

2018

# Cahier juridique et financier







Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 15 mars 2019, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

## **Rapport de gestion**

p. 4

## **Comptes consolidés**

p. 128

## **Comptes annuels**

p. 156

## **Rapports des Commissaires aux comptes**

p. 174

## **Autres informations**

p. 184

## **Table de concordance**

p. 192

## **Table thématique**

p. 195

— p.4

### **Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

1. Activité et faits marquants
2. Résultat des activités
3. Perspectives
4. Facteurs de risque
5. Assurances
6. Mandat des Commissaires aux comptes
7. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 225-100-15° Code de commerce)
8. SFL et ses actionnaires
9. Partenariats
10. Pactes d'actionnaires
11. Évolution du cours de Bourse
12. Déclaration de performance extra-financière 2018
13. Annexes

— p.128

### **Comptes consolidés au 31 décembre 2018**

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

— p.156

### **Comptes annuels au 31 décembre 2018**

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

— p.174

### **Rapports des Commissaires aux comptes, exercice clos le 31 décembre 2018**

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

— p.184

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

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

— p.192

### **Table de concordance**

— p.195

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

# Rapport de gestion SFL 2018

—• p.7	
<b>1. Activité et faits marquants</b>	—• p.29
—• p.7	<b>9. Partenariats</b>
<b>2. Résultat des activités</b>	—• p.29
—• p.11	<b>10. Pactes d'actionnaires</b>
<b>3. Perspectives</b>	—• p.30
—• p.11	<b>11. Évolution du cours de Bourse</b>
<b>4. Facteurs risques</b>	—• p.31
—• p.16	<b>12. Déclaration de performance extra-financière 2018</b>
<b>5. Assurances</b>	—• p.64
—• p.17	<b>13. Annexes</b>
<b>6. Mandat des Commissaires aux comptes</b>	13.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 5 avril 2019 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce) ..... p. 64
—• p.18	13.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 5 avril 2019 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce) ..... p. 64
<b>7. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 225-100-1 5° Code de commerce)</b>	13.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (en euros) (article R. 225 - 102 du Code de commerce) ..... p. 66
—• p.23	13.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L. 225-37 al 6 du Code de commerce) ..... p. 67
<b>8. SFL et ses actionnaires</b>	13.5 - Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 ..... p. 104
	13.6 - Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire ..... p. 118
	13.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2018 ..... p. 126

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019.



# Assemblée générale mixte du 5 avril 2019

## Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, 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 toujours performant, malgré des volumes en légère baisse par rapport à 2017 en raison de l'insuffisance de l'offre, notamment pour les produits de qualité dans Paris intra-muros, SFL a commercialisé environ 21 000 m<sup>2</sup> de surfaces en 2018, dans de bonnes conditions. Ces commercialisations concernent notamment les immeubles suivants :

- le Washington Plaza, avec 8 700 m<sup>2</sup> commercialisés auprès de 6 preneurs, dont certains déjà présents sur le site souhaitant s'étendre ou se repositionner sur de nouveaux plateaux,
- l'immeuble Cézanne Saint-Honoré, avec 5 800 m<sup>2</sup> commercialisés, dont près de 3 800 m<sup>2</sup> de plateaux entièrement rénovés loués à Wells Fargo et Luxottica France,
- le Louvre Saint-Honoré, pour environ 3 600 m<sup>2</sup>.

Les commercialisations 2018 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 704 €/m<sup>2</sup> et de 610 €/m<sup>2</sup> en économique.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation est de 97,3 % contre 96,4 % au 31 décembre 2017, et la vacance financière (EPRA Vacancy rate) atteint le niveau historiquement bas de 1,6 %.

#### 1.2. Activité de développement

Au 31 décembre 2018, les surfaces en développement (pipeline) représentent environ 16 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées essentiellement des trois grands projets suivants :

- le socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, qui permettra de réaliser environ 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales exceptionnelles sur trois niveaux,
- l'immeuble de bureaux situé avenue Émile Zola (Biome), acquis en 2017, pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018 en vue de sa restructuration pour environ 24 000 m<sup>2</sup> et dont le curage est en cours,
- l'immeuble du 83 Marceau (96 avenue d'Iéna) (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont le permis de construire est désormais purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation vont démarrer.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 43,0 millions d'euros ; outre ces projets, ils portent notamment sur des rénovations de plateaux et des chantiers d'amélioration des espaces communs et de développement de l'offre de services, afin de répondre aux nouvelles demandes de nos clients, reflet des nouveaux usages.

#### 1.3. Activité patrimoniale

Il n'y a eu ni acquisition ni cession significative d'immeuble en 2018.

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

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 6 570 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2018, en augmentation de 5,5 % par rapport au 31 décembre 2017 (6 229 millions d'euros). Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient notamment de l'appréciation des immeubles en développement suite à l'avancement des projets, ainsi que de l'amélioration des conditions locatives sur l'ensemble du patrimoine.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,2 % au 31 décembre 2018, stable sur un an.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux « prime » (78,1 %) et de commerces/hôtel (21 %). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 0,9 % 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

*Le résultat opérationnel reste solide, le résultat net récurrent progresse*

Les revenus locatifs s'élèvent à 193,5 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 195,8 millions d'euros au 31 décembre 2017, en légère baisse de 2,3 millions d'euros (-1,2 %) du fait d'une modification de périmètre sur la période, la hausse des revenus à périmètre constant compensant en grande partie l'impact de la cession de l'immeuble In/Out en septembre 2017.

– À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 8,7 millions d'euros (+5,0 %) du fait des nouvelles locations intervenues en 2017 et 2018, notamment sur les immeubles Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré, 103 Grenelle et sur la Galerie des Champs-Élysées.

– Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 1,4 million d'euros, notamment en

raison du démarrage de la réhabilitation de l'immeuble 83 Marceau et du départ de ses locataires.

- La cession de l'immeuble In/Out, le 29 septembre 2017, a entraîné une baisse de revenus de 9,7 millions d'euros par rapport à 2017.
- Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires, ont généré un produit net de 0,7 million d'euros en 2018 contre 0,5 million d'euros en 2017.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine atteint 162,1 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 164,1 millions d'euros au 31 décembre 2017.

L'évaluation au 31 décembre 2018 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 5,5 % à périmètre constant sur un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 289,0 millions d'euros en 2018 (contre 635,1 millions d'euros en 2017).

Les charges financières nettes s'élèvent à 52,0 millions d'euros en 2018 contre 40,7 millions d'euros en 2017. Cette progression résulte des charges non récurrentes, suite notamment au versement d'une soulte de 17,2 millions d'euros lors du rachat de 300 millions d'euros de titres obligataires en septembre 2018. Les charges financières récurrentes, de 30,6 millions d'euros, diminuent quant à elles significativement de 10,7 millions d'euros sur un an, du fait d'une nouvelle baisse du coût moyen de refinancement de SFL, et de la réduction de son volume d'endettement moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2018 atteint 351,6 millions d'euros contre 685,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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 106,7 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 102,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 (+4,1 %).

### 2.1.2. Analyse de la structure financière

*Un ratio d'endettement prudent à 24 % et un coût moyen historiquement bas*

L'endettement net de la Société s'établit à 1 688 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 1 631 millions d'euros au 31 décembre 2017 et représente 24,1 % de la valeur du patrimoine. À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,5 % et la maturité moyenne de 4,6 années. Le niveau de ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,1x à fin décembre 2018.

En 2018, plusieurs opérations financières significatives ont été réalisées, dans le cadre de la gestion dynamique de l'endettement de la Société, lui permettant d'en réduire fortement le coût moyen futur, tout en allongeant sa maturité moyenne.

Ainsi, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 29 mai 2025, assorti d'un coupon de 1,50 %, et signé deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour un montant global de 250 millions d'euros sur 5 ans.

En 2018, SFL a également mis en place un programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP), pour un mon-

tant maximum de 300 millions d'euros, et dont l'encours s'établit à 263 millions d'euros à fin décembre 2018.

Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance novembre 2021 et novembre 2022, clôturée le 26 septembre 2018. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal global de 300 millions d'euros également répartis entre les deux souches.

Au 31 décembre 2018, SFL bénéficie de 920 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.

### 2.1.3. Actif Triple Net Réévalué

Au 31 décembre 2018, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA) de la Société s'élève à 4 017 millions d'euros, soit 86,3 euros par action, contre 80,1 euros par action au 31 décembre 2017, en progression de 7,7 %.

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

### 2.2.1. Analyse des résultats annuels de SFL

Au titre de l'exercice 2018 le chiffre d'affaires s'est élevé à 107,7 millions d'euros contre 101,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2017, soit une augmentation de 6,3 millions d'euros (+6,2 %). Cette progression provient notamment des loyers de l'immeuble #cloud.paris, en forte hausse suite à l'arrêt d'une période de franchise au 31 décembre 2017.

Les charges d'exploitation enregistrent quant à elles une diminution de 9,9 millions d'euros. Cette baisse s'explique d'une part par la diminution des dotations aux amortissements des immeubles, en raison notamment de la cession de l'immeuble In/Out en septembre 2017, et d'autre part par les frais enregistrés en 2017 dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Biome (112 Zola).

Le résultat d'exploitation atteint 38,9 millions d'euros au 31 décembre 2018, en forte hausse par rapport à 2017.

Le résultat financier ressort à - 12,4 millions d'euros contre - 1,6 million d'euros au titre de l'exercice précédent, conséquence du rachat de titres obligataires en 2018 pour un encours de 300 millions d'euros ayant donné lieu au versement d'une soulte de 17,2 millions d'euros. Retraité de cet impact, le résultat financier affiche une amélioration de 6,3 millions d'euros, liée principalement à la baisse du coût de financement.

Compte tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit à 26,5 millions d'euros, contre 22,7 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 3,7 millions d'euros (+16,4 %).

Le résultat exceptionnel, qui fait ressortir une perte de 4,3 millions d'euros contre un gain de 251,9 millions d'euros en 2017, diminue fortement en raison de l'impact de la cession, en septembre 2017, de l'actif In/Out, qui avait dégagé une plus-value significative.

La participation des salariés aux résultats de l'entreprise diminue sensiblement, en lien également avec cette cession.

Le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice comptable de 22,2 millions d'euros contre 272,4 millions d'euros en 2017.

Au 31 décembre 2018, le total du bilan de la Société s'élève à 2 522 millions d'euros, stable sur un an.

Est joint, en annexe 13.3 du présent rapport, le tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices prévu par l'article R. 225-102 du Code de commerce (page 66).

## 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	54	-	-	-	-	125	0	-	-	-	-	111
Montant total des factures concernées TTC	2 341 955	1 424 318	276 909	30 431	541 735	2 273 393	0	128 771	17 789	989 207	313 791	1 449 557
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	3,16%	1,92%	0,37%	0,04%	0,73%	3,06%	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	0,00%	0,10%	0,01%	0,77%	0,24%	1,13%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	32 097	0	19 916	886 634	938 648
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<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 2018, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 22 245 050,70 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 2018	22 245 050,70 euros
Report à nouveau antérieur	166 350 667,25 euros
Soit le bénéfice distribuable	188 595 717,95 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 2,65 euros, soit un montant global du dividende de 123 301 781,10 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2018 ;
- de prélever le montant du dividende comme suit :
  - 22 245 050,70 euros sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
  - 101 056 730,40 euros sur le compte report à nouveau, lequel serait ramené à 65 293 936,85 euros.

Le détachement du coupon interviendrait le 23 avril 2019 et le dividende serait mis en paiement en numéraire à compter du 25 avril 2019.

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

Il est précisé que le dividende de 2,65 euros par action serait payé 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, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, il ne bénéficierait pas de l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3, 2° du Code général des impôts (article 158-3-3° bis du Code général des impôts).

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

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

S'il est distribué à des actionnaires personnes physiques non domiciliés en France, le dividende est soumis à une retenue à la source au taux de 12,8%. Ce taux est porté à 15% si le dividende est versé à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables, à 75% s'il est payé hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238 A du Code général des impôts, ou à 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 sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société devra 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'action-

naire non-résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun (article 208 C, II ter du Code général des impôts).

### 2.2.3. 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. 2312-25 du Code du travail au titre de l'année 2018 ont été mis à la disposition du Comité Social et Économique.

### 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 2018.

## 2.3. Activité des principales filiales

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêts	Contrôle
<b>Société mère</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552040982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale</b>			
SA SEGPIM	326226032	100	100
SAS Locaparis	342234788	100	100
SAS Maud	444310247	100	100
SAS Parholding	404961351	50	50
SC Parchamps	410233498	50	50
SC Pargal	428113989	50	50
SC Parhaus	405052168	50	50
SAS SB2	444318398	100	100
SAS SB3	444318547	100	100
SCI SB3	444425250	100	100
SAS Société Immobilière Victoria	602039364	100	100
SCI 103 Grenelle	440960276	100	100
SCI Paul Cézanne	438339327	100	100
SCI Washington	432513299	66	66
SNC Condorcet Holding	808013890	100	100
SNC Condorcet Propco	537505414	100	100

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

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

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

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SOCIMI SA qui détient 81,7% de son capital au 31 décembre 2018.

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EUROS)

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société Foncière Lyonnaise :</b>											
<b>Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)</b>											
SCI PAUL CÉZANNE	56934400	114273279	100 %	291846722	291846722	-	-	16213406	10694404	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	9224552	100 %	1168570	1168570	156177177	-	9694279	5654218	-	-
SCI WASHINGTON	94872000	20178362	66 %	79788878	79788878	101486392	-	25055620	14427913	-	-
SAS STÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA	243856	90782697	100 %	86761320	86761320	5200000	-	-	-76132	-	-
<b>2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)</b>											
SAS PARHOLDING	15000000	9646912	50 %	18400300	18400300	-	-	-	6780438	3753128	-
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A</b>											
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)				380493	380493	207546932	-	-	1397154	624243	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société)				-	-	-	-	-	-	-	-

### 3. Perspectives

#### 3.1. Événements postérieurs à la clôture

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice  
*néant*

#### 3.2. Perspectives

##### Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

SFL bénéficie aujourd'hui d'un patrimoine haut de gamme presque intégralement loué et d'une structure financière très solide. Ces atouts lui permettront de saisir les éventuelles opportunités d'investissements qui se présenteraient sur son marché, SFL étant attachée à rester positionnée dans les immeubles tertiaires de Paris disposant d'un potentiel de revalorisation après transformation.

### 4. Facteurs de risque

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

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

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

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

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

La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

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

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

**Niveau de risque élevé**

**1) Risques liés aux cycles immobiliers**

– Risque de retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement, lié aux cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale.

Impacts négatifs :

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

- Réalisation de tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (-25 bps ; +25 bps) afin de tenir compte et mesurer le risque d'un retournement de marché. Il résulte de la variation combinée de ces deux taux, à la hausse ou à la baisse, une faible variation de la valeur du patrimoine de SFL (inférieure à 10 %).
- Dispositif de veille du marché immobilier.
- Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note IV-5 des comptes consolidés (pages 139 et 140).

**2) 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.

Impacts négatifs :

- Impact négatif sur les comptes consolidés ;
- Impact négatif sur le compte de résultat ;
- Impact négatif sur l'ARN.

- Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédure d'évaluation par des experts immobiliers indépendants ;
  - Évaluations réalisées conformément aux méthodologies d'expertise (normes professionnelles nationales de la Charte d'expertise en évaluation immobilière, normes professionnelles européennes TEGoVa, principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » RICS, rotation des experts) ;
  - Expertises réparties entre deux experts (Cushman & Wakefield : 55 %, Jones Lang LaSalle : 45 %).
- (Voir également la note IV-5) « Immeubles de placement » des comptes consolidés en page 139.

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

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

Impacts négatifs :

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

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

**Niveau de risque modéré**

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

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

Impacts négatifs :

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

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

## B. RISQUES OPÉRATIONNELS PROPRES À L'ACTIVITÉ FONCIÈRE

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

### Niveau de risque élevé

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

Risque de non-perception ou de perception tardive des loyers, de non-renouvellement des baux ou de renouvellement des baux à des conditions défavorables.

Impacts négatifs :

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

- Répartition du portefeuille sur différents locataires : au 31 décembre 2018, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 38,3% environ des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 24,2% environ.
- Répartition du portefeuille des locataires de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats...).
- Analyse de la solvabilité des nouveaux locataires.
- Analyse semestriellement de la bonne santé financière des locataires pour lesquels SFL détient un stock de créances IFRS à la clôture.
- Suivi des échéances des baux et du taux d'occupation financier.
- Dispositif d'anticipation des renouvellements de baux (renégociations anticipées, programmation de travaux...).
- Suivi des loyers impayés.
- Voir également la note annexe V-3) « Clients et autres débiteurs » des comptes consolidés en page 142.

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

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

Impacts négatifs :

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

- Programmation rigoureuse de travaux de rénovation et de restructuration des actifs en portefeuille, et d'amélioration de l'existant par l'intégration de nouveaux services.
- Forte intégration à la stratégie immobilière de SFL par des enjeux RSE :
  - réunion 2 fois par an d'un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE,
  - vérification que la performance RSE prend bien en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs,
  - respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE,
  - mesure de la satisfaction clients par les études réalisées en 2018 et 2017 auprès des utilisateurs des immeubles du Groupe,
  - 81% des baux intègrent une annexe environnementale.

(voir le détail dans la Déclaration de performance extra-financière – DPEF en pages 31 et suivantes)

(Suite du tableau B page 14).

**B. RISQUES OPÉRATIONNELS PROPRES À L'ACTIVITÉ FONCIÈRE** (suite de la page 13)

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

**Niveau de risque modéré**

**7) Risque de perte de personnes clés**

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

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

Impacts négatifs :

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

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

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

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

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

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

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

Impacts négatifs :

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

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

### Facteurs de risque

### Dispositifs de prévention/de réduction des risques

#### Niveau de risque élevé

#### 9) Risques généraux liés à la réglementation applicable

Réglementation dense et évolutive, notamment liée à la construction, aux baux commerciaux, aux autorisations administratives, à la sécurité, à l'environnement et à la santé publique.

Coûts importants liés au respect de cette réglementation.

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

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

##### Impacts négatifs :

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

#### 10) Risques administratifs

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

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

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

##### Impacts négatifs :

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

#### 11) Risques de voisinage

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

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

##### Impacts négatifs :

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

#### 12) Risques liés au statut de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)

Risque de perte du régime fiscal des SIIC en cas de non-respect par la société des règles d'éligibilité à ce régime.

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

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

- Recours systématique à des professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité).

- Pré-instruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel, et avant de lancer des travaux.

- Initiation systématique de référés préventifs lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus.

- Marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposant systématiquement la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations).

- Mesures de surveillance, notamment acoustiques.

- Démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») désormais imposée à tous les intervenants.

Suivi régulier des conditions de bénéfice du régime d'exonération SIIC, notamment des évolutions des positions administratives et jurisprudentielles (obligations distributives, obligations liées au contrôle, etc.)

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

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention/de réduction des risques
<b>Niveau de risque élevé</b>	
<b>13) Risque de liquidité</b>	
<p>Risque de ne pouvoir mobiliser des ressources financières importantes pour financer les investissements et acquisitions et refinancer les dettes arrivées à échéance.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Détérioration de la capacité de SFL à lever des fonds et par conséquent à avoir accès aux liquidités nécessaires pour conduire l'activité;</li> <li>- Dégradation de la trésorerie et des résultats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettant de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2020.</li> <li>- Au 31 décembre 2018, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 920 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 760 millions d'euros au 31 décembre 2017.</li> <li>- Politique de diversification de la dette.</li> <li>- Voir également en note VI- 1 des comptes consolidés (Emprunts et concours bancaires):             <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'échéancier des emprunts et dettes financières (page 145);</li> <li>• le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 145).</li> </ul> </li> </ul>
<b>14) Risque de contrepartie</b>	
<p>Risque lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires octroyant à la société des lignes de crédit et/ou des instruments de couverture.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte de bénéfice des couvertures;</li> <li>- Dégradation de la situation financière et des résultats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recours à des établissements bancaires de premier rang.</li> <li>- Faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving).</li> <li>- Dépôts de garantie des locataires encaissés constituant une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers.</li> <li>- Voir également la note VI-4 des comptes consolidés (page 147).</li> </ul>
<b>15) Risque de taux d'intérêt</b>	
<p>Risque de hausse des taux d'intérêt et, corrélativement, de la capacité à mobiliser les ressources financières nécessaires pour financer les besoins d'exploitation et les investissements.</p> <p><u>Impacts négatifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausse des frais financiers;</li> <li>- Dégradation du résultat financier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion du risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture.</li> <li>- Outil permettant de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.</li> <li>- Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note VI- 4 des comptes consolidés (page 147).</li> </ul>

**16) Les informations portant sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et les mesures que prend la société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité sont précisées dans la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en page 31 et suivantes.**

**17) 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 incompressibles et des recours des tiers. La localisation des sites de SFL est un élément primordial et nécessite la recherche de couverture d'assurances haut de gamme.

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

Enfin, les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l'occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d'un coût maximum de 7,5 millions d'euros. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir dans un seul contrat les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier. Il s'agit d'une couverture par chantier à l'initiative de SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion de travaux pour lesquels une police Tous Risques Chantier distincte n'est pas souscrite.

## 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 Business Center sis Square Édouard VII, 75009 Paris.

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

### B) Police Risques Informatiques/Police Cyber risques

Jusqu'au 31 décembre 2018, la police Risques Informatiques avait 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.

Après analyse des risques, ce contrat initial « Risques Informatiques » a été remplacé par une police Cyber à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2019 qui recouvre et étend les risques précédents couverts. Ce nouveau contrat a pour objet de garantir SFL des conséquences financières, à hauteur de 3 millions d'euros par sinistre et par an, qu'elle subit, en raison :

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

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 (porté à 5 millions au 1<sup>er</sup> janvier 2019), 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. Mandat des Commissaires aux comptes

Les mandats de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT et de Madame Anik CHAUMARTIN, respectivement Commissaire aux comptes titulaire et Commissaire aux comptes suppléant, arrivent à échéance lors de l'Assemblée générale qui se réunira le 5 avril 2019.

Nous vous proposons d'une part, de renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le mandat de Commissaire aux comptes de PricewaterhouseCoopers Audit s'est poursuivi sans discontinuer depuis la nomination le 20 juin 1995 de l'entité ACL Audit (devenu Coopers and Lybrand Audit) qui a été absorbée en 2013 par le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit. Ce dernier est ainsi dans la 24<sup>e</sup> année de son mandat, ce qui, compte tenu des

mesures transitoires prévues par la réforme du commissariat aux comptes, lui permet d'exercer encore un mandat de 6 exercices.

Nous vous proposons d'autre part, de ne pas renouveler le mandat de Madame Anik CHAUMARTIN, Commissaire aux comptes suppléant. En effet, conformément à l'article 23 des statuts de la société modifiés par l'Assemblée générale extraordinaire du 28 avril 2017 et à l'article L. 823-1 I alinéa 2 du Code de commerce, l'obligation de nommer un Commissaire aux comptes suppléant ne s'impose que lorsque le Commissaire aux comptes titulaire est une personne physique ou une société unipersonnelle.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT n'étant ni une personne physique ni une société unipersonnelle, la Société n'a donc plus l'obligation de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.

### **7. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 225-100-15° 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**

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

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

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

#### **Sont ci-après présentés :**

- le contrôle interne, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires ;
- les procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société ;
- le bilan des travaux du Comité d'audit de l'exercice 2018 et l'évaluation de ces travaux au regard des *best practices*.

Voir également le paragraphe 4 « facteurs de risques » du présent rapport de gestion en page 11 et suivantes.

#### **7.1. Présentation générale du contrôle interne**

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

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

##### **7.1.1. Organisation générale**

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

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

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d'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.

### 7.1.2. 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'ordonnancement et du décaissement, les délégataires devant agir deux à deux.

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

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

### 7.1.3. Gouvernance des systèmes d'information

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

- la continuité de l'exploitation,
- la classification des données,
- la sauvegarde et la protection des données,
- la gestion des incidents,
- la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

Le système d'information actuellement en place est constitué d'un applicatif central, ESTIA, en charge des fonctions de gestion immobilière et de comptabilité sociale, ainsi que de diverses solutions pour les fonctions d'asset management, de supervision technique des immeubles, de ressources humaines, de suivi financier.

Un schéma directeur triennal (2018-2020) est actuellement en cours de réalisation. Il répond, par la planification de différentes étapes, à une double problématique :

- le remplacement de l'applicatif ESTIA vieillissant,
- la modernisation de deux fonctions critiques de SFL : le processus de reporting financier et la gestion des opérations et de l'exploitation des immeubles.

Au-delà du schéma directeur, la DSI a mis en œuvre en 2018 la procédure de conformité aux impératifs du RGPD, et a migré l'ensemble des terminaux sous la solution Microsoft Office 365.

En 2019, la DSI réalisera des opérations de sécurisation (modernisation du Plan de Reprise d'Activité, supervision de tous les terminaux PC, tablettes, smartphones) et pilotera l'utilisation courante des outils Microsoft Skype, OneDrive et Teams.

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

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

## 7.2. Présentation des procédures de contrôle interne

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

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs 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.

### 7.2.2. Risques identifiables

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :

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

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

### 7.2.3. Polices d'assurance

Les assurances en place couvrent, outre les biens immobiliers, les responsabilités professionnelles de SFL ou de ses filiales, selon la nature de leurs activités et des risques inhérents à celles-ci. La garantie des biens immeubles est une garantie « tous risques sauf » et s'exerce en valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf. La limite maximum d'indemnité est de 350 millions d'euros, comprenant une garantie perte de loyer de 48 mois 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 16 et suivantes du présent rapport.

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

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

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

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

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

### 7.2.5. Procédure de tenue de la comptabilité

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

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

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

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

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

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

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

Le Comité d'audit se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d'examiner les comptes et les

éléments significatifs de la période. Outre l'analyse des états financiers, le Comité entend les Commissaires aux comptes afin de prendre connaissance de leurs programmes de travail et de la conclusion de leurs travaux. Ainsi, les Commissaires aux comptes remettent-ils, à l'occasion des arrêts semestriels et annuels, aux membres du Comité, un rapport de synthèse de leurs remarques.

### 7.2.7. Procédure budgétaire

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

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

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

### 7.2.8. Contrôle de la liquidité

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

### 7.2.9. Gestion des risques de marché

La gestion des risques de marché reste prudente et non spéculative. En particulier, le risque de taux est limité, notre dette au 31 décembre 2018 est couverte à 93% dont 87% en taux fixe et 6% en CAP. Le cas échéant, le taux de couverture serait maintenu au minimum à 70% par le biais d'instruments financiers simples (swap vanille ou CAP).

### 7.2.10. Les risques de contrepartie

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

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

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

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu'il s'agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, 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 une formation spécifique.

### 7.2.12. Appels d'offres

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

## 7.3. Bilan des travaux du comité d'audit au cours de l'exercice 2018 et évaluation de ces travaux au regard des best practices

### 7.3.1. 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 chargé des 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 au 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. 823-16 du Code de commerce, ainsi que la déclara-

tion annuelle d'indépendance, le détail de leurs honoraires et les informations sur les prestations fournies.

### 7.3.2. Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2018

Le Comité d'audit, dans sa séance du 11 janvier 2018, a défini et arrêté le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le Plan d'audit 2018 comporte les missions suivantes :

- i) **Revue du processus de valorisation des actifs**  
Contrôle de la qualité des données transmises par les experts et de la qualité de l'intégration par SFL des données résultant des travaux d'expertise.
- ii) **Revue du processus de couverture des risques/assurances immeubles**  
Contrôle de la pertinence de la politique de couverture des risques par les assurances et de la correcte adéquation du rapport couverture/coût face à l'occurrence des risques propres à l'activité de SFL.
- iii) **Revue de la couverture du risque lié à la vacance**  
Contrôle de la maîtrise des indicateurs du stock de lots à commercialiser et vérification de la mise en place des contrôles appropriés pour prévenir le risque de vacance.
- iv) **Revue des procédures de prévention du délit d'initié**  
Vérification de la qualité des informations transmises aux détenteurs d'actions SFL et contrôle des données confidentielles susceptibles d'impacter le cours de l'action.

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) **Revue du processus de valorisation des actifs**

La finalité de cette mission d'audit était de s'assurer de la fiabilité du processus de sélection des experts indépendants, en prenant connaissance des étapes clés du processus et des contrôles existants.

Deux axes d'amélioration ont été identifiés à l'issue de cette mission. Ce sont :

- la mise en place d'un tableau de répartition par expert, ce qui est prévu dans la procédure SFL ; bien que le nombre restreint d'actifs SFL relativise considérablement son utilité ;
- assurer un suivi de l'utilisation des trois méthodes de valorisation par les experts à réception de leur rapport. Sur certains documents transmis et analysés il est apparu que la méthode des comparables n'était pas utilisée. Mais la nature des actifs composant le portefeuille de SFL rend parfois très délicate, voire impossible, la méthode par comparaison en raison de l'absence de comparables pertinents. Dans ce cas, KPMG propose d'amender légèrement la procédure de SFL qui préconise l'utilisation de cette méthode.

#### ii) **Revue du processus de couverture des risques/ assurances immeubles**

Cette mission a eu pour but de s'assurer, sur les exercices 2017 et 2018, de la fiabilité des processus de souscription et de résiliation des assurances, ainsi que de la gestion des sinistres en

prenant connaissance des étapes clés des processus et des contrôles existants.

À l'issue de sa mission, KPMG a conclu que la revue du processus actuellement en place n'appelle pas de recommandation particulière et que la procédure « Assurance Multirisques Immeubles » est correctement appréhendée au sein de SFL, la police d'assurance étant revue *a minima* annuellement et fait l'objet d'avenant systématique lors du changement dans le périmètre du patrimoine. De même la procédure de « Gestion des sinistres » est correctement appréhendée et la sinistralité au sein du Groupe est basse, ce qui indique une bonne gestion et une bonne appréhension du parc immobilier.

#### iii) **Revue de la couverture du risque lié à la vacance**

La finalité de cette mission d'audit était de s'assurer de la fiabilité des processus de résiliation de bail et de commercialisation, en prenant connaissance des étapes clés des processus et des contrôles existants.

Au terme de cette mission d'audit, KPMG a recommandé un contrôle plus strict de certaines échéances des baux dans le système d'information et un archivage de la documentation de fin de bail.

#### iv) **Délit d'initié : Revue des procédures de prévention du délit d'initié**

En dépit du très faible « flottant » (environ 5 % du capital) de l'actionariat de SFL, il est apparu intéressant de vérifier la qualité des informations transmises aux détenteurs d'actions SFL et la qualité du contrôle des données confidentielles susceptibles d'impacter le cours de l'action. L'objectif de la mission a porté sur la fiabilité des processus de prévention du risque de délits d'initiés sur les exercices 2016, 2017 et 2018, notamment concernant les fenêtres négatives autour des dates de publication des comptes de SFL.

SFL se conforme à la réglementation en vigueur avec l'établissement et la mise à jour régulière de la liste des « initiés permanents » et avec un rappel régulier aux initiés des périodes de « fenêtre négatives » durant lesquelles ils ne peuvent effectuer de transactions sur le titre SFL. Par ailleurs, une charte déontologique traite notamment des problématiques relatives au délit d'initié.

SFL ne tient pas de liste d'« initiés occasionnels » compte tenu de l'absence d'opération justifiant sa transmission à l'AMF. Une telle liste sera immédiatement établie si une telle opération le justifiait.

À l'issue de sa mission, KPMG a émis notamment la recommandation suivante, de criticité faible, ci-après :

- sensibiliser davantage au délit d'initié les salariés concernés, par l'envoi de mails ou lors de réunions d'information.

#### v) **Suivi des recommandations**

L'Audit interne s'assure régulièrement du suivi des recommandations émises. Il ressort de cet examen que les recommandations sont régulièrement suivies et intégrées au dispositif de contrôle interne.

Les recommandations qui demeurent en cours de réalisation feront l'objet d'une nouvelle mission de contrôle du Comité d'audit en 2019.

## 8. SFL et ses actionnaires

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

#### 8.1.1. Tableau de l'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices (2014-2018)

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

#### 8.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2018

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	% de capital	% droits de vote réels <sup>(1)</sup>
<b>INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA</b>	<b>38 018 307</b>	<b>38 018 307</b>	<b>81,71 %</b>	<b>82,19 %</b>
PREDICA <sup>(2)</sup>	5 992 878	5 992 878	12,88 %	12,96 %
Autres filiales (La Médicale / CA Life Greece / CAA / CACI / CALIE Lux / PACIFICA / SPIRICA ...)	140 890	140 890	0,30 %	0,30 %
<b>Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE</b>	<b>6 133 768</b>	<b>6 133 768</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,26 %</b>
<b>Total principaux actionnaires</b>	<b>44 152 075</b>	<b>44 152 075</b>	<b>94,89 %</b>	<b>95,45 %</b>
Flottant	2 102 625	2 102 625	4,52 %	4,55 %
Auto-détention SFL	274 274	-	0,59 %	-
<b>Total</b>	<b>46 528 974</b>	<b>46 254 700</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

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

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

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

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

Principaux actionnaires	2015 <sup>(1)</sup>		2016 <sup>(1)</sup>		2017 <sup>(1)</sup>	
	% capital	% droits de vote réels <sup>(2)</sup>	% capital	% droits de vote réels <sup>(2)</sup>	% capital	% droits de vote réels <sup>(2)</sup>
<b>INMOBILIARIA COLONIAL</b>	<b>53,14 %</b>	<b>53,58 %</b>	<b>58,55 %</b>	<b>59,01 %</b>	<b>58,56 %</b>	<b>58,94 %</b>
DIC HOLDING LLC	8,56 %	8,63 %	8,56 %	8,63 %	8,56 %	8,62 %
QATAR HOLDING LLC	13,64 %	13,75 %	13,64 %	13,74 %	13,64 %	13,73 %
<b>Sous-total Concert DIC HOLDING et QATAR HOLDING</b>	<b>22,20 %</b>	<b>22,37 %</b>	<b>22,20 %</b>	<b>22,37 %</b>	<b>22,20 %</b>	<b>22,35 %</b>
PREDICA	12,85 %	12,96 %	12,88 %	12,98 %	12,88 %	12,97 %
Autres filiales	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,31 %	0,30 %	0,30 %
<b>Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE</b>	<b>13,15 %</b>	<b>13,26 %</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,29 %</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,29 %</b>
REIG CAPITAL GROUP	4,38 %	4,42 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Flottant	6,32 %	6,37 %	5,29 %	5,33 %	5,40 %	5,42 %
Actions auto-détenues	0,81 %	-	0,78 %	-	0,66 %	-
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

(1) Au 31 décembre de chaque année.

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

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

### Franchissements de seuils

Franchissements de seuils depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019  
(néant)

#### Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2018

**218C1836** - Par courrier reçu le 14 novembre 2018, le concert constitué par les sociétés DIC Holding LLC<sup>(1)</sup> et Qatar Holding LLC<sup>(2)</sup> (sises Ooredoo Tower, Diplomatic Area Street, West Bay, PO Box 23224, Doha, Qatar), a déclaré avoir franchi en baisse, le 12 novembre 2018, les seuils de 20 %, 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et ne plus détenir aucune action de cette société. Ce franchissement de seuils résulte de la cession et de l'apport des actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE au profit de la société Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. intervenus le 12 novembre 2018.

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A (détenue directe)	27 238 858	58,54
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A <sup>(4)</sup> (détenue par assimilation)	10 330 427	22,20
<b>Total Inmobiliaria Colonial</b>	<b>37 569 285</b>	<b>80,74</b>

Ce franchissement de seuils résulte de l'accomplissement des conditions suspensives auxquelles l'opération de cession et d'apport annoncée le 15 octobre 2018 par Inmobiliaria Colonial était conditionnée. La réalisation effective de l'opération de cession et d'apport devrait intervenir au cours du mois de novembre.

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 Inmobiliaria 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>(5)</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.

