poursuivi des études de troisième cycle à l'IESE et à la Harvard Business School. Il est membre du Comité de Direction de Colonial depuis janvier 2009 en tant que Directeur du développement corporate, du contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs. Il a débuté sa carrière professionnelle dans le Groupe Unilever à Hambourg où il a occupé

plusieurs postes à responsabilité dans les domaines du contrôle de gestion et des Finances. En 1999, il a été nommé Head of Management Control chez Unilever Bestfoods, en Allemagne. En 2001, il a rejoint CaixaHolding (actuellement Criteria CaixaHolding), filiale du « Grupo La Caixa », dans le secteur du développement corporate ; il y a occupé le poste de Responsable des participations Real Estate puis celui de Senior Project Manager dans le cadre de l'entrée en Bourse de Criteria. Pendant le premier semestre 2008 il a été Conseiller de Holret S.A., filiale immobilière française de CaixaHolding. Il a rejoint Colonial en janvier 2009. Il a également été professeur de Corporate Finance (financement des entreprises) à la Business Engineering School La Salle. Il est également membre de l'Investor Relations Committee de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

**Monsieur Luis Maluquer Trepas** est diplômé en droit (Université de Barcelone) et en Institutions Internationales (Université de Genève). Il est Avocat associé au sein du cabinet MALUQUER ADVOCATS SCP depuis 1995 et y a été Directeur jusqu'en novembre 2016. À Barcelone il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP PARIBAS (1980-1992) et de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992-1998). Il est Administrateur représentant l'Espagne dans l'Association Européenne de droit bancaire et financier depuis 2000. Il est actuellement Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial.

**Monsieur Adnane Mousannif** exerce actuellement ses fonctions au sein du Qatar Investment Authority – QIA – le Fonds d'investissement souverain du Qatar. Au cours des dernières années il a participé, pour le compte du QIA, à la plupart des transactions immobilières en Europe et en Amérique et notamment à l'acquisition du groupe Canary Wharf à Londres et à l'acquisition de l'immeuble Virgin Megastore sur les Champs-Élysées à Paris. Il a également participé pour le compte du QIA à l'entrée de celui-ci dans le capital de la Société Foncière Lyonnaise et de Inmobiliaria Colonial en Espagne. Avant cette période, il a tra-

vailé pendant plusieurs années pour Morgan Stanley Real Estate Investing en Europe pour leurs fonds Opportunistes et Core. Il a un Master en Entrepreneurat et Finances de l'ESCP Europe Business School et un diplôme en génie civil. Il est actuellement Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial.

**Madame Nuria Oferil Coll** a débuté sa carrière en 1998 en tant qu'avocate associée chez Roca Junyent (Espagne) au sein du département de droit privé, droit civil, commercial et financier. Puis en 2004 elle a rejoint le service Juridique de Inmobiliaria Colonial. Depuis 2010 elle y occupe la fonction de Directrice Conseiller Juridique, Responsable de l'application des normes. Elle est également vice-secrétaire (non Administrateur) du Conseil d'administration. Elle est licenciée en droit de l'Université de Barcelone et Avocate en exercice inscrite à l'ICAB depuis 1999, spécialisée en droit immobilier et de l'urbanisme.

**Monsieur Pere Viñolas Serra** est diplômé et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone. Il a été Directeur général adjoint à la Bourse de Barcelone (1990-1996), Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) et Associé et Directeur Délégué du Groupe financier Riva y Garcia (2001-2008). Il est actuellement, depuis 2008, Administrateur Délégué de la Société Inmobiliaria Colonial. Il a été (1994-2000) Président de l'Institut d'Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'URBAN LAND Institute en Espagne. Il est membre de plusieurs Conseils d'administration. Il est Professeur titulaire du Département Finances à l'ESADE.

**Monsieur Anthony Wyand** est Président d'Honneur et Administrateur indépendant de SFL. Il a occupé les fonctions d'Administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-1998), Directeur général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-2003). Il est actuellement Administrateur d'UNICREDITO (Italie) et Président du Conseil d'administration de CYBELE Asset Management.

### 3.6 Liste des membres du Conseil d'administration et des mandats exercés au 31 décembre 2017, nombre d'actions détenues

#### Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Président du Conseil d'administration		– Président du Comité exécutif et stratégique	
Âge	71 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532,	
Nationalité	Espagnole	08006 Barcelone	
1 <sup>er</sup> mandat	2004	Espagne	
2 <sup>e</sup> mandat	2008		
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016		
– durée	3 ans		
– échéance	2019		
Nombre d'actions SFL détenues	11 275		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2017		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		Membre du Comité de rémunérations et de sélection (SFL)	
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)			
– Administrateur et Président du Conseil d'administration			
– Président du Comité Exécutif			

#### Cheikh Ali BIN JASSIM AL THANI

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	58 ans	Adresse professionnelle : Ooredoo Tower,	
Nationalité	Qatarie	Diplomatic Dist. St.	
Première nomination	2015	West Bay	
Mandat en cours :			
– nomination par l'Assemblée générale du	13/11/2015	Doha (Qatar)	
– durée	3 ans		
– échéance	2018		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	86 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		Vice-Président de Housing Bank of Trade and Finance (HBTF)	
– Président du Conseil d'administration - Administrateur		(Société cotée) - Jordanie	
• EAGLE SPPICAV (SAS)			
• 52 Capital (SA)			
– Président du Conseil d'administration – Directeur général			
• ELYPONT (SA)			
– Président du Conseil d'administration			
• DIAMOND SPPICAV (SAS)			
À l'étranger			
– Président du Conseil d'administration			
• QATAR NAVIGATION QPSC (Qatar)			
– Membre du Conseil de surveillance			
• HAPAG-LLOYD AG			
– Administrateur			
• INMOBILIARIA COLONIAL SA (Société cotée) Espagne			
• QATAR GENERAL INSURANCE & REINSURANCE CO (Qatar)			

**Madame Angels ARDERIU IBARS**

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	51 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532,	
Nationalité	Espagnole	08006 Barcelone	
Première nomination	2014	Espagne	
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	22/04/2015		
– durée	3 ans		
– échéance	2018		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	86 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		–	
– Directeur financier :			
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)			

**Madame Anne-Marie de CHALAMBERT**

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité des Administrateurs indépendants	
		– Membre du Comité de rémunérations et de sélection	
		– Membre du Comité d'audit et des comptes	
Âge	74 ans	Adresse professionnelle : 42 rue Washington,	
Nationalité	Française	75008 Paris	
Première nomination	2010	France	
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	1 an		
– échéance	2018		
Nombre d'actions SFL détenues	25		
Taux de présence au Conseil	86 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %		
Taux de présence au Comité d'audit et des Comptes	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		En France	
– Administrateur :		– Administrateur :	
• MERCIALYS (SA) (Société cotée)		• NEXITY (SA) (Société cotée) – Administrateur indépendant	
– Président :			
• AMCH (SASU)			
– Membre du Comité de placement :			
• INSTITUT PASTEUR			

**Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD**

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Membre du Comité des Administrateurs indépendants (depuis le 28/04/2017)
Âge	59 ans	Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris France
Nationalités	Française et Espagnole	
Première nomination	2017	
Mandat en cours :		
– nomination par l'Assemblée générale du	28/04/2017	
– durée	3 ans	
– échéance	2020	
Nombre d'actions SFL détenues	50	
Taux de présence au Conseil	100 %	
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne – Administrateur : • KOIKI (SL) • SOCIEDAD de ESTUDIOS HISPANO FRANCESES (SL)		–

**Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP**

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : – Membre du Comité exécutif et stratégique – Membre du Comité d'audit et des comptes
Âge	63 ans	Adresse professionnelle : 16 boulevard de Vaugirard 75015 Paris France
Nationalité	Française	
Première nomination	2004	
Mandat en cours :		
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016	
– durée	3 ans	
– échéance	2019	
Nombre d'actions SFL détenues	25	
Taux de présence au Conseil	100 %	
Taux de présence au Comité d'audit et des comptes	86 %	
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2017	
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France – Président du Conseil d'administration : • SPIRICA (SA) – Administrateur : • CPR – ASSET MANAGEMENT (SA) • PACIFICA (SA) • RAMSAY GÉNÉRALE DE SANTÉ (SA) (Société cotée) – Représentant permanent de Predica, Administrateur : • GECINA (SA) (Société cotée) – Directeur général adjoint : • CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA)		Au Portugal – Administrateur : • BES VIDA  En France – Administrateur : • CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER – Membre du Conseil de surveillance / Administrateur : • KORIAN-MEDICA – Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, Administrateur : • DOLCEA VIE – Représentant permanent de Predica, Administrateur (fin du mandat de Predica le 12/06/2017) : • SANEF
En Italie – Administrateur : • CA VITA (SA)		

<b>Madame Chantal du RIVAU</b>			
Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	62 ans	Adresse professionnelle : 16 boulevard de Vaugirard	
Nationalité	Française	75015 Paris	
Première nomination	2014	France	
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016		
– durée	3 ans		
– échéance	2019		
Nombre d'actions SFL détenues	30		
Taux de présence au Conseil	86 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		–	
– Directeur général :			
• B IMMOBILIER (SA)			
• IRIS HOLDING France (SAS)			
– Président du Conseil d'administration et Administrateur :			
• OPCI PREDICA BUREAUX *			
• OPCI RIVER OUEST *			
– Président du Conseil d'administration :			
• OPCI PREDICA HABITATION *			
– Administrateur :			
• ALTA BLUE (SAS)			
• B2 HOTEL INVEST *			
• CAMP INVEST *			
• IRIS INVEST 2010 *			
• OPCI CAA KART *			
• URBIS PARK (SASU)			
• OPCI MASSY BUREAUX (SAS) *			
• OPCI ECO CAMPUS *			
• OPCI GHD *			
• GHD Opco Hôtel (SASU)			
– Représentant permanent de IMEFA QUATRE, Administrateur :			
• OPCI CAA COMMERCES 2 *			
• OPCI MESSIDOR *			
– Président :			
• CAA KART 1 (SASU)			
• CAA KART 2 (SASU)			
– Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de surveillance :			
• PATRIMOINE & COMMERCE (SCA) (Société cotée)			
– Membre du Conseil de surveillance :			
• UNIPIERRE ASSURANCE **			
– Gérant :			
• DIAPRE UN (SARL)			
* Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable.			
** Société civile de placement immobilier à capital variable.			

**Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA**

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Président du Comité d'audit et des comptes	
Âge	68 ans	Adresse professionnelle :	Monte Esquinza, 14-7°D
Nationalité	Espagnole		28010 Madrid
Première nomination	2008		Espagne
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016		
– durée	3 ans		
– échéance	2019		
Nombre d'actions SFL détenues	50		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité d'audit et des comptes	100 %		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2017

En Espagne	En Espagne
– Administrateur, Membre du Comité exécutif, Membre du Comité d'audit, Président du Comité de rémunérations et de sélection :	– Administrateur :
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)	• GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA SA
– Administrateur,	
• EUR – CONSULTORES SL	
– Administrateur, Président du Conseil d'administration, Président du Comité d'audit :	
• IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION (SA)	

**Madame Carmina GANYET I CIRERA**

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité exécutif et stratégique	
		– Membre du Comité d'audit (depuis le 3 mars 2017)	
Âge	49 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532
Nationalité	Espagnole		08006 Barcelone
Première nomination	2009		Espagne
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	3 ans		
– échéance	2020		
Nombre d'actions SFL détenues	30		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité d'audit	100 %		
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2017		

Autres mandats et fonctions au 31/12/2017

En Espagne	En France
– Directeur général Corporate :	– Administrateur
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)	• SIIC DE PARIS (SA)
– Membre du Conseil d'administration, Président du Comité de Rémunération et de Nomination, Membre du Comité Exécutif :	
• ICF (Institut Catalan de Finances)	
– Membre du Conseil d'administration, Membre du Comité d'audit :	
• SEGUR CAIXA - Adeslas	

**Monsieur Carlos KROHMER**

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	46 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532	
Nationalité	Allemande	08006 Barcelone	
Première nomination	2014	Espagne	
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	3 ans		
– échéance	2020		
Nombre d'actions SFL détenues	30		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		–	
– Directeur du Développement Corporate, du Contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs :			
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)			

**Monsieur Luis MALUQUER TREPAT**

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		–	
Âge	62 ans	Adresse professionnelle : Rambla de Catalunya 123,	
Nationalité	Espagnole	6 <sup>a</sup> Planta	
Première nomination	2010	08036 Barcelone	
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	3 ans		
– échéance	2020		
Nombre d'actions SFL	400		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		En Espagne	
– Administrateur, Membre du Comité de rémunérations et de sélection, Membre du Comité d'audit :		– Président du Conseil d'administration :	
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)		• BALAGUER 98 DE INVERSIONES, SICAV	
– Administrateur :		• INVER 99 SICAV	
• FILUX (SA)		• ALDESAGO	
• VITEK (SA)		• FORTUNELLA	
• M&M ENTERTAINMENT (SL)		• MALUQUER ADVOCATS (SCP)	
• PINEAPPLE TREE (SL)		• PRAEVERTO (SLP)	
– Président :			
• CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA			

**Monsieur Adnane MOUSANNIF**

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –
Âge	37 ans	Adresse professionnelle : Qtel Tower, 5 <sup>th</sup> Floor 23224 Doha (Qatar)
Nationalités	Française et Marocaine	
Première nomination	2015	
Mandat en cours :		
– nomination par l'Assemblée générale du	13/11/2015	
– durée	3 ans	
– échéance	2018	
Nombre d'actions SFL détenues	1 500	
Taux de présence au Conseil	100 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En France		–
– Administrateur :		
• ELYPONT (SA)		
• EAGLE SPPICAV		
• 52 Capital (SA)		
• Diamond SPPICAV		
En Espagne		
– Administrateur, Membre du Comité d'audit et du Comité de rémunérations et de sélection :		
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)		
Au Qatar		
• Qatar Investment Authority		

**Madame Nuria OFERIL COLL**

Mandat exercé dans la Société : – Administrateur		Autres fonctions exercées dans la Société : –
Âge	43 ans	Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone Espagne
Nationalité	Espagnole	
Première nomination	2015	
Mandat en cours :		
– nomination par l'Assemblée générale du	13/11/2015	
– durée	3 ans	
– échéance	2018	
Nombre d'actions SFL détenues	25	
Taux de présence au Conseil	100 %	

Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années
En Espagne		–
– Directrice, Conseiller juridique responsable de l'application des normes :		
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)		

**Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA**

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité de rémunérations et de sélection	
– Vice-Président		– Membre du Comité exécutif et stratégique	
Âge	55 ans	Adresse professionnelle :	Avenida Diagonal 532
Nationalité	Espagnole		08006 Barcelone
Première nomination	2008		Espagne
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	26/04/2016		
– durée	3 ans		
– échéance	2019		
Nombre d'actions SFL détenues	5 325		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %		
Taux de présence au Comité exécutif et stratégique	non réuni en 2017		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En Espagne		En France	
– Administrateur Délégué, Membre du Comité exécutif :		– Administrateur :	
• INMOBILIARIA COLONIAL (SA) (Société cotée)		• SIIC DE PARIS	
– Administrateur :			
• ELECTRO-STOCKS S.L.			
• BLUESPACE			

**Monsieur Anthony WYAND**

Mandat exercé dans la Société :		Autres fonctions exercées dans la Société :	
– Administrateur		– Membre du Comité des Administrateurs indépendants	
		– Président du Comité de rémunérations et de sélection	
Âge	74 ans	Adresse professionnelle :	42 rue Washington,
Nationalité	Britannique		75008 Paris
Première nomination	1995		France
Mandat en cours :			
– renouvellement par l'Assemblée générale du	28/04/2017		
– durée	1 an		
– échéance	2018		
Nombre d'actions SFL	100		
Taux de présence au Conseil	100 %		
Taux de présence au Comité de rémunérations et de sélection	100 %		
Autres mandats et fonctions au 31/12/2017		Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années	
En France		En France	
– Président du Conseil d'administration :		– Administrateur :	
• CYBÈLE ASSET MANAGEMENT (SA)		• AVIVA France	
		• AVIVA Participations	
En Italie		• SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	
– Administrateur			
• UNICREDITO			

### 3.7 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

#### 3.7.1 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.

#### 3.7.2 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 3.7.3 et 3.7.4 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.

#### 3.7.3 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, chaque Administrateur ou censeur, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit (conformément à l'article 17 des statuts) détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Il 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.

#### 3.7.4 Fonctionnement du Conseil d'administration au cours de l'exercice

Conformément à l'article 19 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 sept fois au cours de l'exercice 2017, le taux de présence atteignant 96,19 % en moyenne.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

##### Réunion du 10 février 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2016
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2016 – Expertise du patri-moine – ANR – Rapport du Comité d'audit – Rapport des Commissaires aux comptes
3. Dividende
4. Questions diverses
  - Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
  - Point sur le calendrier des réunions 2017

##### Réunion du 3 mars 2017

1. Approbation des procès-verbaux des séances des 15 novembre 2016 et 10 février 2017
2. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017
  - Convocation et fixation de l'ordre du jour
  - Arrêté des résolutions
  - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
  - Approbation du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
3. Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
4. Questions diverses

##### Réunion du 28 avril 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 mars 2017
2. Projet de cession d'un actif
3. Financement bancaire
4. Point activité premier trimestre 2017
5. Questions diverses
  - Documents de gestion prévisionnelle (formalité prévue par l'article L.232-2 du Code de commerce)
  - Répartition des jetons de présence.