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

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

### 8.2. Titres donnant accès au capital

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

### 8.3. Actions détenues par les administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2018	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs <sup>(6)</sup> au 31 décembre 2018
Juan José BRUGERA CLAVERO	15 775
Angels ARDERIU IBARS	25
Ali BIN JASSIM AL THANI	25
Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD	50
Chantal du RIVAU	30
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LEGA GARRALDA	50
Carmina GANYET I CIRERA	30
Carlos KROHMER	30
Arielle MALARD de ROTHSCCHILD	25
Luis MALUQUER TREPAT	400
Nuria OFERIL COLL	25
Pere VIÑOLAS SERRA	5 325
Anthony WYAND	100
<b>Total</b>	<b>21 915</b>

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

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

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

(4) Contrat d'acquisition et d'apport conclu entre le déclarant, DIC Holding LLC et Qatar Holding LLC dont le dénouement est prévu entre le 8 novembre et le 31 décembre 2018 (ou toute autre date convenue entre les parties).

(5) 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.

(6) 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.



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

Au 31 décembre 2018, les salariés détenaient directement 60 506 actions de la société et indirectement 5 838 actions de la Société dans le cadre du FCPE, soit au total 0,123 % du capital.

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

#### FCPE

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

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

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de Surveillance du FCPE « Actions SFL » s'est réuni le 16 avril 2018.

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. 214-64 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance devra se réunir afin de déterminer l'affectation des titres qu'il détient.

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

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2018. Le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions en vigueur au cours de l'exercice 2015 a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années. (voir annexe 13.1 en page 64).

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

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 20 avril 2018 le Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise, qui s'est réuni à l'issue de cette Assemblée générale, suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 22 mars 2018, a adopté le règlement d'attribution gratuite d'actions du plan n° 5 et a déterminé la liste des bénéficiaires de ce plan au titre de l'exercice 2018, décidant d'attribuer 67 184 actions au profit de certains salariés et de certains mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Les dispositions du plan n° 5 sont détaillées en annexe 13.2 (page 64 et suivantes).

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

L'Assemblée générale du 20 avril 2018, par sa quatorzième 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 la pratique admise par la réglementation,
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce conformément à l'autorisation d'annuler les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions votée par l'Assemblée générale du 20 avril 2018,
- 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.

La limite d'intervention y afférente avait été fixée à 90 euros à l'achat et la durée de l'autorisation fixée à 18 mois.

Au 31 décembre 2018, la Société détenait 274 274 actions propres, représentant 0,59 % 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 : 109 546
2. Opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 6035
3. Exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 135 410
4. Échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissances externe : 23 283

Annulation des titres rachetés : néant

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale du 5 avril 2019 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 (dix-neuvième 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 ladite Assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à l'Assemblée.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 652 897, tel que calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2018, 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 20 avril 2018 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 générale du 5 avril 2019 de l'autorisation d'annuler les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions proposée dans la onzième résolution extraordinaire,
- et, plus généralement, réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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

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

#### 8.6.4. Tableau de déclaration synthétique : Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,59%
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	274 274
Valeur comptable du portefeuille	15 274 067,85 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2018)	16 675 859,20 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
			Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
	Achats	Ventes / Transferts <sup>(1)</sup>	Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	89 591	84 556	–	–	–	–
Échéance maximale moyenne	–	–	–	–	–	–
Cours moyen de la transaction	59,46 €	59,50 €	–	–	–	–
Prix d'exercice moyen	–	–	–	–	–	–
Montants	5 326 725,20 €	5 031 280,28 €	–	–	–	–

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2018.

(1) Ne sont pas incluses les 37 896 actions cédées à titre gratuit par décision du Conseil d'administration du 17 juin 2015 au titre du plan n° 3.

#### 8.7. Déclarations des franchissements de seuils

Aux termes du III de l'article 10 des statuts, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de

l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

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

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

Les déclarations de franchissements de seuils sont détaillées dans le paragraphe 8.1.3. «Évolution de la répartition du capital et des droits de votes» en page 24 du présent rapport.

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

#### 8.8.1. Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

#### 8.8.2. Montants des dividendes distribués

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

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué <sup>(1)</sup>
2015	1,05 € <sup>(2)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2016	1,05 € <sup>(3)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2017	2,30 €	–	2,30 €	–	107 016 640,20 €

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

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

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

En tout état de cause, SFL en sa qualité de SIIC a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées de l'impôt sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, de l'imposition sur les plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC. Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 95 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 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.

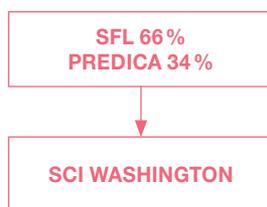
Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le versement unique à titre de dividende de 2,65 euros par action au titre dudit exercice.

## 9. Partenariats

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

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

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



## 10. Pactes d'actionnaires

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

### 11. 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€)	
2018	Janvier	61,80	54,40	60 143	3,490 €
	Février	63,40	57,40	112 000	6,725 €
	Mars	60,20	58,00	24 759	1,469 €
	Avril	60,00	56,00	37 986	2,200 €
	Mai	58,00	56,00	20 163	1,153 €
	Juin	59,80	57,20	21 343	1,249 €
	Juillet	58,60	56,20	17 155	0,995 €
	Août	60,80	57,80	55 942	3,308 €
	Septembre	60,60	58,00	41 120	2,434 €
	Octobre	64,60	58,40	88 446	5,389 €
	Novembre	66,00	62,40	39 974	2,555 €
	Décembre	64,60	59,20	27 277	1,702 €
2019	Janvier	63,00	57,80	57 385	3,462 €
	Février	67,00	60,80	22 941	1,483 €

## 12. Déclaration de performance extra-financière 2018

### 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 » (Simon Texier, Professeur d'histoire de l'art contemporain à l'Université de Picardie, *in* « SFL – Du Paris haussmannien à la ville connectée », 2017).

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 sa stratégie de foncière prime, la politique en matière de Responsabilité Sociale et Sociétale de l'Entreprise est au premier rang de ses préoccupations.

La politique de SFL se fonde sur des enjeux RSE matériels pour ses parties prenantes qui sont déterminants pour sa rentabilité en tant que société foncière, envisagés selon le prisme des risques et opportunités. Quinze enjeux se répartissent en trois composantes de la valeur immatérielle de son patrimoine : la valeur sociétale, la valeur verte et la valeur sociale, qui s'organisent par niveau de matérialité et de maîtrise.

Après l'amélioration des outils de pilotage et de maîtrise des risques, l'augmentation du périmètre de collecte des données a de nouveau progressé cette année. Le processus de collecte automatisé constitue un des premiers éléments de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier.

Cette année a été marquée par l'obtention des autorisations d'urbanisme permettant les restructurations lourdes des immeubles « Biome » (112 avenue Zola) et « 83 Marceau » (96 avenue d'Iéna) ainsi que la revalorisation des extérieurs de l'îlot Édouard VII.

Dans la dynamique lancée par la déclaration de performance extra-financière (DPEF) à laquelle SFL n'est pas assujettie mais dont elle a volontairement adopté la démarche, l'entreprise a en 2018 poursuivi son action pour améliorer la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment par un meilleur contrôle des consommations énergétiques. Elle a également mené des concertations avec les instances publiques, avec les riverains et avec les institutions voisines de ses projets pour nourrir ses programmes d'attentes et d'opportunités présentes à l'échelle du quartier.

Éclairée par une perspective à long terme de son activité et dans la fabrication de la cité dans laquelle elle s'inscrit, SFL a cette année développé des partenariats visant à augmenter sensiblement ses achats responsables par le recours à de l'énergie de source renouvelable et le raccordement de sites au réseau de froid urbain.

## 1. La création de valeur par SFL

Le positionnement clair de SFL sur le segment « prime » du marché et son organisation par métier sont les bases solides de sa création de valeur matérielle et immatérielle.

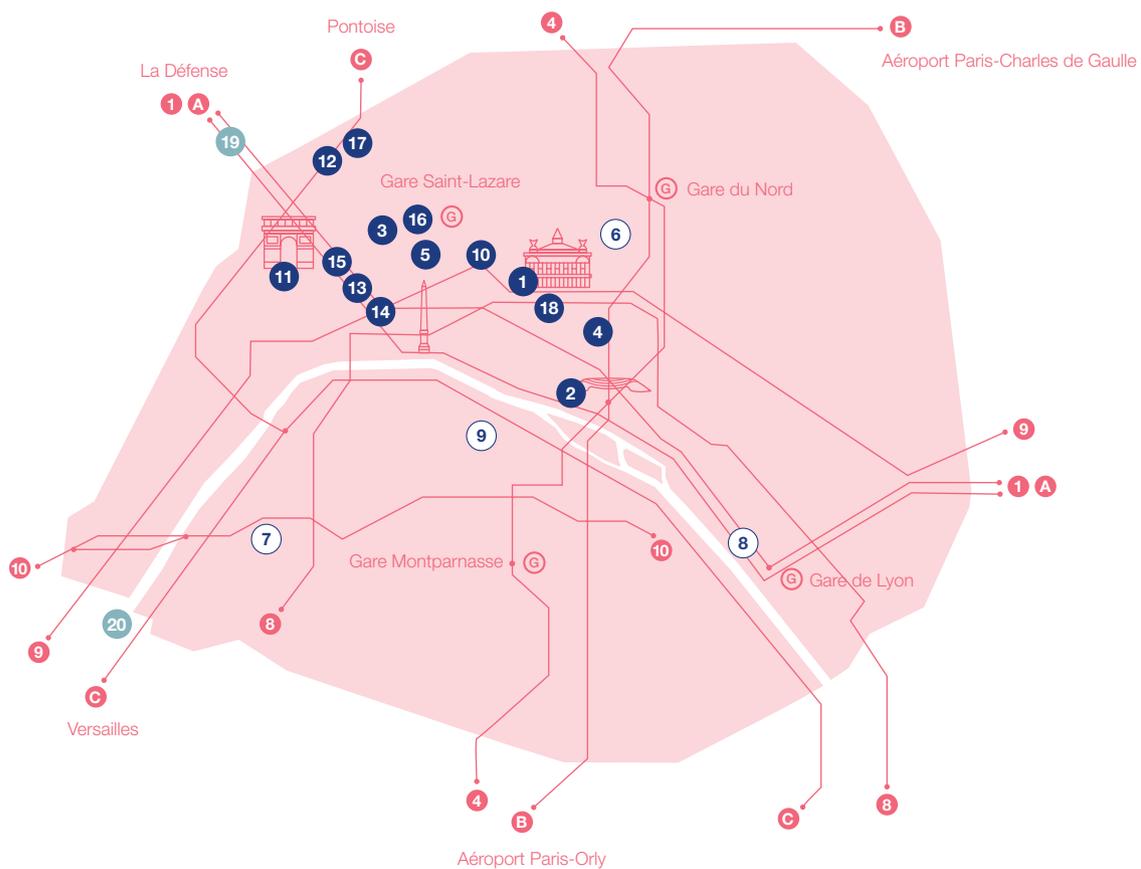
### 1.1. Vingt actifs « prime » dans les quartiers les plus dynamiques de la capitale

SFL est une foncière concentrée sur le secteur de bureaux prime. Son patrimoine est constitué de 20 actifs (78 % de bureaux, 21 % de commerces et hôtel et 1 % d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 97,3 % au 31 décembre 2018.

Ses clients, environ 40 000 utilisateurs sur 20 sites, présentent les plus fortes valeurs ajoutées humaines de leurs secteurs.

Tous les sites sont situés à quelques minutes à pied d'une gare ou d'une station de transports en commun, dans les quartiers d'affaires et de dynamisme économique de Paris, Neuilly-sur-Seine et Issy-les-Moulineaux.

La consistance du patrimoine, positionné sur le segment prime tertiaire, résulte d'investissements réguliers et importants, comme en attestent les rénovations et restructurations réalisées actuellement et dans les dix dernières années.



- |                        |                  |                           |                          |
|------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 Édouard VII          | 6 Condorcet      | 11 83 Marceau             | 16 9 Percier             |
| 2 Louvre Saint-Honoré  | 7 Biome          | 12 131 Wagram             | 17 112 Wagram            |
| 3 Washington Plaza     | 8 Rives de Seine | 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 | 10 106 Haussmann | 15 92 Champs-Élysées      | 20 Le Vaisseau           |

**PATRIMOINE SFL :****392 300 M<sup>2</sup>**

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 Biome (Paris 15 <sup>e</sup> )	24 500 m <sup>2*</sup>
8 Rives de Seine (Paris 12 <sup>e</sup> )	22 700 m <sup>2</sup>
9 103 Grenelle (Paris 7 <sup>e</sup> )	18 900 m <sup>2</sup>
10 106 Haussmann	13 400 m <sup>2</sup>
11 83 Marceau	9 600 m <sup>2*</sup>
12 131 Wagram	9 200 m <sup>2</sup>
13 90 Champs-Élysées	8 900 m <sup>2</sup>
14 Galerie Champs-Élysées	8 700 m <sup>2</sup>
15 92 Champs-Élysées	7 700 m <sup>2</sup>
16 9 Percier	6 700 m <sup>2</sup>
17 112 Wagram	6 000 m <sup>2</sup>
18 6 Hanovre	4 600 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>378 600 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 PC.

# Déclaration de performance extra-financière 2018

## 1.2. Une chaîne de valeur bien identifiée

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.

L'étude de la chaîne de valeur de SFL a permis de déterminer ses enjeux RSE et les différents acteurs pouvant les influencer. L'organisation de SFL par métier est au cœur du moteur de création de valeur performant.



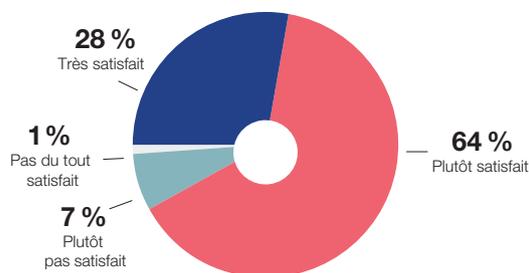
## 1.3. Un travail de concert avec nos parties prenantes

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

- Restructurations :
  - 1 nouvelle restructuration est en étude fin 2018 : Le Louvre Saint-Honoré,
  - 2 restructurations ont obtenu un permis de construire (Biome et 83 Marceau).
- Commercialisation :
  - en 2018 : 21 000 m<sup>2</sup>.
- Gestion :
  - satisfaction clients : 92 % (enquête de satisfaction clients 2017).
- Rénovation :
  - nombre d'autorisations administratives d'urbanisme obtenues en 2018 : 4 autorisations,
  - nombre de chantiers de rénovations de parties privées en 2018 : 6 chantiers livrés,

- nombre de chantiers de rénovations de parties communes en 2018 : 53 chantiers livrés.

### ÉVALUATION DE LA SATISFACTION GLOBALE



## 2. Caractérisation des enjeux extra-financiers porteurs de risques et d'opportunités

L'analyse des risques et opportunités du modèle d'affaires est au cœur de la création de valeur opérée par SFL.

Par le lien fort de ces risques et opportunités avec les enjeux RSE de son activité, les valeurs immatérielles – sociétale, verte et sociale – contribuent à la création de valeur globale de SFL.

Cette approche intégrée est représentée et décrite dans les sections ci-dessous.

### 2.1. Quinze enjeux en 3 composantes de la valeur immatérielle du patrimoine SFL

SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE 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 et revus à l'aune du nouveau cadre réglementaire sur la déclaration de performance extra-financière.

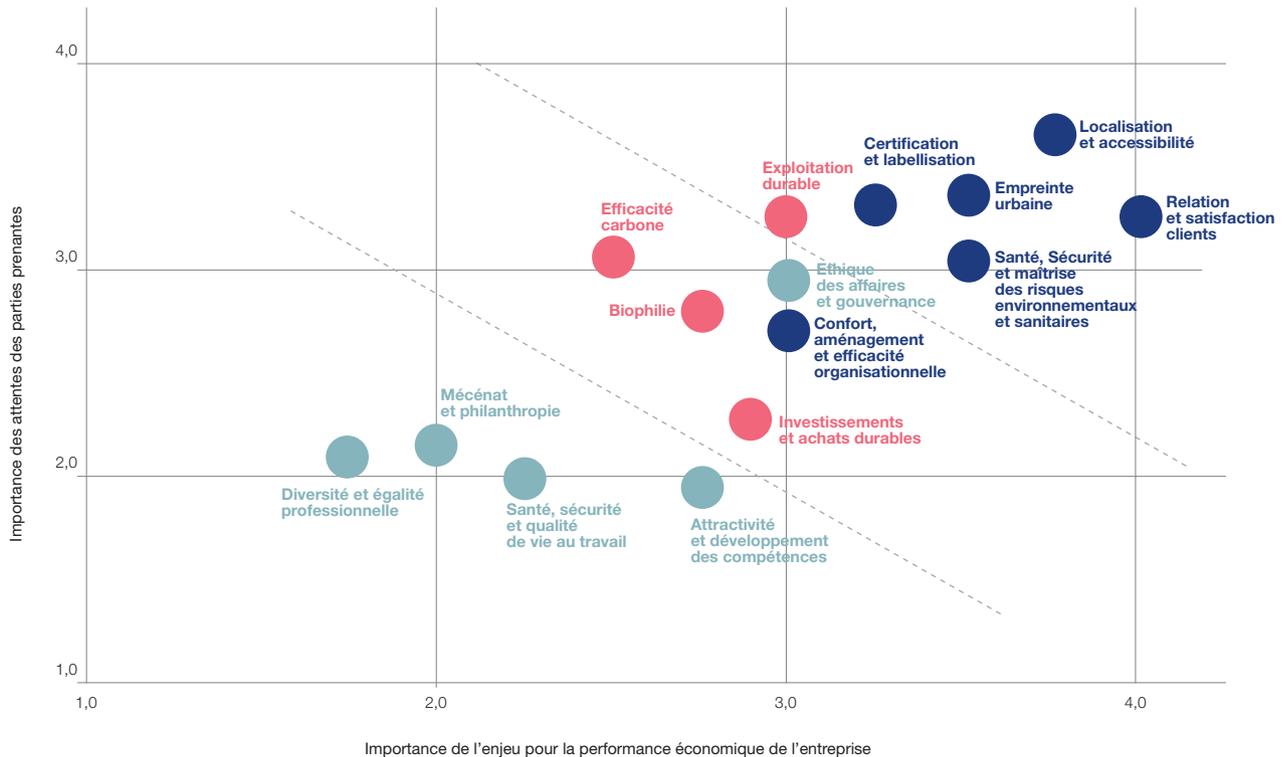
La cartographie des enjeux RSE de SFL présentée ci-après est issue de l'analyse de matérialité. Elle classe les enjeux en trois niveaux de matérialité :

1. au-dessus du premier seuil de matérialité : « 6 enjeux fondamentaux » intégrés au cœur du business ;
2. au niveau intermédiaire : « 5 enjeux majeurs » qui 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 : « 4 enjeux RSE à suivre », plus faiblement impactants sur la stratégie du Groupe à court terme, mais qui doivent cependant être suivis car leur matérialité peut être amenée à évoluer au fil du temps.

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 sociétale,
- valeur verte,
- valeur sociale.

### CARTOGRAPHIE DE LA MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE



- Valeur sociétale
- Valeur verte
- Valeur sociale

## Déclaration de performance extra-financière 2018

### 2.2. Principaux risques et opportunités associés

Dans l'optique de l'approche risques et opportunités prônée par la DPEF, SFL couvre les risques inhérents à son activité et optimise les opportunités associées au travers des quinze enjeux RSE.

Le tableau ci-dessous représente la corrélation entre enjeux RSE (au centre) et les risques et opportunités du modèle d'affaires de SFL.

Principaux risques				Valeurs	Enjeux RSE par niveau de matérialité	Principales opportunités			
Juridiques	Réputationnels	Financiers	Opérationnels			Efficiences	Attraction et fidélisation des parties prenantes	Valorisation des actifs	Image d'excellence
				Valeur sociétale	Relation et satisfaction clients				
					Localisation et accessibilité				
					Certification et labellisation				
					Confort, aménagement et efficacité organisationnelle				
					Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires				
					Empreinte urbaine				
				Valeur verte	Exploitation durable				
					Efficacité carbone				
					Investissements et achats durables				
					Biophilie				
				Valeur sociale	Éthique des affaires				
					Attractivité et développement des compétences				
					Santé, sécurité et qualité de vie au travail				
					Diversité et égalité professionnelle				
					Mécénat et philanthropie				

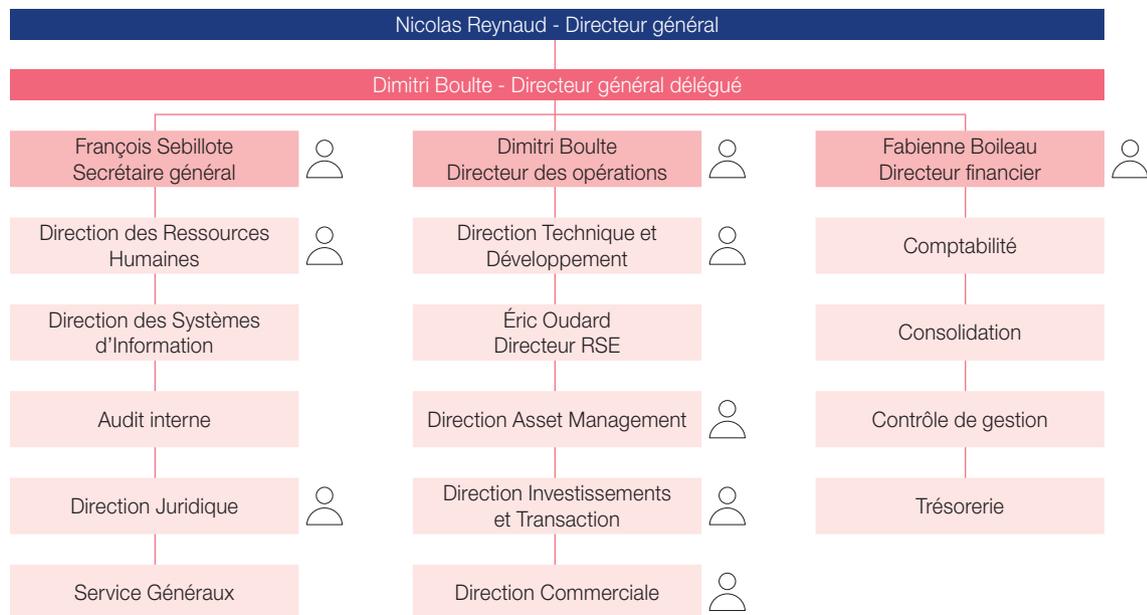
### 3. Une ambition forte, un pilotage précis

À chaque enjeu RSE, et en réponse aux risques et opportunités associés, correspond une ambition qui se traduit par des objectifs et des indicateurs de suivi. Chaque indicateur fait l'objet d'une définition du périmètre d'application et des responsabilités bien identifiées (cf. chapitre ci-dessous).

#### 3.1. Un pilotage opérationnel de la performance extra-financière

Pour définir, mettre en œuvre et piloter sa stratégie, SFL a organisé sa gouvernance en la matière de la façon suivante :

- le Conseil d'administration prête une attention particulière aux thématiques RSE du Groupe, notamment les représentants de Colonial, l'actionnaire principal de SFL ;
- le Comité RSE qui regroupe le Comité de direction et l'ensemble des représentants des principales directions concernées, se réunit 2 fois par an et définit les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE ;
- des réunions de restitution du Comité RSE et de ses orientations sont organisées avec les équipes opérationnelles ;
- le Directeur RSE (Éric Oudard), en charge de la Direction Technique et Développement, anime ces thématiques en collaboration étroite avec la DRH ;
- différents Groupes de travail (comités de pilotage d'actifs, ateliers RSE) permettent d'intégrer la RSE en développant les modes de fonctionnement, les thèmes abordés et les résultats puis de les porter auprès des parties prenantes (clients, prestataires, fournisseurs etc.) directement sur les actifs (au travers notamment des comités client).



 Directions membres des groupes de travail RSE

## Déclaration de performance extra-financière 2018

### 3.2. Des périmètres d'actions clairement définis

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

Les indicateurs sociétaux et environnementaux et leurs objectifs associés peuvent couvrir des périmètres différents, selon que les actifs sont sous gestion opérationnelle SFL ou non, en exploitation, et en restructuration ou rénovation lourde.

Ces périmètres sont définis en cohérence avec les meilleures pratiques sectorielles, notamment les principes méthodologiques issus des Sustainability Best Practice Recommendations de l'EPRA et s'organisent en 2018 selon le détail suivant pour les principaux indicateurs :

Actifs du patrimoine SFL à fin 2018					Patrimoine détenu hors restructuration	Patrimoine en gestion opérationnelle	
Nom	Situation actuelle	Multilocataire ou monolocataire	Gestion complète de l'ensemble des fluides	Surface utile brute en m <sup>2</sup>	Indicateurs liés à l'enjeu : • Certifications et labellisation exploitation	Indicateurs liés aux enjeux : • Énergie • Eau • Carbone	Indicateurs liés à l'enjeu : • Déchets
176 Charles de Gaulle	En exploitation	Multilocataire	Oui	7 381	91 % du patrimoine en surface	79% du patrimoine en surface	66% du patrimoine en surface
Washington Plaza	En exploitation	Multilocataire	Oui	46 992			
Édouard VII	En exploitation	Multilocataire	Oui	49 611			
Cézanne Saint-Honoré	En exploitation	Multilocataire	Oui	29 047			
103 Grenelle	En exploitation	Multilocataire	Oui	18 705			
112 Wagram	En exploitation	Multilocataire	Oui	5 998			
92 Champs-Élysées	En exploitation	Multilocataire	Oui	7 692			
Galerie des Champs-Élysées	En exploitation	Multilocataire	Oui	8 662			
90 Champs-Élysées	En exploitation	Multilocataire	Oui	8 861			
#cloud.paris	En exploitation	Multilocataire	Oui	35 004			
131 Wagram	En exploitation	Multilocataire	Oui	9 185			
9 Percier	En exploitation	Multilocataire	Oui	6 690			
Rives de Seine	En exploitation	Monolocataire	Oui	22 671			
Louvre Saint-Honoré	En exploitation partielle avec rénovation lourde	Multilocataire	Oui	47 675			
6 Hanovre	En exploitation	Monolocataire	Non	4 608			
106 Haussmann	En exploitation	Monolocataire	Non	13 434			
Condorcet	En exploitation	Monolocataire	Non	23 321			
Le Vaisseau	En commercialisation	NA	NA	6 332			
83 Marceau	En restructuration	Multilocataire	Non	9 600			
Biome	En restructuration (acquis en 2017)	Multilocataire	Non	24 500			
			Total des surfaces	385 969			

Actifs dont la performance est effectivement suivie en 2018

Actifs inclus dans le périmètre de reporting en 2018

Pour la partie énergie (intégrant notamment les types d'énergies pris en compte et la répartition entre parties communes et parties privatives pour chaque actif), des détails complémentaires sont également précisés selon la même méthodologie en annexe dans la partie 7.1.1.

### 3.3. Principaux résultats 2018

L'ambition de SFL qui se traduit par des objectifs et des indicateurs de suivi se voit récompensée et reconnue par différents organismes internationaux de référence.

#### 3.3.1. Objectifs et indicateurs de suivi

L'ensemble des objectifs RSE pour la période 2017 – 2020 est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Résultat 2018	Objectif 2020	Niveau d'atteinte
<b>Valeur sociétale</b>			
<b>Relation et satisfaction clients</b>			
% de clients satisfaits ou très satisfaits	92 %	> 80 %	☺
% des nouveaux baux verts (en surface)	100 %	100 %	☺
<b>Localisation et accessibilité</b>			
Part du patrimoine situé à moins de 10 min à pied d'une station de métro / tramway	100 %	100 %	☺
Restructurations accessibles aux handicapés	100 %	100 %	☺
Patrimoine accessible aux UFR <sup>(1)</sup>	80 %	100 %	☹
<b>Certification et labellisation</b>			
% des immeubles hors restructuration certifiés BREEAM In-Use niveau Very Good minimum	100 %	> 90 %	☺
Restructurations visant une triple certification ou labellisation	100 %	100 %	☺
<b>Santé, Sécurité et Maîtrise des risques environnementaux et sanitaires</b>			
% de satisfaction Maîtrise des Risques	92 %	> 90 %	☺
Part des actifs en gestion opérationnelle exploités avec le MEX (Module d'Exploitation) SFL	93 %	> 80 %	☺
<b>Valeur verte</b>			
<b>Exploitation durable</b>			
Évolution de l'intensité énergétique en kWh/m <sup>2</sup> de 2011 à 2020 à périmètre constant	- 18 %	- 20 %	☺
Évolution de l'intensité hydrique en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> de 2011 à 2020 à périmètre constant	- 9 %	- 20 %	☹
<b>Efficacité carbone</b>			
Nombre de chaudières au fioul sur le patrimoine	0	0/20	☺
Évolution de l'efficacité carbone en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> de 2011 à 2020 à périmètre constant	- 37 %	- 20 %	☺
Part d'électricité d'origine renouvelable	37,5 %	30 %	☺
<b>Investissements et achats durables</b>			
% des nouvelles restructurations BIM <sup>(2)</sup> Projet	100 %	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	100 %	NA
<b>Biophilie</b>			
Part des espaces verts sur emprise foncière en surface	9 %	11 %	☹
<b>Valeur sociale</b>			
<b>Attractivité et développement des compétences</b>			
% de la masse salariale dépensée en formation	3,2 %	> 2,5 %	☺
<b>Santé, sécurité et qualité de vie au travail</b>			
% des collaborateurs concernés par l'enquête bisannuelle sur la qualité de vie au travail	100 %	100 %	☺

(1) UFR: Utilisateurs en Fauteuil Roulant.

(2) BIM: Building Image Modelling.

#### 3.3.2. Une performance saluée

SFL s'assure que ses pratiques de reporting intègrent les référentiels et les méthodologies les plus exigeants. De plus, SFL souhaite faire évaluer sa performance RSE en toute transparence et répond ainsi aux demandes des agences de notation RSE qui la sollicitent (GRESB notamment).

#### • Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM)

L'adoption très précoce de la certification BREEAM pour les projets de restructuration, de BREEAM In-Use pour l'exploitation et la couverture inédite de 100 % du patrimoine depuis, ont été salués par l'obtention de plusieurs BREEAM Awards :

- Award Office Refurbishment pour Washington Plaza en 2015,
- Corporate Investment in Responsible Real Estate Award en 2017 et nomination en 2018.

### • Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

En 2018, le GRESB a décerné à SFL le label Green star pour la 7<sup>e</sup> année consécutive.

Avec une note de 86/100, sa place dans le peloton de tête est confirmée avec notamment la note de 100/100 dans 3 des 7 sous-catégories évaluées par le GRESB (Management, Policy & Disclosure, Building Certifications) démontrant la pertinence de la politique RSE du Groupe.

### • 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. 2 Gold Awards, en Sustainability et Finance Best Practice Recommendations ont ainsi été obtenus en 2018.

### • Déclaration de Performance extra-financière (DPEF)

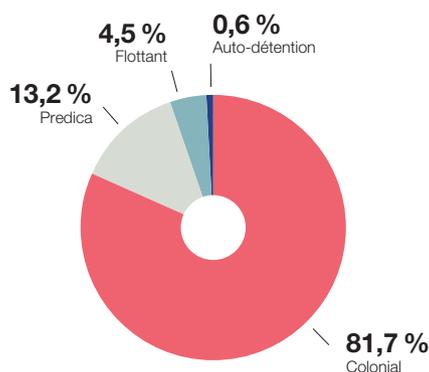
Bien que non soumis aux obligations de la Déclaration de Performance Extra-financière, SFL a décidé de s'engager de façon volontaire dans la dynamique.

## 4. Valeur sociétale

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 exigeant et stable.

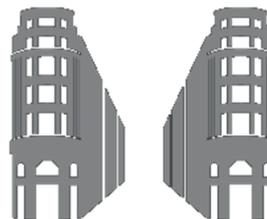
La valeur sociétale est au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL. Cette valeur immatérielle a été caractérisée et évaluée en 2013 dans une étude « SFL – Quartier Libre » (cf. [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)).

### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL AU 31 DÉCEMBRE 2018 (46,5 MILLIONS D'ACTIONS)



Les exemples d'immeubles ci-dessous illustrent le niveau élevé de satisfaction.

### Cézanne Saint-Honoré



Certification BREEAM In-Use :

Part 1 ★ ★ ★ ★ ★ Part 2 ★ ★ ★ ★ ★

Plateau : 800 à 1500 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

### 103 Grenelle



Certification BREEAM In-Use :

Part 1 ★ ★ ★ ★ ★ – Part 2 ★ ★ ★ ★ ★

Plateau jusqu'à 1600 m<sup>2</sup> filants

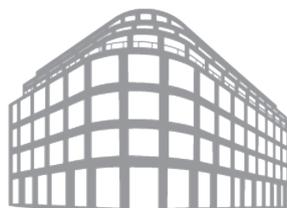
Jardin/patio/espace extérieur privé : Cour pavée et architecture patrimoniale protégée

Niveau de satisfaction client : 100 % des clients sont satisfaits

Accessibilité : 100 % en fauteuil roulant

Vélib' : à 400 mètres

### #cloud.paris



Certification BREEAM In-Use : Part 1 ★ ★ ★ ★ ★

Plateau : 800 à 3000 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 2500 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

## 4.1. Relation et satisfaction clients

SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation. Connaître et comprendre les besoins actuels et futurs est un atout majeur dans l'exploitation de nos actifs comme dans leur programmation. C'est pourquoi nous réalisons une enquête de satisfaction tous les 2 ans auprès de l'ensemble des utilisateurs de nos bureaux. Et pour renforcer cette connaissance, dans la mesure où nous avons un patrimoine très homogène en qualité et en localisation, nous réalisons tous les ans, une enquête, le ParisWorkPlace, interrogeant 2000 cadres franciliens sur leurs usages et leurs attentes en matière d'immobilier. Cela nous permet de nous comparer sur un panel plus large mais très représentatif des personnes travaillant sur notre patrimoine.

### 4.1.1. Mesurer la satisfaction clients

Les études du ParisWorkPlace 2018 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.fonciere-lyonnaise.com>).

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.

En 2017, 550 personnes ont participé à notre enquête de satisfaction. Le profil type du collaborateur travaillant dans nos locaux a 38 ans, est cadre, vit dans Paris intramuros, met en moyenne 40 min pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 7,4 sur 10 (contre 6,8/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark ParisWorkPlace). Il travaille en open-space, considère les services intégrés comme fondamentaux pour lui, souhaiterait pouvoir rencontrer plus souvent les gens travaillant dans le même immeuble que lui et accorde de l'importance aux certifications environnementales.

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.

Plus de 92 % des répondants à notre enquête de satisfaction se déclarent satisfaits voire très satisfaits de leurs locaux. L'objectif de 80 % est ainsi largement atteint.

(Données historiques : 80 % en 2011, 82 % en 2013, 96 % en 2015 et 92 % en 2017).

### 4.1.2. Favoriser l'implication des preneurs

À travers sa relation client, et grâce à différents outils mis en place, SFL implique ses preneurs, notamment dans ses actions environnementales. À titre d'exemple, les démarches indiquées ci-après sont initiées et suivies.

#### • Baux verts

SFL a aujourd'hui 81 % de ses baux qui intègrent une annexe environnementale. Tous les baux de bureaux signés intègrent cette annexe, même pour les surfaces de moins de 2 000 m<sup>2</sup>.

#### • Comités Verts

À l'occasion des comités clients, SFL présente les principaux indicateurs environnementaux. Il s'agit là d'une occasion pour échanger sur les performances et améliorations envisagées.

#### • Journal

SFL développe l'esprit communautaire sur certains de ses immeubles en éditant des journaux de vie (ex : « le journal le 42 » sur le Washington Plaza). Acte gratuit qui a vocation à informer les collaborateurs sur le fil d'actualité sur l'immeuble, l'actualité aux abords du site en promouvant l'activité culturelle, les ouvertures de restaurants, les bons plans, etc.). Ces supports favorisent également la communication sur les actions et initiatives vertes initiées sur site.