##### Réunion du 27 juillet 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 avril 2017

2. Comptes au 30 juin 2017 et activité du semestre, Expertise du patrimoine, ANR, Rapport du Comité d'audit, Rapport des Commissaires aux comptes
3. Questions diverses
  - Autorisation de cautionner les engagements de Locaparis
  - Évaluation du Conseil (questionnaire)

### Réunion du 6 octobre 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 juillet 2017
2. Financement bancaire
3. Questions diverses
  - Documents de gestion prévisionnelle
  - Comité d'Audit (cartographie des risques)

### Réunion du 17 novembre 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 6 octobre 2017
2. Actualisation budgétaire 2017 – Business plan 2018-2022
3. Autorisation d'émettre un emprunt obligataire
4. Questions diverses
  - Comité de rémunérations
  - Comité d'audit (Revue du fonctionnement du Conseil d'administration)
  - Projet de calendrier des réunions 2018

### Réunion du 19 décembre 2017

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 novembre 2017
2. Point marché bureaux et investissement SFL
3. Approbation du business plan 2018-2022
4. Questions diverses
  - Présentation de la revue du fonctionnement du Conseil d'administration
  - Décision sur la proposition du Comité de rémunérations : plan ILT, modification de l'attribution maximum
  - Projet de calendrier des réunions 2018 à valider

#### 3.7.5 Évaluation des travaux du Conseil et des Comités

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF (article 9) une mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration et des Comités a été confiée à un cabinet extérieur.

La méthodologie utilisée a été la suivante : un questionnaire anonyme avec une partie quantitative et une partie qualitative a été remis aux Administrateurs. Le questionnaire comportait cinq parties communes à tous les membres du Conseil d'administration et deux parties spécifiques réservées respectivement aux membres du Comité d'audit et à ceux du Comité de rémunérations et de sélection. Les questions étaient de type « fermé » afin d'en faciliter la restitution, mais les Administrateurs ont eu l'opportunité de commenter et d'apporter toutes suggestions et observations requises à la fin de chaque thématique.

Les résultats de cette étude ont été présentés par le Comité d'audit et ont fait l'objet d'un débat lors du Conseil d'administration du 19 décembre 2017.

De manière générale, l'analyse des réponses fait ressortir au travers de cette évaluation la satisfaction des Administrateurs concernant leur rôle, le respect du travail accompli au sein du Conseil et la qualité des discussions qui y sont tenues.

Ils mettent l'accent sur la qualité de l'information qui leur est transmise, la bonne compréhension des missions relevant du Conseil d'administration et de ses Comités et la bonne proportion d'Administrateurs indépendants au sein du Comité de rémunérations et de sélection.

Les membres du Conseil d'administration ont clairement indiqué que la composition, l'organisation et le fonctionnement actuels du Conseil lui permettent de mener ses missions de manière efficace dans un environnement adéquat et au travers de discussions de qualité.

Toutefois, quelques axes d'amélioration ont été relevés : la taille du Conseil pourrait être adaptée afin d'en faciliter le fonctionnement ; une communication renforcée au niveau des risques via la mise en place d'un rapport synthétique et le renforcement de la communication via une meilleure interaction avec le management opérationnel sont des pistes également suggérées.

Cette réflexion sera poursuivie et approfondie.

#### 3.8 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.

#### 3.9 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 ;

- conformément aux statuts, chaque Administrateur (qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale) ou Censeur doit détenir directement au moins 25 actions de la Société sous la forme nominative ; il n'existe pas d'autre restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur ;
- 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.

### 3.10 Les Comités spécialisés du Conseil

#### 3.10.1 Règles de composition et de fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d'administration peut décider la création de Comités. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des Comités du Conseil d'administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque Comité (généralement 3 ou 4 membres).

Le Conseil d'administration fixe les attributions des Comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les Comités ne sauraient s'immiscer dans la direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les Comités exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des Comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du Comité. 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.

#### 3.10.2 Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2017 de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA  
 Membres : Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (indépendant)  
 M. Jean-Jacques DUCHAMP  
 Mme Carmina GANYET I CIRERA \*

\* Mme Ganyet i Cirera a été nommée membre du Comité d'audit et des comptes par le Conseil d'administration du 3 mars 2017.

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 89, 92, 93 et 95 du présent rapport.

Les attributions du Comité d'audit et des comptes sont notamment les suivantes conformément à l'ordonnance n° 2016-315 du 17 mars 2016 relative au commissariat aux comptes et au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité,
- formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes,
- examiner les projets de comptes qui doivent être soumis au Conseil,
- examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique,
- suivre l'efficacité de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière,
- examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes,
- veiller à l'indépendance des Commissaires aux comptes,
- approuver la fourniture par les Commissaires aux comptes de services autres que la certification des comptes ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration 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 doit également l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Les travaux du Comité font l'objet d'un compte rendu formalisé par écrit dans le procès-verbal du Conseil.

Les travaux du Comité sont évoqués chaque année, à l'occasion de l'évaluation des travaux du Conseil.

Les travaux du Comité comprennent :

- une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats de l'audit légal et des options comptables retenues ;
- une présentation du Directeur financier portant notamment sur les risques et engagements hors bilan significatifs de la société ; et
- le suivi d'une procédure de sélection pour le renouvellement des Commissaires aux comptes.

Méthodes de travail :

- le Comité se tient la veille de l'examen des comptes par le Conseil ;
- les dossiers préparatoires du Comité sont transmis 7 jours avant la réunion du Comité ;
- le Comité procède à une audition des Commissaires aux comptes, des directeurs financier, comptable et de la trésorerie ;
- il procède également à l'audition des responsables de l'audit interne et du contrôle des risques ; et
- le Comité peut avoir recours à des experts extérieurs.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2017, avec un taux de présence moyen de 95,24 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### Réunion du 12 janvier 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 15 novembre 2016
2. Plan d'audit 2017

#### Réunion du 9 février 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 12 janvier 2017

2. Arrêté des comptes 2016
3. Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes du cabinet DELOITTE
4. Questions diverses

### Réunion du 2 mars 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 9 février 2017
2. Rapport du Président du Conseil d'administration sur la gouvernance et l'audit interne
3. Prestations et services des Commissaires aux comptes – Délégations du Comité d'audit (ordonnance du 17 mars 2016)

### Réunion du 27 juin 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 2 mars 2017
2. Point sur les missions d'audit proposées et validées par le Comité d'audit du 12 janvier 2017
3. Revue du fonctionnement du Conseil d'administration
4. Point sur le renforcement du contrôle interne
5. Questions diverses
  - Point RSE

### Réunion du 26 juillet 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 27 juin 2017
2. Examen des comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2017
3. Questions diverses
  - Tableau de bord Indicateurs au 30 juin 2017 (suivi des risques)
  - Évolution réglementaire de l'audit : point « Compliance SFL »

### Réunion du 27 septembre 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 26 juillet 2017
2. Missions d'audit interne 2017
  - Mission 21 : Cartographie des risques (présentation des « risques modifiés » à la suite de la réunion du Comité d'audit du 27 juin) – Approbation définitive
  - Mission 23 : Process de refacturation des CAPEX
3. Renforcement du rôle des Commissaires aux comptes – Rôles respectifs des CAC et du Comité
  - Présentation par les cabinets Deloitte et Price du rapport complémentaire « type » et de l'évolution de leurs missions

### Réunion du 17 novembre 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 27 septembre 2017
2. Missions d'audit interne 2017
  - Mission 22 : Appel d'offres
  - Mission 24 : Suivi des recommandations
3. Compte rendu de l'évaluation du Conseil menée par le cabinet KPMG

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2017 figure en page 22 et suivantes du Rapport de gestion (partie « contrôle interne »).

#### 3.10.3 Le Comité de rémunérations et de sélection

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 31 décembre 2017 de :

Président : M. Anthony WYAND (indépendant)

Membres : Mme Anne-Marie de CHALAMBERT (indépendant)  
M. Pere VIÑOLAS SERRA

Conformément aux recommandations du Code Afep/Medef, le Comité de rémunérations et de sélection comporte une majorité de membres indépendants.

Les attributions du Comité de rémunérations et de sélection sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- proposer au Conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ou les plans d'attribution d'actions gratuites, 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.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2017 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### Réunion du 30 janvier 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du Comité de rémunérations et de sélection du 3 novembre 2016
2. Rémunération variable des dirigeants pour l'exercice 2016 mise en règlement
3. Rémunération des dirigeants pour l'exercice 2017

#### Réunion du 2 mars 2017

1. Approbation du compte rendu de la réunion du Comité de rémunérations et de sélection du 30 janvier 2017
2. ILT – Attribution d'actions gratuites
3. Jetons de Présence du Conseil d'administration (Administrateurs, membres et président du Conseil et des Comités du Conseil)
4. Examen de candidatures pour le mandat d'Administratrice
5. Proposition de nomination au Comité d'audit

#### Réunion du 27 juillet 2017

1. Plan d'actions gratuites

#### Réunion du 17 novembre 2017

1. Information sur l'ILT à présenter au Conseil d'administration
2. Substitution d'Eurosic dans les plans ILT
3. Formule de rémunération variable 2018 des dirigeants

#### 3.10.4 Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2017 de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO

Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP

Mme Carmina GANYET I CIRERA

M. Pere VIÑOLAS SERRA

Les attributions du Comité exécutif et stratégique sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- apporter son concours au Conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires ;
- assurer une interface entre le Conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives ;

- examiner les plans et prévisions de la Société afin d’analyser les perspectives à moyen et long termes ;
- étudier les projets d’opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil ;
- rendre compte au Conseil de l’accomplissement de sa mission.

Ce Comité ne s’est pas réuni en 2017.

### 3.10.5 Le Comité des Administrateurs indépendants

Le Comité des Administrateurs indépendants est composé au 31 décembre 2017 de :

- Mme Anne-Marie de CHALAMBERT
- Mme Sylvia DESAZARS de MONGAILHARD
- M. Anthony WYAND

Ce Comité a pour mission de donner son avis au Conseil d’administration sur les opérations susceptibles d’intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de la Société.

Ce Comité ne s’est pas réuni en 2017.

## 4. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux en raison de leur mandat

Conformément à l’article L. 225-37-2 du Code de commerce tel que modifié par l’ordonnance du n° 2017-1162 du 12 juillet 2017, nous vous présentons ci-après les principes et critères de détermination, de répartition et d’attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d’administration et au Directeur général en raison de leur mandat.

Le Conseil d’administration soumet à l’approbation de l’Assemblée générale les principes et les critères de détermination, de répartition et d’attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d’administration et au Directeur général en raison de leur mandat, pour l’exercice 2018, tels que décrits ci-après.

Conformément à l’article L. 225-37-2 du Code de commerce, nous vous précisons que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels présentés dans le présent rapport sera conditionné à l’approbation de la rémunération des personnes concernées par l’Assemblée générale qui sera tenue en 2019 afin de statuer sur les comptes de l’exercice 2018.

### 4.1 Principe et critères de détermination de la rémunération du Président du Conseil d’administration

Les principes et critères de détermination des éléments composant la rémunération du Président du Conseil d’administration au titre de l’exercice 2018 sont décrits ci-après. Ces principes et critères sont arrêtés par le Conseil d’administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

#### 4.1.1 Rémunération fixe

Le Président du Conseil d’administration perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d’administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

#### 4.1.2 Jetons de présence

Le Président du Conseil d’administration perçoit des jetons de présence alloués par le Conseil d’administration dans le cadre de l’enveloppe globale de jetons de présence allouée par l’Assemblée générale des actionnaires.

#### 4.1.3 Actions de performance

Sur le fondement de l’autorisation conférée par l’Assemblée générale extraordinaire en date du 13 novembre 2015, le Conseil d’administration de la Société a adopté le 26 avril 2016 un plan d’attribution gratuite d’actions de performance (le « Plan n°4 »).

Dans ce cadre, le Président du Conseil d’administration peut bénéficier d’attributions d’actions de performance décidées par le Conseil d’administration.

En application du Plan n°4, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d’une condition de présence et de l’atteinte d’objectifs de performance détaillés ci-dessous.

L’acquisition définitive interviendrait 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 troisième exercice clos à compter de l’attribution des actions gratuites

#### Condition de présence

Les actions ne sont définitivement acquises que sous réserve qu’à l’issue de la période d’acquisition, le bénéficiaire soit toujours mandataire social au sein de SFL ou de l’une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de mandataire social n’entraîne pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

#### 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

En application des dispositions du Plan n°4, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l’expiration d’un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d’actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) doivent être conservées jusqu’à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d’une société du Groupe.

En outre, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale du 20 avril 2018 de renouveler l’autorisation donnée au Conseil d’administration en vue d’attribuer gratuitement des actions aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales.

Cette nouvelle autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015.

Dans le cadre de cette nouvelle autorisation, le Président du Conseil d'administration pourrait bénéficier d'attributions d'actions de performance qui seraient décidées par le Conseil d'administration.

#### 4.2 Principes et critères de détermination de la rémunération du Directeur général

Les principes et critères de détermination des éléments composant la rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2018 sont décrits ci-après. Ces principes et critères sont arrêtés par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

##### 4.2.1 Rémunération fixe

Le Directeur général perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

Cette rémunération fixe est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration. Une modification de cette rémunération peut intervenir, en tenant compte des résultats économiques et financiers de la Société au titre de l'exercice précédent.

##### 4.2.2 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.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est appuyé, pour émettre sa recommandation au Conseil d'administration en ce qui concerne la formule de calcul de la rémunération variable au titre de l'exercice 2018, sur ses travaux antérieurs, notamment une étude comparative des rémunérations de mandataires sociaux de sociétés comparables du même secteur, réalisée par un cabinet extérieur au cours de l'exercice 2015.

La rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2018 a été fixée à un montant équivalent à 100 % de la rémunération fixe à objectifs atteints et hors effet des coefficients résultant du mode de calcul de la part quantitative du bonus.

La rémunération variable comprend :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ; et
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

##### Part quantitative

Pour la détermination du montant de la part quantitative au titre d'un exercice, la moyenne arithmétique du taux de réalisation des deux critères sur l'exercice considéré constitue le taux de réalisation de l'objectif de cet exercice, à partir duquel la part quantitative de la rémunération variable est alors déterminée par application de la table de correspondance ci-après :

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe*
	Directeur général
A. 122 % et plus	145 %
B. 100 %	100 %
C. 70 % et plus	60 %
D. < 70 %	0

\* Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global (50 %) et hors prise en compte éventuelle de la réduction du potentiel variable à raison de l'attribution gratuite d'actions au cours de l'exercice.

Le montant global de la rémunération variable (part qualitative + part quantitative) est lui-même affecté d'un coefficient fonction du ratio : **RNR de l'année n / RNR de l'année n-1**

Ce coefficient est déterminé selon la table suivante :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100 % à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Le calcul de la rémunération variable sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte d'éventuels changements structurels au cours de l'année.

##### Part qualitative

Les critères qualitatifs sont préétablis et définis de manière précise par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle. Le Comité de rémunérations apprécie chaque année le taux de réalisation des objectifs.

##### 4.2.3 Actions de performance

Sur le fondement de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire en date du 13 novembre 2015, le Conseil d'administration de la Société a adopté le 26 avril 2016 un plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n°4 »).

En application du Plan n°4, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d'une condition de présence et de l'atteinte d'objectifs de performance.

L'acquisition définitive interviendrait à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessus page 103) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites.

Le règlement du plan n° 4 est décrit au paragraphe 4.1.3 ci-avant.

En outre, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale du 20 avril 2018 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales.

Cette nouvelle autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015.

Dans le cadre de cette nouvelle autorisation, le Directeur général pourrait bénéficier d'attributions d'actions de performance qui seraient décidées par le Conseil d'administration.

#### 4.2.4 Avantages en nature

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule et du régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

#### 4.2.5 Autres avantages de toute nature

Le Directeur général bénéficie d'un abondement en cas de versements volontaires au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) et des droits à intéressement collectif.

#### 4.2.6 Indemnités de départ

En cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde), la Société verserait au Directeur général une indemnité de cessation de mandat correspondant à deux ans de rémunération fixe et variable, en prenant en compte :

- la rémunération annuelle fixe en vigueur ; et
- Jusqu'au 31 décembre 2017, la dernière rémunération variable effectivement perçue et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Seraient exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

L'indemnité serait versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

Résultat net récurrent N vs. moyenne des deux exercices précédents	Indemnité de départ
Supérieur ou égal à 100 %	100 %
Entre 90 % et 100 %	80 %
Entre 75 % et 90 %	50 %
Inférieur à 75 %	0 %

La comparaison des résultats nets récurrents serait opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.

## 5. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux et aux organes de direction (hors mandataires sociaux) au titre de l'exercice 2017

### 5.1 Rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux

La présente section décrit les rémunérations et avantages versés au titre de l'exercice 2017 aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Messieurs Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du conseil d'administration, Nicolas REYNAUD, Directeur général et Dimitri BOULTE, Directeur général délégué.

Les tableaux de synthèse établis conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées figurent au paragraphe 5.1.4 ci-après.

Les éléments de la rémunération et les avantages de toute nature versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Messieurs Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration et Nicolas REYNAUD, Directeur général, en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 28 avril 2017 (quinzième résolution ordinaire), seront soumis au vote de l'Assemblée générale du 20 avril 2018 conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce. Ils sont détaillés ci-après.