#### • Livrets d'accueil

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

## 4.2. Localisation et accessibilité

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

En effet, selon la dernière enquête de satisfaction, 70,5 % des collaborateurs utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. Ensuite 15,4 % des collaborateurs utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 8,9 % des collaborateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied).

### 4.2.1. Des localisations prime, bénéficiant de dessertes exceptionnelles

Comme le montrent année après année les études ParisWorkPlace initiées par SFL, la localisation du lieu de travail est le critère de bien-être principal des salariés, et à travers cette localisation, le temps de transport entre le domicile et le lieu de travail (critère suivi de la qualité des espaces et la qualité architecturale des immeubles). Si bien que l'emplacement d'un futur lieu de travail est une condition majeure d'appréciation d'une offre d'emploi, au même niveau que le salaire offert. De ce fait, les entreprises à haute valeur ajoutée dont les sujets d'attractivité ou rétention des talents sont des problématiques critiques en termes de performance, ont besoin d'offrir à leurs collaborateurs des espaces de travail situés dans les meilleurs quartiers de la capitale, à la fois accessibles, proposant une offre de services diversifiée et qualitative.

La stratégie d'investissement de SFL est historiquement en ligne avec les attentes des entreprises en la matière, avec un patrimoine qui n'a cessé de se concentrer dans ces quartiers toujours plus plébiscités : quartiers d'affaires traditionnels de

l'ouest / centre parisien (80 % des actifs SFL sont situés dans le QCA), proximité des gares parisiennes (#cloud.Paris, Rives de Seine, par exemple), nouveaux quartiers mixtes tels que le 9<sup>e</sup> arrondissement (Condorcet) ou le 7<sup>e</sup> arrondissement (103 Grenelle), véritables alternatives au QCA.

L'acquisition d'immeubles tels que Biome situé avenue Émile Zola, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, s'inscrit dans une stratégie prospective d'extension des implantations de clients exigeants vers des quartiers présentant une grande mixité (commerces, culture, résidentiel), tout en conservant une qualité d'accessibilité indéniable (métro, RER, bus).

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 notamment. En outre, la plupart d'entre eux bénéficient également d'emplacements de parking permettant un accès facilité aux véhicules individuels.

### 4.2.2. Accueillir les nouvelles formes de mobilité urbaine

La prépondérance du trajet domicile/travail dans les critères d'implantation durable se traduit également par une adoption toujours plus grande de mode de transports à faible impact environnemental.

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 celles réservées aux voitures.

Enfin, dans le programme de restructuration du 83 Marceau, 112 places de vélos sont créées avec accès de plain-pied au rez-de-chaussée.

### 4.2.3. Garantir l'accessibilité à tous les utilisateurs

Conséquence de la stratégie SFL en termes de localisation de ses actifs, la durée moyenne de transport domicile / travail des clients de ses immeubles est de 40 minutes (Source : Enquête de Satisfaction SFL), soit une durée inférieure à la moyenne constatée en Île-de-France. Selon la même enquête, la localisation est aussi le point fort principal des actifs SFL, et 83.2 % des sondés estiment qu'ils sont très satisfaits ou satisfaits de la proximité des transports en commun, et à près de 74 % de leur environnement urbain.

La plus grande majorité du patrimoine existant est accessible aux utilisateurs en fauteuil roulant et les restructurations intègrent la prise en compte des normes d'accessibilité tout handicap.

## 4.3. Empreinte urbaine

SFL est un acteur engagé auprès des collectivités locales et des parties prenantes qui interviennent dans la conception et la réalisation d'un projet immobilier. Soucieux de contribuer à son échelle à façonner la ville, SFL cherche à s'investir d'une part sur des actions concrètes en faveur d'un urbanisme plus responsable en coopération avec les collectivités locales, principalement la Ville de Paris, les mairies d'arrondissement mais également à associer sur chacun de ses projets les riverains, élus locaux, ensemble des acteurs concernés pour créer une adhésion forte.

### 4.3.1. Acteur de la ville engagé

SFL apporte un soin particulier à la qualité d'usage de son patrimoine. La contribution architecturale de SFL participe à la qualité urbaine des villes et des quartiers dans lesquels sont situés les immeubles.

Forte de 140 ans d'histoire intimement liée à la construction et à l'urbanisme, SFL, soucieuse d'inscrire ses projets avec une ambition architecturale renouvelée, multiplie les collaborations avec des architectes de renom (Dominique Perrault sur Marceau ; Braun et AJN sur le Louvre Saint-Honoré, PCA sur le #Cloud.Paris) ; des architectes de nouvelle génération (Y. Martineau sur Biome), des designers (Jouin/Manku sur Biome, Anna Moussinnet au 83 Marceau).

La question des usages dans un immeuble de bureaux est omniprésente dans le travail de conception du projet immobilier chez SFL ; ainsi les dernières opérations de restructuration tendent à promouvoir de nouveaux usages dans les espaces en sous-sols des immeubles, rendus possibles par (i) l'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement la baisse en besoin de stationnement, (ii) la capacité de mieux densifier des surfaces en milieu urbain dense pour un meilleur usage et (iii) l'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus.

À titre d'illustration, on pourra citer la création de salles de sports équipées ou d'un lounge/caféteria au 42 Washington ou la suppression de deux niveaux de parkings au 83 Marceau pour la création d'un ERP / Lounge avec amphithéâtre de 200 places assises et salles de réunion modulaires, le tout autour d'un patio central végétalisé et ouvert sur l'extérieur.

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.

Par une collaboration systématique 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, et tout particulièrement Paris.

Consciente des enjeux forts liés à l'urbanisme et à l'architecture en ville et soucieuse de contribuer au débat sur l'évolution des villes et des territoires, SFL, acteur engagé, est mécène du Pavillon de l'Arsenal qui vise à favoriser et promouvoir la réflexion sur l'architecture et la ville. SFL est également mécène de la Fondation Palladio (Fondation de France) qui promeut les réflexions sur l'urbanisme et le mieux vivre ensemble.

SFL est par ailleurs membre de l'Association AMO (Architecture et maîtres d'ouvrage) qui promeut des relations constructives entre architectes et maîtres d'ouvrage.

Enfin, par son adhésion à la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), SFL participe aux réunions du Plan bâtiment durable. Dans le cadre des études techniques, l'empreinte environnementale de chaque opération est appréhendée (consommations, énergies, confort, luminosité, végétation, accès). Pour chaque projet, des interactions en amont per-

mettent de mieux définir et réduire l'impact des chantiers sur l'environnement urbain.

Dans la continuité du travail initié par SFL en 2011-2014 et soucieuse de contribuer au rayonnement de Paris et des arts dans la ville, SFL est mécène des Nuits Blanches depuis 3 ans aux côtés de la Ville de Paris. Par cette initiative, SFL cherche à faire évoluer les regards sur l'art dans la Ville et favoriser une réflexion sur l'esthétisme, qui fait partie intégrante de la stratégie produite de SFL. 4.3.2. Nos projets dans la ville

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

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 bénéficiaires associés.

Pour illustrer cette démarche inédite de concertation, SFL a souhaité associer très en amont les riverains de son opération Biome (Paris 15<sup>e</sup>), et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives. Ainsi, en 2018, en lien avec les élus du 15<sup>e</sup> arrondissement, la Mairie de Paris, et les associations de riverains du quartier, SFL a pris l'initiative d'organiser trois réunions de quartier au cours desquelles le projet et ses évolutions tenant compte des griefs de riverains ont été présentés, en présence des architectes et des équipes de développement de SFL.

Des outils dédiés d'information et de communication ont été mis en place permettant aux riverains de suivre les évolutions du projet et l'avancement du chantier : site web, espace physique de présentation du projet créé sur site. La collectivité locale est systématiquement associée et représentée notamment par les élus d'arrondissement. Ce format de concertation a permis de faire évoluer le projet : le programme a été revu pour créer des logements (700 m<sup>2</sup>), un espace de coworking ouvert sur le quartier, un Business center équipé d'un amphithéâtre et de salles de réunion susceptibles d'être utilisées par les grands utilisateurs du quartier, un jardin botanique paysager en cœur d'îlot. Les ambitions environnementales ont été revues à la hausse pour faire de cette opération un des projets les plus exemplaires : première opération Bâtiment Bas Carbone en rénovation dans Paris (BBCA).

En 2018, SFL a poursuivi également sur son patrimoine ce travail « sur mesure » de mise en valeur des espaces et de création de nouveaux usages. Sur le site Édouard VII, en accord avec les Architectes des Bâtiments de France, les passages ont été requalifiés et de nouvelles grilles, dessinées par l'agence Matthieu Paillard, en ferronnerie et laiton ont été installées en lieu et place de celles existantes. Un travail a également été mené sur le mobilier urbain avec l'agence Tricoire en cœur d'îlot.

Parallèlement à ce travail sur les actifs immobiliers, SFL poursuit son travail de promotion et de création d'espaces et services susceptibles de favoriser le lien social, les interactions et les rencontres. Ainsi, en 2018, SFL s'est associée à l'initiative « Édouard VII au cœur » permettant d'offrir un repas à des sans-abri du quartier en lien avec les Restos du Cœur, la Mairie du 9<sup>e</sup> arrondissement et le restaurateur « Mon Paris ».

SFL a également poursuivi son travail visant à mieux fédérer les différents utilisateurs d'un même site : un journal de proximité

(le 42) a été créé à cet effet sur le Washington Plaza et distribué à 2 000 exemplaires : il rend compte des actualités du site et du quartier, fait connaître les services de proximité et favorise le lien social au sein d'un même immeuble.

#### 4.4. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle

SFL s'emploie à assurer un standard élevé d'offres de services et d'espaces hautement qualitatifs selon les attentes de ses clients.

##### 4.4.1. Forte efficacité opérationnelle et flexibilité maximale

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 tous rénovés régulièrement.

Le processus de programmation des opérations immobilières permet d'intégrer avec justesse les attentes des clients dans les programmes de rénovation. Il est réalisé par le Comité Design de SFL (Comité de programmation et de définition des produits des opérations).

Taille des plateaux, large accès à la lumière du jour, mise en valeur des escaliers principaux, liberté de mouvement, modularité, adaptabilité, 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 SFL).

SFL dimensionne ses installations techniques de manière que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. Le ratio moyen se situe autour de 10 % de la surface du plateau et SFL positionne ses restructurations pour atteindre 15 % voire 20 % de cette surface. 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). Concernant les sanitaires, le ratio est de 12 m<sup>2</sup> SUBL/personne.

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.

### 4.4.2. Bien-être des occupants et nouveaux usages

L'enquête ParisWorkPlace sur la *French Tech* nous apprend que cette part grandissante des utilisateurs de bureaux à Paris apprécient 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.

Dans une société majoritairement tertiaire, nous vivons le plus souvent assis et sollicitons notre cerveau plus que nos muscles. SFL s'attache donc à rééquilibrer ce constat en développant des espaces de fitness et de repos (espace zen, connexion à la nature...).

Les thématiques de valorisation des espaces extérieurs et des toitures-terrasses étudiés au sein de SFL\_le\_studio ont alimenté les programmes de travaux sur le patrimoine :

- augmentation 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.

La programmation de la restructuration de Biome a permis de largement développer ces thèmes avec une multiplication par deux de la surface plantée (791 m<sup>2</sup> à 1 677 m<sup>2</sup>), une multiplication par 3,7 du potentiel écologique, le remplacement de 20 arbres de faible intérêt par une diversité de 35 arbres et 25 cépées, la création de nombreuses terrasses végétalisées et accessibles et la mise en place de panneaux solaires fournissant 50 % de l'eau chaude du restaurant d'entreprise.

Le projet sera d'ailleurs labellisé Biodiversity Excellent.

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 réunions, 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 celle du Washington Plaza, avec la mise en place :

- d'un Welcome Manager offrant des prestations de conciergerie et d'animation;
- d'un fitness avec appareils cardio / musculation et cours collectifs (boxing, abdos, danse, step, yoga, stretching, pilates, sophrologie...);
- d'un espace Wellness (massages, ostéopathie, détente, esthétique);
- d'un espace salle de réunion réservable par les locataires;
- et d'un « 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.

La programmation de la restructuration du 83 Marceau développe largement ce thème en mettant en lumière trois anciens niveaux de parking et locaux techniques pour offrir aux futurs occupants des espaces éclairés en premier jour de salles de réunions et de « Lounge-café » privilégiant les rencontres informelles et le travail collaboratif ainsi qu'un vaste auditorium de 200 places.

### Services supports

Dans les immeubles disposant d'une taille critique suffisante SFL implante des services physiques ayant vocation à faciliter le quotidien des collaborateurs en plus de services de sport et bien-être.

Ainsi, les conciergeries tendent à muter vers l'animation et le pilotage de l'ensemble des services et ainsi se présenter comme pilier central et de lien entre l'ensemble des utilisateurs des immeubles. Cela a été développé en 2018 sur le Washington Plaza et le 103 Grenelle. SFL ambitionne de déployer ce type de dispositifs.

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.

### 4.5. Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux et sanitaires

La restructuration et la gestion d'actifs nécessitent des choix techniques et architecturaux dont l'impact sur la protection de l'environnement peut être important.

SFL a mis en œuvre depuis longtemps de nombreuses actions visant à rendre ses immeubles plus sains et réduire ainsi les risques de pollution en procédant notamment à :

- l'élimination des matériaux et produits contenant de l'amiante quand cela est possible;
- l'établissement de constats de risque d'exposition au plomb avant travaux;
- la suppression de tous les transformateurs au PCB;
- la suppression de tous les équipements fonctionnant avec des fluides frigorigènes contenant des HCFC (essentiellement le R22);
- la suppression des chaudières fuel à l'origine de rejets importants de dioxyde de soufre et d'oxydes d'azote;
- l'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes dès que cela est possible et ce afin de proscrire tous les risques légionellose.

En effet, il convient de noter que ce n'est pas moins de 40 000 collaborateurs que SFL accueille chaque jour sur l'ensemble de ses actifs (Hors Biome en cours de restructuration). SFL a donc souhaité s'engager dans une politique environnementale exigeante dans le but d'améliorer continuellement la qualité de son patrimoine en réduisant les risques sur la santé et la sécurité de ses occupants.

De sorte que, une charte environnementale et un guide de procédure de maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires ont été mis en œuvre. Ils doivent permettre une amélioration constante des résultats.

#### 4.5.1. Un niveau d'exigence supérieur à la réglementation

SFL a choisi de mettre en œuvre un véritable partenariat s'inscrivant dans une culture tournée vers l'excellence ; une organisation permettant la maîtrise des risques en confiant à un Bureau de Contrôle unique l'ensemble des vérifications réglementaires et ce quel que soit le type du contrôle, pour tous les actifs sous gestion opérationnelle SFL.

Depuis la mise en place du contrat-cadre des contrôles réglementaires, on a pu constater une réduction importante du nombre d'observations émises par le Bureau de Contrôle. En 2018, le nombre d'observations a augmenté à la suite de l'intégration de deux actifs en gestion opérationnelle SFL.

#### 4.5.2. Une gestion des risques au travers d'une plateforme dédiée

Depuis plusieurs années, SFL a mis en place des outils de suivi et de pilotage de l'exploitation de chaque actif sous gestion opérationnelle SFL afin de permettre, notamment, de sécuriser le suivi des obligations réglementaires et obtenir ainsi des indicateurs pertinents.

Une plateforme web dédiée à la gestion des risques (appelée Module d'Exploitation - MEX) a été mise en place, sur laquelle sont notamment reportés l'ensemble des contrôles réglementaires.

Au 31 décembre 2018, 14 actifs sur 20 sont pilotés via cette plateforme.

#### Part des actifs avec un suivi des risques santé et sécurité sur une plateforme dédiée (Code EPRA: H&S-Asset)

	2017	2018
% des actifs sous gestion opérationnelle qui font l'objet d'un suivi des risques santé et sécurité sur la plateforme dédiée	80 %	93 %

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

#### 4.6. Certification et labellisation

SFL comprend dans son portefeuille de clients des locataires de premier rang soucieux d'installer leurs sièges sociaux dans des immeubles dont la qualité environnementale et sociétale est avérée.

SFL est engagée depuis 2012 dans une campagne de certification ambitieuse de l'ensemble de son patrimoine et de chacune de ses opérations de restructuration et de développement afin de répondre à cet enjeu fort.

Elle a sélectionné pour ce faire les référentiels leaders dans le secteur immobilier, à savoir BREEAM In-Use, pour les immeubles en exploitation, et BREEAM New Construction, LEED, HQE et/ou tout autre label (Biodiversity, BBC, etc.) pour les immeubles en développement ou restructuration.

#### 4.6.1. 100 % du patrimoine en exploitation certifié BREEAM In-Use, niveau Very good minimum

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

18 immeubles, représentant plus de 350 000 m<sup>2</sup> de surfaces utiles, sont ainsi certifiés en 2018<sup>(1)</sup>.

La certification BREEAM In-Use permet de connaître la performance environnementale d'un actif en exploitation sur 3 parties :

- Part 1 / Asset : qualités intrinsèques du bâti,
- Part 2 / Building Management : gestion de l'immeuble,
- Part 3 / Occupier's Management : efficacité organisationnelle du preneur.

Les certifications BREEAM In-Use sur le patrimoine SFL se décomposent comme suit :

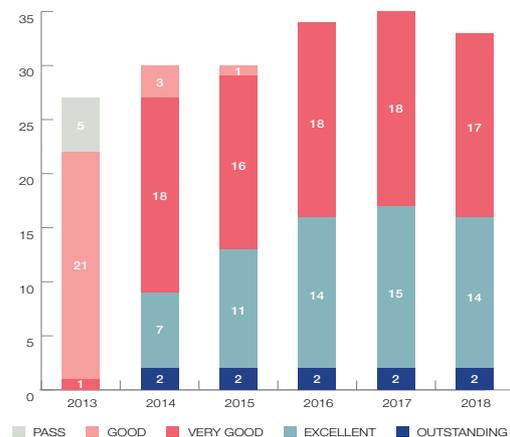
- 18 actifs disposent d'une certification BREEAM In-Use Part 1,
- 14 actifs disposent d'une certification BREEAM In-Use Part 2,
- 1 actif dispose d'une certification BREEAM In-Use Part 3.

SFL s'efforce d'améliorer les niveaux à chaque nouvelle campagne de certification. L'ensemble des certificats (Part 1, 2 et/ou 3) ont un minima un niveau Very Good depuis 2016.

À fin 2018, sur l'ensemble des Parts 1, 2 et 3, les certifications des immeubles SFL atteignent :

- 51 % un niveau Very Good,
- 42 % un niveau Excellent,
- et 6 % un niveau Outstanding.

#### NOMBRE DE CERTIFICATS BREEAM IN-USE (PARTS 1, 2 ET/OU 3) PAR NIVEAU DE CERTIFICATION



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 depuis 2016. SFL a ainsi encore fait partie des 5 nominés au GRESB-BREEAM Award for responsible investment (Large portfolios > 1 milliard d'euros) en 2018, après avoir remporté cette récompense en 2017.

(1) Pour les immeubles en cours d'audit de renouvellement de certification en fin d'exercice, les notes publiées sont les notes obtenues lors des dernières certifications.

### 4.6.2. Triple certification ou labellisation pour les restructurations

Les grands projets de développement et restructuration en site vacants de SFL sont tous triplement certifiés et/ou labellisés.

Les certifications ou labellisations sont choisies afin de répondre au mieux aux spécificités du bâtiment. Elles doivent ainsi venir appuyer son positionnement commercial, tout en permettant de challenger les équipes en charges de l'opération et de mettre en avant ses aspects les plus innovants.

Biome en est le parfait exemple. Il sera ainsi labellisé Biodiversity Excellent, ce qui permettra de mettre en valeur l'effort important de végétalisation du site. Il sera également l'un des tout premiers bâtiments à obtenir le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation afin de témoigner de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière énergétique sur cette rénovation.

Dans le détail, les 3 opérations de restructuration visent les certifications et/ou labellisations suivantes :

– 83 Marceau

- 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 - 20 %.

– Biome

- 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 - 20 %.
- Label Biodiversity Excellent.

– Louvre Saint-Honoré

- BREEAM Europe Commercial Refurbishment 2015 – Niveau Very Good.
- LEED et HQE non applicables dans le cadre d'un développement en milieu occupé.

### NOMBRE D'ACTIFS EN EXPLOITATION AVEC UNE CERTIFICATION ET PART DU PATRIMOINE EN % DES SURFACES (EN M<sup>2</sup>) PAR TYPE ET PAR NIVEAU DE CERTIFICATION

Code EPRA: CERT-TOT

			2016		2017		2018	
			Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>
Périmètre courant	Actifs en exploitation	Total	19	100%	19	100%	18	100%
		BREEAM Good	0	0%	0	0%	0	0%
		In-Use > ou = Very Good	19	100%	19	100%	18	100%
		> Excellent	6	47%	7	54%	7	55%
	Actifs en exploitation disposant d'une certification développement	Au moins une certification en développement	6	29%	6	24%	5	22%
		BREEAM NC	3	21%	2	12%	2	12%
		LEED	2	18%	1	10%	1	10%
		HQE	5	27%	5	21%	4	19%
		<i>Nombre d'immeubles</i>	<i>19/19</i>		<i>19/19</i>		<i>18/18</i>	
	<i>Couverture en % des m<sup>2</sup></i>		<i>100%</i>		<i>100%</i>		<i>100%</i>	

## 5. Valeur verte du patrimoine

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

Cette valeur verte est un atout important dans les échanges avec les parties prenantes, notamment pour les jeunes talents des clients de SFL. Elle s'apprécie pleinement en relation avec l'intensité d'usage des immeubles, le niveau des services rendus, et la valeur ajoutée pour les 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 2020.

Les résultats atteints au bout de 7 ans viennent d'ores et déjà conforter cette ambition avec une réduction de 18 % de l'intensité énergétique et de 37 % de l'intensité carbone du patrimoine à périmètre constant.

### 5.1. Exploitation durable du patrimoine

#### 5.1.1. Efficacité énergétique

73 GWh d'énergie finale ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2018 dont 53 GWh (soit 73 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

Près des deux tiers de cette énergie est d'origine électrique, tandis que les énergies d'origine fossile représentent une part marginale de l'énergie consommée (moins de 1 % de l'énergie totale).

SFL s'efforce toujours plus de privilégier les sources d'énergie les moins carbonées.

En avril 2018 la dernière chaudière au fioul du patrimoine a ainsi été remplacée par un équipement fonctionnant au gaz naturel.

De même, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, SFL a souscrit auprès d'EDF un contrat de fourniture d'énergie électrique avec une part de 30% de l'électricité garantie d'origine renouvelable.

Enfin, SFL est en négociation avec le concessionnaire du réseau de froid urbain (Climespace) pour alimenter à terme une part plus importante de son patrimoine. Ceci afin de répondre à ses besoins en climatisation grâce à une énergie qui bénéficie d'un facteur d'émission particulièrement faible (7 gCO<sub>2</sub>e/kWh en 2018).

## 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 privées			Total					Code EPRA	
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	%17/18	%16/18		
Périmètre courant	Électricité	20079	29216	27778	18844	20223	20013	38923	49439	47791			Elec-Abs
	Réseau de chaleur urbain	8479	11907	13635	0	0	0	8479	11907	13635			DH&C-Abs
	Réseau de froid urbain	9550	10228	11317	0	0	0	9550	10228	11317			Fuels-Abs
	Gaz naturel	0	0	0	0	0	0	0	0	0			Fuels-Abs
	Combustibles liquides	704	612	674	0	0	0	704	612	674			Fuels-Abs
	<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>38812</b>	<b>51962</b>	<b>53405</b>	<b>18844</b>	<b>20223</b>	<b>20013</b>	<b>57656</b>	<b>72185</b>	<b>73417</b>			
	Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>257,6</b>	<b>258,7</b>	<b>265,1</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,9%</b>	Energy-Int
	Nombre d'immeubles							11/11	15/15	14/14			
	Couverture en % des m <sup>2</sup>							100%	100%	100%			
	Périmètre constant	Électricité	19528	19220	18702	17978	17445	17568	37506	36664	36270	-1,1%	-3,3%
Réseau de chaleur urbain		7815	8449	10990	0	0	0	7815	8449	10990	30,1%	40,6%	DH&C-LfL
Réseau de froid urbain		9550	9329	10003	0	0	0	9550	9329	10003	7,2%	4,7%	Fuels-LfL
Gaz naturel		0	0	0	0	0	0	0	0	0			Fuels-LfL
Combustibles liquides		704	612	674	0	0	0	704	612	674	10,3%	-4,3%	Fuels-LfL
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>		<b>37597</b>	<b>37609</b>	<b>40369</b>	<b>17978</b>	<b>17445</b>	<b>17568</b>	<b>55575</b>	<b>55054</b>	<b>57937</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,3%</b>	
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>								<b>248,3</b>	<b>248,3</b>	<b>261,4</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>	Energy-Int
Nombre d'immeubles								10/10					
Couverture en % des m <sup>2</sup>								100%					

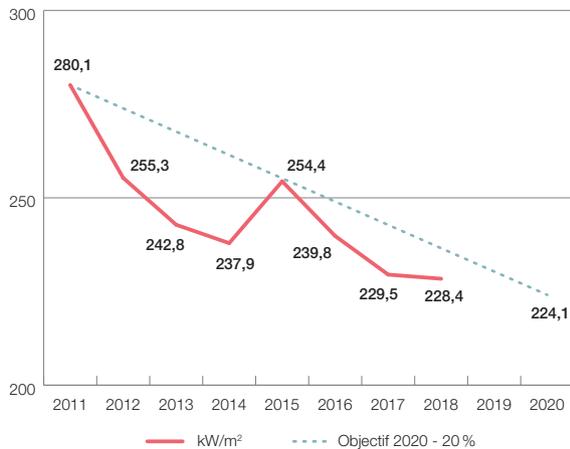
À périmètre constant entre 2016 et 2018, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en hausse de 4,3%.

Cette augmentation peut notamment s'expliquer par des facteurs météorologiques. 2018 a été l'année la plus chaude jamais enregistrée en France, avec une saison hivernale également marquée et longue. Les énergies dédiées au chauffage et à la climatisation sont en forte hausse, avec respectivement une hausse de 40,6% de la consommation de chaleur et de 4,7% de froid à périmètre constant entre 2016 et 2018.

La baisse de 3,3% de l'électricité sur la même période n'a pas permis de compenser le recours accru à ces énergies dédiées au chauffage et à la climatisation.

L'influence du climat est un paramètre important pour analyser les consommations. Ainsi, corrigée du climat et du taux d'occupation, l'intensité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> (à périmètre constant) est en baisse de 18% de 2011 à 2018. L'objectif de -20% à horizon 2020 est donc déjà quasiment atteint.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DE 2011 À 2018 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN KWH/M<sup>2</sup>, CORRIGÉE DE L'OCCUPATION ET DES CONDITIONS CLIMATIQUES



Les consommations corrigées des conditions climatiques sont en baisse sur l'ensemble des 7 immeubles détenus depuis 2011 et qui font partie du périmètre constant. Ces réductions viennent apporter la preuve de l'efficacité des actions entreprises par les équipes SFL pour optimiser les consommations énergétiques.

Nous notons également une intensité d'usage de plus en plus forte sur nos actifs. Les récentes rénovations et restructurations montrent une tendance à des besoins énergétiques plus importants de la part de notre clientèle. Cela peut s'expliquer par une densité accrue sur les plateaux et par le développement de nouveaux services (multiplication des lieux de réunion, des services de restauration, des services aux utilisateurs type fitness, salles de repos, etc.). Ces nouveaux modes d'exploitation font que la consommation énergétique peut augmenter en valeur brute. Ils rendent d'autant plus indispensables la recherche d'optimisation de l'efficacité énergétique.

### 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 afin 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 privés ou communs, etc.).

- Mesure de la performance énergétique globale, incluant les consommations des parties privatives : Sur les immeubles multilocataires gérés directement, SFL connaît les consommations réelles des parties privatives sur la majorité des surfaces louées. Le pourcentage est en forte progression ces dernières années.
- Développement d'actions d'amélioration de la performance énergétique : Ils doivent permettre d'optimiser les plans d'investissements et de modernisation des actifs, au travers d'actions ciblées notamment sur les axes suivants :
  - refonte des systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB),
  - optimisation des débits d'air des centrales de traitement d'air,
  - pilotage des éclairages parking et des parties communes,
  - décomposition de la consommation par usage,
  - sensibilisation des occupants.
- Obligation de recherche de réduction de consommation par les partenaires d'exploitation de SFL au moyen notamment de rapports périodiques d'activité. Cette obligation est inscrite dans leurs contrats.

### 5.1.2. Maîtrise des consommations d'eau

Près de 160 000 m<sup>3</sup> d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2018, ce qui représente moins de 22 litres d'eau par utilisateur et par jour.

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

SFL s'efforce aussi de développer la collecte des eaux pluviales sur ses 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 338 m<sup>3</sup> en 2018 contre 1340 m<sup>3</sup> en 2017, 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.

**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 CONSTANT**

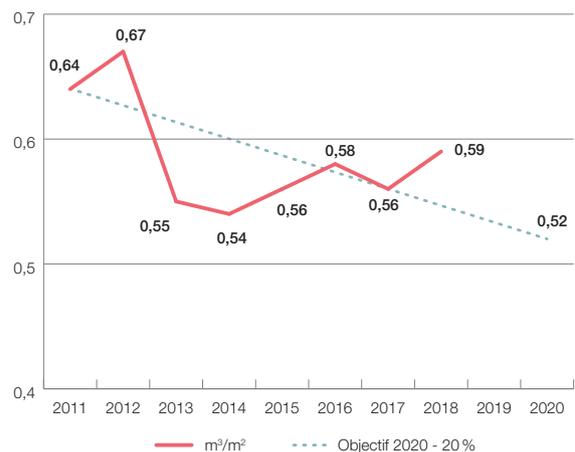
Code EPRA : Water-Abs, Water-LfL, Water-Int

		2016	2017	2018	%17/18	%16/18	Code EPRA	
Périmètre courant	<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>	130819	154304	158482			Water-Abs	
	Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,585	0,553	0,572	3,4 %	-2,2 %	Water-Int
		in l/utilisateur	21,0	21,4	21,9	2,2 %	4,4 %	
	Taux de couverture	Nombre d'immeubles	11/11	15/15	14/14			
		Couverture en % des m <sup>2</sup>	100 %	100 %	100 %			
Périmètre constant	<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>	123991	125371	132589	5,8 %	6,9 %	Water-LfL	
	Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,576	0,544	0,610	12,1 %	5,9 %	Water-Int
		in l/utilisateur	20,2	20,8	21,7	4,1 %	7,4 %	
	Taux de couverture	Nombre d'immeubles		10/10				
		Couverture en % des m <sup>2</sup>		100 %				

À périmètre constant, la consommation est en augmentation de 5,8% entre 2017 et 2018. Elle trouve notamment son origine dans des hausses importantes enregistrées sur 2 immeubles du patrimoine (+8500 m<sup>3</sup> sur une consommation globale de 44 841 m<sup>3</sup> pour l'actif Édouard VII – surconsommation notamment liée au passage en mode secours d'une installation technique de refroidissement et +2500 m<sup>3</sup> sur Cézanne Saint-Honoré – comptage concessionnaire inférieur aux consommations réelles).

SFL conserve son objectif de diminuer son intensité hydrique de 20% entre 2011 et 2020 à périmètre constant. La réduction atteint 8,8% entre 2011 et 2018.

**ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE DE 2011 À 2018 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>, CORRIGÉS DE L'OCCUPATION**



**5.1.3. Tri et recyclage de déchets**

Plus de 800 tonnes de déchets (DIB et papier / carton) ont été générés par l'activité des locataires sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2018 soit 8 actifs.

À périmètre constant la quantité de déchets est en réduction de près de 10%. Elle atteint 30 kg par personne et par an. Une diminution est notamment perceptible sur le site Édouard VII pouvant se justifier par le changement de prestataire depuis juin 2018; cela a eu un impact sur le reporting.

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

Code EPRA : Waste-Abs et Waste-Lfl

		2017				2018					
		DIB	Papiers, cartons	Total	Déchets recyclés & valorisation énergétique	DIB	Papiers, cartons	Total	Déchets recyclés & valorisation énergétique	Code EPRA	
Périmètre courant	Déchets	en tonnes	657	306	963	370	560	244	804	319	Waste-Abs
		en %	68%	32%	100%	38%	70%	30%	100%	40%	
		<i>Nombre d'immeubles</i>	9/15			8/14					
		<i>Couverture en % des m<sup>2</sup></i>	85%			84%					
Périmètre constant	Déchets	en tonnes	606	283	889	296	560	244	804	319	Waste-Lfl
		en %	68%	32%	100%	33%	70%	30%	100%	40%	
		<i>Nombre d'immeubles</i>	8/14			8/14					
		<i>Couverture en % des m<sup>2</sup></i>				84%					

Plusieurs solutions de tri sont offertes aux utilisateurs sur l'ensemble du patrimoine SFL, notamment celui des cartons et des papiers. 30 % des déchets ont ainsi été triés directement sur site.

SFL s'assure ensuite auprès de ses prestataires que ces catégories de déchets sont traitées de la façon la plus adéquate: recyclage ou autres formes de valorisation. En 2018, 40 % des déchets ont ainsi été recyclés ou incinérés avec valorisation énergétique.

Le taux de couverture des données relatif à la production totale de déchets a augmenté ces 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 sont désormais inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 6 immeubles, la collecte des déchets est assurée directement par les services de la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur la quantité de déchets gérés ni leur destination, ce qui explique le taux de couverture de 57 %.

### 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.

En effet, sur l'opération Biome, 5 500 tonnes de déchets ont fait l'objet d'une revalorisation représentant à ce jour un taux de revalorisation de 96,06 % de la phase curage.

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.

De même, SFL a, pour une opération de rénovation de bureaux d'une surface de 4 500 m<sup>2</sup> sur le Washington Plaza, initié un audit afin d'identifier les composants du second-œuvre mais aussi les équipements techniques, au potentiel de réemploi.

### 5.2. 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, avec une diminution de 37 % depuis 2011.

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

Enfin, 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.

#### 5.2.1. Réduire les émissions de GES liées aux Scopes 1 & 2

4 671 tonnes CO<sub>2</sub>e ont été émises en 2017 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques dont seulement 183 tonnes directement au titre du Scope 1.

SFL comptabilise les émissions liées aux consommations privées des preneurs dans le Scope 3 conformément aux préconisations du GHG protocol.

Ces émissions relèvent de la 13<sup>e</sup> catégorie sur les 15 définies pour le Scope 3 par le GHG Protocol.

À périmètre constant, les émissions sont en forte baisse, avec une réduction de près de 400 tCO<sub>2</sub>e entre 2017 et 2018.

Les choix énergétiques opérés par SFL ont des effets bénéfiques en termes de lutte contre le changement climatique, notamment grâce à la conclusion d'un contrat de fourniture d'énergie garan-

tissant 30 % d'électricité d'origine renouvelable sur le patrimoine qu'elle exploite directement.

Le remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2018 et l'exten-

sion progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission très faible) sur les immeubles du patrimoine desservis permettront de réduire encore fortement ces émissions dans les prochaines années.