#### 5.1.1 Rémunérations et avantages du Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Il est préalablement précisé que le Conseil d'administration du 3 mars 2017 avait, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 2 mars 2017, décidé à l'unanimité d'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les parts fixe et variable de la répartition des jetons de présence alloués aux Administrateurs telles qu'indiquées ci-dessous, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale du 28 avril 2017 de la seizième résolution ordinaire portant le nouveau montant global annuel des jetons de présence de 400 000 € à 800 000 € à compter de l'exercice 2017.

La seizième résolution ordinaire ayant été approuvée par l'Assemblée générale, le Conseil d'administration tenu à l'issue de cette Assemblée a confirmé sa décision prise en séance du 3 mars 2017. En conséquence, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision, les jetons de présence sont répartis 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 €

#### Rémunération fixe

Monsieur José Juan BRUGERA CLAVERO a perçu une rémunération fixe de 150 000 euros au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

#### Jetons de présence

Monsieur José Juan BRUGERA CLAVERO a perçu en outre des jetons de présence annuels à hauteur de 61 000 euros dont 40 000 euros au titre de la part fixe et 21 000 euros au titre de la part variable.

#### Actions de performance

Enfin, le Conseil d'administration a décidé, le 3 mars 2017, d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO 4 500 actions de performance dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 4, selon les modalités suivantes :

- L'acquisition définitive interviendrait à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-après) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2019).
- Les actions ne sont définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de mandataire social n'entraîne pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

- 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.
- En application des dispositions du Plan n° 4, 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, 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) doivent être conservées jusqu’à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d’une société du Groupe.

Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Président du Conseil d’administration au titre de l’exercice 2017 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2017	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	150 000 €	La rémunération fixe due au titre de l’exercice 2017 est identique à celle due au titre de l’exercice 2016
Rémunération variable annuelle	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune rémunération variable annuelle
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune rémunération exceptionnelle
Options d’actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	90 546 €	Le Conseil d’administration du 3 mars 2017 a décidé d’attribuer 4 500 actions de performance à M. BRUGERA CLAVERO
Jetons de présence	61 000 €	M. BRUGERA CLAVERO perçoit des jetons de présence
Valorisation des avantages de toute nature	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucun avantage en nature

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2017 qui font ou ont fait l’objet d’un vote par l’Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant	Présentation
Indemnité de départ	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucune indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d’aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

### 5.1.2 Rémunérations et avantages du Directeur général, Monsieur Nicolas REYNAUD versés ou attribués au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2017

#### Rémunération fixe

Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d’une rémunération fixe annuelle brute qui s’est établie, pour l’année 2017, à 350 000 euros.

#### Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l’exercice 2017, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d’administration du 10 février 2017 s’établit à un montant de 355 322 euros, ventilé comme suit :

- Un montant de 180 322 euros au titre de la part quantitative déterminée en fonction de l’atteinte d’un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d’une part et les Revenus locatifs, d’autre part.

Le taux de réalisation de l’objectif est le suivant : 101,49 %

- Un montant de 175 000 euros au titre de la part qualitative en fonction de l’atteinte d’objectifs annuels (non rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle).

Le versement de la rémunération variable sera subordonné à l’approbation de l’Assemblée générale qui se tiendra le 20 avril 2018.

#### Actions de performance

Le Conseil d’administration a décidé, le 3 mars 2017, d’attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD 15 000 actions de performance, dans le cadre du plan d’attribution gratuite d’actions n°4, selon les modalités précisées au paragraphe 5.1.1 (« Actions de performance »).

#### Indemnité de rupture de mandat social

Néant.

#### Avantages en nature

M. Nicolas REYNAUD bénéficie d’un véhicule de fonction et du Régime de garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d’Entreprise (GSC).

Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Directeur général au titre de l'exercice 2017 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	350 000 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2017 a été augmentée de 10 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2016.
Rémunération variable annuelle	355 322 € (Le versement de cette rémunération variable est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 20 avril 2018)	La rémunération variable de M. Nicolas REYNAUD est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	301 821 €	Le Conseil d'administration du 3 mars 2017 a décidé d'attribuer 15 000 actions de performance à M. Nicolas REYNAUD
Jetons de présence	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne perçoit aucun jeton de présence
Valorisation des avantages de toute nature	17 386 €	Voiture de fonction et Régime de garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise (GSC)
Autres	23 608 €	Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2017 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à intéressement collectif au titre de 2016 versés en 2017 (les droits acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport)

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui font ou ont fait l'objet d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant	Présentation
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Nicolas REYNAUD bénéficie d'une indemnité de départ équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur, qui ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle et de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde) et dont le versement serait subordonné au respect de conditions de performance. Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

### 5.1.3 Rémunérations et avantages du Directeur général délégué, Monsieur Dimitri BOULTE dus ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Monsieur Dimitri BOULTE, nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015, a conservé son contrat de travail et ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat social. Les montants reproduits ci-après correspondent en conséquence aux rémunérations qui lui sont dues au titre de ses seules fonctions salariées.

#### Rémunération fixe

Monsieur Dimitri BOULTE bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute, qui s'est établie, pour l'année 2017, à 250 377 euros.

#### Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Dimitri BOULTE au titre de l'exercice 2017 dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 10 février 2017, s'établit à un montant de 203 041 euros.

**Actions de performance**

Le Conseil d'administration a décidé, le 3 mars 2017, d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE 12 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n°4, selon les modalités précisées au paragraphe 5.1.1 (« Actions de performance »).

**Avantages en nature**

Monsieur Dimitri BOULTE bénéficie d'un véhicule de fonction.

**Indemnités de rupture**

néant

Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice 2017 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	250 377 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2017 a été augmentée de 20 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2016
Rémunération variable annuelle	203 041 €	La rémunération variable cible de M. Dimitri BOULTE est déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	241 457 €	Le Conseil d'administration du 3 mars 2017 a décidé d'attribuer 12 000 actions de performance à Monsieur Dimitri BOULTE
Jetons de présence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne perçoit aucun jeton de présence
Valorisation des avantages de toute nature	6 595 €	Voiture de fonction
Autres	26 271 €	Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2017 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à participation et intéressement collectifs au titre de 2016 versés en 2017 (les droits acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport)

	Montant	Présentation
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

**5.1.4 Tableaux de synthèse**

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation

n° 2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en novembre 2016.

Les montants figurant dans chacun des tableaux ci-après sont exprimés en euros.

**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	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	186 000	211 000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup> (détaillée au tableau 6)	88 159	90 546
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>274 159</b>	<b>301 546</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 26 avril 2016 et le 3 mars 2017 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, respectivement 4 500 actions de performance au titre de l'année 2016 et 4 500 actions de performance au titre de l'année 2017. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 12.2 (pages 80-81).

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	785 599	746 316
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 <sup>(1)</sup> (détaillée au tableau 6)	293 865	301 821
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 079 464</b>	<b>1 048 137</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 26 avril 2016 et le 3 mars 2017 a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD respectivement 15 000 actions de performance au titre de l'année 2016 et 15 000 actions de performance au titre de l'année 2017. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 12.2 (pages 80-81).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice <sup>(1)</sup> (détaillées au tableau 2)	482 012	486 284
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 <sup>(2)</sup> (détaillée au tableau 6)	235 092	241 457
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>717 104</b>	<b>727 741</b>

(1) Le mandat exercé par Monsieur Dimitri BOULTE à compter du 27 janvier 2015 en qualité de Directeur général délégué n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 26 avril 2016 et le 3 mars 2017 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE respectivement 9 000 actions de performance au titre de l'année 2016 et 9 000 actions de performance au titre de l'année 2017. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 12.2 (pages 80-81).

**TABLEAU 2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	150 000	150 000	150 000	150 000
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	36 000	36 000	61 000	61 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>186 000</b>	<b>186 000</b>	<b>211 000</b>	<b>211 000</b>

(1) La rémunération ci-dessus mentionnée a été versée à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

(2) Jetons de présence versés sur une base annuelle telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 pour l'exercice 2016 et du 3 mars 2017 pour l'exercice 2017.

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	340 000	340 000	350 000	350 000
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	405 089	405 089	355 322	355 322
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	17 077	17 077	17 386	17 386
Autres <sup>(4)</sup>	23 433	23 433	23 608	23 608
<b>Total</b>	<b>785 599</b>	<b>785 599</b>	<b>746 316</b>	<b>746 316</b>

(1) Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des mandataires sociaux sont soumises à une périodicité annuelle et tiennent notamment compte des résultats économiques et financiers de la société au titre de l'exercice précédent.

Le Conseil d'administration du 10 février 2017, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection qui s'est réuni le 30 janvier 2017 a, en considération des éléments des benchmarks d'une part, de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société d'autre part, décidé de porter la rémunération fixe de Monsieur Nicolas Reynaud de 340 000 € en 2016 à 350 000 € en 2017.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 12 février 2016 pour la part variable due au titre de l'exercice 2016 et par le Conseil d'administration du 10 février 2017 pour la part variable due au titre de l'exercice 2017.