## 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

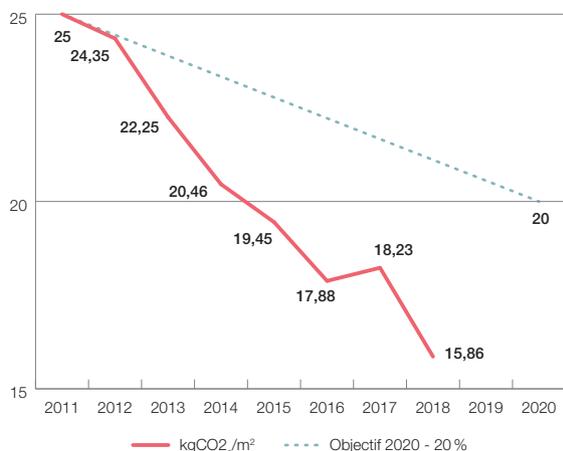
Code EPRA : Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total					Code EPRA
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	%17/18	%16/18	
Scope 1	192	166	183	0	0	0	192	166	183			GHG-Dir-Abs
Scope 2	2384	3553	3038	0	0	0	2384	3553	3038			GHG-Indir-Abs
Scope 3	550	775	558	1079	1127	892	1629	1903	1450			
<b>Émission totale GES en tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3125</b>	<b>4494</b>	<b>3779</b>	<b>1079</b>	<b>1127</b>	<b>892</b>	<b>4204</b>	<b>5622</b>	<b>4671</b>			
Périmètre courant	Intensité en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>						<b>18,8</b>	<b>20,1</b>	<b>16,9</b>	<b>-16,3%</b>	<b>-10,2%</b>	GHG-Int
	Nombre d'immeubles						11/11	15/15	14/14			
	Couverture en % des m <sup>2</sup>						100%	100%	100%			
Scope 1	192	166	183	0	0	0	192	166	183	10,3%	-4,3%	GHG-Dir-LFL
Scope 2	2244	2474	2344	0	0	0	2244	2474	2344	-5,2%	4,5%	GHG-Indir-LFL
Scope 3	528	539	451	1029	972	783	1557	1512	1233	-18,4%	-20,8%	
<b>Émission totale GES en tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>2963</b>	<b>3179</b>	<b>2978</b>	<b>1029</b>	<b>972</b>	<b>783</b>	<b>3992</b>	<b>4152</b>	<b>3761</b>	<b>-9,4%</b>	<b>-5,8%</b>	
Périmètre constant	Intensité en kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>						<b>18,5</b>	<b>19,5</b>	<b>17,3</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-6,8%</b>	GHG-Int
	Nombre d'immeubles						10/10					
	Couverture en % des m <sup>2</sup>						100%					

### Une intensité carbone en baisse de 37 % depuis 2011

L'intensité carbone en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (corrigée de l'occupation et des conditions climatiques) est en baisse de 37 % de 2011 à 2018 à périmètre constant. L'objectif de 20 % à horizon 2020 est donc largement atteint.

### ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ CARBONE DE 2011 À 2018 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN KGCO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup>, CORRIGÉE DE L'OCCUPATION ET DES CONDITIONS CLIMATIQUES



#### 5.2.2. 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 (Scopes 1 & 2, cf. ci-dessus).

Les 2 principaux postes significatifs du Scope 3 sont également suivis.

- L'impact carbone lié au déplacement des occupants des immeubles en gestion est ainsi évalué au travers des résultats des enquêtes de satisfaction client.
- De même, dans le cadre des opérations majeures de restructuration, les émissions liées aux travaux sont suivies.

L'intensité carbone moyenne du patrimoine SFL est très inférieure à l'ensemble de la moyenne France tertiaire. (19,7 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> contre 30,5 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> pour la part énergie consommée sur le patrimoine et 30 kg CO<sub>2</sub>e contre 95 kg CO<sub>2</sub>e pour la part déplacement des occupants des immeubles).

#### 5.2.3. Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

Le patrimoine est exposé aux effets du changement climatique et à la multiplication des événements climatiques exceptionnels qui peut en résulter. De fait une analyse du risque climat 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.

L'ensemble des bâtiments détenus par SFL ont ainsi été analysés selon leur capacité de résilience vis-à-vis des principaux risques naturels (inondation, vagues de chaleur, tempêtes) en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs, etc.).

### 5.3. Investissements et achats durables

Acteur immobilier de long terme, 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 leur cohérence

avec le tissu urbain, et les perspectives de long terme relatives notamment à l'accessibilité, aux consommations énergétiques et à l'adaptation au changement climatique.

#### 5.3.1. La RSE intégrée à chaque étape de la vie des bâtiments

Investir de façon durable, c'est orienter ses 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 SFL imagine les immeubles qui pourront traverser le temps.

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

#### Acquisitions

C'est à travers différents critères complémentaires que sont analysés les potentiels projets d'acquisition. Tous ont pour objectif de s'assurer que l'immeuble en question répondra dans la durée à la demande de clients toujours plus exigeants en termes de produit immobilier, afin de s'assurer de la pérennité de l'investissement.

L'ensemble des enquêtes internes et externes menées sur le sujet des aspirations des clients conduit à juger les critères suivants : la localisation, qui reste le premier critère de choix pour les entreprises (proximité de différents moyens de transport, adresse reconnue, visibilité), la capacité à proposer un produit immobilier performant (hauteur sous plafond, création de grands plateaux horizontaux, structure des ouvrants, ratio capacitaire...), la capacité à générer une offre de services de dernière génération, et enfin la capacité à se doter de labels ou certifications environnementaux exemplaires, tant sur le bâti que sur l'exploitation.

#### Projets de restructuration

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 également porté en 2018 comme en 2017 sur l'utilisation des cinquièmes façades, la valorisation des sous-sols et un prototype de maquette numérique d'exploitation.

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

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

Sa stratégie 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,

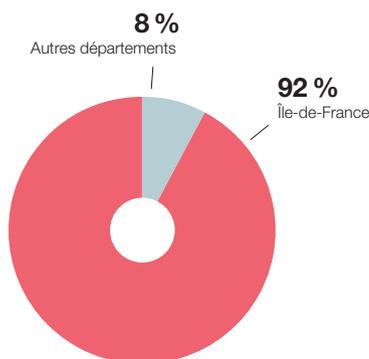
- suivi de la performance RSE globale,
- veille et R&D technique et environnementale.

### 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 2018, 92 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France.

### LOCALISATION DES FOURNISSEURS - EXERCICE 2018



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.

### 5.4. Biophilie

La biophilie s'entend chez SFL comme la possibilité offerte par l'architecture de se reconnecter à la nature.

Les actifs détenus par SFL sont situés à Paris ou en première couronne, dans un environnement urbain dense et souvent contraint. La présence d'une dimension végétale, aquatique, voire animale contribue donc à créer de la valeur sur les immeubles, notamment quand elle apporte aux clients de SFL une reconnexion possible avec l'extérieur dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.

La végétalisation des bâtiments fait partie des pistes privilégiées pour développer cette approche. Elle permet de répondre aux attentes toujours plus fortes de nos clients et de leurs équipes, de contribuer à l'adaptation de nos bâtiments aux changements climatiques et de participer à la protection de la biodiversité.

#### 5.4.1. Le paysage, composante essentielle de nos opérations de développement

La restructuration en cours de Biome fait ainsi la part belle au végétal. La surface pondérée plantée sera quasiment multipliée par 2 (près de 1700 m<sup>2</sup> à terme) et 20 arbres de faible intérêt seront remplacés par une diversité de 35 arbres et 25 cépées. Le projet vise d'ailleurs le niveau Excellent du label Biodiversity.

Précédemment, un paysage végétal et aquatique avait également été recréé autour de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux, avec de larges terrasses et pontons près de la Seine permettant d'apporter la présence apaisante de l'eau.

Dans les patios de l'immeuble 9 Percier, les décors originaux de mosaïques art déco ont été remis en beauté et la fontaine du grand patio a été restaurée. Ces patios ont été rendus à l'usage de nos clients, avec de nouveaux aménagements végétalisés et arborés.

#### 5.4.2. Accroître la végétalisation sur les actifs en exploitation

À fin 2018, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8500 m<sup>2</sup>, soit plus de 9 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

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

À ce titre, deux murs végétalisés d'une superficie respective de 34 et 32 m<sup>2</sup> ont été mis en œuvre au niveau des cours intérieures de l'ensemble immobilier Cézanne Saint-Honoré.

Par ailleurs, en 2018 la végétalisation de la cour intérieure très minérale de l'immeuble Édouard VII a permis de planter 6 arbres et pas moins de 35 essences sur une surface de 25 m<sup>2</sup>.

SFL vise la protection et le renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. Dans cette optique, elle souhaite également profiter de ces zones végétalisées pour apporter protection et habitats aux espèces animales habituées à la vie intra-urbaine. SFL s'engage aussi à systématiser les préconisations de la ville

de Paris concernant la biodiversité (nichoirs, hôtels à insecte...). Enfin, les contrats d'exploitation des espaces verts intègrent une approche « zéro phyto » afin de s'assurer d'offrir des espaces sains à l'ensemble des acteurs.

### 6. Valeur sociale

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

Au 31 décembre 2018, l'effectif du groupe SFL s'établit à 68 salariés : 66 collaborateurs travaillent au sein du siège sis 42, rue Washington à Paris, 2 collaborateurs sont employés au sein de l'immeuble sis 176, avenue Charles De Gaulle à Neuilly-sur-Seine.

L'effectif est majoritairement féminin (65 %) et se compose principalement de cadres (78 %).

Indépendamment des accords conclus au sein de l'entreprise, le statut collectif du groupe SFL est régi par 2 conventions collectives : la convention collective nationale (CCN) de l'Immobilier et la CCN des gardiens, concierges et employés d'immeubles.

#### 6.1. Éthique des affaires

Une charte éthique annexée au contrat de travail est remise à chaque nouveau collaborateur. Cette charte a notamment pour objet de rappeler les principes et comportements attendus dans le cadre de l'activité de l'entreprise : transparence, intégrité, lutte contre la fraude, non-discrimination, conformité aux lois et règlements, etc.

Le Groupe se conforme aux dispositions du Code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) couvrant par exemple le processus de sélection et de rotation des experts immobiliers évaluant le patrimoine.

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 2018 et que la législation française interdit toute contribution politique.

##### 6.1.1. 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.

##### 6.1.2. Suivi des fournisseurs sur des critères éthiques et sociaux

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 2018, 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.

#### 6.2. Attraction et développement des compétences des collaborateurs

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 2,5 % de sa masse salariale à sa politique de formation et veille à garantir un dispositif de rémunération compétitif et incitatif.

##### 6.2.1. Attractivité et rétention des talents

SFL a accueilli 11 nouveaux collaborateurs – 8 sous CDI et 3 sous CDD – et enregistré au cours de la même période 14 départs.

Sur la base d'un effectif moyen de 70,25 collaborateurs en 2018 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de

la période, le turn-over s'établit à 12,81 % au titre de la période considérée contre 7,38 % en 2017<sup>(1)</sup>.

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

Les données relatives au recrutement, aux départs et à la structure de l'effectif au 31/12/2018 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en pages 62 et 63 du présent rapport.

En 2018, SFL a engagé une réflexion sur l'évolution du dispositif d'entretiens annuels et professionnels afin de le rendre plus performant et plus attractif.

À cet effet et dans le cadre d'une démarche de co-construction, un groupe de travail composé de managers et de collaborateurs a été chargé de formuler des propositions qui ont abouti à l'élaboration d'un nouvel outil.

Indépendamment des aménagements techniques qui ont été apportés au dispositif (nouvelles fonctionnalités, changement d'éditeur), chacun des managers en charge de la conduite de ces entretiens a bénéficié d'une formation dont les objectifs étaient multiples :

- optimiser la préparation de l'entretien,
- maîtriser la structure et les étapes de l'entretien annuel,
- évaluer avec objectivité,
- fixer les objectifs,
- développer son écoute pour enrichir l'entretien,
- découvrir le nouveau support dans ses principales composantes.

Déployé à la fin de l'année 2018, ce nouvel outil a permis la tenue des entretiens annuels d'évaluation mais également des entretiens professionnels qui doivent se tenir tous les 2 ans.

### 6.2.2. 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 2018 a représenté en moyenne 15,65 % du salaire de base (hors Comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2018, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 66960 euros (hors Comité de direction).

#### Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2018 au versement d'une somme globale de 2543946 euros (contre 840720 en 2016) au bénéfice des salariés de l'entreprise, ce montant exceptionnel résultant de la cession d'un actif immobilier stratégique au cours de la période considérée.

En outre, la négociation collective engagée en 2018 en matière d'épargne salariale a abouti à la conclusion d'un avenant aux règlements du Plan d'Épargne Entreprise (PEE) et du Plan

d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) aux fins d'optimiser les choix de placement des salariés épargnants au sein de ces 2 plans. À cet effet, deux nouveaux fonds sont venus enrichir la gamme de FCPE proposés aux collaborateurs dans le cadre de l'affectation de leurs versements volontaires et/ou du placement de leurs droits en matière de participation et d'intéressement.

Dans le souci de favoriser la constitution d'une épargne retraite pour ses collaborateurs, le montant maximal de l'abondement résultant de versements volontaires au PERCO a par ailleurs été porté, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2018, de 3900 euros à 4500 euros.

Dans ce contexte, 53 collaborateurs ont souscrit au plan d'épargne retraite collectif (PERCO) et ont pu ainsi bénéficier en 2018 d'un abondement moyen de 3856 euros soit une progression de +21,65 % par rapport à 2017.

En définitive, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2018 à un montant global de 256072 euros contre 214252 euros l'année précédente.

En 2018, une 7<sup>e</sup> attribution consécutive d'actions gratuite au titre du 5<sup>e</sup> plan a été déployée au bénéfice de 54 attributaires (cadres et mandataires), soit près de 80 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2018.

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 chaque année au sein de SFL répond à plusieurs objectifs : il s'agit notamment de communiquer le plus clairement possible sur les différents dispositifs de rémunération mais également de valoriser le niveau du package global proposé (fixe, variable, compléments de rémunération, avantages sociaux...).

### 6.2.3. Formation et développement des compétences

En 2018, SFL a consacré 3,20 % de sa masse salariale à la formation professionnelle. Comme en 2017, cet investissement excède l'objectif de 2,5 % que s'est fixé SFL en vue de promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs.

Ainsi, plus de 1300 heures de formation ont été dispensées au profit de 56 collaborateurs pour une durée moyenne de 23 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 données relatives à la formation professionnelle en 2018 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en page 62 du présent rapport.

(1) Formule de calcul du taux de turnover : (nombre de départs dans la période + nombre d'entrées dans la période) / 2 / effectif moyen de la période).

### 6.3. Santé, sécurité et qualité de vie au travail

La santé, la sécurité et le bien-être sont les facteurs clés de la qualité de vie au travail. Ils représentent des enjeux majeurs tant pour le collaborateur que pour la collectivité de travail au sein de l'entreprise. Forte de cette conviction, SFL a pleinement intégré ces critères à sa politique des ressources humaines, indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre. Elle entend ainsi renouveler l'enquête sur la QVT tous les 2 ans au moins, laquelle caractérise l'objectif poursuivi par SFL : se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels mais également poser les bases d'une amélioration continue de la qualité de vie au travail.

#### Sensibilisation des collaborateurs à la biodiversité et à l'environnement

En 2018, SFL a noué un partenariat avec l'association Graine Île-de-France visant à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs de SFL à la biodiversité, à l'écologie et au Développement Durable. Des ateliers de sensibilisation et de mise en œuvre pratique ont notamment été organisés sur les thématiques de l'agriculture biologique (avec le Groupement des Agriculteurs Biologiques de la région IDF), de l'utilisation et la fabrication de produits ménagers (avec l'association Bio Consom'acteurs), de l'usage diversifié des plantes (avec l'association Aventure Nomade).

#### 6.3.1. Santé et sécurité

Aucun accident de travail n'ayant été constaté au cours de l'année 2018, les taux de fréquence et de gravité se révèlent ainsi nuls comme au cours des 3 années précédentes. De même, aucun accident de trajet n'a été enregistré en 2018 et aucune maladie professionnelle n'est survenue au cours de la période considérée.

Par ailleurs, SFL a poursuivi en 2018 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 6 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.

#### 6.3.2. 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 dont la constitution, en 2017, d'un groupe de travail chargé d'engager une réflexion globale sur l'optimisation de la qualité de vie au travail.

Celle-ci a abouti à la conclusion, en décembre 2017, d'un accord d'entreprise sur la qualité de vie au travail dont les principales mesures portaient 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...

Ces différentes mesures ont été mises en œuvre en 2018 à l'exception de la procédure d'intégration dont la mise en place est néanmoins prévue en 2019.

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 2018, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,70 %, contre 0,98 % en 2017.

#### 6.3.3. 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 2018, SFL compte 64 salariés à temps complet et 4 salariés à temps partiel. Les 4 contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi » par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement).

### 6.4. Diversité et égalité des chances

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

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

En 2018, elle a ainsi engagé un certain nombre d'actions aux fins :

- de respecter les engagements souscrits dans le cadre de l'accord en matière d'égalité professionnelle (détaillés ci-après),
- de pérenniser son soutien financier en faveur des personnes en situation de handicap (subvention ADAPT et recours aux ESAT).

#### 6.4.1. 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 3 domaines suivants :

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

## Recrutement

### Objectifs :

- s’efforcer d’obtenir, dans la mesure du possible, un nombre égal de candidatures féminines et de candidatures masculines ;
- favoriser une plus grande mixité au sein de la grille de classification.

En 2018, 8 des 11 embauches réalisées en CDD ou CDI ont abouti au recrutement de femmes dont la moitié au sein de la catégorie de l’encadrement.

Les 7 promotions effectives au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ont toutes concerné des femmes.

Au 31 décembre 2018, l’effectif féminin représente 58,5 % des cadres de l’entreprise.

## Formation

### Objectifs :

- garantir un égal accès des femmes et des hommes aux dispositifs de formation ;
- définir avec chaque salarié(e) de retour de congé maternité/adoption/parental les actions de formation destinées à favoriser sa reprise d’activité ;
- identifier et prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiales auxquelles peuvent être exposé(e)s les salarié(e)s en formation.

En 2018 : les femmes ayant bénéficié d’au moins une action de formation au cours de l’année représentent plus de 60 % des stagiaires pour une durée moyenne de 26 heures (18 heures pour les hommes). Rapportés à l’effectif moyen au 31 décembre 2018, les taux d’accès à la formation professionnelle se sont établis à 83 % pour les hommes et à 76 % pour les femmes.

## Rémunération

### Objectifs :

- garantir un niveau de rémunération à l’embauche équivalent entre les femmes et les hommes à situation identique ainsi qu’une équité salariale tout au long de leur carrière au sein de l’entreprise ;
- neutraliser les effets sur la rémunération des périodes d’éloignement de l’entreprise liées à la parentalité.

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire sur les salaires pour l’année 2018, il a été établi un procès-verbal d’ouverture des négociations portant sur les écarts de rémunération entre les hommes et les femmes. Au terme de celui-ci, les parties ont constaté l’absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et ont appelé la nécessité de respecter le principe d’égalité salariale lors de l’affectation des augmentations individuelles.

Entre 2017 et 2018, le salaire de base (hors variable) a progressé en moyenne de 2,08 % à effectif constant (1,59 % pour les hommes et 2,36 % pour les femmes).

Les données relatives à l’égalité professionnelle (effectif, formation, rémunération) en 2018 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l’EPRA reproduit en page 62 du présent rapport.

## 6.4.2. Autres indicateurs de diversité

### Seniors/jeunes

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l’âge. L’âge moyen au sein de la société s’établit à 45 ans : au 31 décembre 2018, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 54 % de l’effectif inscrit contre moins d’un quart pour les moins de 35 ans (21 %).

### Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l’insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a apporté en 2018 son concours financier au fonctionnement des activités de l’ADAPT (association pour l’insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées) dans le cadre d’une subvention annuelle et d’une affectation d’une part de sa taxe d’apprentissage au titre de l’année considérée.

Par ailleurs, SFL a sollicité au cours de l’exercice écoulé, les services de la société ANRH, entreprise qui relève de la catégorie des établissements et services d’aide par le travail (ESAT).

## 6.5. Mécénat et philanthropie

### 6.5.1. Urbanisme et territoire

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

SFL est, depuis plusieurs années, partenaire-mécène de la Fondation Palladio.

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l’égide de la Fondation de France, autour de l’enjeu majeur du 21<sup>e</sup> siècle qu’est la construction de la Ville et des lieux de vie. Avec sa mission d’intérêt général, elle est un lieu singulier qui mobilise et rassemble tous secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine.

En 2018, grâce au soutien de SFL, la Fondation Palladio a poursuivi ses actions en faveur :

- des étudiants, en leur permettant de découvrir l’univers de la fabrique de la Ville et leur futur professionnel : organisation du 7<sup>e</sup> Forum des Métiers de l’Immobilier et de la Ville et de la 10<sup>e</sup> Rentrée Universitaire Palladio, publication de la 2<sup>e</sup> édition du *Real Estate and Urban Employment Monitor*, réalisée avec EY et Business Immo, et poursuite du parrainage de l’Espace Formations du Salon professionnel SIMI. La Fondation, via le Pôle Avenir Palladio, a également poursuivi sa politique de soutien en parrainant le Prix Junior de l’industrie immobilière pour la 11<sup>e</sup> année consécutive et en attribuant 14 Bourses Palladio à des étudiants et doctorants ;
- des dirigeants et décideurs, avec le 7<sup>e</sup> cycle annuel de l’Institut Palladio, parrainé par Johanna Rolland, maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole, sur le thème « Habiter la Ville de demain » ;
- des doctorants et post-doctorants, en leur donnant l’opportunité de faire connaître leurs travaux par la publication d’articles dans les Cahiers Palladio, présentés dans la revue *Réflexions immobilières* de l’IEIF.

#### Pavillon de l’Arsenal : architecture et urbanisme de Paris

SFL soutient régulièrement le Pavillon de l’Arsenal qui est le centre d’information, de documentation et d’exposition d’architecture et d’urbanisme de Paris et de la métropole parisienne.

L'association du Pavillon de l'Arsenal a pour objet de contribuer au rayonnement et à la diffusion vers tous les publics de la connaissance de l'urbanisme et du patrimoine architectural de Paris et de sa métropole et de développer et renforcer la promotion de la création architecturale de Paris.

Les objectifs du Pavillon de l'Arsenal présentent une grande cohérence avec l'histoire de SFL, profondément ancrée dans le développement de l'urbanisme parisien depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

### Ville de Paris – Nuit Blanche

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

Cette manifestation, qui a célébré sa 17<sup>e</sup> édition en 2018, 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.

### Foulées de l'Immobilier 2018

SFL a constitué une équipe de coureurs ayant participé à l'édition 2018 des Foulées de l'Immobilier. Les Foulées de l'Immobilier sont organisées par les étudiants du Master 246 – Management de l'Immobilier de l'Université Paris Dauphine au profit de la Fondation Dauphine dans le cadre de son programme Égalité des Chances. Les bénéfices réalisés par cet événement sont alloués au financement des bourses permettant aux étudiants de ce programme de se loger.

#### 6.5.2. Initiatives sociétales

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

## 7. Annexes

### 7.1. Précisions méthodologiques

#### 7.1.1. Méthodologie des indicateurs environnementaux et sociétaux

SFL a élaboré une méthodologie de reporting interne. Cette procédure permet de formaliser le processus de collecte, d'identifier les contributeurs et de définir la méthode de contrôle.

Elle précise également les référentiels appliqués, notamment la loi dite de « déclaration de performance extra-financière » ainsi que les recommandations de l'EPRA.

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

### Périmètre de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 20 immeubles totalisant 392 300 m<sup>2</sup>.

Les différents périmètres de reporting selon les indicateurs sont précisés en partie 3.2. du présent rapport. Le périmètre de reporting des indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau exclut par exemple les immeubles qui ne sont pas gérés opérationnellement par SFL (gestion des fluides non assurés par SFL), ceux en libération de surface pour restructuration ou en restructuration et les surfaces d'habitation.

### Évolution du périmètre

Le périmètre des immeubles concernés par le reporting peut évoluer en fonction des :

- acquisitions, cessions : les immeubles cédés au cours de l'année sont exclus du périmètre de l'année. Les immeubles acquis en cours d'année n'intègrent le périmètre qu'après un exercice complet ;
- immeubles restructurés, réceptionnés et occupés au minimum à 60 % et ayant au moins une année d'exploitation.

### Normalisation par les surfaces et le taux d'occupation

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles des immeubles en m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation utilisé pour la correction des indicateurs est un taux d'occupation moyen sur l'année écoulée.

### Période de reporting

La période de reporting des indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau, aux émissions de GES et à la production de déchets, est maintenant de 12 mois glissants du 01/10/N-1 au 30/09/N, afin de pouvoir collecter les données suffisamment tôt pour la production du rapport.

Cette période est adoptée pour les données reportées pour les années 2016, 2017 et 2018.

Tous les autres indicateurs environnementaux et sociétaux restent reportés en année calendaire.

### Énergies

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

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

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

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

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

Détail des énergies par type et répartition entre parties communes et services généraux et parties privatives pour chaque immeuble avec gestion complète des fluides :

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

Type d'actif			Type d'énergie					
			Chaud (Réseau de chaleur urbain ou Gaz/Fuel)	Réseau de froid urbain	Services généraux / Parties communes	Électricité		
Parties privatives Bureaux	Parties privatives Commerces							
176 Charles de Gaulle	Bureaux	Multilocataire	"Fuel -> 04/18 05/18 ->Gaz"	Sans objet				
Washington Plaza	Bureaux	Multilocataire	Sans objet	Sans objet				
Édouard VII	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace				
Rives de Seine	Bureaux	Monolocataire	Sans objet	Sans objet				Sans objet
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace				
Louvre Saint-Honoré	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Sans objet				
103 Grenelle	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Sans objet				
112 Wagram	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Sans objet				
92 Champs-Élysées	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace				
Galerie des Champs-Élysées	Commerces	Multilocataire	CPCU	Climespace			Sans objet	
#cloud.paris	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace				Sans objet
131 Wagram	Bureaux	Multilocataire	Sans objet	Sans objet				Sans objet
9 Percier	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Sans objet				Sans objet
90 Champs-Élysées	Bureaux	Multilocataire	CPCU	Climespace				Sans objet

 Périmètre courant de Reporting pour 2018.

Services généraux / Consommations réelles gérées et payées par SFL (puis réparties) :

 Services généraux / Parties privatives.

Consommations gérées et payées par le(s) locataire(s) directement :

 réelles / estimées.

### Consommation d'eau

La collecte des données se fait :

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

### Déchets

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

#### 7.1.2. Méthodologie des indicateurs sociaux

Des précisions méthodologiques pour les indicateurs sociaux sont apportées si besoin à la suite des indicateurs dans la partie 6 Valeur sociale en pages 54 à 58 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en pages 62 et 63.

# Déclaration de performance extra-financière 2018

## 7.2. Indicateurs EPRA

### 7.2.1. Indicateurs environnementaux – Patrimoine en exploitation

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2016	2017	2018	Évol. 16/18	Taux de couverture		
<b>Certifications</b>										
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use		Nombre d'actifs	19	19	18	-	100%		
	% du patrimoine certifié en valeur	Cert-Tot	% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	100%	-	100%		
<b>Énergie</b>										
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs	MWh	1552	2412	11942	669,5%	100%		
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-Abs	MWh	18527	26804	15836	-14,5%	100%		
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	1520	1624	7984	425,3%	100%		
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	18008	17596	10718	-40,5%	100%		
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	18029	22135	24952	-	100%		
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	17365	17778	20993	20,9%	100%		
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	704	612	674	-	100%		
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	704	612	674	-4,3%	100%		
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	258	259	265	2,9%	100%		
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	248	248	261	5,3%	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	192	166	183	-4,3%	100%		
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	2383	3552	3037	27,5%	100%		
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	18,8	20,1	16,9	-10,2%	100%		
<b>Eau</b>										
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	130819	154304	158482	-	100%		
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	123991	125371	132589	6,9%	100%		
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,59	0,55	0,57	-2,2%	100%		
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,58	0,54	0,61	5,9%	100%		
<b>Déchets</b>										
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes		963	804	-16,6%			
			% recyclé		21%	24%	11,9%			
			% réutilisé		0%	0%	-			
			% composté		0%	0%	-			
			% incinéré		17%	23%	32,8%	60%		
			% autre mode de traitement		9%	7%	-20,6%			
			% valorisation énergétique		17%	16%	-7,3%			
			% enfouie		36%	31%	-14,2%			
			Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes		889	804	-9,6%	
					% recyclé		23%	24%	3,2%	
	% réutilisé				0%	0%	-			
	% composté				0%	0%	-			
	% incinéré				18%	23%	22,5%	57%		
	% autre mode de traitement				9%	7%	-26,8%			
	% valorisation énergétique				10%	16%	56,2%			
	% enfouie				39%	31%	-20,9%			

#### Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.1)

- 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.
- Analyse segmentaire : Le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas applicable dans ce cas.
- Normalisation : les m<sup>2</sup> utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.
- Estimation : les données des tableaux EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles et facturées.
- Taux de couverture : Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
- Vérification : Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée (cf. partie 7.3).
- Siège : Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
- Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en pages 46 à 53.

## 7.2.2. Indicateurs environnementaux – Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2016	2017	2018	Évolution 16/18		
<b>Certifications</b>									
	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100 %	100 %	100 %	0,0 %		
<b>Énergie</b>									
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs	MWh	10,0	11,2	49,1			
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-Abs	MWh	159,5	153,7	113,4	-28,9 %		
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	10,0	11,2	49,1	393,4 %		
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	159,5	153,7	113,4	-28,9 %		
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	0	0	0			
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	0	0	0			
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	0	0	0			
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	0	0	0	0,0 %		
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	83	81	80	-4,1 %		
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	83	81	80	-4,1 %		
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>									
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	0	0			
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	6,99	6,48	5	-25,3 %		
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	3,4	3,2	2,6	-25,3 %		
<b>Eau</b>									
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	429,2	414,9	441,3	+2,7 %		
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	429,2	414,9	441,3	+2,7 %		
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,209	0,202	0,215	+2,7 %		
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,209	0,202	0,215	+2,7 %		
<b>Déchets</b>									
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	2,54	2,31	2,22	-12,6 %		
			% 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 à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	2,54	2,31	2,22	-12,6 %
					% 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 %			

## Déclaration de performance extra-financière 2018

### 7.2.3. Indicateurs sociaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2017	2018	Commentaires
<b>Diversité</b>						
Diversity - Emp	Répartition par genre au Conseil d'administration	Nb de femmes		6	6	
		% de femmes		40%	43%	
		Nb d'hommes		9	8	
		% d'hommes		60%	57%	
		Nb de femmes		2	2	
		% de femmes		22%	25%	Effectif au 31/12, mandataire inclus
	Répartition par genre au Comité de Direction	Nb d'hommes		7	6	
		% d'hommes		78%	75%	
		Nb de femmes		29	29	
	Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	% de femmes		60%	63%	Effectif au 31/12
		Nb d'hommes		19	17	
		% d'hommes		40%	37%	
	Répartition par genre pour les autres effectifs	Nb de femmes		15	13	
		% de femmes		88%	87%	Effectif au 31/12
		Nb d'hommes		2	2	
Répartition par genre pour le total des effectifs	% d'hommes		12%	13%		
	Nb de femmes		46	44		
	% de femmes		63%	65%	Effectif au 31/12, hors mandataire	
Diversity-Pay	Nb d'hommes		27	24		
	% d'hommes		37%	35%		
	Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur général et Directeur général délégué)	%	-3%	3%	Salaire de base de référence au 31/12, rémunération variable exclue, hors mandataires sociaux, salariés de niveau C4 et contrats en alternance compte tenu de l'effectif limité de ces catégories).	
Diversity-Pay	Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de Direction et C4)	%	14%	16%	1- (salaire moyen femmes/ salaire moyen hommes)	
	Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories	%	-8%	-6%		
<b>Formation</b>						
Emp-Training	Nombre total d'heures de formation		Nombre	1 870	1 307	
	Nombre de collaborateurs formés		Nombre	69	56	
	Nombre moyen d'heures par stagiaire		Nombre	27	23	
	% de collaborateurs formés		%	96%	79%	Nb de salariés formés / Effectif Moyen
	% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle		%	3,60%	3,20%	
<b>Évaluation</b>						
Emp-Dev	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année		%	93%	90%	NB entretien réalisé / population éligible
<b>Attractivité et rétention des talents</b>						
Emp-Turnover	Embauches en CDI		Nombre	4	8	
	Embauches en CDD		Nombre	2	3	
	Total des embauches		Nombre	6	11	
	Rupture conventionnelle		Nombre	6	5	
	Fin de CDD		Nombre	2	5	dont 1 fin de CDD au 31/12/2017
	Démission		Nombre	1	2	
	Fin essai		Nombre	0	1	
	Départ en retraite		Nombre	0	2	
	Licenciement		Nombre	0	0	
	Total des départs		Nombre	9	15	
	Turn-over		%	7,38%	12,81%	(Nb de départs CDI + Nb entrées CDI)/2/effectif moyen

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2017	2018	Commentaires
<b>Santé et sécurité</b>						
		Nombre d'accidents mortels	Nombre	0	0	
		Nombre de maladies professionnelles	Nombre	0	0	
	H&S-Emp	Nombre d'accidents du travail	Nombre	0	0	
		Taux de fréquence	Taux	0%	0%	
		Taux de gravité	Taux	0%	0%	
		Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,98%	0,70%	De 1 à 3 jours
	H&S-Asset	Part des actifs couverts par un dispositif de gestion des risques santé et sécurité	% d'actifs couverts	80%	93%	Actifs sous gestion opérationnelle SFL
	H&S-Comp	Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Nombre d'incidents	0	0	
<b>Engagement sociétal</b>						
	Comty-Eng	Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	-	-	Étant donné la localisation du patrimoine SFL concentrée sur Paris et sa proche couronne, les initiatives sociétales sont opérées directement au niveau Groupe et précisées en partie 6.5.

#### INDICATEURS DE GOUVERNANCE

Thème	Code EPRA	Indicateur	Explication
<b>Gouvernance</b>			
	Gov-Board	Composition du Conseil d'administration	Description <i>Se référer à la page 70 du cahier juridique et financier</i>
	Gov-Select	Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description <i>Se référer aux pages 70 et 71 du cahier juridique et financier</i>
	Gov-Col	Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description <i>Se référer aux pages 72 à 74 et 81 du cahier juridique et financier</i>

Taux de couverture: 100%

### 7.3. Vérification des données

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion Groupe.

## 13. Annexes

### Annexe 13.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 5 avril 2019 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 2018, 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 2018 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des mandataires tant par la Société que par celles qui lui sont liées :  
néant

2) Nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2018, ont été consenties à chacun des mandataires de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent :  
néant

3) Nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2018 par les mandataires sociaux de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :  
néant

4) Nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2018, 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 2018 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.

6) Nombre, prix et dates d'échéance des options consenties en 2018 par les sociétés visées aux 1) et 2) à l'ensemble des salariés bénéficiaires :  
néant

Le Conseil d'administration

### Annexe 13.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 5 avril 2019 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 2018.

Le Comité de rémunérations et de sélection réuni le 22 mars 2018 a proposé au Conseil d'administration la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions (plan n° 5), sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale du 20 avril 2018 de la deuxième résolution extraordinaire autorisant le Conseil d'administration à procéder à l'attribution gratuite d'actions.

L'Assemblée générale du 20 avril 2018 a adopté la deuxième résolution extraordinaire qui lui était soumise, autorisant alors le Conseil d'administration à procéder à des attributions gratuites d'actions.

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration réuni le 20 avril 2018 à l'issue de l'Assemblée générale a adopté le Règlement du plan d'attribution gratuite d'actions de performance n° 5, décidé l'attribution gratuite d'actions et déterminé le nombre d'actions attribuées ainsi que la liste des bénéficiaires.

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.

#### 1. Cadre des attributions gratuites d'actions

##### 1.1. Autorisation de l'Assemblée générale du 20 avril 2018 (deuxième résolution extraordinaire)

L'Assemblée générale du 20 avril 2018 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux, un plan d'attribution gratuite d'actions de performance dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce dans la limite de 1% du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée (étant précisé qu'un sous-plafond de 0,5% s'applique aux attributions effectuées au bénéfice des mandataires sociaux).

##### 1.2. Adoption du règlement du plan et décision d'attribution par le Conseil d'administration du 20 avril 2018

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018, le Conseil d'administration du même jour a adopté les dispositions du règlement du plan d'attribution d'actions de performance (le « Plan n° 5 ») proposé par le Comité de rémunérations et de sélection du 22 mars 2018.

Ledit Conseil d'administration a par ailleurs décidé d'attribuer au titre du Plan n° 5, 67 184 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 2018

Sur les 67 184 actions attribuées, 42 000 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, dont 20 000 au Directeur général Monsieur Nicolas Reynaud, 16 000 au Directeur général délégué Monsieur Dimitri Boulte et 6 000 au Président du Conseil d'administration Monsieur Juan José Brugera Clavero.