Lors de sa réunion du 12 février 2016, le Conseil d'administration de la Société a arrêté, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'année 2016.

Celle-ci se compose de deux parts distinctes :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la part quantitative due au titre de l'année 2016, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2016 :

- un objectif d'un montant de 89,7 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 190,9 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 2016 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-après.

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe <sup>(*)</sup>	
	Directeur général	Directeur général délégué
A. 122 % et plus	145 %	116 %
B. 100 %	100 %	80 %
C. 70 % et plus	60 %	48 %
D. < 70 %	0	0

(\*) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global.

- En dessous de 70 % : 0
- Entre 70 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B
- Si 100 % : point central du variable au taux B
- Entre 100 % et 122 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A
- Au-dessus de 122 % : taux A

Cette rémunération variable ainsi calculée sera enfin affectée d'un coefficient qui sera fonction du ratio : RNR de l'année n / RNR de l'année n-1

Ce coefficient étant déterminé selon la table suivante :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100% à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Pour l'année 2017, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 10 février 2017 sur proposition du Comité de Rémunérations et de Sélection.

Celles-ci conduisent à maintenir la composition de la rémunération variable qui comprend :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la part quantitative due au titre de l'année 2017, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2017 :

- un objectif d'un montant de 101,7 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 197,9 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 2017 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-dessus, qui demeure inchangée.

Cette rémunération variable ainsi calculée sera enfin affectée d'un coefficient qui sera fonction du ratio : RNR de l'année n / RNR de l'année n-1

Ce coefficient étant déterminé selon la table suivante qui demeure inchangée :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100% à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Les critères qualitatifs retenus au titre des exercices 2016 et 2017 ont quant à eux été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle.

(3) Avantages en nature véhicule et régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

(4) Abonnement résultant des versements volontaires effectués en 2016 et 2017 au Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO), droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2015 et 2016 versés respectivement en 2016 et 2017 (les droits à intéressement acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	230 377	230 377	250 377	250 377
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	219 225	219 225	203 041	203 041
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	6 317	6 317	6 595	6 595
Autres <sup>(4)</sup>	26 093	26 093	26 271	26 271
<b>Total</b>	<b>482 012</b>	<b>482 012</b>	<b>486 284</b>	<b>486 284</b>

(1) Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des mandataires sociaux sont soumises à une périodicité annuelle et tiennent notamment compte des résultats économiques et financiers de la société au titre de l'exercice précédent.

Le Conseil d'administration du 10 février 2017, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection qui s'est réuni le 30 janvier 2017 a, en considération des éléments des benchmarks d'une part, de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société d'autre part, décidé de porter la rémunération fixe de Monsieur Dimitri Boulte de 230 377 € en 2016 à 250 377 € en 2017.

(2) Le salaire variable de Monsieur Dimitri BOULTE qui lui a été versé en rémunération de ses fonctions techniques a été déterminé selon les modalités applicables aux membres salariés du comité de direction de SFL telles qu'arrêtées par le Conseil d'administration du 12 février 2016 pour la part variable due au titre de l'exercice 2016 et par le Conseil d'administration du 10 février 2017 pour la part variable due au titre de l'exercice 2017.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable sont détaillés à la note (2) reproduite ci-dessus sous le tableau relatif aux rémunérations de Monsieur Nicolas REYNAUD.

(3) Avantage en nature véhicule.

(4) Abonnement résultant des versements volontaires effectués en 2016 et 2017 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2015 et 2016 versés respectivement en 2016 et 2017 (les droits acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

#### TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice €	Période d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				
Dimitri BOULTE		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				

#### TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Nicolas REYNAUD		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Dimitri BOULTE		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	

**TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE**

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice <sup>(1)</sup>	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés <sup>(2)</sup>	Date d'acquisition <sup>(3)</sup>	Date de disponibilité <sup>(4)</sup>	Conditions de performance <sup>(5)</sup>
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 4 03/03/2017	4 500	90 546	03/03/2020	03/03/2022	<sup>(5)</sup>
Nicolas REYNAUD	Plan 4 03/03/2017	15 000	301 821	03/03/2020	03/03/2022	<sup>(5)</sup>
Dimitri BOULTE	Plan 4 03/03/2017	12 000	241 457	03/03/2020	03/03/2022	<sup>(5)</sup>
Administrateurs		Aucune action de performance attribuée durant l'exercice				

(1) Il s'agit des 31 500 actions attribuées aux mandataires sociaux dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites telle qu'approuvée par le Conseil d'administration de la Société du 3 mars 2017 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 novembre 2015. 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 3 mars 2017, lesquelles sont précisées en annexe 12.2.

(2) Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du calcul suivant : nombre d'actions espéré x juste valeur unitaire de ces actions. Ce nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de l'attribution, lequel s'établit à 70,83 %. La juste valeur des actions attribuées, déterminée à partir du cours à la date d'attribution et corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, s'établit à 42,82 € pour les actions attribuées le 3 mars 2017.

(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 3 mars 2020).

(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de 2 ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées dites « sociétés de référence » (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué augmenté des dividendes versés sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en annexe 12.2.

**TABLEAU 7 – ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT 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	Conditions d'acquisition
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 1 04/03/2014	3 750	N/A
Nicolas REYNAUD	Plan 1 04/03/2014	4 368	N/A
Dimitri BOULTE	Plan 1 04/03/2014	7 500	N/A

**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		X		X		X		X
Nicolas REYNAUD Directeur général		X		X	X <sup>(1)</sup>			X
Dimitri BOULTE Directeur général délégué	X <sup>(2)</sup>			X	X <sup>(3)</sup>			X

(1) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité due à Monsieur Nicolas REYNAUD en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées au paragraphe 4.2.6 ci-dessus) ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015.

(2) Monsieur Dimitri BOULTE a bénéficié, au cours de l'année 2017, d'un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu'il exerce depuis le 21 février 2011 en qualité de Directeur des Opérations.

Il est rappelé que le mandat de Directeur général délégué qu'il s'est vu confier par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015 n'est pas visé par le Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP/MEDEF prévoyant le non-cumul, dans les sociétés à Conseil d'administration, d'un mandat de Président du Conseil d'administration, de Président-Directeur général ou de Directeur général avec un contrat de travail.

(3) Il n'était prévu, en 2017, aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Dimitri BOULTE. Néanmoins, Monsieur Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

## 5.2 Rémunération des Administrateurs

En ce qui concerne la rémunération des Administrateurs, par l'adoption de sa seizième résolution ordinaire, l'Assemblée générale du 28 avril 2017 a porté le montant global annuel des jetons de présence de 400 000 € à 800 000 € à compter de l'exercice 2017.

Le Conseil d'administration du même jour qui s'est tenu à l'issue de cette Assemblée générale, a confirmé sa décision prise en séance du 3 mars 2017, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 2 mars 2017, selon laquelle, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision, les jetons de présence seront répartis 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, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Société applique la recommandation du Code AFEP-MEDEF (article 20.1) selon laquelle la rémunération des Administrateurs doit tenir compte de leur participation effective au Conseil et dans les Comités et comporter une partie variable prépondérante.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit.

**TABLEAU 3 – TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2016	Montants versés au cours de l'exercice 2017
<b>Ali BIN JASSIM AL THANI</b>		
Jetons de présence	18 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Angels ARDERIU IBARS</b>		
Jetons de présence	18 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Jacques CALVET <sup>(1)</sup></b>		
Jetons de présence	7 693	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Anne-Marie de CHALAMBERT <sup>(2)</sup></b>		
Jetons de présence	24 000	70 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD <sup>(3)</sup></b>		
Jeton de présence	0	28 536
Autres rémunérations	0	0
<b>Chantal du RIVAU</b>		
Jetons de présence	18 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Jean-Jacques DUCHAMP</b>		
Jetons de présence	24 000	63 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA</b>		
Jetons de présence	36 000	75 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Carmina GANYET I CIRERA <sup>(4)</sup></b>		
Jetons de présence	24 000	59 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Carlos KROHMER</b>		
Jetons de présence	18 000	41 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Luis MALUQUER TREPAT</b>		
Jetons de présence	18 000	41 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Adnane MOUSANNIF</b>		
Jetons de présence	18 000	41 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Nuria OFERIL COLL</b>		
Jetons de présence	18 000	41 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Pere VIÑOLAS</b>		
Jetons de présence	24 000	59 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Anthony WYAND</b>		
Jetons de présence	36 000	69 000
Autres rémunérations	0	0
<b>REIG Capital Group Luxembourg <sup>(5)</sup> représenté par Mme Maria Reig Moles</b>		
Jetons de présence	9 000	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Total</b>	<b>310 693</b>	<b>701 536</b>

(1) Fin de mandat d'administrateur le 26 avril 2016.

(2) Membre du Comité d'audit depuis le 26 juillet 2016.

(3) Début de mandat d'Administrateur et membre du comité des Administrateurs indépendants le 28 avril 2017.