	Nicolas Reynaud	Dimitri Boulte	Juan José Brugera Clavero
Attributions consenties par la Société aux mandataires sociaux durant l'exercice 2018	Nombre: 20 000 actions	Nombre: 16 000 actions	Nombre: 6 000 actions
	Valeur* : 486 380 €	Valeur* : 389 104 €	Valeur* : 145 914 €

\* 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 100 %. La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée notamment de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, cette valeur unitaire s'établit à 48,638 € pour les actions attribuées le 20 avril 2018.

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 couver-

ture 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 2018 par la Société à l'ensemble des salariés bénéficiaires

Catégorie de bénéficiaires	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites	Valeur des actions gratuites
Cadres du Comité de Direction	7	19 400	471 789
Cadres de catégories 3 et 4	12	3 704	90 078
Cadres de catégories 1 et 2	32	2 080	50 584

## 2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites de 2018

### 2.1. Motifs de l'attribution

L'attribution au titre du Plan n° 5 a pour objectif premier de permettre la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs de SFL qu'elle souhaite motiver particulièrement. Le Plan n° 5 a été étendu au profit de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de SFL. 2.2 Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

#### - Période d'acquisition

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-après), les actions attribuées par le Conseil d'administration du 20 avril 2018 seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, d'un communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de la date d'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2020).

#### - Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration de la période d'acquisition visée ci-dessus, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

En outre, le Conseil d'administration pourra décider, au cas par cas, le maintien du droit à l'acquisition définitive des actions même si le bénéficiaire n'est plus salarié ou dirigeant à la date d'acquisition.

#### - Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

### 2.3. Période de conservation

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, telles qu'en vigueur à la date d'adoption du Plan n° 5, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

De plus pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exer-

cées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe. Il est précisé que, pour l'attribution décidée le 20 avril 2018, cette obligation supplémentaire de conservation ne vise que les mandataires sociaux, aucune attribution n'ayant été effectuée au profit de cadres supérieurs tenus par cette obligation supplémentaire de conservation.

### 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 donne-

ront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

### 4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n° 5 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de Euronext Paris.

Le Conseil d'administration

## Annexe 13.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (en euros)

(article R. 225 - 102 du Code de commerce)

Nature des indications	2014	2015	2016	2017	2018
<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	70 878 041	69 540 212	87 735 720	101 421 937	107 699 004
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	72 162 520	6 448 213	32 971 796	317 127 680	67 271 823
Impôts sur les bénéfices	- 55 730	- 15 000	15 528 992	- 48 294	- 4 466
Résultat après impôts, amortissements et provisions	31 476 110	- 26 718 556	- 30 278 521	272 390 385	22 245 051
Montant des bénéfices distribués <sup>(1)</sup>	65 140 564	48 855 423	48 855 423	107 016 640	123 301 781
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	1,55	0,14	0,37	6,82	1,45
Résultat après impôts, amortissements et provisions	0,68	- 0,57	- 0,65	5,85	0,48
Dividende versé à chaque action	1,40	1,05	1,05	2,30	2,65
Distribution exceptionnelle	0,70	1,05	1,05		
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	65	64	65	65	59
<i>Dont employés d'immeubles</i>	2	2	2	2	2
Masse salariale de l'exercice	7 665 940	9 018 126	8 226 252	8 812 127	9 410 685
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	3 239 556	3 247 869	3 319 907	3 874 699	3 414 252

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

## Annexe 13.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L. 225-37 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 2018, de la politique de diversité au sein du Conseil et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil. Ce rapport indique en outre les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs de la Direction générale. Il détaille également (i) la 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 2018. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 15 février 2019.

### 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 juin 2018 (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 rappelé que depuis le 30 octobre 2017 la notation attribuée par l'agence de notation Standard & Poor's est BBB+ (contre BBB auparavant), perspective Stable.

Le tableau ci-après synthétise les dispositions du code AFEP-MEDEF avec lesquelles la Société n'est pas en parfaite conformité.

Problématiques concernées	Recommandations du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2018	Justifications
Part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration	Dans les sociétés contrôlées, la part des administrateurs indépendants doit être d'au moins un tiers (Art. 8.3)	3 Administrateurs indépendants sur un total de 14 Administrateurs (soit 21 %).	La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et de l'actionnaire minoritaire dans ses travaux. Sur les 14 administrateurs, 8 ont été nommés sur proposition de Colonial, l'actionnaire majoritaire de SFL, 2 ont été nommés sur proposition de l'actionnaire minoritaire actuel, Predica, et 1 administrateur a été nommé le 13 novembre 2015 sur proposition d'un actionnaire minoritaire à cette date, étant précisé que cet actionnaire (i) a cédé la totalité de ses actions à Colonial en novembre 2018 (ii) a simultanément augmenté sa participation dans le capital de Colonial pour y détenir une participation significative (20 %). Le Conseil d'administration du 26 juillet 2018 a coopté un nouvel administrateur indépendant, en remplacement d'un administrateur indépendant démissionnaire, le pourcentage d'administrateurs indépendants au sein du Conseil est en conséquence de 21 %.
Critères d'indépendance des Administrateurs	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.	En raison de la démission d'un administrateur indépendant membre du Comité d'audit le 18 juillet 2018, le Conseil d'administration réuni le 19 décembre 2018 a nommé un nouvel administrateur indépendant au sein de ce Comité. Toutefois, la composition du Comité d'audit est liée à celle du Conseil qui ne comprend que 3 Administrateurs indépendants.

(Situation au 31 décembre 2018)

Problématiques concernées	Recommandations du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2018	Justifications
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 qui détiennent, ou détenaient à la date de leur nomination, 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.
Critères quantifiables de la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Les critères quantifiables doivent être prépondérants dans la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (Art. 24.3.2)	La proportion des critères qualitatifs et quantitatifs est identique.	Au regard de l'adéquation des critères qualitatifs avec la stratégie de la société, le Conseil d'administration n'a pas estimé opportun de retenir une part significativement prépondérante pour les critères quantifiables dans la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. Néanmoins, il convient de relever que, dans l'hypothèse où le niveau de performance est suffisant par rapport aux critères quantifiables pour permettre une rémunération variable maximale, la proportion de rémunération déterminée à partir des critères quantifiables est de 63 % contre 37 % pour les critères qualitatifs (voir détail du mode de calcul en pages 93 et 94).
Débat annuel de son fonctionnement par le conseil	Une fois par an, le Conseil d'administration débat de son fonctionnement (Art. 9.3)	L'examen du fonctionnement du Conseil d'administration n'a pas fait l'objet d'un point à l'ordre du jour en 2018.	En 2017, une mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil avait été confiée à un cabinet extérieur, un questionnaire avait été remis aux administrateurs. Le résultat de cette étude a été présenté lors du Conseil du 19 décembre 2017. Le Conseil n'a pas jugé utile de renouveler cet examen en 2018.
Rémunération des Administrateurs	La rémunération des administrateurs doit tenir compte de la participation effective des Administrateurs au Conseil et aux Comités et comporter une partie variable prépondérante (Art. 20.1)	Les jetons de présence comportent une partie fixe annuelle (en fonction de la qualité d'administrateur, de membre de Comité et de Président du Conseil ou de Comité) et une partie variable (par séance du conseil et du Comité du Conseil).	Le caractère prépondérant de la part variable par rapport à la partie fixe dépend du nombre de réunions du Conseil et des Comités au cours de l'exercice.  Le nombre de réunions tenues au cours de l'exercice 2018 n'a pas permis que la partie variable des jetons de présence versés aux administrateurs soit prépondérante.

(Situation au 31 décembre 2018)

## 2. Direction Générale et Comité de Direction au 31 décembre 2018

### 2.1. Modalités d'exercice de la Direction générale - Dissociation des fonctions de Président et de Directeur général

Depuis la décision du Conseil d'administration du 27 janvier 2015, prise sur recommandation du Comité de Rémunérations et de Sélection, les fonctions de Président et de Directeur général sont dissociées, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO ayant été nommé Président du Conseil d'administration, Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général et Monsieur Dimitri BOULTE Directeur général délégué.

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO a été renouvelé pour une durée 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 renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO sera soumis au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale ordinaire du 5 avril 2019. En cas d'approbation du renouvellement de son mandat d'administrateur par les actionnaires, le Conseil d'administration qui se tiendra à l'issue de cette Assemblée devra se prononcer sur le renouvellement de son mandat de Président du Conseil d'administration.

Le Conseil n'a attribué aucune mission spécifique au Président en dehors des attributions prévues par la loi pour le Président du Conseil d'administration.

## 2.2. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2018

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2018 par Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général et par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2018 par le Président du Conseil d'administration et les Administrateurs sont détaillés dans le point 3.8 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 2018 :*

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 2018 :*

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.

Toutefois, conformément à l'article R. 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration réuni le 9 février 2018 a autorisé le Directeur général, avec faculté de subdélégation à tout mandataire qu'il désignera, à consentir, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis :

– pour un montant global de 500 000 €,

– sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'une année à l'issue de laquelle le Directeur général doit établir un état des

engagements contractés conformément à cette autorisation et le soumettre au Conseil d'administration.

En outre, à titre de mesure d'ordre interne et conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général délégué doivent obtenir l'autorisation du Conseil d'administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros.

## 2.4. Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2018, 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
- François Derrian : Directeur des ressources humaines
- Aude Grant : Directeur général adjoint, asset management et investissements
- Éric Oudard : Directeur Technique et développement

Monsieur Pierre-François Chiapponi, Directeur commercial et investissements, a quitté la société le 28 septembre 2018.

### Nicolas Reynaud (57 ans), Directeur général

Il a rejoint SFL en 2006 en tant que membre du Comité de direction, Directeur financier et Directeur général adjoint. Il a été nommé Directeur général délégué en 2008. Il a commencé sa carrière à la CAMCA (1984-88) puis chez SOPHIA (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur général adjoint et Directeur financier. Il a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015, date à laquelle ont pris fin ses fonctions de Directeur financier.

### Dimitri Boulte (41 ans), Directeur général délégué, Directeur des Opérations

Il a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a occupé différents postes de responsabilité en qualité de Directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-2006), Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné. Il a été nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015.

### François Sebillotte (63 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.

**Fabienne Boileau** (51 ans), Directeur financier  
Diplômée de l'ESC Reims et d'expertise comptable, elle a rejoint le groupe SFL en 2005, après avoir exercé trois années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filière Contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA. Avant le 27 janvier 2015, date à laquelle elle a été nommée Directeur financier de SFL, elle occupait le poste de Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités.

**François Derrian** (49 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** (37 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** (41 ans), Directeur asset management et gestion clients  
Diplômé de l'ESTP Cachan et titulaire d'un master à l'ESSEC Business School, il a débuté sa carrière chez CBRE Investors en tant qu'analyste financier et asset manager, puis il a rejoint Mercialis en 2006. Passé en 2011 chez Immobilière Casino, il y a exercé les fonctions de Directeur des grands projets puis de Directeur des arbitrages, avant de revenir chez Mercialis en 2014 en tant que Directeur de l'asset management valorisation. Il a rejoint SFL en tant que Directeur de l'asset management et de la gestion clients en 2016.

**Éric Oudard** (50 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.

#### Représentation des femmes et des hommes

SFL maintient une représentation stable des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction depuis plusieurs années. Ainsi au 31 décembre 2018, sur les huit membres composant le Comité de direction, deux sont des femmes, soit 25%. L'une occupe le poste de Directrice financière, la seconde est Directrice générale adjointe, Asset Management et investissement.

Il est par ailleurs précisé que, étant donné le faible effectif de la société, les 10% des postes à responsabilité sont tous occupés par les membres du Comité de direction.

### 3. Le Conseil d'administration

#### 3.1. Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2018

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 2018, le Conseil d'administration de SFL est composé de quatorze membres. Au 31 décembre 2017, il était composé de quinze membres.

Le Conseil d'administration du 26 juillet 2018 a nommé à titre provisoire Madame Arielle Malard de Rothschild afin de pourvoir au remplacement de Madame Anne-Marie de Chalambert, démissionnaire le 18 juillet 2018. Le mandat d'administrateur de Madame Malard de Rothschild sera soumis à ratification lors de l'Assemblée Générale du 5 avril 2019. Par ailleurs, Monsieur Adnane Mousannif a remis sa démission de son mandat d'administrateur à l'issue du Conseil qui s'est réuni le 19 décembre 2018.

La répartition des membres du Conseil d'administration est la suivante :

- Huit Administrateurs élus sur proposition de l'actionnaire majoritaire, INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA :
  - Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO (Président du Conseil d'administration)
  - Madame Angels ARDERIU IBARS
  - Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
  - Madame Carmina GANYET I CIRERA
  - Monsieur Carlos KROHMER
  - Monsieur Luis MALUQUER TREPAT
  - Madame Nuria OFERIL COLL
  - Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA
- Deux Administrateurs élus sur proposition de PREDICA :
  - Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP
  - Madame Chantal du RIVAU

Un Administrateur élu sur proposition de Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC (agissant de concert)<sup>(1)</sup> :

- Monsieur Ali Bin Jassim AL THANI

- Trois Administrateurs indépendants :

- Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD
- Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD<sup>(2)</sup>
- Monsieur Anthony WYAND.

#### 3.2. Politique de diversité au Conseil d'administration

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire

(1) Par courrier (recommandé avec accusé de réception) en date du 14 novembre 2018 adressé à la société, les sociétés Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC agissant de concert, ont déclaré avoir conclu un accord, sous conditions suspensives, avec Colonial le 15 octobre 2018 et cédé à l'actionnaire majoritaire de SFL à effet du 12 novembre 2018 la totalité des actions SFL qu'elles détenaient (voir le paragraphe « Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2018 » en page 24 du Rapport de gestion).

(2) Le Conseil d'administration du 26 juillet 2018 a pris acte de la démission de Madame Anne-Marie de Chalambert, administrateur indépendant, et a coopté Madame Arielle Malard de Rothschild, également administrateur indépendant.

appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 75 ans.

Au 31 décembre 2018, deux Administrateurs ont plus de 70 ans et trois Administrateurs ont 50 ans ou moins.

Les qualifications et l'expérience professionnelle de chaque administrateur sont décrites en page 76 et suivantes du présent rapport.

Le Conseil s'efforce de diversifier sa composition en termes de nationalité, d'expérience internationale, de compétence et d'équilibre dans la représentation des hommes et des femmes en son sein.

Le Conseil d'administration comprend six femmes sur un total de quatorze membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration au 31 décembre 2018 est ainsi de 43 %, 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.

L'Administratrice indépendante démissionnaire au cours de l'exercice 2018 a été remplacée par une nouvelle Administratrice également indépendante, ce qui a permis à SFL de maintenir de nombre de femmes au sein du Conseil d'administration à six et le nombre d'administrateurs indépendants à trois.

Pour l'exercice 2019 l'objectif est de maintenir cette situation.

La taille et la composition du Conseil d'administration au regard de l'aptitude, de la qualité et des compétences des administra-

teurs répondent aux besoins actuels de la Société et favorisent une organisation et un fonctionnement efficaces du Conseil d'administration en permettant des débats constructifs et des prises de décisions favorisant la pérennité et le développement de la Société.

Dans un but de contribuer à la diversité dans la composition du Conseil d'administration, lorsqu'un poste d'Administrateur devient vacant ou lorsqu'il est nécessaire ou souhaitable de nommer un nouvel Administrateur, le Comité de rémunérations et de sélection est chargé d'examiner les dossiers de candidatures puis de recevoir les membres potentiels. Il expose le résultat de son examen au Conseil d'administration en fonction des compétences, des aptitudes et expertises, de l'âge, du sexe, des candidat(e)s pouvant apporter leur savoir et leur expérience à la Société. Le Comité doit également prendre en considération les exigences prévues par la loi et la réglementation (critère d'indépendance, sexe, âge, ...). Le Conseil décide ensuite, selon le cas, soit de coopter un nouvel Administrateur et de proposer à l'Assemblée générale de ratifier cette nomination faite à titre provisoire, soit de proposer à l'Assemblée générale de nommer un nouvel Administrateur.

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés, le nombre de salariés de la Société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'article L. 225-27-1 du Code de commerce.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du code du travail, deux membres du Comité Social et Économique assistent aux séances du Conseil d'administration, avec voix consultative.

### 3.3. Changements intervenus dans la composition du Conseil d'administration et des Comités au cours de l'exercice 2018 – situation arrêtée le 31 décembre 2018

	Renouvellements	Nominations	Départs
Conseil d'administration	Anne-Marie de Chalambert 20/04/2018		
	Nuria Oferil Coll 20/04/2018		
	Angels Arderiu Ibars 20/04/2018		Anne-Marie de Chalambert 18/07/2018
	Ali Bin Jassim Al Thani 20/04/2018	Arielle Malard de Rothschild 26/07/2018	Adnane Mousannif 19/12/2018
	Adnane Mousannif 20/04/2018		
Anthony Wyand 20/04/2018			
Comité d'audit et des comptes	–	Arielle Malard de Rothschild 19/12/2018	Anne-Marie de Chalambert 18/07/2018
Comité de rémunérations et de sélection	–	Arielle Malard de Rothschild 09/11/2018	Anne-Marie de Chalambert 18/07/2018
Comité des administrateurs indépendants	–	Arielle Malard de Rothschild 26/07/2018	Anne-Marie de Chalambert 18/07/2018
Comité exécutif et stratégique	–	–	–

### 3.4. Proposition de ratifications et de renouvellements des membres du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 5 avril 2019

Arriveront à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2018, les mandats d'Ad-

ministrateurs de Mesdames Arielle Malard de Rothschild – dont le mandat sera préalablement soumis à la ratification de l'Assemblée générale – et de Madame Chantal du Rivau, ainsi que de Messieurs Juan José Brugera Clavero, Jean-Jacques Duchamp, Carlos Fernandez-Lerga Garralda, Pere Viñolas Serra et Anthony Wyand.

Nous vous proposons tout d'abord, de ratifier la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 26 juillet 2018, de Madame Arielle Malard de Rothschild (cette dernière ayant été nommée provisoirement pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, Madame Anne-Marie de Chalambert, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018), puis de renouveler son mandat 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 2021.

Le Conseil d'administration du 26 juillet 2018, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, a décidé à l'unanimité de coopter Madame Arielle Malard de Rothschild en qualité d'administratrice indépendante en remplacement de Madame Anne-Marie de Chalambert. Le Conseil a en effet estimé que Madame Malard de Rothschild rassemble les qualités de compétence et d'indépendance qui lui permettent de participer pleinement aux travaux du Conseil. L'expérience professionnelle de Madame Malard de Rothschild de plus de trente ans dans le domaine de la finance, ses qualités humaines et ses compétences professionnelles représentent un atout pour la Société.

Le Conseil d'administration a en conséquence décidé de soumettre au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 5 avril 2019, la ratification de la nomination de Madame Malard de Rothschild puis le renouvellement de son mandat d'administrateur pour une nouvelle durée de trois années.

Conformément à l'article R. 225-835° du Code de commerce, les informations concernant Madame Malard de Rothschild, dont le mandat d'administrateur sera soumis à ratification puis à renouvellement, figurent en pages 75 et 79 du présent rapport.

Nous vous proposons également de renouveler les mandats d'Administrateur respectifs de Madame Chantal du Rivau et de Messieurs Jean-Jacques Duchamp, Carlos Fernandez-Lerga Garralda et Pere Viñolas Serra, 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 2021. Nous vous proposons en outre de renouveler les mandats d'administrateur respectifs de Messieurs Juan José Brugera Clavero et Anthony Wyand, pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Conformément aux statuts de la Société, la durée des renouvellements des mandats proposés est d'une année pour les mandats de Messieurs Juan José Brugera Clavero et Anthony Wyand, ceux-ci ayant plus de 70 ans, et de trois années pour les autres Administrateurs.

Nous vous précisons par ailleurs que par courrier en date du 20 janvier 2019, Madame Sylvia Desazars de Montgailhard a fait part de sa décision de démissionner de son mandat d'administrateur à effet du même jour. Le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019 a décidé à l'unanimité et sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, de coopter Madame Alexandra Rocca, en qualité d'administrateur indépendant, en remplacement de Madame Sylvia Desazars de Montgailhard, et ce, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

De nationalité française, Madame Alexandra Rocca est âgée de 56 ans. Elle est diplômée d'HEC, de L'Institut d'Études Politiques de Paris et titulaire d'une licence de lettres modernes. Après avoir débuté sa carrière dans le groupe Printemps de 1986 à 1990, Alexandra Rocca a passé 11 ans chez Air Liquide entre 1990 et 2001. Elle a notamment été en charge de la communication de la filiale Santé, de la gestion de la marque Air Liquide à l'international avant de devenir directrice adjointe de la communication du groupe. En 2001, elle devient directrice de la communication des Galeries Lafayette avant de rejoindre de 2005 à 2010 le groupe Crédit Agricole S.A où elle est successivement nommée directrice de la communication de LCL puis directrice de la communication de Crédit Agricole S.A. En 2010, elle est nommée à la tête de la direction de la communication de Lafarge où elle reste jusqu'en 2015. Elle rejoint en 2015 le groupe Sanofi pour en devenir la directrice de la communication. Alexandra Rocca est depuis 2018 directrice de la communication du groupe Air Liquide.

Mesdames Arielle Malard de Rothschild, Alexandra Rocca et Chantal du Rivau ainsi que Messieurs Juan José Brugera Clavero, Jean-Jacques Duchamp, Carlos Fernandez Lerga-Garralda, Pere Viñolas Serra 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 ratifications et renouvellements de mandats d'administrateurs seront soumis aux votes des actionnaires lors de l'Assemblée générale qui sera réunie le 5 avril 2019.

### 3.5. Les administrateurs indépendants

Le code AFEP-MEDEF précise qu'un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, tout mandataire social non exécutif de la Société ou de son Groupe dépourvu de liens d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le code AFEP-MEDEF définit les critères que doivent examiner le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil afin de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'Administrateur et la Direction, la Société ou son Groupe, notamment :

- Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :
  - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ;
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :
  - significatif de la société ou de son Groupe ;
  - ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son Groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ;

- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- Ne pas être administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

Il est précisé qu'un dirigeant mandataire social exécutif ne peut pas être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.

Par ailleurs, des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du Comité des nominations, doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères ci-dessus, à l'exception du critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de 12 ans) pour Monsieur Wyand.

Comme indiqué dans le tableau de la page 67 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 Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD<sup>(1)</sup>
- Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD<sup>(2)</sup>
- Monsieur Anthony WYAND.

(1) À la suite de la démission le 20 janvier 2019 de Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD, le Conseil d'administration du 15 février 2019 a nommé à titre provisoire, Madame Alexandra ROCCA, Administrateur.

(2) Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD a été cooptée par le Conseil d'administration du 26 juillet 2018 en remplacement de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, démissionnaire.

Sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d'administration réuni le 26 juillet 2018 à l'issue du Comité, a considéré que Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD remplit l'ensemble des conditions lui permettant d'être qualifiée d'Administrateur Indépendant tels que définis par le Code AFEP-MEDEF.

Aucun de ces administrateurs n'entretient de relation d'affaires avec la Société.

## Tableau de synthèse précisant la conformité ou non des administrateurs indépendants au regard des critères d'indépendance précités

Critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant	Respect des critères		
	Arielle Malard de Rothschild	Sylvia Desazars de Montgailhard	Anthony Wyand
<b>Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes</b>			
Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des 5 années précédentes :			
- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société	✓	✓	✓
- dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide	✓	✓	✓
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère ou d'une société consolidée par cette société mère	✓	✓	✓
<b>Critère 2 : Mandats croisés</b>			
Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur	✓	✓	✓
<b>Critère 3 : Relations d'affaires significatives</b>			
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :			
- significatif de la Société ou de son Groupe	✓	✓	✓
- pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.	✓	✓	✓
<b>Critère 4 : Lien familial</b>			
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	✓	✓	✓

Critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant	Respect des critères		
	Arielle Malard de Rothschild	Sylvia Desazars de Montgailhard	Anthony Wyand
<b>Critère 5: Commissaires aux comptes</b> Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes	√	√	√
<b>Critère 6: Durée de mandat supérieure à 12 ans</b> Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.	√	√	X <sup>(1)</sup>
<b>Critère 7: Statut du dirigeant mandataire social non exécutif</b> Ne pas percevoir une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.	√	√	√
<b>Critère 8: Statut de l'actionnaire important</b> Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des nominations, doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.	√	√	√

(1) Voir également le tableau en page 67 du présent rapport et le paragraphe 3.5 (page 73) sur la justification de la non-application du critère d'ancienneté pour l'un des administrateurs indépendants.

### 3.6. Compétence et expertise des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2018

**Monsieur Juan José Brugera Clavero** est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en technique industrielle de l'EUITI de Terrassa et d'un MBA de l'ESADE. Il a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et l'École des Télécommunications de La Salle (1967-1968). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-1970) puis a rejoint le Groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-1975). En 1972, il a collaboré avec l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-1975) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-1988). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-1999); puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur général (CEO) (1987-1994) puis a exercé les fonctions de Directeur général de INMOBILIARIA COLONIAL, SA (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, SOCIMI, SA 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** 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, SOCIMI, SA (Espagne) et de Qatar General Insurance & Reinsurance Co (Qatar), Membre du Conseil de surveillance de Hapag-Lloyd AG et Président de Qatar Navigation QPSC.

**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, SA en tant que Responsable de la comptabilité. Elle y a obtenu le poste de Directeur financier en janvier 2009, date à laquelle elle a rejoint le Comité de Direction.

**Madame Sylvia Desazars de Montgailhard** est administrateur indépendant de SFL. Elle a travaillé dans l'enseignement supérieur et à la recherche en France, en Espagne, aux États-Unis et en Asie. Diplômée de Sciences-Po Paris, titulaire d'une Agrégation d'Espagnol et d'un Doctorat de la Sorbonne-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 et Directeur général adjoint de Crédit Agricole Assurance 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 notamment 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'État espagnols en charge des relations avec l'Union Européenne (1978-1983), puis il a rejoint Grupo Banco Hispano Americano à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général. Il est Administrateur de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA et de plusieurs autres sociétés espagnoles. 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 Criteria) 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, SA 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 Economia) 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 INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA 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).

**Madame Arielle Malard de Rothschild** est Administrateur indépendant de SFL depuis le 26 juillet 2018.

Elle est titulaire d'un Doctorat en Sciences Économique de l'Institut d'Études politiques de Paris («Sciences Po.») et d'un DEA en Monnaie Banque Finances à l'université Paris II Assas. En 1989 elle entre chez Lazard Frères & Co au sein de l'équipe de Conseil aux gouvernements étrangers. Dix ans plus tard, elle fonde Rothschild Conseil International – dont elle devient Directeur général adjoint – entité spécialisée dans le Conseil financier aux marchés émergents. Depuis 2006 elle est Gérant de Rothschild & Cie (SCS). Elle est également membre du Conseil de Surveillance et du Comité des Risques de Rothschild & Co (SCA) et Administrateur du Groupe Lucien Barrière (SAS).

**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, SOCIMI, SA.

**Madame Nuria Oferil Coll** est diplômée en droit de l'Université de Barcelone et titulaire d'un MBA de l'ESADE de l'Université RAMON LLULL. Elle a débuté sa carrière dans le cabinet ROCA JUNYENT en 1998 et y a exercé en tant qu'Avocate associée au sein du département de droit privé. En 2004 elle a rejoint les services juridiques d'INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI S.A. Elle y occupe le poste de Directrice Juridique à partir de 2010, date à laquelle elle est devenue membre du Comité de Direction. Elle est responsable de l'application des normes ainsi que de l'unité de la gouvernance de l'entreprise, et vice-secrétaire du Conseil d'administration d'INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA.

**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, SOCIMI, SA. 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 de sociétés espagnoles. 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 Président du Conseil d'administration de CYBELE Asset Management.

## 3.7. Présentation synthétique des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2018

	Informations personnelles				Expérience	
	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions	Nombre de mandats dans les sociétés cotées	
Juan José BRUGERA CLAVERO (Président du Conseil d'administration)	72 ans	H	Espagnol	15 775	2	
Ali BIN JASSIM AL THANI	59 ans	H	Qatari	25	1	
Angels ARDERIU IBARS	52 ans	F	Espagnole	25	1	
Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD	60 ans	F	Française et Espagnole	50	1	
Chantal du RIVAU	63 ans	F	Française	30	2	
Jean-Jacques DUCHAMP	64 ans	H	Français	25	4	
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	69 ans	H	Espagnol	50	2	
Carmina GANYET I CIRERA	50 ans	F	Espagnole	30	2	
Carlos KROHMER	47 ans	H	Allemand	30	1	
Arielle MALARD de ROTHSCHILD	55 ans	F	Française	25	2	
Luis MALUQUER TREPAT	63 ans	H	Espagnol	400	2	
Nuria OFERIL COLL	44 ans	F	Espagnole	25	1	
Pere VIÑOLAS SERRA	56 ans	H	Espagnol	5 325	2	
Anthony WYAND	75 ans	H	Britannique	100	1	

\* P : Président - M : Membre.

## 3.8. Profil, expérience et expertise des administrateurs

**Juan José BRUGERA CLAVERO**

(Président du Conseil d'administration)

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 74 du présent rapport)

• **Mandats en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Président du Conseil d'administration de SFL
  - Président du Comité exécutif et stratégique de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France : (néant)

À l'étranger :

- Président du Conseil d'administration et Président du Comité exécutif et stratégique de :
  - INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA – *société cotée (Espagne)*

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

**Cheikh Ali BIN JASSIM AL THANI**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 74 du présent rapport)

• **Mandats en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
  - En France :
    - Président du Conseil d'administration de :
      - EAGLE SPPICAV (SAS)
      - 52 CAPITAL (SA)
      - DIAMOND SPPICAV (SAS)
    - Président du Conseil d'administration et Directeur général de :
      - ELYPONT (SA)
  - À l'étranger :
    - Président du Conseil d'administration de :
      - QATAR NAVIGATION QPSC (*Qatar*)
    - Membre du Conseil de Surveillance de :
      - HAPAG-LLOYD AG
    - Administrateur de :
      - INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*
      - QATAR GENERAL INSURANCE & REINSURANCE Co (*Qatar*)

Position au sein du conseil				Participation a des Comités de Conseil*			
Indépendance	Date initiale de nomination	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité de rémunérations et de sélections	Comité exécutif et stratégique	Comité des administrateurs indépendants
non	23/07/2008	AGO 2019	10,5 ans	-	-	P	-
non	13/11/2015	AGO 2021	3,5 ans	-	-	-	-
non	04/03/2014	AGO 2021	5,0 ans	-	-	-	-
oui	28/04/2017	AGO 2020	3,0 ans	-	-	-	M
non	28/05/2014	AGO 2019	4,5 ans	-	-	-	-
non	25/11/2004	AGO 2019	14,5 ans	M	-	M	-
non	23/07/2008	AGO 2019	10,5 ans	P	-	-	-
non	20/07/2009	AGO 2020	9,5 ans	M	-	M	-
non	24/04/2014	AGO 2020	5,0 ans	-	-	-	-
oui	26/07/2018	AGO 2019	0,5 an	M	M	-	M
non	11/06/2010	AGO 2020	8, 5 ans	-	-	-	-
non	13/11/2015	AGO 2021	3,5 ans	-	-	-	-
non	23/07/2008	AGO 2019	10,5 ans	-	M	M	-
oui	21/03/1995	AGO 2019	24,0 ans	-	P	-	M

- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**
  - Vice-Président de Housing Bank of Trade and Finance (HBTF) - *société cotée (Jordanie)*

#### Angels ARDERIU IBARS

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 74 du présent rapport)
- **Mandats en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France: (néant)
    - À l'étranger :
      - Directeur financier de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**  
(néant)

#### Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 74 du présent rapport)

- **Mandats en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur indépendant de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France: (néant)
    - À l'étranger:
      - Administrateur de :
        - KOIKI (SL) (*Espagne*)
        - SOGEDAD de ESTUDIOS HISPANO FRANCESES (SL) (*Espagne*)
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**  
(néant)

#### Jean-Jaques DUCHAMP

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 74 du présent rapport)
- **Mandats en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL
    - Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
    - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France :

- Président du Conseil d'administration de :
  - SPIRICA (SA)
- Administrateur de :
  - CPR – ASSET MANAGEMENT (SA)
  - PACIFICA (SA)
  - RAMSAY GÉNÉRALE DE SANTÉ (SA) - *société cotée*
- Représentant permanent de PREDICA, administrateur de :
  - GECINA (SA) - *société cotée*
- Directeur général adjoint et membre du Comité Exécutif de :
  - CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA)

À l'étranger :

- Administrateur de :
  - CA VITA (SA) (*Italie*)

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Administrateur de CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER (SA)
- Représentant permanent de CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES, Administrateur de DOLCEA VIE
- Représentant permanent de PREDICA, Administrateur de SANEF
- Membre du Conseil de Surveillance et Administrateur de KORIAN-MEDICA

**Chantal du RIVAU**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir pages 74 et 75 du présent rapport)

• **Mandats en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
- Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France :

- Directeur général de :
  - B. IMMOBILIER (SA)
  - IRIS HOLDING (SAS)
- Président du Conseil d'administration et Administrateur de :
  - OPCI PREDICA BUREAUX\*
- Président du Conseil d'administration de :
  - OPCI PREDICA HABITATION\*
- Administrateur de :
  - ALTA BLUE (SAS)
  - B2 HOTEL INVEST\*
  - CAMP INVEST\*
  - IRIS INVEST 2010\*
  - OPCI CAA KART\*
  - URBIS PARK (SASU)
  - OPCI MASSY BUREAUX (SAS)\*
  - OPCI CAMPUS\*
  - OPCI GHD\*
  - GHD Opco Hôtel (SASU)
- Représentant permanent de IMEFA QUATRE, Administrateur de :
  - OPCI CAA COMMERCES 2\*
  - OPCI MESSIDOR\*
- Président de :
  - CAA KART 1 (SASU)
- Représentant permanent de PREDICA, membre du Conseil de surveillance de :
  - PATRIMOINE & COMMERCE (SCA) *société cotée*
- Membre du Conseil de surveillance de :
  - UNIPIERRE ASSURANCE\*\*

- Gérant de :

- DIAPRE UN (SARL)

\* Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable

\*\* Société civile de placement immobilier à capital variable

À l'étranger : (néant)

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Président du Conseil d'administration de OPCI RIVERS OUEST
- Président de CAA Kart 2 (SASU *radiée le 10/11/2017*)

**Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 75 du présent rapport)

• **Mandats en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
  - Président du Comité d'audit et des comptes de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France : (néant)

À l'étranger :

- Administrateur indépendant, Membre du Comité exécutif, Membre du Comité d'audit, Président du Comité de rémunérations et de sélection de :
  - INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*
- Administrateur, Président du Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de :
  - IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION (SA) (*Espagne*)
- Administrateur de :
  - EL ECONOMISTA / ECOPRENSA (SA) (*Espagne*)
  - EUR- CONSULTORES (SL) (*Espagne*)

**Carmina GANYET I CIRERA**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 75 du présent rapport)

• **Mandats en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
  - Membre du Comité d'audit de SFL
  - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France : (néant)

À l'étranger :

- Directeur général corporate de :
  - INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*
- Membre du Conseil d'administration, Membre du Comité d'audit et Membre du Comité de nomination de :
  - REPSOL - *société cotée (Espagne)*

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- SIIC DE PARIS (SA) (*France*)
- Membre du Conseil d'administration, Président du Comité de rémunérations et de nomination et Membre du Comité exécutif de ICF (Institut Catalan de Finance) (*Espagne*)

- Membre du Conseil d'administration et Membre du Comité d'audit de SEGUR CAIXA – Adeslas (*Espagne*)

#### Carlos KROHMER

##### • Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

(voir page 75 du présent rapport)

##### • Mandats en cours

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
  - En France: (néant)

À l'étranger :

- Directeur Développement corporate, du Contrôle de gestion et des relations avec les investisseurs de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*

##### • Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années

(néant)

#### Arielle MALARD de ROTHSCHILD

##### • Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

(voir page 75 du présent rapport)

##### • Mandats en cours

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur indépendant de SFL
  - Membre du Comité d'audit et des comptes
  - Membre du Comité de rémunérations et de sélection
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France :

- Gérant de :
  - ROTHSCHILD & Cie (SCS)
- Membre du Conseil de Surveillance et Membre du Comité des risques de :
  - ROTHSCHILD & Co (SCA) – *société cotée*
- Administrateur de :
  - GROUPE LUCIEN BARRIÈRE (SAS)

À l'étranger: (néant)

##### • Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années

- Administrateur, Membre du Comité d'audit et des risques et Membre du Comité stratégique de ELECTRICA – UK et Roumanie
- Administrateur et Membre du Comité de rémunération de IMERYS – *France*

#### Luis MALUQUER TREPAT

##### • Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

(voir page 75 du présent rapport)

##### • Mandats en cours

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
  - En France: (néant)

À l'étranger :

- Administrateur indépendant, Membre du Comité d'audit et Membre du Comité de rémunérations et de sélections de :
  - INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*
- Administrateur de :
  - FILUX (SA) (*Espagne*)
  - VITEK (SA) (*Espagne*)
  - M&M ENTERTAINMENT (SL) (*Espagne*)
  - PINEAPPLE TREE, SL (*Espagne*)
- Président de :
  - CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA (*Espagne*)

##### • Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années

- Administrateur de :
  - ALDESAGO (*Espagne*)
  - FORTUNELLA (*Espagne*)
  - MALUQUER ADVOCATS (SCP) (*Espagne*)
  - PRAEVERTO (SLP) (*Espagne*)

#### Nuria OFERIL COLL

##### • Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

(voir page 75 du présent rapport)

##### • Mandats en cours

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
  - En France: (néant)

À l'étranger :

- Directrice Juridique et Vice-secrétaire du Conseil d'administration de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA – *société cotée (Espagne)*

##### • Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années

(néant)

#### Pere VIÑOLAS SERRA

##### • Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

(voir page 75 du présent rapport)

##### • Mandats en cours

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
  - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
  - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France: (néant)

À l'étranger :

- Administrateur Délégué et Membre du Comité exécutif de :
  - INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (SA) - *société cotée (Espagne)*
- Administrateur de :
  - ELECTRO-STOCKS SL (*Espagne*)
  - BLUESPACE (*Espagne*)

##### • Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années

- Administrateur de SIIC DE PARIS (*France*)

**Anthony WYAND**

• **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**

(voir page 75 du présent rapport)

• **Mandats en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur indépendant de SFL
  - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France: Président du Conseil d'administration de :

- CYBELE ASSET MANAGEMENT (SA)

À l'étranger: (néant)

• **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**

- Administrateur de :
  - AVIVA FRANCE (France)
  - AVIVA PARTICIPATIONS (France)
  - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (France)
  - UNICREDITO (Italie)

**3.9. Assiduité des membres du Conseil d'administration**

	Au Conseil	Au Comité d'audit et des comptes	Au Comité de rémunérations et de sélection	Au Comité Exécutif et stratégique	Au Comité des Administrateurs indépendants <sup>(1)</sup>
Juan José Brugera Clavero (Président)	100 %	n/a	n/a	100 %	n/a
Ali bin Jassim Al Thani	83 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Angels Arderiu Ibars	83 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Anne-Marie de Chalambert <sup>(2)</sup>	100 %	100 %	100 %	n/a	-
Sylvia Desazars de Montgailhard	100 %	n/a	n/a	n/a	-
Jean-Jacques Duchamp	100 %	100 %	n/a	100 %	n/a
Chantal du Rivau	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Carlos Fernandez-Lerga Garralda	100 %	100 %	n/a	n/a	n/a
Carmina Ganyet I Cirera	67 %	86 %	n/a	100 %	n/a
Carlos Krohmer	83 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Arielle Malard de Rothschild <sup>(3)</sup>	50 %	n/a	100 %	n/a	-
Luis Maluquer Trepas	83 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Adhane Mousannif <sup>(4)</sup>	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Nuria Oferil Coll	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Pere Viñolas Serra	83 %	n/a	100 %	100 %	n/a
Anthony Wyand	83 %	n/a	100 %	n/a	-

n/a : non applicable

(1) non réuni en 2018

(2) Administrateur jusqu'au 18 juillet 2018

(3) Administrateur indépendant depuis le 26 juillet 2018

membre du Comité de rémunération depuis le 9 novembre 2018

membre du Comité d'audit depuis le 19 décembre 2018

(4) Administrateur jusqu'au 19 décembre 2018

**3.10. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration**

**3.10.1. Rôle du Conseil d'administration**

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis 1995, des règles de Gouvernement d'Entreprise destinées à impliquer plus avant son Conseil d'administration

dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société.