(4) Membre du Comité d'audit depuis le 3 mars 2017.

(5) Fin de mandat d'administrateur le 30 juin 2016.

## 5.3 Rémunérations et avantages des organes de direction hors mandataires sociaux

Les membres du Comité de Direction (dans sa composition effective au 31 décembre 2017 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2017 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2017
Rémunérations fixes au titre de 2017	955 749 €
Rémunérations variables au titre de 2017 <sup>(1)</sup>	361 515 €
Avantages en nature	27 706 €
Rémunérations exceptionnelles	0 €
Participation/intéressement <sup>(2)</sup>	124 993 €
Abondement versements volontaires au PERCO	22 000 €

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 10 février 2017 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectifs au titre de 2016 versés en 2017 (les droits acquis au titre de l'exercice 2017 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

### Modification des contrats de travail : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société.

Ces clauses ont été mises à jour en 2006 et prévoient en cas (i) de licenciement ou (ii) de démission causée par des modifications sensibles de responsabilité consécutives à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, le versement d'une indemnité en complément des indemnités légales ou conventionnelles d'un montant, exprimé en euros, qui était de deux années de la rémunération de 2006.

Le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues aux cadres dirigeants au titre de l'année civile précédant le changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle.

Le Conseil du 4 avril 2008 a également approuvé qu'à compter du prochain changement direct ou indirect dans la structure du capital, le délai pour que les bénéficiaires puissent se prévaloir de la clause, soit réduit de deux ans à dix-huit mois.

NB : compte tenu de la cessation de ses fonctions salariées consécutive à sa nomination en qualité de Directeur général le 27 janvier 2015, il est à signaler que Monsieur Nicolas REYNAUD ne bénéficie plus de cette clause depuis cette même date. Au 31 décembre 2017 deux salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient de cette protection.

## 5.4 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 – OPTONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES PAR CES DERNIERS

Néant

**TABLEAU 10 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D’ACTIONS DE PERFORMANCE**

	Plan n° 1			Plan n° 2		Plan n° 3		Plan n° 4	
Date d’Assemblée	09/05/2011			22/04/2015		13/11/2015			
Date du Conseil d’administration	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014	16/02/2012	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017		
Nombre total d’actions attribuées dont le nombre attribué à :	49 481	52 716	50 972	20 516	40 992	48 054	50 064		
Les mandataires sociaux :	34 331	37 462	37 462	20 516	24 750	31 500	31 500		
• Juan José BRUGERA CLAVERO	3 750	3 750	3 750	-	4 500	4 500	4 500		
• Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	21 843	21 843	21 843	20 516	-	-	-		
• Nicolas REYNAUD	4 369	4 369	4 369	-	11 250	15 000	15 000		
• Dimitri BOULTE	4 369	7 500	7 500	-	9 000	12 000	12 000		
Date d’acquisition des actions	19/03/2015	07/04/2016	04/03/2017	04/04/2014	17/06/2018	26/04/2019	03/03/2020		
Date de fin de période de conservation	18/03/2017	06/04/2018	03/03/2019	03/04/2016	16/06/2020	25/04/2021	02/03/2022		
Conditions de performance	(1)			(2)		(3)		(4)	
Nombre d’actions acquises au 31/12/2017	44 375	36 424	26 275	20 516	-	-	-		
Nombre cumulé d’actions annulées ou caduques	-	-	-	-	3 096	1 368	1 176		
Nombre d’actions restantes au 31/12/2017	-	-	-	-	37 896	46 686	48 888		

(1) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 1 détaillé ci-après.

(2) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 2 détaillé ci-après.

(3) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 3 détaillé ci-après.

(4) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 4 détaillé à l’Annexe 12.2 au présent document.

### Règlement du Plan n° 1

#### Date d’acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l’atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l’expiration d’un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l’attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l’exercice clos au 31 décembre 2015).

#### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu’à l’expiration d’une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l’une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n’entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### Objectifs de performance

Le nombre d’actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d’un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l’évolution sur la Période d’Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l’ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

#### Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l’expiration d’un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Toutefois 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° 2

#### Date d’acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l’atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l’expiration d’un délai de dix 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 2<sup>e</sup> exercice clos à compter de l’attribution des actions gratuites.

#### Condition de présence

L’acquisition des actions sera définitive sous réserve que le bénéficiaire ait conservé, sans interruption durant une période de deux ans à compter de l’attribution des actions gratuites, la qualité de dirigeant mandataire social de la Société, sauf si la perte de ces fonctions est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

#### Objectifs de performance

Le nombre d’actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d’un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l’évolution sur la Période d’Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l’ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

### Période de conservation

Le bénéficiaire ne pourra transférer par quelque moyen que ce soit ses actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

À l'expiration de la première période visée ci-dessus, le bénéficiaire devra conserver au moins 40 % des actions acquises (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de la rémunération annuelle du bénéficiaire) jusqu'à la cessation de la qualité de Dirigeant du bénéficiaire exercée au sein de SFL.

### Règlement du Plan n° 3

#### Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour l'attribution du 17 juin 2015, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2017).

#### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution, sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

#### Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 3, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

### Règlement du Plan n° 4

#### Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour l'attribution du 26 avril 2016, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2018).

#### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution, sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

#### Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 4, 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.

## 6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif de SFL et l'une de ses filiales

Conformément à l'article L. 225-37-4 2°, 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 filiale de SFL, autres que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

## 7. Tableau récapitulatif des délégations

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2017	Durée de la délégation
28/04/2017	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 de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	NON	26 mois
28/04/2017	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.	NON	26 mois
28/04/2017	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	NON	26 mois
28/04/2017	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 ou par offre visée au II 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
28/04/2017	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
28/04/2017	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.	NON	26 mois
28/04/2017	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.	NON	26 mois
28/04/2017	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.	NON	26 mois
28/04/2017	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.	NON	26 mois
28/04/2017	Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL.	NON	38 mois
13/11/2015 <sup>(1)</sup>	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires.	OUI	38 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 3 mars 2017 (voir Annexe 12.2).

### 8. Assemblées Générales (extraits des articles 24, 25 et 29 des statuts)

#### Article 24

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 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 25

**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 29

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. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce.

## 9. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L. 225-37-5 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 7.1.2 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 dont la société a connaissance sont décrites au paragraphe 7.1.2 du rapport de gestion ;
4. il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
5. les droits de vote attachés aux actions SFL détenues par le personnel au travers du FCPE « Actions SFL » sont exercés par un représentant mandaté par le conseil de surveillance du FCPE à l'effet de le représenter à l'Assemblée générale (cf. paragraphe 7.5 du rapport de gestion) ;
6. à la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires (cf. paragraphe 9 du rapport de gestion) ;
7. les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires.  
La modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
8. en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe relatif au programme de rachat d'actions (paragraphe 7.6.3 en page 27 du rapport de gestion) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en page 119 du présent rapport ;
9. les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont décrits au paragraphe 8 en pages 30 et 31 du rapport de gestion ;
10. les indemnités susceptibles d'être dues à certains salariés en cas de cessation de leur contrat de travail sont décrites au paragraphe 5.3 du présent rapport ;
11. les indemnités susceptibles d'être dues en cas de cessation de fonction du Directeur général ou du Directeur général délégué sont décrites aux paragraphes 4.2.6, 5.1.2 et 5.1.3 du présent rapport.

Le Conseil d'administration

### Annexe 12.5

#### Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2018

##### À caractère ordinaire

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et fixation du dividende.
- Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Madame Nuria OFERIL COLL, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Madame Angels ARDERIU IBARS, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Adnane MOUSANNIF, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur.
- Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration.
- Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général.
- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration, au titre de son mandat.
- Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général, au titre de son mandat.
- 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. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.
- Pouvoirs en vue des formalités.

##### À caractère extraordinaire

- Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.
- 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.
- 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.
- Pouvoir en vue des formalités.

#### Projet de résolutions

##### Partie ordinaire

##### **PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017)**

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 2017 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 272 390 385,35 euros.

##### **DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 685 284 milliers d'euros.

### TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et fixation du dividende)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels :

1. constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2017, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 272 390 385,35 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 2017	272 390 385,35 euros
Report à nouveau antérieur	343 032,90 euros
Soit le bénéfice distribuable	272 733 418,25 euros

3. décide sur proposition du Conseil d'administration de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,30 euros, soit un montant global du dividende de 107 016 640,20 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2017 ;
4. décide sur proposition du Conseil d'administration de prélever le montant global du dividende comme suit :
  - sur le compte Report à nouveau la somme de 343 032,90 euros, pour ramener ce compte à zéro
  - le solde, sur le bénéfice distribuable soit la somme de 106 673 607,30 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 30 avril 2018.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 3 mai 2018.

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 2,30 euros par action est payé à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées et présente le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts pour l'intégralité de son montant (sur la base de 46 528 974 actions). En conséquence il ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 1° du Code général des impôts (article 158-3-3° 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 non domiciliés en France, le dividende est soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 15 % s'ils sont versés à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables, au taux de 75 % lorsqu'ils sont payés hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238 A du Code général des impôts, ou au taux de 30 % 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.

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

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué <sup>(1)</sup>
2014	0,70 € <sup>(2)</sup>	–	–	0,70 €	32 570 281,80 €
	1,40 €	–	0,68 €	0,72 €	65 140 563,60 €
2015	1,05 € <sup>(3)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2016	1,05 € <sup>(4)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €

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

(2) Distribution exceptionnelle de prime de 0,70 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 14 novembre 2014.

(3) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015.

(4) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2016.

#### **QUATRIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT 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 2018.

#### **CINQUIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Nuria OFEFIL COLL, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Nuria OFEFIL COLL vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### **SIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Angels ARDERIU IBARS, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Madame Angels ARDERIU IBARS vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### **SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### **HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Adnane MOUSANNIF, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Adnane MOUSANNIF 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 2020.

#### **NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Anthony WYAND vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### **DIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbaton des éléments de rémunération versés ou attribués à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 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, au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, tels que décrits au paragraphe 5.1.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

**ONZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 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, au titre de son mandat de Directeur général, tels que décrits au paragraphe 5.1.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

**DOUZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration, au titre de son mandat)**

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 les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration, au titre de son mandat, tels que décrits au paragraphe 4.1 de ce rapport.

**TREIZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général, au titre de son mandat)**

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 les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Nicolas REYNAUD Directeur général, au titre de son mandat, tels que décrits au paragraphe 4.2 de ce rapport.

**QUATORZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 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 28 avril 2017 par sa dix-septième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société.
2. Autorise, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 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, 90 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 2017, à 418 760 730 euros correspondant à 4 652 897 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente Assemblée ou d'opérations ultérieures.
3. Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être 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 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- 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 une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- 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. 225-209 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 première 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. 225-209 du Code de commerce.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

### **QUINZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

### **Partie extraordinaire**

#### **PREMIÈRE RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues)**

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. 225-209 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 corrélatrice des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.
4. Fixe à dix-huit 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.

#### **DEUXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015, dans sa première résolution extraordinaire ;

- et autorise, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée générale décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire adoptée par la présente Assemblée générale au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions

ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporée.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

**TROISIÈME 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.

**QUATRIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoir 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 12.6

### Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les résolutions détaillées ci-après.

#### I. Autorisation d'annulation d'actions Société Foncière Lyonnaise rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions (première résolution extraordinaire)

En relation avec la quatorzième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation (autorisation relative au programme de rachat d'actions) et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la quatorzième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre Assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

#### II. 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 (deuxième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Cette nouvelle autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 13 novembre 2015, dans sa première résolution extraordinaire.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de l'Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée générale déciderait qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire adopté par la présente Assemblée générale au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

Il vous est proposé de décider, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporée.

Il vous est proposé de donner tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- et plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de cette résolution dans un rapport spécial, conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

### **Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées générales extraordinaires des 28 avril 2017 et 13 novembre 2015**

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 données précédemment au Conseil d'administration par les Assemblées générales extraordinaires des 28 avril 2017 et 13 novembre 2015.

### **III. 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 (troisième résolution extraordinaire)**

Le deuxième alinéa de l'article L. 225-36 du commerce tel que modifié par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dispose que : « *Sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire, le Conseil d'administration apporte 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* ».

En application de l'article précité, nous vous proposons, par le vote de la troisième résolution extraordinaire, de donner tous pouvoirs à votre Conseil d'administration afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

Le Conseil d'administration

### **Marche des affaires sociales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018**

Votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance du rapport établi par les Commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

## Annexe 12.7

### Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2017

Immeubles en portefeuille		Surfaces totales	Bureaux	Commerces	Hôtels
1 <sup>er</sup>	Louvre Saint-Honoré	47 674 m <sup>2</sup>	28 521 m <sup>2</sup>	6 662 m <sup>2</sup>	
2 <sup>e</sup>	#cloud.paris	35 004 m <sup>2</sup>	27 482 m <sup>2</sup>		
2 <sup>e</sup>	6 Hanovre	4 607 m <sup>2</sup>	3 325 m <sup>2</sup>		
7 <sup>e</sup>	103 Grenelle	18 865 m <sup>2</sup>	15 585 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>	
8 <sup>e</sup>	Washington Plaza	46 992 m <sup>2</sup>	39 663 m <sup>2</sup>	417 m <sup>2</sup>	
8 <sup>e</sup>	Hausmann Saint-Augustin	13 435 m <sup>2</sup>	11 683 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>	
8 <sup>e</sup>	Galerie des Champs-Élysées	8 662 m <sup>2</sup>		4 599 m <sup>2</sup>	
8 <sup>e</sup>	90 Champs-Élysées	8 861 m <sup>2</sup>	7 912 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>	
8 <sup>e</sup>	92 Champs-Élysées	7 691 m <sup>2</sup>	4 110 m <sup>2</sup>	3 088 m <sup>2</sup>	
8 <sup>e</sup>	Cézanne Saint-Honoré	29 047 m <sup>2</sup>	24 437 m <sup>2</sup>	1 849 m <sup>2</sup>	
8 <sup>e</sup>	9 Percier	6 689 m <sup>2</sup>	5 945 m <sup>2</sup>		
9 <sup>e</sup>	Condorcet	24 883 m <sup>2</sup>	20 376 m <sup>2</sup>		
9 <sup>e</sup>	Édouard VII	54 120 m <sup>2</sup>	28 413 m <sup>2</sup>	7 331 m <sup>2</sup>	3 125 m <sup>2</sup>
12 <sup>e</sup>	Rives de Seine	22 671 m <sup>2</sup>	20 270 m <sup>2</sup>		
15 <sup>e</sup>	112 Zola*	20 977 m <sup>2</sup>	20 977 m <sup>2</sup>		
16 <sup>e</sup>	96 léna	8 856 m <sup>2</sup>	7 505 m <sup>2</sup>		
17 <sup>e</sup>	112 Wagram	5 999 m <sup>2</sup>	4 470 m <sup>2</sup>	892 m <sup>2</sup>	
17 <sup>e</sup>	131 Wagram	9 186 m <sup>2</sup>	7 100 m <sup>2</sup>		
Neuilly-sur-Seine	176 Charles de Gaulle	7 381 m <sup>2</sup>	5 749 m <sup>2</sup>	389 m <sup>2</sup>	
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m <sup>2</sup>	6 026 m <sup>2</sup>		
<b>Total</b>		<b>387 932 m<sup>2</sup></b>	<b>289 549 m<sup>2</sup></b>	<b>27 208 m<sup>2</sup></b>	<b>3 125 m<sup>2</sup></b>

\* Est entré dans le patrimoine de SFL (via sa filiale Société Immobilière Victoria), l'immeuble de près de 21 000 m<sup>2</sup> édifié sur une parcelle de 6 300 m<sup>2</sup> situé 112/122 avenue Émile Zola dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Le transfert définitif est intervenu le 30 novembre 2017. L'immeuble sera entièrement restructuré.

Le 29 septembre 2017 SFL a vendu son immeuble « In/Out » situé 46 quai le Gallo à Boulogne-Billancourt.

Cinéma / théâtres	Habitation	RIE/Fitness	Surfaces infra (archives, réserves)	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boîtes (nombre)
		2 134 m <sup>2</sup>	1 895 m <sup>2</sup>	8 462 m <sup>2</sup>	236
		2 569 m <sup>2</sup>	1 556 m <sup>2</sup>	3 397 m <sup>2</sup>	99
			1 246 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	
		1 052 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>	1 704 m <sup>2</sup>	100
		2 214 m <sup>2</sup>	2 522 m <sup>2</sup>	2 176 m <sup>2</sup>	662
			961 m <sup>2</sup>		104
			1 819 m <sup>2</sup>	2 244 m <sup>2</sup>	125
				17 m <sup>2</sup>	
				493 m <sup>2</sup>	
			1 257 m <sup>2</sup>	1 504 m <sup>2</sup>	128
			191 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup>	8
	1 562 m <sup>2</sup>	1 301 m <sup>2</sup>	1 644 m <sup>2</sup>		50
8 019 m <sup>2</sup>	4 509 m <sup>2</sup>	1 077 m <sup>2</sup>	1 646 m <sup>2</sup>		523
		1 760 m <sup>2</sup>	641 m <sup>2</sup>		366
					201
			421 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>	264
			75 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>	29
		449 m <sup>2</sup>	1 104 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	124
			382 m <sup>2</sup>	861 m <sup>2</sup>	145
			306 m <sup>2</sup>		124
<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>6 071 m<sup>2</sup></b>	<b>12 556 m<sup>2</sup></b>	<b>17 932 m<sup>2</sup></b>	<b>23 471 m<sup>2</sup></b>	<b>3 288</b>