Le Conseil donne son autorisation préalable à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros conformément au Règlement intérieur du Conseil.

Au moins deux fois par an (février et juillet de chaque exercice) le Conseil d'administration est informé par le Directeur général de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements de la Société. Cette information est précédée d'une présentation, avec la participation des Commissaires aux

comptes, au Comité d'audit qui, lui-même, rend compte de ses travaux au Conseil.

Une fois par an, le Conseil d'administration approuve, sur la base des travaux de la Direction, le budget de l'exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

### 3.10.2. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les statuts de la Société ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'administration qui inclut une charte de l'Administrateur.

Des extraits du Règlement Intérieur du Conseil d'administration et des règles de déontologie et de Gouvernement d'Entreprise se trouvent aux paragraphes 3.10.3. et 3.10.4. ci-après.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

### 3.10.3. Droits et devoirs des Administrateurs et gestion des conflits d'intérêts

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur, incluse dans le Règlement intérieur du Conseil, précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, 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.

Conformément au code Afep-Medef révisé en juin 2018, les administrateurs, se trouvant en situation de conflit d'intérêts, s'abstiennent également d'assister aux débats.

### 3.10.4. Fonctionnement du Conseil d'administration au cours de l'exercice

Conformément à l'article 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 six fois au cours de l'exercice 2018, le taux de présence ayant atteint 90% en moyenne.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### Réunion du 9 février 2018

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 19 décembre 2017
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2017 – Expertise du patrimoine – ANR – Rapport du Comité d'audit – Rapport des commissaires aux comptes
3. Dividende
4. Autorisation au Directeur général, avec faculté de subdélégation, de consentir des cautions, avals et garanties
5. Questions diverses.

#### Réunion du 2 mars 2018

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 9 février 2018
2. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2018
  - Convocation et fixation de l'ordre du jour
  - Arrêté des résolutions
  - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
3. Questions diverses.

#### Réunion du 20 avril 2018

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 2 mars 2018
2. Point activité premier trimestre 2018
3. Louvre Saint-Honoré : autorisation de signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) sous conditions
4. Financement : autorisation de rachat de souches obligataires
5. Questions diverses
  - Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
  - Documents de gestion prévisionnelle.

#### Réunion du 26 juillet 2018

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 avril 2018
2. Comptes au 30 juin 2018 et activité du semestre, Expertise du patrimoine, ANR, Rapport du Comité d'audit, Rapport des Commissaires aux comptes
3. Financement
  - Financement bancaire
  - Billets de trésorerie
4. Questions diverses
  - Rapport du Comité de rémunérations et de sélection.

#### Réunion du 9 novembre 2018

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 26 juillet 2018
2. Actualisation budgétaire 2018 – Business plan 2019-2023
3. Évolution de la composition du Conseil d'administration
4. Réflexion sur la stratégie
  - Investissement / arbitrage
  - Point sur une proposition de partenariat
5. Questions diverses
  - Documents de gestion prévisionnelle
  - Comité de rémunérations
  - Comité d'audit
  - Projet de calendrier des réunions 2019.

### Réunion du 19 décembre 2018

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 9 novembre 2018
2. Approbation du Business plan 2019-2023
3. Investissement
4. Évolution de la composition du Conseil d'administration
5. Questions diverses
  - Point sur une proposition de partenariat
  - Validation du calendrier des réunions 2019

### 3.11. Adoption du code de déontologie des SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré à la demande de l'AMF un code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.

Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du code de déontologie des SIIC.

### 3.12. Déclarations liées au Gouvernement d'Entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- 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.

### 3.13. Les Comités spécialisés du Conseil

#### 3.13.1. Règles de composition et de fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d'administration peut décider la création de Comités. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des Comités du Conseil d'administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque Comité (généralement 3 ou 4 membres).

Le Conseil d'administration fixe les attributions des Comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les Comités ne sauraient s'immiscer dans la direction de la Société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des Directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les Comités exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des Comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres 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.

#### 3.13.2. Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2018 de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP

Mme Carmina GANYET I CIRERA

Mme Arielle MALARD de ROTHSCILD (administrateur indépendant)<sup>(1)</sup>

Madame Anne-Marie de Chalambert a quitté ses fonctions au sein du Comité d'audit et des comptes, lors de sa démission de son mandat d'administrateur le 18 juillet 2018.

(1) Madame Arielle Malard de Rothschild a été nommée membre du Comité d'audit par le Conseil d'administration du 19 décembre 2018.

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 74, 75 et 77 à 79 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.

Le Président du Comité d'audit rend compte régulièrement au Conseil des travaux dudit Comité.

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 généralement la veille de l'examen des comptes par le Conseil;
- les dossiers préparatoires du Comité sont transmis 5 jours avant la réunion du Comité;
- le Comité procède à une audition des Commissaires aux comptes, du Directeur 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 2018, avec un taux de présence moyen de 91,67 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### **Réunion du 11 janvier 2018**

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 17 novembre 2017
2. Missions d'audit interne 2017
  - Mission 24 : suivi des recommandations (présentation par KPMG de la mission finalisée à la suite du point d'étape effectué lors de la réunion du 17 novembre 2017)
3. Plan d'audit 2018
4. Questions diverses
  - Calendrier 2018 des réunions du Comité.

#### **Réunion du 8 février 2018**

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 11 janvier 2018
2. Arrêté des comptes 2017
3. Questions diverses.

#### **Réunion du 1<sup>er</sup> mars 2018**

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 8 février 2018
2. Arrêté des rapports 2017
  - Rapport de gestion de l'exercice
  - Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise
  - Annexes.

#### **Réunion du 29 juin 2018**

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 1<sup>er</sup> mars 2018
2. Missions d'audit interne 2018 (point étape)
  - Mission 25 : revue du processus de valorisation des actifs
  - Mission 27 : revue de la couverture du risque lié à la vacance
3. Prestations et services des Commissaires aux comptes – Renouvellement des délégations du Comité d'audit (ordonnance du 17 mars 2016)
4. Services (SACC) envisagés chez COLONIAL – Approbation du Comité (Article L. 822-11-2 du Code de commerce)
5. Questions diverses
  - Audition de Aude Grant (Directrice Générale Adjointe – Asset Management et Investissement).

#### **Réunion du 25 juillet 2018**

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 29 juin 2018
2. Examen des comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2018
3. Questions diverses
  - Tableau de bord Indicateurs au 30 juin 2018 (suivi des risques).

#### **Réunion du 27 septembre 2018**

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 25 juillet 2018
2. Missions d'audit interne 2018 (Point d'étape)
  - Mission 27 : Revue de la couverture du risque lié à la vacance/mission complémentaire
3. Mise en œuvre de la nouvelle réglementation issue du règlement européen relatif à la protection des données personnelles (RGPD) – Portée et implication pour SFL
4. Protection de SFL contre le risque pénal
5. Questions diverses
  - Présentation par Fabrice Ruchaud (Directeur des Systèmes d'Information); premiers éléments d'audit.

#### **Réunion du 9 novembre 2018**

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 27 septembre 2018
2. Missions d'audit interne 2018
  - Mission 26 : Revue du processus de couverture des risques/ Assurance immeubles
  - Mission 28 : Revue des procédures de prévention du délit d'initiés
3. Analyse du système informatique SFL
4. Rapport KPMG sur le risque informatique chez SFL
5. Réflexion sur le plan d'audit 2019
6. Présentation de l'approche d'audit des Commissaires aux Comptes<sup>(1)</sup>.

(1) Cette présentation n'a pu être réalisée que partiellement, la suite de la présentation a été effectuée lors du Comité d'audit réuni en janvier 2019.

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2018 figure en pages 21 et 22 du Rapport de gestion (partie « contrôle interne »).

### 3.13.3. Le Comité de rémunérations et de sélection

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 31 décembre 2018 de :

Président : M. Anthony WYAND (Administrateur indépendant)  
Membres : Mme Arielle MALARD de ROTHSCHILD (Administrateur indépendant)<sup>(1)</sup>  
M. Pere VIÑOLAS SERRA

Mme Anne-Marie de Chalambert a quitté ses fonctions au sein du Comité de rémunérations et de sélections, lors de sa démission de son mandat d'administrateur le 18 juillet 2018.

(1) Le Conseil d'administration du 9 novembre 2018 a nommé Madame Arielle Malard de Rothschild membre du Comité de rémunérations et de sélection.

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'attributions gratuites d'actions, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers ;
- faire des propositions au Conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2018 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### Réunion du 9 février 2018

1. Rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2017, mise en règlement
2. Rémunération de la Direction générale au titre de l'exercice 2018

#### Réunion du 22 mars 2018

1. Plan d'actions gratuites 2018
2. Objectifs qualitatifs des mandataires sociaux pour 2018
3. Plan de succession
4. Questions diverses

#### Réunion du 26 juillet 2018

1. Sélection et proposition de cooptation par le Conseil d'administration d'un nouvel administrateur indépendant en remplacement de Madame Anne-Marie de Chalambert
2. Plan de succession
3. Évolution du mode de calcul des jetons de présence
4. Questions diverses (ILT)

#### Réunion du 9 novembre 2018

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du 26 juillet 2018
2. Formule de rémunération variable 2019 des dirigeants

3. Composition du Comité d'Audit et du Comité de Rémunérations suite au départ de Madame de Chalambert
4. Questions diverses

### 3.13.4. Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2018 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 s'est réuni une fois en 2018 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés ont été les suivants :

#### Réunion du 23 juillet 2018

1. Réflexion stratégique sur la situation actuelle du marché de l'immobilier
2. Partenariat éventuel

### 3.13.5. Le Comité des Administrateurs Indépendants

Le Comité des Administrateurs Indépendants est composé au 31 décembre 2018 de :

- Mme Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD
- Mme Arielle MALARD de ROTHSCHILD
- 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 2018.

## 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 2019, 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 2020 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

### 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 2019 sont décrits ci-après. Ces principes et critères sont arrêtés par le Conseil d'administration, sur recommandations 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 20 avril 2018, pour une durée de 38 mois, le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le même jour à l'issue de l'Assemblée générale, a adopté un plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n° 5 »).

Dans 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° 5, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d'une condition

de présence et de l'atteinte d'objectifs de performance détaillées ci-dessous.

Le règlement du plan n° 5 est décrit ci-après.

### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

### Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution, sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

### Période de conservation

Les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Le règlement n° 5 est détaillé en annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 64 à 66 du présent document.

### 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 2019 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 <sup>(1)</sup>
	Directeur général
A. 122 % et plus	145 %
B. 100 %	100 %
C. 70 % et plus	60 %
D. < 70 %	0

(1) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global (50 %).

Le montant global de la rémunération variable (part qualitative + part quantitative) est lui-même affecté d'un coefficient fonction du ratio : RNR de l'année n / RNR de l'année n-1.

Ce coefficient est déterminé selon la table suivante :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100 % à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Le calcul de la rémunération variable sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte d'éventuels changements structurels au cours de l'année.

#### Part qualitative

Les critères qualitatifs sont préétablis et définis de manière précise par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle. Le Comité de rémunérations apprécie chaque année le taux de réalisation des objectifs.

#### 4.2.3. Actions de performance

Sur le fondement de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire en date du 20 avril 2018 pour une durée de 38 mois, le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le même jour à l'issue de l'Assemblée générale, a adopté un plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n° 5 »).

En application du Plan n° 5, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d'une condition de présence et de l'atteinte d'objectifs de performance telles qu'indiquées au 4.1.3. ci-dessus.

Le règlement du plan n° 5 est décrit au paragraphe 4.1.3. ci-dessus et en annexe 13.2 du Rapport de gestion, en pages 64 à 66 du présent document.

#### 4.2.4. Avantages en nature

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule de fonction et du régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

#### 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.

#### **4.3. Contrats de services liant les membres des organes d'administration ou de Direction à la Société**

Il n'existe pas de contrat de service liant les membres des organes d'administration et de direction à la société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

### **5. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux et aux organes de direction (hors mandataires sociaux) au titre de l'exercice 2018**

#### **5.1. Rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux**

La présente section décrit les rémunérations et avantages versés au titre de l'exercice 2018 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 2018 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 20 avril 2018 (respectivement dixième et onzième résolutions ordinaires), seront soumis au vote de l'Assemblée générale du 5 avril 2019 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 2018**

##### **Rémunération fixe**

Monsieur Juan José 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 Juan José BRUGERA CLAVERO a perçu en outre des jetons de présence annuels à hauteur de 60 000 euros dont 40 000 euros au titre de la part fixe et 20 000 euros au titre de la part variable.

##### **Actions de performance**

Enfin, le Conseil d'administration du 20 avril 2018 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO 6 000 actions de performance dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 5, selon les modalités précisées au point 4.1.3. et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 64 à 66.

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 2018

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	150 000 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2018 est identique à celle due au titre de l'exercice 2017.
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	145 914 €	Le Conseil d'administration du 20 avril 2018 a décidé d'attribuer 6 000 actions de performance à M. BRUGERA CLAVERO.
Jetons de présence	60 000 €	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 2018 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 2018**

**Rémunération fixe**

Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute qui s'est établie, pour l'année 2018, à 350 000 euros.

**Rémunération variable**

La rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l'exercice 2018, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 9 février 2018 s'établit à un montant de 361 143 euros, ventilé comme suit :

- Un montant de 186 143 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 : 103,11 %
- 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 5 avril 2019.

Il est précisé que le Comité de rémunérations et de sélection réuni le 22 mars 2018 a intégré aux objectifs qualitatifs à considérer pour déterminer la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux, des critères liés à la Responsabilité sociale et environnementale (RSE) de la Société. Ce sont :

- l'évolution des performances RSE dans la durée,
- l'intégration de la dimension RSE dans le développement de la Société,
- la pertinence des axes de performance développés.

**Actions de performance**

Le 20 avril 2018, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD 20 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 5, selon les modalités précisées au point 4.1.3. et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 64 à 66 du présent document.

**Indemnité de rupture de mandat social**

Néant.

**Avantages en nature**

M. Nicolas REYNAUD bénéficie d'un véhicule de fonction et du régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués au Directeur général au titre de l'exercice 2018 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	350 000 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2018 demeure inchangée par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2017.
Rémunération variable annuelle	361 143 € (Le versement de cette rémunération variable est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 5 avril 2019)	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	486 380 €	Le Conseil d'administration du 20 avril 2018 a décidé d'attribuer 20 000 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	17 566 €	Véhicule de fonction et régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).
Autres	20 093 €	Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2018 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à intéressement collectif au titre de 2017 versés en 2018 (les droits acquis au titre de l'exercice 2018 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 2018 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 2018

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 2018, à 270 754 euros.

#### Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Dimitri BOULTE au titre de l'exercice 2018 dont les modalités de calcul ont été arrêtées

par le Conseil d'administration du 9 février 2018, s'établit à un montant de 222 877 euros.

### Actions de performance

Le 20 avril 2018, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE 16 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n° 5, selon

les modalités précisées au point 4.1.3. et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 64 à 66.

### 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 2018 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	270 754 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2018 a été augmentée de 20 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2017.
Rémunération variable annuelle	222 877 €	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	389 104 €	Le Conseil d'administration du 20 avril 2018 a décidé d'attribuer 16 000 actions de performance à M. Dimitri BOULTE.
Jetons de présence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne perçoit aucun jeton de présence.
Valorisation des avantages de toute nature	6 659 €	Véhicule de fonction.
Autres	49 514 €	Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2018 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à participation et intéressement collectif au titre de 2017 versés en 2018 (les droits acquis au titre de l'exercice 2018 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

#### 5.1.4. 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 juin 2018.

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 2017	Exercice 2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	211 000	210 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup> (détaillée au tableau 6)	90 546	145 914
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>301 546</b>	<b>355 914</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 3 mars 2017 et le 20 avril 2018 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, respectivement 4 500 actions de performance au titre de l'année 2017 et 6 000 actions au titre de l'année 2018. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13.2 (pages 64 à 66 du présent document).

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2017	Exercice 2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	746 316	748 802
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)	301 821	486 380
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 048 137</b>	<b>1 235 182</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 3 mars 2017 et le 20 avril 2018 a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD respectivement 15 000 actions de performance au titre de l'année 2017 et 20 000 actions au titre de l'année 2018. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13.2 (pages 64 à 66 du présent document).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2017	Exercice 2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice <sup>(1)</sup> (détaillées au tableau 2)	486 284	549 804
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)	241 457	389 104
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>727 741</b>	<b>938 908</b>

(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 3 mars 2017 et le 20 avril 2018 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE respectivement 9 000 actions de performance au titre de l'année 2017 et 16 000 actions au titre de l'année 2018. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13.2 (pages 64 à 66 du présent document).

Pour rappel, sont reproduits ci-après les tableaux de synthèse des rémunérations des mandataires sociaux au titre des années 2015 et 2016 :

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	Exercice 2015	Exercice 2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice	186 000	186 000
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	76 663	88 159
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>262 663</b>	<b>274 159</b>

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2015	Exercice 2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice	745 325	785 599
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	191 657	293 865
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>936 982</b>	<b>1 079 464</b>

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2015	Exercice 2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice	425 451	482 012
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	153 326	235 092
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>578 777</b>	<b>717 104</b>

## TABLEAU 2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	150 000	150 000	150 000	150 000
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	61 000	61 000	60 000	60 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>211 000</b>	<b>211 000</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</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 3 mars 2017.

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	350000	350000	350000	350000
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	355322	355322	361143	361143
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	17386	17386	17566	17566
Autres <sup>(4)</sup>	23608	23608	20093	20093
<b>Total</b>	<b>746316</b>	<b>746316</b>	<b>748802</b>	<b>748802</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 340000€ en 2016 à 350000€ en 2017.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 10 février 2017 pour la part variable due au titre de l'exercice 2017 et du 9 février 2018 pour la part variable due au titre de l'exercice 2018.  
Lors de sa réunion du 10 février 2017, 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 2017.

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 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 100 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
  - un objectif d'un montant de 194,7 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-après.

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe <sup>(1)</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

(1) 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 2018, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 9 février 2018 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 2018, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2018 :

- un objectif d'un montant de **102,6** millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de **189,2** 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 2018 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 2017 et 2018 ont, quant à eux, été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelles.

(3) Avantages en nature véhicule et régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

(4) Abonnement résultant des versements volontaires effectués en 2017 et 2018 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à intéressement collectif au titre des exercices 2016 et 2017 versés respectivement en 2017 et 2018 (les droits à intéressement acquis au titre de l'exercice 2018 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	250377	250377	270754	270754
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	203041	203041	222877	222877
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>	6595	6595	6659	6659
Autres <sup>(4)</sup>	26271	26271	49514	49514
<b>Total</b>	<b>486284</b>	<b>486284</b>	<b>549804</b>	<b>549804</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 9 février 2018 a décidé, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection et en considération de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de porter la rémunération fixe de Monsieur Dimitri Boulte de 250000 € en 2017 et 270000 € en 2018.

(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 10 février 2017 pour la part variable due au titre de l'exercice 2017 et du 9 février 2018 pour la part variable due au titre de l'exercice 2018.

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 2017 et 2018 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO), droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2016 et 2017 versés respectivement en 2017 et 2018 (les droits acquis au titre de l'exercice 2018 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

**TABLEAU 10 – RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VARIABLES PLURIANNUELLES DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

Nom du dirigeant mandataire social	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Nicolas REYNAUD	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Dimitri BOULTE	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		

**TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE**

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice €	Période d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					
Nicolas REYNAUD	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					
Dimitri BOULTE	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice					

**TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		
Nicolas REYNAUD	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		
Dimitri BOULTE	Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice		

**TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE**

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice <sup>(1)</sup>	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés <sup>(2)</sup>	Date d'acquisition <sup>(3)</sup>	Date de disponibilité <sup>(4)</sup>	Conditions de performance <sup>(5)</sup>
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan 5 20/04/2018	6 000	145 914	20/04/2021	20/04/2023	<sup>(5)</sup>
Nicolas REYNAUD	Plan 5 20/04/2018	20 000	486 380	20/04/2021	20/04/2023	<sup>(5)</sup>
Dimitri BOULTE	Plan 5 20/04/2018	16 000	389 104	20/04/2021	20/04/2023	<sup>(5)</sup>
Administrateurs	Aucune action de performance attribuée durant l'exercice					

(1) Il s'agit des 42 000 actions attribuées aux mandataires sociaux dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites telle qu'approuvée par le Conseil d'administration de la Société du 20 avril 2018 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018. Le nombre indiqué pour chaque bénéficiaire correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par ledit bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par le Conseil d'administration du 20 avril 2018, lesquelles sont précisées en annexe 13.2 (pages 64 à 66).

(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 100 %. La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée notamment de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, cette valeur unitaire s'établit à 48,638 € pour les actions attribuées le 20 avril 2018.

(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 20 avril 2021).

(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conformément aux recommandations du code AFEP-MEDEF, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées dites « sociétés de référence » (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué augmenté des dividendes versés sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en annexe 13.2 (pages 64 à 66).

Il est précisé qu'à la connaissance de la société, aucun instrument de couverture portant sur les actions attribuées gratuitement n'a été mis en place.

**TABLEAU 7 – ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL**

Nom du mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO	Plan n° 1 du 05/03/2013	3 750
Nicolas REYNAUD	Plan n° 1 du 05/03/2013	4 368
Dimitri BOULTE	Plan n° 1 du 05/03/2013	7 500

**TABLEAU 11 – INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUES À RAISON DE LA CESSATION/DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration - Début du mandat : 14/04/2010 - Fin de mandat : AGO 2019		X		X		X		X
Nicolas REYNAUD Directeur général - Début du mandat : 27/01/2015 - Fin du mandat : durée illimitée		X		X	X <sup>(1)</sup>			X
Dimitri BOULTE Directeur général délégué - Début du mandat : 27/01/2015 - Fin du mandat : durée illimitée	X <sup>(2)</sup>			X	X <sup>(3)</sup>			X

(1) Les modalités et conditions de versement de l'indemnité due à Monsieur Nicolas REYNAUD en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées au paragraphe 4.2.6. 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 2018, 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 2018, aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Dimitri BOULTE. Néanmoins, Monsieur Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

## 5.2. 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 partiellement 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 EXÉCUTIFS**

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants versés au cours de l'exercice 2017	Montants versés au cours de l'exercice 2018
<b>Ali BIN JASSIM AL THANI</b>		
Jetons de présence	38 000	35 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Angels ARDERIU IBARS</b>		
Jetons de présence	38 000	35 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Anne-Marie de CHALAMBERT<sup>(1)</sup></b>		
Jetons de présence	70 000	35 467
Autres rémunérations	0	0
<b>Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD<sup>(2)</sup></b>		
Jeton de présence	28 536	38 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Chantal du RIVAU</b>		
Jetons de présence	38 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Jean-Jacques DUCHAMP</b>		
Jetons de présence	63 000	64 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA</b>		
Jetons de présence	75 000	72 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Carmina GANYET I CIRERA<sup>(3)</sup></b>		
Jetons de présence	59 000	56 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Carlos KROHMER</b>		
Jetons de présence	41 000	35 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Arielle MALARD de ROTHSCHILD<sup>(4)</sup></b>		
Jetons de présence	n/a	15 082
Autres rémunérations	n/a	0
<b>Luis MALUQUER TREPAT</b>		
Jetons de présence	41 000	35 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Adnane MOUSANNIF<sup>(5)</sup></b>		
Jetons de présence	41 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Nuria OFERIL COLL</b>		
Jetons de présence	41 000	38 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Pere VIÑOLAS SERRA</b>		
Jetons de présence	59 000	55 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Anthony WYAND</b>		
Jetons de présence	69 000	63 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Total</b>	<b>701 536</b>	<b>652 549</b>

(1) Fin de mandat d'administrateur indépendant et de membre de Comités le 18 juillet 2018.

(2) Début de mandat d'administrateur indépendant le 28 avril 2017.

(3) Membre du Comité d'audit depuis le 3 mars 2017.

(4) Début du mandat d'administrateur indépendant à compte du 26 juillet 2018, membre du Comité de rémunérations et de sélection le 9 novembre 2018 et membre du Comité d'audit le 19 décembre 2018.

(5) Fin de mandat d'administrateur le 19 décembre 2018.

**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 2018 (hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2018 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2018
Rémunérations fixes au titre de 2018	868 393 €
Rémunérations variables au titre de 2018 <sup>(1)</sup>	341 486 €
Avantages en nature	23 055 €
Rémunérations exceptionnelles	0 €
Participation/intéressement <sup>(2)</sup>	240 076 €
Abonnement versements volontaires au PERCO	22 500 €

- (1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 9 février 2018 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif)
- (2) Droits à participation et intéressement collectif au titre de 2017 versés en 2018 (les droits acquis au titre de l'exercice 2018 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 2018 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 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS DE PERFORMANCE**

	Plan n° 1			Plan n° 2		Plan n° 3		Plan n° 4		Plan n° 5
Date d'Assemblée	09/05/2011			22/04/2015		13/11/2015		20/04/2018		
Date du Conseil d'administration	16/02/2012	05/03/2013	04/03/2014	16/02/2012	17/06/2015	26/04/2016	03/03/2017	20/04/2018		
Nombre total d'actions attribuées	49 481	52 716	50 972	20 516	40 992	48 054	50 064	67 184		
dont le nombre attribué :										
aux mandataires sociaux :	34 331	37 462	37 462	20 516	24 750	31 500	31 500	42 000		
• Juan José BRUGERA CLAVERO	3 750	3 750	3 750	–	4 500	4 500	4 500	6 000		
• Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	21 843	21 843	21 843	20 516	–	–	–	–		
• Nicolas REYNAUD	4 369	4 369	4 369	–	11 250	15 000	15 000	20 000		
• Dimitri BOULTE	4 369	7 500	7 500	–	9 000	12 000	12 000	16 000		
Date d'acquisition des actions	19/03/2015	07/04/2016	04/03/2017	04/04/2014	17/06/2018	26/04/2019	03/03/2020	20/04/2021		
Date de fin de période de conservation	18/03/2017	06/04/2018	03/03/2019	03/04/2016	16/06/2020	25/04/2021	02/03/2022	19/04/2023		
Conditions de performance	(1)			(2)	(3)	(4)		(5)		
Nombre d'actions acquises au 31/12/2018	44 375	36 424	26 725	20 516	37 896	–	–	–		
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	–	–	–	–	–	1 752	3 402	2 912		
Nombre d'actions restantes au 31/12/2018	–	–	–	–	–	46 302	46 662	64 272		

(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 ci-après.

(5) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du plan n° 5 détaillé ci-après.

### 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.

#### 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 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

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

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

Les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

### Règlement du Plan n° 5

#### Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour l'attribution du 20 avril 2018, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2020).

### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

### Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution, sur la Période d'Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

### Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 5, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

## 6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif de SFL et l'une de ses filiales

Conformément à l'article L. 225-37-42°, 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 en matière d'augmentation de capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4<sup>3°</sup> 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 2018.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2018	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
20/04/2018 <sup>(1)</sup>	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires.	OUI	38 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 20 avril 2018 réuni à l'issue de l'Assemblée générale (voir Annexe 13.2 en pages 64 à 66).

## 8. Assemblées générales (extraits des articles 24, 25 et 29 des statuts)

(art. L. 225.37-49° du Code de commerce)

### 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 8.1.2. du rapport de gestion ;
2. il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, hormis la privation des droits de vote des actions n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuil statutaire pouvant être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital (article 10 IV des statuts).

Il n'existe pas de restriction statutaire au transfert des actions ;

3. les participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance sont décrites au paragraphe 8.1.2. du rapport de gestion ;
4. il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
5. les droits de vote attachés aux actions SFL détenues par le personnel au travers du FCPE « Actions SFL » sont exercés par un représentant mandaté par le Conseil de Surveillance du FCPE à l'effet de le représenter à l'Assemblée générale (cf. paragraphe 8.5 du rapport de gestion) ;
6. à la connaissance de la société, il n'existe pas d'accords signés entre actionnaires (cf. paragraphe 10 du rapport de gestion) qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'action à l'exercice des droits de vote ;
7. les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires.

La modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;

8. en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le rapport de gestion au paragraphe 8.6.3. relatif au programme de rachat d'actions et dans le tableau des délégations en matière d'augmentation du capital en page 102 du présent rapport ;
9. les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont décrits au paragraphe 9 en page 29 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 en page 98.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit.

Les indemnités susceptibles d'être dues en cas de cessation de fonction du Directeur général délégué sont décrites au paragraphe 5.1.3. du présent rapport en page 90.

Le Conseil d'administration

## Annexe 13.5 - Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019

### À caractère ordinaire

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et fixation du dividende.
- Ratification de la nomination de Madame Arielle MALARD de ROTHCHILD, administrateur.
- Renouvellement du mandat de Madame Arielle MALARD de ROTHCHILD, administrateur.
- Ratification de la nomination de Madame Alexandra ROCCA, administrateur.
- Renouvellement du mandat de Madame Chantal du RIVAU, administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, administrateur.
- Renouvellement du mandat de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire.
- Non-renouvellement et non-remplacement du mandat de Madame Anik CHAUMARTIN, Commissaire aux comptes suppléant.
- Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 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

- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits.
- 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, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission.
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits.
- 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.
- 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.
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, durée de la délégation.
- Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique

d'échange initiée par la Société, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus.

- Limitation globale des autorisations.
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission.
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.
- Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond.
- 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 RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018)**

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 2018 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 22 245 050,70 euros.

#### **DEUXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018)**

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 2018 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 351 636 milliers d'euros.

### TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 22 245 050,70 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 2018	22 245 050,70 euros
Report à nouveau antérieur	166 350 667,25 euros
Soit le bénéfice distribuable	188 595 717,95 euros

3. décide sur proposition du Conseil d'administration de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,65 euros, soit un montant global du dividende de 123 301 781,10 euros compte tenu des 46 528 974 actions composant le capital social au 31 décembre 2018 ;
4. décide sur proposition du Conseil d'administration de prélever le montant global du dividende sur le résultat de l'exercice à concurrence de 22 245 050,70 euros et sur le compte Report à nouveau, à hauteur de 101 056 730,40 euros, pour ramener ce compte à 65 293 936,85 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 23 avril 2019.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 25 avril 2019.

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 2,65 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, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, il ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 2° du Code général des impôts (article 158-3-3° bis du Code général des impôts).

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

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

Lorsqu'il est distribué à des actionnaires personnes physiques non domiciliés en France, le dividende est soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %. Ce taux est porté à 15 % si le dividende est versé à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables, à 75 % lorsqu'il est payé hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238 A du Code général des impôts, ou à 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 (article 208 C, I ter du Code général des impôts).

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

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué <sup>(1)</sup>
2015	1,05 € <sup>(2)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2016	1,05 € <sup>(3)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2017	2,30 €	–	2,30 €	–	107 016 640,20 €

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

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

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

#### **QUATRIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Ratification de la nomination de Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 26 juillet 2018, aux fonctions d'administrateur de Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD, en remplacement de Madame Anne-Marie de CHALAMBERT, en raison de sa démission et pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### **CINQUIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD, 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 Arielle MALARD de ROTHSCHILD 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 2021.

#### **SIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Ratification de la nomination de Madame Alexandra ROCCA, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 15 février 2019, aux fonctions d'administrateur de Madame Alexandra ROCCA, en remplacement de Madame Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD, en raison de sa démission et pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### **SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Chantal du RIVAU, 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 Chan-

tal du RIVAU 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 2021.

#### **HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### **NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, 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 Jean-Jacques DUCHAMP 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 2021.

#### **DIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, 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 Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA 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 2021.

#### **ONZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA, 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 Pere VIÑOLAS SERRA 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 2021.

### **DOUZIÈME 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 2019.

### **TREIZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la Société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT vient à expiration, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### **QUATORZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Non-renouvellement et non-remplacement du mandat de Madame Anik CHAUMARTIN, Commissaire aux comptes suppléant)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Madame Anik CHAUMARTIN vient à expiration et que la Société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, commissaire aux comptes titulaire, n'est ni une personne physique ni une société unipersonnelle, prend acte de la fin du mandat de Madame Anik CHAUMARTIN et décide, conformément à l'article 23 « Commissaires aux comptes » des statuts, de ne pas le renouveler et de ne pas pourvoir à son remplacement.

### **QUINZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation 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 2018.

### **SEIZIÈME 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 2018.

### **DIX-SEPTIÈME 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.

### **DIX-HUITIÈME 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.

### **DIX-NEUVIÈME 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

20 avril 2018 par sa quatorzième 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 2018, 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 effectué à tout moment, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant notamment :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite

d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants 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 la pratique admise par la réglementation,
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 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 onzième résolution extraordinaire ci-après,
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L. 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.

#### **VINGTIÈME 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 RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017, par sa première résolution extraordinaire.
2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue.
3. Décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits de titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée,

(iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société) autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder cinquante (50) ans. Les emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement, les titres pouvant en outre faire l'objet de rachats en Bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

5. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières, qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
6. Décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il détermine, les facultés prévues par l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

7. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :
  - Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
  - Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;

- Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**DEUXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-36 dudit Code, ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du même Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa deuxième résolution extraordinaire.
2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger par voie d'offre au public, par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.

Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution pourront être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

5. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
6. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant entendu que le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d'exercice sur tout ou partie de l'émission, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international.
7. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après mentionnées à l'article L. 225-134 du Code de commerce :
  - limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'augmentation décidée, ou
  - répartir librement tout ou partie des actions et/ou valeurs mobilières non souscrites.
8. Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions et valeurs mobilières donnant accès au capital émises ou à émettre dans le cadre de la

présente délégation, après prise en compte, en cas d'émissions de bons de souscription, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions légales et/ou réglementaires applicables au jour de l'émission et ce, que les valeurs à émettre de manière immédiate ou différée soient ou non assimilables aux titres de capital déjà émis ;

9. Décide que :

a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

b) le prix d'émission des valeurs mobilières autres que des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égal au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

10. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment de :

- Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
- Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en

accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**TROISIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE  
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et aux articles L. 228-91 et suivants dudit Code, et du II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier :

1. Met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa troisième résolution extraordinaire.

2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par voie d'offre visée à l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier (c'est-à-dire une offre (i) aux personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers ou (ii) à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre) à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.

3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

4. Prend acte que les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera

si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

5. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

6. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
7. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre.
8. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après mentionnées à l'article L. 225-134 du Code de commerce :
- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'augmentation décidée,
  - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français ou à l'étranger, ou
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

9. Décide que :

- a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;
- b) le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

10. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment de :

- Déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
- Passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- Prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- Faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

#### **QUATRIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public 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)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa quatrième résolution extraordinaire.
2. Autorise le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, pour chacune des émissions décidées en application des deuxième et troisième résolutions extraordinaires et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date

de la présente Assemblée) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par lesdites résolutions et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, selon les modalités suivantes :

- a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant la date de fixation du prix d'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
- b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**CINQUIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE  
(Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa cinquième résolution extraordinaire.
2. Autorise, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires et s'il constate une demande excédentaire de souscription, notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 susvisé et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**SIXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, durée de la délégation)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa sixième résolution extraordinaire.
2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions de la deuxième résolution extraordinaire l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange (à titre principal ou subsidiaire) initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième, et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par

le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

4. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
5. Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :
  - de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
  - de déterminer les modalités d'émission et les caractéristiques des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente résolution ;
  - de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
  - de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
  - de prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce en conformité avec les dispositions légales réglementaires ;
  - d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
  - de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite « prime d'apport » de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
  - de faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ;
  - de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE  
(Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes

et statuant conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa septième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, les pouvoirs à l'effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, à l'émission, sur le fondement et dans les conditions prévues par la deuxième résolution extraordinaire, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale.

3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième, et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

4. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
5. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment de :

- statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers,
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions nouvelles et/ou, le cas échéant, des titres donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de la Société;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes d'apport afférentes à ces apports et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la dotation de la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement;
- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre;
- constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

### **HUITIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Limitation globale des autorisations)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et en conséquence de l'adoption des première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires, décide de fixer à 100 000 000 d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

### **NEUVIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, durée de la délégation,**

### **montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et statuant conformément aux articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa neuvième résolution extraordinaire.
2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes ou toute autre somme dont la capitalisation est admise, suivie de l'émission et de l'attribution gratuite d'actions ou de l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
3. Délégué au Conseil d'administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
4. Décide que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 25 000 000 d'euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée.
5. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment de:
  - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital;
  - fixer le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital social sera augmentée;
  - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation de la valeur nominale des titres de capital existants portera effet;
  - décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation applicable;
  - prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement;

- imputer, le cas échéant, sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles le montant des frais afférents à l'augmentation de capital correspondante et, s'il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires à émettre ;
- constater la réalisation des augmentations de capital résultant de la présente résolution et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

**DIXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 I et II et L. 225-138-1 du Code de commerce et aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2017 par sa dixième résolution extraordinaire.
  2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société réservée aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, dans les limites légales et réglementaires.
  3. Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 500 000 euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires.
- Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de titres, l'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des titres souscrits.
4. Décide de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation.
  5. Décide :
    - de fixer la décote offerte dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise à 20 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise sur Euronext Paris lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et à 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration pourra réduire cette décote s'il le juge opportun, notamment en cas d'offre aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres valeurs mobilières en application des dispositions ci-dessous ;
    - que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de la décote mentionnée au tiret ci-dessus ne peut pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne d'entreprise si cet écart avait été de 20 % ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; et sous réserve que la prise en compte de la contre-valeur pécuniaire des actions ordinaires attribuées gratuitement, évaluée au prix de souscription, n'ait pas pour effet de dépasser les limites légales.
  6. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment :
    - arrêter les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres ;
    - déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
    - arrêter, dans les conditions légales, la liste des sociétés, ou groupements, dont les salariés et anciens salariés pourront souscrire aux actions ordinaires ou valeurs mobilières émises et, le cas échéant, recevoir les actions ordinaires ou valeurs mobilières attribuées gratuitement ;
    - déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital, ainsi que les modalités de l'émission ou de l'attribution gratuite ;
    - fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires des actions ordinaires ou valeurs mobilières

nouvelles à provenir de la ou des augmentations de capital ou des titres objet de chaque attribution gratuite, objet de la présente résolution ;

- fixer les conditions et modalités des émissions d'actions ou de valeurs mobilières qui seront réalisées en vertu de la présente délégation et notamment leur date de jouissance, et les modalités de leur libération ;
- arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
- constater la réalisation de l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
- déterminer, s'il y a lieu, la nature des titres attribués à titre gratuit, ainsi que les conditions et modalités de cette attribution ;
- déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que la date de jouissance des actions ainsi créées ;
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- prendre toute mesure pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital, et généralement faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

**ONZIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L. 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. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de sub-délégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opé-

rations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélative des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.

4. Fixe à dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**DOUZIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, donne tous pouvoirs au Conseil 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.

**TREIZIÈME RÉOLUTION 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 13.6. Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire**

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les résolutions détaillées ci-après, étant précisé que la neuvième résolution extraordinaire n'exige qu'un quorum du cinquième des actions composant le capital social et l'approbation par une majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés, par dérogation expresse à la règle générale de validité des Assemblées générales extraordinaires.

Il vous est proposé de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence de l'Assemblée générale pour procéder à diverses opérations financières emportant augmentation du capital de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, la mettant en mesure de profiter rapidement de toutes les opportunités qui pourraient se présenter sur le marché. La diversité des produits financiers et l'évolution rapide des marchés nécessitent en effet de disposer de la plus grande souplesse afin de choisir les modalités d'émission les plus favorables.

Ces délégations de compétence permettront à votre Conseil de décider, avec la plus grande latitude pour agir au mieux des intérêts de la Société, en toutes circonstances, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société.

Ces délégations seraient données pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter du jour de l'Assemblée, et se substitueraient aux autorisations précédemment données à hauteur du solde non utilisé.

Nous vous proposons donc de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence et les pouvoirs nécessaires à l'effet de pouvoir réaliser des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre en maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou en le supprimant, permettant, le moment venu, principalement dans le second cas, tous types de placements en France, à l'étranger et/ou sur les marchés internationaux, en fonction des intérêts de votre Société et de ses actionnaires. Selon le type de valeurs mobilières émises, ces émissions pourraient intervenir en euros ou en devises, ou encore en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies.

Il est également demandé à votre Assemblée, en la forme extraordinaire, de donner au Conseil d'administration un certain nombre de délégations et/ou autorisations faisant l'objet de résolutions spécifiques (notamment délégation en vue d'augmenter le capital réservé aux adhérents d'un PEE et autorisation d'annulation d'actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions).

Enfin, il vous est également demandé d'autoriser le Conseil d'administration à procéder à des mises en harmonie statutaires sous certaines conditions, en application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 225-36 du Code de commerce.

## **I. Délégations à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, immédiatement ou à terme, par la société**

Par l'adoption des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, votre Assemblée générale est appelée, conformément aux articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-132, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 dudit Code, à déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, sa compétence pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite d'un plafond global maximum d'augmentation de capital de 100 millions d'euros (montant commun aux délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions).

Néanmoins, votre Conseil estime opportun,

- d'une part, d'exclure l'émission d'actions de préférence;
- d'autre part, d'exclure toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

Il vous est donc demandé d'écarter expressément toute émission d'actions de préférence, de même que toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

### **1.1. Émissions avec droit préférentiel de souscription (première résolution extraordinaire)**

a) Dans le cadre de la délégation de compétence, la première résolution extraordinaire concerne les émissions, avec maintien de votre droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant, immédiatement ou à terme, accès à des actions ordinaires à émettre par la Société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions ordinaires de la Société, c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société par tous moyens, votre décision emporterait ou pourrait comporter, selon le cas, renonciation par les actionnaires à la souscription des actions ordinaires susceptibles d'être obtenues à partir des valeurs mobilières initialement émises, dont la souscription serait réservée aux actionnaires.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital qu'il vous est demandé de fixer par l'adoption de la première résolution extraordinaire est de 100 millions d'euros, et ce pour une durée de vingt-six mois.

Ce plafond d'augmentation de capital ne comprend pas le montant d'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre des ajustements opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Le montant nominal global des titres de créances – y compris ceux qui revêtiraient la forme de titres, subordonnés ou non, à durée déterminée ou non – pouvant être créés sur le fondement de la première résolution extraordinaire (les valeurs mobilières émises pouvant consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires) ne devra pas excéder 2 milliards d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission en une devise, ou encore en une unité monétaire établie par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.

Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les première, deuxième, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée générale, mais il est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission pourrait être décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) ne devra pas excéder cinquante ans, sauf le cas de ceux qui seraient représentés par des titres, subordonnés ou non, à durée indéterminée. Les emprunts donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement anticipé, avec ou sans prime, comme d'un amortissement, les titres pouvant, en outre, faire l'objet de rachats en Bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Conformément à l'article L. 228-97 du Code de commerce, il pourra être stipulé que les valeurs mobilières émises ne seront remboursées qu'après désintéressement des autres créanciers, à l'exclusion ou y compris des titulaires de titres participatifs; dans ces catégories de valeurs mobilières, il pourra être également stipulé un ordre de priorité des paiements.

b) Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la valeur nominale de l'action ordinaire de la Société.

c) Le Conseil d'administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et aura la faculté d'instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises. Dans chaque cas, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues par l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues (sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée), (ii) en tout ou partie, répartir librement les titres non souscrits ou (iii) les offrir en tout ou partie au public en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger, et/ou sur le marché international.

d) Sur ces bases, le Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder aux émissions visées ci-dessus, en une ou plusieurs fois, sur tous marchés, aux mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, imputer les frais d'émission des titres émis sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital correspondantes et à effectuer sur ces primes les prélèvements nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital augmenté, ainsi que, le cas échéant, pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, conditions et modalités de chaque émission, fixera les prix de souscription des titres émis, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, et, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, les modalités par lesquelles elles donneront accès aux actions ordinaires de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette première résolution extraordinaire.

### **1.2. Émissions sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public (deuxième résolution extraordinaire)**

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil vous demande, par le vote de la deuxième résolution extraordinaire, de lui déléguer votre compétence pour pouvoir émettre, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les

mêmes conditions que celles prévues par la première résolution extraordinaire, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points b) et c) ci-après.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par des offres au public.

Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en application de la troisième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée générale.

Le montant nominal global des titres de créances pouvant être créés sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire ne devra pas excéder 2 milliards d'euros, ce plafond étant commun à celui qui est fixé par la première résolution extraordinaire et, comme celui-ci, ne comprenant pas les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.

Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les première, troisième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée générale, mais il est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b) Si vous octroyez au Conseil d'administration cette délégation de compétence, en renonçant au droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d'émission sera, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission sera fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

En application de l'article R. 225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles devra dorénavant être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5 %.

En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10 % du capital par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.4 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de ces actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission ainsi qu'il est indiqué dans le présent rapport à propos de la première résolution extraordinaire.

Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le Conseil d'administration vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra (i) limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites ou (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, et notamment procéder à la modification corrélative des statuts.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, le pouvoir de décider la réalisation de ce type d'émission ainsi autorisée par la deuxième résolution extraordinaire.

### **I.3. Émissions sans droit préférentiel de souscription par placement privé (troisième résolution extraordinaire)**

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Il vous est ainsi proposé, par le vote de la troisième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d'administration votre compétence en matière d'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société, à concurrence du plafond qui y est fixé, pour la même durée de vingt-six mois et dans les mêmes conditions que celles prévues par la première résolution extraordinaire, mais sous réserve des spécificités énoncées aux points b) et c) ci-après.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, dans la limite de 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas

été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

Les offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres au public, décidées en application de la deuxième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée générale.

Le montant nominal global des titres de créances pouvant être créés sur le fondement de la troisième résolution extraordinaire ne devra pas excéder 2 milliards d'euros, ce plafond étant commun à celui qui est fixé par la première résolution extraordinaire et, comme celui-ci, ne comprenant pas les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.

Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les première, deuxième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée générale, mais il est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b) Le prix d'émission serait, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance. Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission serait fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de votre Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

En application de l'article R. 225-119 du Code de commerce pris en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation de prix diminuée d'une décote maximale de 5 %.

En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10 % du capital par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.4 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission ainsi qu'il est indiqué dans le présent rapport à propos de la première résolution extraordinaire.

Le placement des titres émis se fera selon les usages des marchés concernés à la date d'émission.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra (i) limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites, (ii) faire un placement public en France, à l'étranger, et/ou sur le marché international des titres non souscrits ou (iii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, et notamment procéder à la modification corrélative des statuts.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les conditions exposées ci-dessus pour la première résolution extraordinaire, le pouvoir de décider la réalisation de ce type d'émission ainsi autorisée par la troisième résolution extraordinaire.

#### **I.4. Émissions sans droit préférentiel de souscription : fixation par le Conseil d'administration du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale (quatrième résolution extraordinaire)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-136 du Code de commerce, nous vous proposons dans la quatrième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, (i) à déroger aux règles légales de fixation du prix telles que rappelées ci-dessus et (ii) dans la limite de 10 % du capital de la Société (à la date de votre Assemblée) par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires qui seraient émises, dans le cadre d'une offre au public ou par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, sur le fondement de la délégation de compétence prévue aux deuxième et troisième résolutions extraordinaires, selon la règle suivante :

i) le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;

ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise, en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au (i) ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette autorisation donnerait la faculté au Conseil d'administration de disposer d'une plus grande flexibilité dans la fixation du prix d'émission, de manière à optimiser les chances de succès de l'opération réalisée.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

Lorsqu'il ferait usage de l'autorisation prévue par la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration établirait un rapport complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

#### **I.5. Augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription : autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre (cinquième résolution extraordinaire)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, nous vous proposons dans la cinquième résolution extraordinaire, d'autoriser le Conseil d'administration, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce dispositif donnerait au Conseil d'administration la faculté de procéder à des augmentations de capital complémentaires à des conditions identiques à l'émission initiale. Ceci permet l'exercice des options de sur-allocation, options qui permettent d'augmenter la taille des émissions en cas de demandes excédentaires.

En application de l'article R. 225-118 du Code de commerce, le Conseil d'administration pourrait décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires qui précèdent, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

#### **I.6. Émissions en rémunération d'offres publiques d'échange initiées par la Société (sixième résolution extraordinaire)**

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce, la compétence de décider l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, qui pourraient être émises sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire, en rémunéra-

tion de titres apportés à une offre publique sur des titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou membre de l'OCDE.

Cette procédure autorise l'échange de titres sans que soit respecté par votre Société le formalisme imposé lors de la réalisation d'un apport en nature.

Les dispositions du présent rapport relatives à la deuxième résolution extraordinaire s'appliqueraient aux émissions réalisées sur le fondement de la sixième résolution extraordinaire, à l'exception des dispositions relatives au prix d'émission des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, et au droit de priorité des actionnaires.

L'augmentation de capital correspondante serait réalisée sans qu'il y ait lieu à droit préférentiel de souscription des actionnaires, auquel nous vous demandons de renoncer dans les conditions définies par la deuxième résolution extraordinaire.

Votre Conseil d'administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre ainsi que la ou les parités d'échange applicables et, le cas échéant, le montant de la soule à verser; le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres de la société cible présentés à l'échange, compte tenu des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires émises et des parités ainsi arrêtées.

Cette délégation de compétence - pour laquelle une résolution spécifique est requise - serait donnée pour un montant nominal d'augmentation de capital de 100 millions d'euros. Ce montant est commun aux première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée générale. Ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements susceptibles d'être opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Nous vous proposons également de fixer à vingt-six mois la durée de validité de cette délégation.

#### **1.7. Émissions en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (septième résolution extraordinaire)**

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147 du Code de commerce, nous vous proposons, dans une septième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite de 10 % de son capital social à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises serait supprimé au

profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Il est précisé que le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées sur le fondement de cette délégation s'imputera sur le plafond global d'augmentation de capital prévu à la huitième résolution extraordinaire pour les émissions réalisées en vertu des première à septième résolutions extraordinaires.

En cas de mise en œuvre de la septième résolution extraordinaire, votre Conseil d'administration aurait à statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, dans les mêmes conditions que si l'Assemblée s'était elle-même prononcée: il pourrait ainsi approuver seul l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers, et constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation; il pourrait aussi réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent.

Le Conseil d'administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour la mise en œuvre de cette délégation, et notamment pour procéder à la modification corrélative des statuts.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

#### **1.8. Limitation globale des autorisations (huitième résolution extraordinaire)**

Il vous est demandé de fixer à 100 millions d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les sept premières résolutions extraordinaires, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables.

#### **1.9. Émissions par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (neuvième résolution extraordinaire)**

Nous vous demandons, dans une neuvième résolution extraordinaire, de déléguer votre compétence au Conseil d'administration pour augmenter le capital de la Société par incorporation de bénéfices, réserves et primes d'émission. Cette opération ne se traduit pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions ordinaires.

Conformément à l'article L. 225-130 du Code de commerce, cette décision doit être prise par votre Assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, aussi nous vous demandons de lui consacrer une résolution particulière.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil de décider, en une ou plusieurs fois, une augmentation de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum d'augmentation de capital de 25 millions d'euros, étant précisé que ce plafond serait fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la

Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première à septième résolutions extraordinaires.

Il serait conféré au Conseil d'administration tous pouvoirs pour, notamment, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l'augmentation, élévation du nominal des actions ordinaires pré-existantes et/ou attribution d'actions gratuites, pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Dans le cas d'attribution de nouvelles actions, dont la jouissance pourra, le cas échéant, être rétroactive, le Conseil d'administration pourrait décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

## II. Autorisations spécifiques

### II.1. Augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise (dixième résolution extraordinaire)

Nous soumettons à votre vote la dixième résolution extraordinaire, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée générale extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Nous vous demandons ainsi, de déléguer la compétence de l'Assemblée générale au Conseil d'administration pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (art. L. 225 129-6, L. 225-138 I et II et L. 225 138-1) et du Code du travail (art. L. 3332-18 et s.) relatives aux émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, réservées aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise mis en place au sein du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, notamment par l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes.

Cette délégation serait conférée pour une durée de vingt-six mois et pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation de 500 000 euros, fixé (i) indépendamment du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome

et distincte des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires autorisées par les première à septième résolutions extraordinaires qui précèdent.

La décote offerte serait égale à 20 % ou, lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à 30 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur Euronext Paris sur lequel les actions Société Foncière Lyonnaise sont admises aux négociations, lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Toutefois, l'Assemblée générale autoriserait le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, à réduire la décote par rapport à la moyenne susvisée, notamment en cas d'offre aux adhérents du plan d'épargne du Groupe de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables.

Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires. Les modalités d'une éventuelle attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société devront respecter les dispositions de l'article L. 3332-26 du Code du travail.

Une telle augmentation de capital implique de votre part de supprimer au profit des salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation à ces salariés et anciens salariés.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

### II.2. Autorisation d'annulation d'actions Société Foncière Lyonnaise rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions (onzième résolution extraordinaire)

En relation avec la dix-neuvième 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 dix-neuvième 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.

### Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées générales extraordinaires des 28 avril 2017 et 20 avril 2018.

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 20 avril 2018.

**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**  
(douzième résolution extraordinaire)

Le deuxième alinéa de l'article L. 225-36 du Code de 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 douzième 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 2019**

Votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance du rapport établi par les commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'administration

## Annexe 13.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2018

Immeubles en portefeuille	Surfaces totales	Bureaux	Commerces	Hôtels	Cinéma / théâtres	Habitation	RIE/Fitness	Surfaces infra (archives, réserves)	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
1 <sup>er</sup> Louvre Saint-Honoré	47 674 m <sup>2</sup>	28 521 m <sup>2</sup>	6 662 m <sup>2</sup>				2 134 m <sup>2</sup>	1 895 m <sup>2</sup>	8 462 m <sup>2</sup>	236
2 <sup>o</sup> #cloud.paris	35 004 m <sup>2</sup>	27 482 m <sup>2</sup>					2 569 m <sup>2</sup>	1 556 m <sup>2</sup>	3 397 m <sup>2</sup>	99
2 <sup>o</sup> 6 Hanovre	4 607 m <sup>2</sup>	3 325 m <sup>2</sup>						1 246 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	
7 <sup>o</sup> 103 Grenelle	18 865 m <sup>2</sup>	15 585 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>				1 052 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>	1 704 m <sup>2</sup>	100
8 <sup>o</sup> Washington Plaza	46 992 m <sup>2</sup>	39 663 m <sup>2</sup>	417 m <sup>2</sup>				2 214 m <sup>2</sup>	2 522 m <sup>2</sup>	2 176 m <sup>2</sup>	662
8 <sup>o</sup> 106 Haussmann	13 435 m <sup>2</sup>	11 683 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>					961 m <sup>2</sup>		104
8 <sup>o</sup> Galerie des Champs-Élysées	8 662 m <sup>2</sup>		4 599 m <sup>2</sup>					1 819 m <sup>2</sup>	2 244 m <sup>2</sup>	125
8 <sup>o</sup> 90 Champs-Élysées	8 861 m <sup>2</sup>	7 912 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>						17 m <sup>2</sup>	
8 <sup>o</sup> 92 Champs-Élysées	7 691 m <sup>2</sup>	4 110 m <sup>2</sup>	3 088 m <sup>2</sup>						493 m <sup>2</sup>	
8 <sup>o</sup> Cézanne Saint-Honoré	29 047 m <sup>2</sup>	24 437 m <sup>2</sup>	1 849 m <sup>2</sup>					1 257 m <sup>2</sup>	1 504 m <sup>2</sup>	128
8 <sup>o</sup> 9 Percier	6 689 m <sup>2</sup>	5 945 m <sup>2</sup>						191 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup>	8
9 <sup>o</sup> Condorcet	24 883 m <sup>2</sup>	20 376 m <sup>2</sup>				1 562 m <sup>2</sup>	1 301 m <sup>2</sup>	1 644 m <sup>2</sup>		50
9 <sup>o</sup> Édouard VII	54 120 m <sup>2</sup>	28 413 m <sup>2</sup>	7 331 m <sup>2</sup>	3 125 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 509 m <sup>2</sup>	1 077 m <sup>2</sup>	1 646 m <sup>2</sup>		523
12 <sup>e</sup> Rives de Seine	22 671 m <sup>2</sup>	20 270 m <sup>2</sup>					1 760 m <sup>2</sup>	641 m <sup>2</sup>		366
15 <sup>e</sup> Biome	24 469 m <sup>2</sup>	21 762 m <sup>2</sup>				719 m <sup>2</sup>	1 569 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>		89
16 <sup>e</sup> 83 Marceau	9 580 m <sup>2</sup>	9 277 m <sup>2</sup>						303 m <sup>2</sup>		90
17 <sup>e</sup> 112 Wagram	5 999 m <sup>2</sup>	4 470 m <sup>2</sup>	892 m <sup>2</sup>					75 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>	29
17 <sup>e</sup> 131 Wagram	9 186 m <sup>2</sup>	7 100 m <sup>2</sup>					449 m <sup>2</sup>	1 104 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	124
Neuilly-sur-Seine 176 Charles de Gaulle	7 381 m <sup>2</sup>	5 749 m <sup>2</sup>	389 m <sup>2</sup>					382 m <sup>2</sup>	861 m <sup>2</sup>	145
Issy-les-Moulineaux Le Vaisseau	6 332 m <sup>2</sup>	6 026 m <sup>2</sup>						306 m <sup>2</sup>		124
<b>Total</b>	<b>392 148 m<sup>2</sup></b>	<b>292 106 m<sup>2</sup></b>	<b>27 208 m<sup>2</sup></b>	<b>3 125 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>6 790 m<sup>2</sup></b>	<b>14 125 m<sup>2</sup></b>	<b>18 233 m<sup>2</sup></b>	<b>22 541 m<sup>2</sup></b>	<b>3 002</b>

\* Surfaces PC



# Comptes consolidés au 31 décembre 2018

—• p.130

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

—• p.131

**B. État consolidé  
du résultat global**

—• p.132

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

—• p.133

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

—• p.134

**E. Notes annexes**

I	-Principes comptables généraux.....	p. 134
II	-Faits marquants .....	p. 135
III	-Information sectorielle.....	p. 136
IV	-Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement .....	p. 137
V	-Données liées à l'activité .....	p. 141
VI	-Financement .....	p. 144
VII	-Capitaux propres et résultat par action .....	p. 148
VIII	-Provisions .....	p. 149
IX	-Rémunération et avantages consentis au personnel .....	p. 150
X	-Impôts et taxes .....	p. 153
XI	-Engagements hors bilan .....	p. 154
XII	-Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie .....	p. 155
XIII	-Informations relatives au périmètre de consolidation .....	p. 155

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019.

## A. État consolidé de la situation financière

## ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2018	31/12/2017
Immobilisations incorporelles	IV - 1	659	1 209
Immobilisations corporelles	IV - 2	20 834	21 606
Immeubles de placement	IV - 5	6 458 430	6 119 148
Actifs financiers	VI - 5	820	2 181
Autres actifs	V - 4	32	69
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>6 480 775</b>	<b>6 144 213</b>
Clients et autres débiteurs	V - 3	82 351	88 382
Autres actifs	V - 4	371	290
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI - 6	25 304	15 710
<b>Total Actifs courants</b>		<b>108 026</b>	<b>104 382</b>
<b>Total Actif</b>		<b>6 588 801</b>	<b>6 248 595</b>

## PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2018	31/12/2017
Capital		93 058	93 058
Réserves		3 565 162	2 984 611
Résultat de l'exercice		351 636	685 284
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>4 009 856</b>	<b>3 762 953</b>
Intérêts minoritaires		502 107	476 019
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>502 107</b>	<b>476 019</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>VII - 1</b>	<b>4 511 963</b>	<b>4 238 972</b>
Emprunts et dérivés passifs	VI - 1	1 494 080	1 661 231
Provisions non courantes	VIII - 1	1 220	1 161
Impôts différés passifs	X - 3	205 062	197 976
Dettes fiscales	X - 1	13 368	21 390
Autres passifs	V - 6	23 214	22 136
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>1 736 944</b>	<b>1 903 894</b>
Fournisseurs et autres créiteurs	V - 5	25 320	16 798
Emprunts et concours bancaires	VI - 1	268 958	36 485
Provisions courantes	VIII - 1	1 349	369
Autres passifs	V - 6	44 267	52 077
<b>Total Passifs courants</b>		<b>339 894</b>	<b>105 729</b>
<b>Total Passif</b>		<b>6 588 801</b>	<b>6 248 595</b>

## B. État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs		193 509	195 780
Charges immobilières nettes de récupération		- 10 773	- 10 873
<b>Loyers nets</b>	<b>V - 1</b>	<b>182 736</b>	<b>184 907</b>
Autres produits d'exploitation	V - 2	4 009	2 160
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV - 3	- 1 569	- 1 345
Variation nette des provisions	VIII - 2	- 1 304	1 667
Frais de personnel	IX - 1	- 12 788	- 15 409
Autres frais généraux	V - 7	- 8 987	- 7 916
Résultat de cession des autres actifs	IV - 4	- 6	-
Résultat de cession des immeubles de placement	IV - 6	22	80 290
Variation de valeur des immeubles de placement	IV - 7	289 014	635 131
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>451 127</b>	<b>879 485</b>
Charges financières	VI - 2	- 36 728	- 42 861
Produits financiers	VI - 2	4 276	1 522
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI - 3	- 18 987	43
Actualisation des dettes et créances		- 548	606
Variation nette des provisions financières		-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>399 140</b>	<b>838 795</b>
Impôts	X - 2-3	- 14 494	- 42 523
<b>Résultat net</b>		<b>384 646</b>	<b>796 272</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>351 636</b>	<b>685 284</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII - 5	33 010	110 988
Résultat net par action	VII - 4	7,60€	14,83€
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	VIII - 1	8	53
Autres éléments		- 15	-
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		- 7	53
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		-	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie		-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		-	-
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>- 7</b>	<b>53</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>384 639</b>	<b>796 325</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>351 629</b>	<b>685 337</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		33 010	110 988

## C. État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital Nominal	Prime d'émission	Réserve de réévaluation	Actions d'auto-contrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2016</b>	<b>93058</b>	<b>634900</b>	<b>22621</b>	<b>-19460</b>	<b>-</b>	<b>1887948</b>	<b>504079</b>	<b>3123145</b>	<b>370631</b>
<i>Variations de la période</i>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	685284	685284	110988
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	53	-	53	-
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>685284</b>	<b>685337</b>	<b>110988</b>
Affectation du résultat	-	-29929	-	-	-	534008	-504079	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2565	-	-	-	2565	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1127	-	-	-	-1127	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1546	-	1546	-
Distributions versées par SFL	-	-48855	-	-	-	343	-	-48512	-5517
Autres retraitements	-	-	-	-	-	-	-	-	-83
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2017</b>	<b>93058</b>	<b>556116</b>	<b>22621</b>	<b>-18022</b>	<b>-</b>	<b>2423898</b>	<b>685284</b>	<b>3762953</b>	<b>476019</b>
<i>Variations de la période</i>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	351636	351636	33010
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	-	-7	-	-7	-
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7</b>	<b>351636</b>	<b>351629</b>	<b>33010</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	685284	-685284	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	1446	-	-	-	1446	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-1741	-	-	-	-1741	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	1952	-	1952	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-106383	-	-106383	-6922
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2018</b>	<b>93058</b>	<b>556116</b>	<b>22621</b>	<b>-18317</b>	<b>-</b>	<b>3004744</b>	<b>351636</b>	<b>4009856</b>	<b>502107</b>

## D. Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2018	31/12/2017
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		351 636	685 284
Variation de valeur des immeubles de placement	IV - 5	- 289 014	- 635 131
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV - 3	1 569	1 345
Dotations nettes aux provisions du passif		1 100	- 1 791
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV - 5	- 16	- 80 290
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		19 534	- 649
Étalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V - 1	529	- 12 458
Avantages consentis au personnel	IX - 3	1 952	1 546
Part des intérêts minoritaires	VII - 5	33 010	110 988
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>120 300</b>	<b>68 844</b>
Coût de l'endettement financier	VI - 2	32 452	41 339
Charge d'impôt	X - 2-3	14 494	42 523
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>167 246</b>	<b>152 706</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		276	28 610
Intérêts versés		- 28 827	- 41 245
Intérêts reçus		21	12
Impôt versé		- 15 837	- 16 766
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>122 879</b>	<b>123 317</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	- 38 106	- 207 399
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 245	- 369
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles	XII	255	441 785
Autres encaissements et décaissements		468	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>- 37 628</b>	<b>234 017</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Variations de capital et primes d'émission		-	-
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		- 295	1 438
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII - 3	- 106 383	- 48 512
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		- 6 921	- 5 517
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 269 204	689 610
Remboursements d'emprunts		- 1 180 350	- 945 552
Autres variations financières		- 17 512	- 1 390
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>- 42 257</b>	<b>- 309 923</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>42 994</b>	<b>47 411</b>
Trésorerie nette à l'ouverture		- 17 690	- 65 101
Trésorerie nette à la clôture	XII	25 304	- 17 690
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>42 994</b>	<b>47 411</b>

La trésorerie est présentée nette des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.

### E - Notes annexes

#### I - Principes comptables généraux

##### I - 1) Référentiel Comptable

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

Les textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 décembre 2018 sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. Le Groupe est concerné par le volet dépréciation des actifs financiers de la norme. L'impact comptabilisé dans les comptes au 31 décembre est non significatif.
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : la norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. Le Groupe a effectué une évaluation de l'impact de l'application d'IFRS 15 dans les comptes. Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, et leur comptabilisation s'effectue conformément à IFRS 15. Par conséquent l'application de la nouvelle norme n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

Les textes publiés par l'IASB, d'application obligatoire après le 31 décembre 2018, sont les suivants :

- IFRS 16 « Contrats de location ». La norme remplace la norme IAS 17. Elle impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement. Le Groupe a effectué un recensement de ses contrats. Il s'agit essentiellement de contrats de location de véhicules de société. IFRS 16 entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.
- Amendements à IAS 1 & IAS 8 Définition de « significatif ». L'IASB a publié des modifications de sa définition du terme « significatif » afin de permettre aux entreprises d'exercer plus facilement leur jugement en termes de matérialité. Une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions économiques que les principaux utilisateurs des états financiers prennent sur la base de ces états financiers.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017). L'IASB a apporté des modifications restreintes à 4 IFRS. L'amendement à IAS 23 précise comment déterminer le montant des coûts d'emprunts incorporables aux coûts d'un actif lorsqu'une entité emprunte des fonds de façon générale et les utilise en vue de l'obtention de cet actif.

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

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

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

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

Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. note IV-5).

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

Le groupe SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. note IV-5).

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

## **II - Faits marquants**

### **II - 1) Opérations**

Au 31 décembre 2018, les surfaces en développement représentent environ 16% du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets qui seront menés sur les quatre prochaines années, à savoir les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré (environ 16 000 m<sup>2</sup>), l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola, acquis en 2017, pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018 en vue de sa restructuration pour environ 24 000 m<sup>2</sup> et dont le curage est en cours, et l'immeuble 83 Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont le permis de construire est désormais purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation vont démarrer.

Il n'y a eu ni acquisition ni cession significative d'immeuble en 2018.

En 2018, le groupe SFL a commercialisé environ 21 000 m<sup>2</sup> de surfaces, principalement de bureaux.

### **II - 2) Financements**

En mai 2018, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 29 mai 2025, assorti d'un coupon de 1,50%.

En juillet et octobre 2018, SFL a signé, avec la BECM et la Société Générale, deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour un montant global de 250 millions d'euros sur 5 ans.

En septembre 2018, SFL a mis en place un programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP), pour un montant maximum de 300 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 263 millions d'euros à fin décembre 2018.

Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022, clôturée le 26 septembre 2018. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 300 millions d'euros, conformément à l'objectif initial, dont 150 millions d'euros sur la souche 2021 et 150 millions d'euros sur la souche 2022.

Ces opérations permettent à SFL, dans le cadre de la gestion active de son endettement, d'en réduire de manière significative le coût moyen futur, tout en allongeant sa maturité moyenne.

### **II - 3) Événements post-clôture**

Néant.

### III - Information sectorielle

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

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	Total
Revenus locatifs	160 490	30 074	2 945	–	193 509
Charges immobilières nettes de récupération	- 8 838	- 1 108	- 827	–	- 10 773
<b>Loyers nets</b>	<b>151 652</b>	<b>28 966</b>	<b>2 118</b>	<b>–</b>	<b>182 736</b>
Autres produits d'exploitation	2 771	731	441	66	4 009
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	–	–	–	- 1 569	- 1 569
Variation nette de provisions	- 307	- 348	–	- 649	- 1 304
Frais de personnel	–	–	–	- 12 788	- 12 788
Autres frais généraux	–	–	–	- 8 987	- 8 987
Résultat de cession des autres actifs	–	–	–	- 6	- 6
Résultat de cession des immeubles de placement	–	22	–	–	22
Variation de valeur des immeubles de placement	257 000	32 113	- 99	–	289 014
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>411 116</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>- 23 933</b>	<b>451 127</b>
Charges financières	–	–	–	- 36 728	- 36 728
Produits financiers	–	–	–	4 276	4 276
Ajustement de valeur des instruments financiers	–	–	–	- 18 987	- 18 987
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	- 548	- 548
Variation nette des provisions financières	–	–	–	–	–
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>411 116</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>- 75 920</b>	<b>399 140</b>
Impôts	- 5 168	–	–	- 9 326	- 14 494
<b>Résultat net</b>	<b>405 948</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>- 85 246</b>	<b>384 646</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>366 024</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>- 78 332</b>	<b>351 636</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	39 924	–	–	- 6 914	33 010
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	–	–	–	8	8
Autre élément du résultat global	–	–	–	- 15	- 15
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	–	–	–	- 7	- 7
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	–	–	–	–	–
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	–	–	–	–	–
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	–	–	–	–	–
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>- 7</b>	<b>- 7</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>405 948</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>- 85 253</b>	<b>384 639</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>366 024</b>	<b>61 484</b>	<b>2 460</b>	<b>- 78 339</b>	<b>351 629</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	39 924	–	–	- 6 914	33 010
<b>Actifs</b>					
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	Total
Actifs sectoriels	5 341 502	1 018 795	98 134	47 740	6 506 171
Actifs non affectés	–	–	–	82 630	82 630
<b>Total des actifs</b>	<b>5 341 502</b>	<b>1 018 795</b>	<b>98 134</b>	<b>130 370</b>	<b>6 588 801</b>

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe.

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

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

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

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

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

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

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

### IV - 1) Immobilisations incorporelles

#### Principes comptables

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2018
<b>Valeur Brute</b>					
Applications informatiques	6 633	-	-	68	6 701
Autres immobilisations incorporelles	821	157	-	-68	910
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	-6 245	-259	-	-	-6 504
Autres immobilisations incorporelles	-	-448	-	-	-448
<b>Valeur nette</b>	<b>1 209</b>	<b>-550</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>659</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2018

### IV - 2) Immobilisations corporelles

#### Principes comptables

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :

Bâti	105 à 118 ans
Clos et couvert	8 à 24 ans
Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans

Autres immobilisations corporelles :

Installations et aménagements	2 à 20 ans
Agencements et équipements	5 à 10 ans
Matériel divers et informatique	2 à 5 ans

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2018
<b>Valeur Brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 910	88	-27	11	5 982
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	-2 770	-371	-	-	-3 141
Autres immobilisations corporelles	-2 772	-490	17	-	-3 245
<b>Valeur nette</b>	<b>21 606</b>	<b>- 773</b>	<b>- 10</b>	<b>11</b>	<b>20 834</b>

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 43 261 milliers d'euros contre 40 970 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	- 707	- 443
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	- 862	- 902
<b>Total</b>	<b>- 1 569</b>	<b>- 1 345</b>

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

### IV - 4) Résultat de cession des autres actifs

Le résultat de cession au 31 décembre 2018 consiste en une moins-value dégagée sur la cession de petit mobilier.

## IV - 5) Immeubles de placement

### Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'administration sont reclassés en actifs destinés à être cédés et continuent à être évalués à la juste valeur, conformément à IFRS 5.

### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2018 par Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield.

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

Le groupe SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel :

« quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;

– lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;

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

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

- Cushman & Wakefield : 55 %
- Jones Lang LaSalle : 45 %

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Les honoraires versés, autres que les honoraires relatifs aux évaluations annuelles, s'élèvent à 38 milliers d'euros.

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

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

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal tel que défini par IFRS 13 sont prises en compte.

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

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2018

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaitisés à 7,5 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

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

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

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

en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2018
Immeubles de placement	6 119 148	50 510	310 348	- 230	- 21 335	- 11	6 458 430
<b>Total</b>	<b>6 119 148</b>	<b>50 510</b>	<b>310 348</b>	<b>- 230</b>	<b>- 21 335</b>	<b>- 11</b>	<b>6 458 430</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Valeur HD du patrimoine	6 569 609	6 229 075
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	- 43 261	- 40 970
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	- 67 917	- 68 957
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>6 458 430</b>	<b>6 119 148</b>

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

Secteur géographique	Valeur HD 31/12/2018 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	5 446	VLM	600 - 820 €	718 €
		Taux de fin de cash-flow	3,15 - 3,40 %	3,27 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 5,20 %	4,22 %
Paris hors QCA	1 025	VLM	548 - 682 €	592 €
		Taux de fin de cash-flow	3,40 - 3,80 %	3,53 %
		Taux d'actualisation	4,00 - 6,25 %	4,78 %
Croissant Ouest	98	VLM	313 - 441 €	375 €
		Taux de fin de cash-flow	4,03 - 4,95 %	4,13 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,95 %	4,75 %
<b>Total</b>	<b>6 569</b>			

(1) Pour les bureaux.

Une hausse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (+ 25 BP) entraîne une diminution des valeurs d'expertise de 507 250 milliers d'euros, une baisse combinée des taux de fin de cash-flow et du taux d'actualisation de 0,25 % (- 25 BP) entraîne une augmentation des valeurs d'expertise de 594 983 milliers d'euros.

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

Au cours de l'exercice 2018 le Groupe a cédé un appartement situé à Saint-Denis (93). La plus-value constatée en 2017 est liée à la cession en septembre 2017 de l'immeuble IN/OUT situé à Boulogne-Billancourt (92).

## V - Données liées à l'activité

### V - 1) Loyers nets

#### Principes comptables

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

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition. Les autres revenus, principalement les mandats de gestion externe, sont reconnus au fur et à mesure de la réalisation de la prestation, et comptabilisés pour le montant correspondant à la prestation effectuée, conformément à la norme IFRS 15.

#### Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, droits d'entrée, et indemnités de résiliation anticipée. Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

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

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

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

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 98 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 529 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers et à l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Revenus locatifs</b>	<b>193 509</b>	<b>195 780</b>
Charges d'exploitation immobilières	- 43 334	- 44 605
Charges immobilières récupérées	32 561	33 732
<b>Charges immobilières nettes de récupération</b>	<b>- 10 773</b>	<b>- 10 873</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>182 736</b>	<b>184 907</b>

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	< 1 an	≥ 1 an et < 5 ans	≥ 5 ans
<b>Loyers</b>	<b>696 698</b>	<b>181 486</b>	<b>432 270</b>	<b>82 942</b>

### V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Production immobilisée	58	4
Autres produits	3 951	2 156
<b>Total</b>	<b>4 009</b>	<b>2 160</b>

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

## Comptes consolidés au 31 décembre 2018

### V - 3) Clients et autres débiteurs

#### Principes comptables

Les créances clients sont valorisées initialement à leur coût amorti, correspondant au montant initial de la facture d'origine. Dès leur origination elles sont dépréciées, selon le modèle des pertes attendues à maturité, conformément à IFRS 9. Elles

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018			31/12/2017
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	74 261	18 679	55 581	79 606
Provisions clients et comptes rattachés	- 1 575	-	- 1 575	- 892
<b>Clients</b>	<b>72 686</b>	<b>18 679</b>	<b>54 006</b>	<b>78 714</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	27	27	-	52
Personnel et comptes rattachés	19	19	-	8
Créances fiscales - hors IS - part courante	7 393	7 393	-	6 506
Autres créances d'exploitation	1 994	1 994	-	2 398
Autres créances	232	232	-	704
<b>Autres débiteurs</b>	<b>9 665</b>	<b>9 665</b>	<b>-</b>	<b>9 668</b>
<b>Total</b>	<b>82 351</b>	<b>28 344</b>	<b>54 006</b>	<b>88 382</b>

Les créances clients proviennent pour 67 917 milliers d'euros (dont 14 307 milliers d'euros à moins d'un an) de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers dont les impacts sont comptabilisés sur la durée ferme des baux. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux provisions	- 242	- 131
Reprises de l'exercice	38	6
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	- 5	- 30
<b>Total</b>	<b>- 209</b>	<b>- 155</b>
Loyers	193 509	195 780
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>0,11 %</b>	<b>0,08 %</b>

### V - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Impôts différés actifs	32	69
<b>Total autres actifs non-courants</b>	<b>32</b>	<b>69</b>
État - Acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	158	71
Paiements d'avance	213	219
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>371</b>	<b>290</b>

L'analyse des impôts différés actifs est présentée à la note X-3.

### V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs	6 697	6 325
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	18 623	10 473
<b>Total</b>	<b>25 320</b>	<b>16 798</b>

Au 31 décembre 2018, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement l'immeuble Biome.

### V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts et cautionnements reçus	23 214	22 136
<b>Total autres passifs non-courants</b>	<b>23 214</b>	<b>22 136</b>
Dépôts et cautionnements reçus	2 207	4 625
Clients - avances et acomptes reçus	19 997	17 046
Dettes sociales	5 157	7 957
Dettes fiscales	12 648	13 344
Autres dettes	3 682	4 483
Comptes de régularisations passif	576	4 622
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>44 267</b>	<b>52 077</b>

Les autres passifs non-courants comprennent essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

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

Les dettes fiscales incluent les échéances 2019 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et Biome pour un total de 8 443 milliers d'euros.

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

### V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Honoraires	- 1 726	- 1 708
Impôts et taxes	- 2 521	- 1 851
Autres	- 4 740	- 4 357
<b>Total</b>	<b>- 8 987</b>	<b>- 7 916</b>

Au 31 décembre 2018, les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	PricewaterhouseCoopers		Deloitte & Associés	
Audit légal	318	321	236	242
SACC	52	53	44	20
<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>374</b>	<b>280</b>	<b>262</b>

Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent principalement une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire de mai 2018, les honoraires relatifs à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière), et dans une moindre mesure des prestations de revue de traduction des informations financières.

**VI - Financement**

**VI - 1) Emprunts et concours bancaires**

**Principes comptables**

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

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

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

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

(en milliers d'euros)			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	TIE%	Échéance	Part courante		Part non-courante	
<b>Emprunts obligataires</b>						
ÉMISSION 500 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	647	925	350000	500000
ÉMISSION 500 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	993	1 418	350000	500000
ÉMISSION 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	4 459	–	500000	–
<b>Emprunts bancaires</b>						
BANCO SABADELL	Euribor +marge	5-juin-20	–	1	–	10000
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge	24-mai-21	40	42	50000	75000
BECM	Euribor +marge	23-avr-19	–	91	–	150000
CADIF	Euribor +marge	16-juin-23	–	16	–	175000
NATIXIS - DEKA - DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 625	2 630	199 160	201 240
<b>Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)</b>	Taux fixe (précompté)	< 1 an	2 625 500	–	–	–
<b>Swaps de taux</b>						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	28-nov-22	52	53	989	51
<b>Découverts bancaires</b>	Divers		–	33 400	–	–
<b>Comptes courants passifs</b>	Divers		40	55	52 246	55 646
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts</b>			-2 398	-2 146	-8 315	-5 706
<b>Total</b>			<b>268 958</b>	<b>36 485</b>	<b>1 494 080</b>	<b>1 661 231</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2017
Emprunts obligataires	1 206 099	6 099	700 000	500 000	1 002 343
BANCO SABADELL	-	-	-	-	10 001
BNP-PARIBAS 2016	50 040	40	50 000	-	75 042
BECM	-	-	-	-	150 091
CADIF	-	-	-	-	175 016
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	201 785	2 625	199 160	-	203 870
Titres de créance négociables à court terme (NEU CP)	262 500	262 500	-	-	-
Swap CA-CIB 5 ans	1 041	52	989	-	104
Comptes courants passifs	52 286	40	52 246	-	55 701
Étalement frais emprunts	- 10 713	- 2 398	- 7 092	- 1 223	- 7 852
Découverts bancaires	-	-	-	-	33 400
<b>Total</b>	<b>1 763 038</b>	<b>268 958</b>	<b>995 303</b>	<b>498 777</b>	<b>1 697 716</b>

Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Predica dans la SCI Washington.

Au 31 décembre 2018, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF, Banco Sabadell et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2018	Valeur au 31/12/2017	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	24,1 %	24,6 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	5,1	4,0	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,9 %	3,1 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6,0 Md€	5,6 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2018.

## VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	- 31 689	- 39 841
Intérêts des comptes courants hors Groupe	- 156	- 228
Instruments de couverture	- 561	- 53
Autres charges financières	- 4 322	- 2 739
<b>Charges financières</b>	<b>- 36 728</b>	<b>- 42 861</b>
Produits d'intérêts	21	9
Transferts de charges financières	4 255	1 509
Autres produits financiers	-	4
<b>Produits financiers</b>	<b>4 276</b>	<b>1 522</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>- 32 452</b>	<b>- 41 339</b>

Le poste des transferts de charges financières, capitalisées au taux de 1,72 %, correspond aux intérêts capitalisés au titre principal de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Biome.

## VI - 3) Instruments financiers

### Principes comptables

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps et les caps de taux d'intérêt pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêt. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture. Tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13, niveau 2 (cf. note IV-5). Le Groupe ne fait pas de comptabilité de couverture.

Au 31 décembre 2018, le portefeuille du groupe SFL comprend les deux éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB payeur de taux variable, de nature trading. Il a été réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,23 %.
- un CAP, contrepartie CADIF vendeur du cap, de nature trading. Il a été réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à 0,25 %.

### Valeur de marché des instruments de couverture

Au 31 décembre 2018, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à -398 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2018	31/12/2017
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov-22	- 989	- 51
CAP CADIF 0,25 %	100 000	nov-22	591	1 484
<b>Total</b>	<b>200 000</b>		<b>- 398</b>	<b>1 433</b>

### Ajustement de valeur des instruments financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Pénalités de remboursement sur rachats d'emprunts obligataires	- 17 156	-
Instruments de couverture de taux	- 1 831	43
<b>Total</b>	<b>- 18 987</b>	<b>43</b>

En septembre 2018, la Société Foncière Lyonnaise a remboursé par anticipation 300 millions d'euros sur les souches obligataires d'échéances novembre 2021 et novembre 2022, générant une pénalité de 17 156 milliers d'euros.

La variation sur l'exercice de la valorisation des instruments de couverture est de 1 831 milliers d'euros, en défaveur du groupe SFL, comptabilisés en résultat.

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

Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2018, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 920 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 760 millions d'euros au 31 décembre 2017. Comme l'indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en novembre 2021.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ SFL



— Échéancier cumulé dette — Maturité backup

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

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

## 2/ Le risque de contrepartie

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

## 3/ Le risque de marché

Au 31 décembre 2018, le groupe SFL n'a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

### a/ Objectifs et stratégie

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

Au 31 décembre 2018, le taux de couverture de la dette est de 93 %.

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

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 2018 :

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	-	-	50000	-	-	-	50000
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	262500	-	-	-	-	-	262500
Comptes courants	-	52246	-	-	-	-	52246
<b>Total dette taux variable</b>	<b>262500</b>	<b>52246</b>	<b>50000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>364746</b>

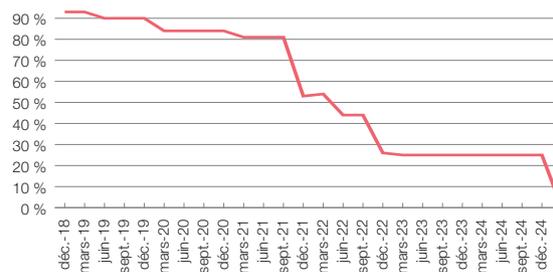
Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans le tableau ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

### Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2018, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 222 330 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2018	31/12/2017
Émission nov- 2014	350000	nov- 21	362607	526900
Émission nov- 2015	350000	nov- 22	368298	535735
Émission mai- 2018	500000	mai- 25	491425	-
<b>Total</b>	<b>1200000</b>		<b>1222330</b>	<b>1062635</b>

## TAUX DE COUVERTURE DETTE SFL 2018-2024



### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,49 % au 31 décembre 2018 (contre 1,69 % au 31 décembre 2017).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,55 %, soit un impact négatif de 1 064 milliers d'euros sur l'année représentant 2,9 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,43 %, soit un impact positif de 993 milliers d'euros sur l'année représentant 2,7 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2018, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 2 668 milliers d'euros. À l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 2 292 milliers d'euros.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2018

### VI - 5) Actifs financiers

#### Principes comptables

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2018
Dépôts et cautionnements versés	697	-	-	- 468	-	229
Instruments de couverture de taux	1 484	-	-	- 893	-	591
<b>Total</b>	<b>2 181</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 1 361</b>	<b>-</b>	<b>820</b>

La valorisation positive des opérations de couverture comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 591 milliers d'euros au 31 décembre 2018 (cf. note VI-3).

### VI - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

#### Principes comptables

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

négligeable de changement de valeur. Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilités	25 304	15 710
<b>Total</b>	<b>25 304</b>	<b>15 710</b>

## VII - Capitaux propres et résultat par action

### VII - 1) Capitaux propres

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse. Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 €.

### VII - 2) Titres auto-détenus

#### Principes comptables

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Nombre de titres auto-détenus	307 135	89 591	- 122 452	274 274
Prix moyen en euros	64,26 €	59,46 €	55,31 €	66,69 €
<b>Total</b>	<b>19 736</b>	<b>5 327</b>	<b>- 6 773</b>	<b>18 290</b>

### VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	31/12/2018		31/12/2017	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	106 383	2,30 €	48 512	1,05 €
<b>Total</b>	<b>106 383</b>	<b>2,30 €</b>	<b>48 512</b>	<b>1,05 €</b>

## VII - 4) Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des titres auto-détenus à la clôture.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net pour le résultat de base par action	351 636	685 284
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	- 274 274	- 307 135
<b>Nombre d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, à la clôture</b>	<b>46 254 700</b>	<b>46 221 839</b>
<b>Résultat net par action</b>	<b>7,60 €</b>	<b>14,83 €</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus à la clôture	- 274 274	- 307 135
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>46 254 700</b>	<b>46 221 839</b>
<b>Résultat net pondéré par action</b>	<b>7,60 €</b>	<b>14,83 €</b>

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

## VII - 5) Parts des intérêts minoritaires dans le résultat net

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>SCI Washington</b>	<b>17 396</b>	<b>29 427</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	7 862	6 940
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	9 607	22 498
<i>dont résultat financier</i>	- 151	- 157
<i>dont divers</i>	78	146
<b>Sous-groupe Parholding</b>	<b>15 614</b>	<b>81 561</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	14 986	14 519
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	10 357	90 979
<i>dont résultat financier</i>	- 1 766	- 1 852
<i>dont impôts différés</i>	- 3 543	- 18 016
<i>dont impôt exigible</i>	- 3 600	- 3 096
<i>dont divers</i>	- 820	- 973
<b>Total</b>	<b>33 010</b>	<b>110 988</b>

## VIII - Provisions

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

#### Principes comptables

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

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

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

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

## Comptes consolidés au 31 décembre 2018

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2018
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives au personnel	1 161	621	-54	-54	-8	-500	1 220
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1 161</b>	<b>621</b>	<b>-54</b>	<b>-54</b>	<b>-8</b>	<b>-500</b>	<b>1 220</b>
Provisions sur immeubles et locataires	356	119	-	-	-	-	475
Provisions pour impôts et taxes	-	332	-	-	-	-	332
Provisions relatives au personnel	13	29	-	-	-	500	542
<b>Provisions courantes</b>	<b>369</b>	<b>480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500</b>	<b>1 349</b>
<b>Total</b>	<b>1 530</b>	<b>1 101</b>	<b>-54</b>	<b>-54</b>	<b>-8</b>	<b>-</b>	<b>2 569</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 902 milliers d'euros. Cette provision est détaillée dans la note IX- 2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s'élève au 31 décembre 2018 à 21 milliers d'euros, contre 16 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-242	-131
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	-980	-218
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-120	-97
<b>Dotations</b>	<b>-1 342</b>	<b>-446</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	38	6
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	-	2 070
Reprises de provisions pour autres risques et charges	-	37
<b>Reprises</b>	<b>38</b>	<b>2 113</b>
<b>Total</b>	<b>-1 304</b>	<b>1 667</b>

## IX - Rémunérations et avantages consentis au personnel

### IX - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Rémunérations du personnel	-6 779	-6 755
Charges sociales sur rémunérations	-3 560	-4 102
Avantages accordés au personnel	-1 952	-1 546
Participation et intéressement	-497	-3 006
<b>Total</b>	<b>-12 788</b>	<b>-15 409</b>

La diminution des frais de personnel provient principalement du poste Participation des salariés, qui a été fortement impacté en 2017 par la cession de l'immeuble IN/OUT (cf. note IV-6).

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

	31/12/2018	31/12/2017
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	54	57
Agents de maîtrise	12	12
Employés / Techniciens	2	4
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>75</b>

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2017.

## IX - 2) Indemnités de départ à la retraite

### Principes comptables

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

### Méthode d'évaluation

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l'exercice.

Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle semestrielle. Les gains et pertes actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ». Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Dette actuarielle en début d'exercice</b>	<b>872</b>	<b>862</b>
Prestations servies	-54	-21
Coût des services rendus	83	75
Coût financier	9	9
Variation actuarielle	-8	-53
<b>Dette actuarielle en fin d'exercice</b>	<b>902</b>	<b>872</b>

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 1,57 % (versus 1,30 % au 31 décembre 2017) et d'un taux de revalorisation de 2,20 % (versus 1,50 % au 31 décembre 2017). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2018 entraîne une hausse de 17 milliers d'euros de la dette actuarielle à la clôture.

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

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste à verser un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un Groupe fermé de retraités de la Société Foncière Lyonnaise une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- Gratification d'ancienneté : les accords conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif du Groupe dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises, justifient les 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail, et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de service.

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

## IX - 3) Paiements en actions

### Principes comptables

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

### Méthode d'évaluation

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

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

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

### Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2018

	Plan n° 4	Plan n° 4	Plan n° 5
Date d'assemblée	13/11/2015	13/11/2015	20/04/2018
Date d'attribution (Conseil d'administration)	26/04/2016	03/03/2017	20/04/2018
Nombre cible initial	32 036	33 376	33 592
% d'espérance initial	70,83 %	70,83 %	100,00 %
Nombre espéré initial	22 691	23 640	33 592
Juste valeur unitaire	41,49 €	42,61 €	48,64 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	- 1 168	- 2 268	- 1 456
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>46 302</b>	<b>31 108</b>	<b>32 136</b>

#### Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

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

#### Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2018, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2016 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2017 et 2018 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2018, 37 896 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n° 3 de 2015.

Au 31 décembre 2018, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 1 952 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

### IX - 4) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'administration et du Comité de Direction du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	3 215	2 973
Avantages court terme charges patronales	1 272	1 216
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	1 311	1 012
Jetons de présence	713	763
<b>Total</b>	<b>6 511</b>	<b>5 964</b>

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

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

Au 31 décembre 2018, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Predica dans la SCI Washington (cf. note VI-1).

## X - Impôts et taxes

### X - 1) Dette fiscale

#### Principes comptables

Les passifs non-courants à échéance certaine sont actualisés.

#### Méthode d'évaluation

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non-courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non-courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

Date d'échéance	2020	2021	Total
<b>Montant à payer</b>	<b>8 316</b>	<b>5 052</b>	<b>13 368</b>

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus au titre de l'« exit tax », générée par :

- la levée d'option d'achat en juin 2016 du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du 131 Wagram, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 13 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2017 à 2020 et faisant l'objet d'une actualisation ;
- l'entrée dans le régime SIIC en décembre 2017 de l'immeuble Biome, qui a entraîné l'exigibilité d'une « exit tax » d'un montant de 21 millions d'euros, payable en 4 échéances de 2018 à 2021 et faisant l'objet d'une actualisation.

### X - 2) Impôt sur les sociétés

#### Principes comptables

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

Au 31 décembre 2018, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 7 371 milliers d'euros, contre 6 451 milliers d'euros au 31 décembre 2017, concentrée sur le sous-groupe fiscal intégré Parholding.

### X - 3) Impôt différé

#### Principes comptables

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

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, notamment certaines sociétés en partenariat n'ayant pu opter à ce régime.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 31 % en 2019 et 25 % à partir de 2022. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué, soit 33,33 %.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2017	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan 31/12/2018
Variation de valeur des immeubles de placement	- 171 910	-	-	- 5 349	- 177 259
Retraitement des amortissements	- 23 039	-	-	- 1 919	- 24 958
Retraitement des loyers	- 1 601	-	-	182	- 1 419
Activations des frais financiers et d'acquisition	- 521	-	-	-	- 521
Autres	- 836	-	-	- 37	- 873
<b>Total net</b>	<b>- 197 907</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 7 123</b>	<b>- 205 030</b>
Dont impôts différés - Actif	69	-	-	- 37	32
Dont impôts différés - Passif	- 197 976	-	-	- 7 086	- 205 062

## XI - Engagements hors bilan

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

#### Cautions

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions immobilières	110	110	-	-
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions locataires (y compris Gapd)	53 666	3 283	18 706	31 677
Autres Gapd	400	-	400	-
Cautions fournisseurs	1 336	1 336	-	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>55 402</b>	<b>4 619</b>	<b>19 106</b>	<b>31 677</b>

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2018, les engagements sur travaux s'élèvent à 23 288 milliers d'euros (contre 26 747 milliers d'euros au 31 décembre 2017), dont 19 836 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 Marceau.

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

#### Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Sociétés		16/07/2023	16/07/2023	16/07/2023	Total
Au profit de DEUTSCHE HYPO	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
Au profit de NATIXIS	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
Au profit de DEKA	Principal	32 000	15 000	22 333	69 333
	Accessoires	2 240	1 050	1 563	4 853
	<b>Total</b>	<b>34 240</b>	<b>16 050</b>	<b>23 896</b>	<b>74 186</b>
<b>Total</b>	<b>102 720</b>	<b>48 150</b>	<b>71 688</b>	<b>222 558</b>	

#### Lignes de crédit confirmées non-utilisées

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt BECM	150 000	-	150 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	250 000	-	250 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	-	75 000
Emprunt SABADELL	70 000	-	70 000	-
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
<b>Total</b>	<b>920 000</b>	<b>-</b>	<b>845 000</b>	<b>75 000</b>

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

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

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

Au 31 décembre 2018, le montant global de ces protections s'établit à 2 926 milliers d'euros.

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

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

## XII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Prix d'acquisition	–	- 160 662
Frais décaissés sur acquisition	–	- 5 938
Travaux	- 38 106	- 40 799
<b>Total</b>	<b>- 38 106</b>	<b>- 207 399</b>
<b>Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles</b>		
Prix de cession	264	445 000
Frais décaissés sur cession	- 9	- 3 215
<b>Total</b>	<b>255</b>	<b>441 785</b>
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	25 304	15 710
Découverts bancaires	–	- 33 400
<b>Total</b>	<b>25 304</b>	<b>- 17 690</b>

Au 31 décembre 2018, les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 3 965 milliers d'euros provenant de l'étalement des commissions sur emprunt.

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

## XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

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

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

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

La Société Foncière Lyonnaise est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA qui détient 81,7 % de son capital au 31 décembre 2018. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

# Comptes annuels au 31 décembre 2018

—• p.158

**Bilan**

—• p.160

**Compte de résultat**

—• p.161

**I. Principes, règles et méthodes  
comptables**

—• p.162

**II. Faits caractéristiques de l'exercice**

—• p.163

**III. Notes sur les états financiers**

## Bilan

### ACTIF

(en euros)	Montant brut	Amortissements et Dépréciations	31/12/2018 Montant net	31/12/2017 Montant net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Concessions et droits similaires	6 656 310	6 504 885	151 425	342 211
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	886 594	447 888	438 706	797 926
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	677 127 489	-	677 127 489	677 192 241
Constructions	910 571 710	261 143 559	649 428 151	735 043 162
Autres	5 178 036	2 938 320	2 239 716	2 549 528
Immobilisations corporelles en cours	177 937 927	-	177 937 927	89 650 242
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières<sup>(2)</sup></b>				
Participations	478 346 284	-	478 346 284	478 346 284
Créances rattachées à des participations	26 878 699	-	26 878 699	27 484 332
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres	405 541	-	405 541	685 394
<b>Total I</b>	<b>2 283 988 590</b>	<b>271 034 652</b>	<b>2 012 953 938</b>	<b>2 012 091 320</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
<b>Créances<sup>(3)</sup></b>				
Avances et acomptes versés sur commande	25 645	-	25 645	51 587
Créances locataires et comptes rattachés	3 394 322	472 592	2 921 730	7 626 055
Autres	477 348 200	-	477 348 200	476 874 751
<b>Valeurs mobilières de placements</b>				
Actions propres	15 274 068	-	15 274 068	15 518 062
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie	1 065 662	-	1 065 662	1 343 666
Disponibilités	2 903 901	-	2 903 901	2 235 618
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	78 708	-	78 708	188 055
<b>Total II</b>	<b>500 090 506</b>	<b>472 592</b>	<b>499 617 914</b>	<b>503 837 794</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	5 489 726	-	5 489 726	5 596 536
Primes de remboursement des emprunts (IV)	4 135 448	-	4 135 448	855 998
<b>Total général (I + II + III + IV)</b>	<b>2 793 704 270</b>	<b>271 507 244</b>	<b>2 522 197 026</b>	<b>2 522 381 648</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			26 878 699	27 484 332
(3) Dont à plus d'un an (brut)			467 639 003	473 491 116

**PASSIF**

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	93 057 948	93 057 948
Primes d'émission, de fusion, d'apport	556 114 516	556 114 516
Écarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	9 305 795	9 305 795
Réserve statutaire	–	–
Réserves réglementées	–	–
Autres	–	–
Report à nouveau	166 350 667	343 033
Acompte sur dividendes	–	–
Résultat de l'exercice	22 245 051	272 390 385
<b>Situation nette</b>	<b>868 512 632</b>	<b>952 650 334</b>
Subventions d'investissement	–	–
Provisions réglementées	23 596 632	20 796 172
<b>Total I</b>	<b>892 109 264</b>	<b>973 446 506</b>
Produits des émissions de titres participatifs	–	–
<b>Total I bis</b>	–	–
Provisions pour risques	5 243 015	3 419 494
<b>Total II</b>	<b>5 243 015</b>	<b>3 419 494</b>
<b>DETTES<sup>(1)(2)</sup></b>		
Emprunts obligataires convertibles	–	–
Autres emprunts obligataires	1 206 098 630	1 002 342 466
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>	50 186 280	443 486 581
Emprunts et dettes financières divers	319 064 558	51 535 178
Avances et acomptes reçus sur location	11 061 366	7 730 262
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 270 446	7 268 388
Dettes fiscales et sociales	11 960 195	18 867 360
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 288 910	8 072 725
Autres dettes	1 406 665	1 593 089
Instruments de trésorerie	–	–
Produits constatés d'avance	507 697	4 619 599
<b>Total III</b>	<b>1 624 844 747</b>	<b>1 545 515 648</b>
<b>Total général (I + I bis + II + III)</b>	<b>2 522 197 026</b>	<b>2 522 381 648</b>
(1) Dont à plus d'un an	1 309 150 881	1 464 565 556
(2) Dont à moins d'un an	315 693 866	80 950 091
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	147 080	33 337 215

## Compte de résultat

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	105 852 477	99 591 492
Prestations de services	1 846 527	1 830 445
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>107 699 004</b>	<b>101 421 937</b>
Production immobilisée	497 696	439 083
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	26 513 899	29 163 139
Autres produits	2 827 075	1 845 927
<b>Total I</b>	<b>137 537 673</b>	<b>132 870 086</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Autres achats et charges externes	29 533 801	34 796 161
Impôts, taxes et versements assimilés	11 129 264	11 787 227
Charges de personnel		
Salaires et traitements	9 410 685	8 812 127
Charges sociales	3 414 252	3 874 700
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations	40 572 948	46 201 193
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	270 771	76 990
Pour risques et charges : dotations aux provisions	2 966 354	2 136 051
Autres charges	1 327 839	827 853
<b>Total II</b>	<b>98 625 914</b>	<b>108 512 302</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>38 911 759</b>	<b>24 357 784</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
De participations	31 254 884	29 992 024
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	793 059	937 564
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	3 365 939	4 806 501
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total III</b>	<b>35 413 882</b>	<b>35 736 089</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 199 746	445 885
Intérêts et charges assimilés	46 663 735	36 922 641
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>Total IV</b>	<b>47 863 481</b>	<b>37 368 526</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>- 12 449 599</b>	<b>- 1 632 437</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV)</b>	<b>26 462 160</b>	<b>22 725 347</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Sur opérations de gestion	94 799	90 544
Sur opérations en capital	432 787	445 231 288
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	9 034	1 178 596
<b>Total V</b>	<b>536 620</b>	<b>446 500 428</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Sur opérations de gestion	7 609	135 466
Sur opérations en capital	1 998 831	191 921 153
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 828 880	2 499 777
<b>Total VI</b>	<b>4 835 320</b>	<b>194 556 396</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>	<b>- 4 298 700</b>	<b>251 944 032</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	- 77 124	2 327 288
Impôts sur les bénéfices (X)	- 4 466	- 48 294
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>173 488 175</b>	<b>615 106 603</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>151 243 125</b>	<b>342 716 218</b>
<b>Résultat</b>	<b>22 245 051</b>	<b>272 390 385</b>

## I - Principes, règles et méthodes comptables

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées essentiellement des logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).

### b) Immobilisations corporelles

#### 1 - Valeur d'entrée

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

#### 2 - Amortissements et dépréciations

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. À partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1<sup>er</sup> janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :

– de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par

rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,  
– du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2018 par les experts indépendants Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield.

### c) Immobilisations financières

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est constatée. Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

### d) Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites

Conformément au règlement CNC n° 2008-17 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon la probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, font l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés.

Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché à la date de clôture.

L'augmentation du cours de Bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice de certaines actions entraîne le cas échéant, la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

Conformément à l'Avis n° 2002-D du 18 décembre 2002 du Comité d'urgence relatif au traitement comptable des reclassements d'actions propres initialement comptabilisées dans la catégorie « valeurs mobilières de placement », et affectées à des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL retient la valeur

nette comptable du jour de la décision qui constitue la nouvelle valeur brute, la dépréciation constatée antérieurement n'étant donc pas reprise lors du reclassement. Plus aucune dépréciation n'est comptabilisée pour ces actions à compter de la date du reclassement.

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, le nombre probable d'actions espéré correspond au produit du nombre d'actions cible par le pourcentage d'espérance d'acquisition de droits.

La sortie probable de ressources est ensuite comptabilisée linéairement sur la période d'acquisition.

Ces plans sont détaillés dans la note A-3).

### e) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

Sauf cas particuliers, le service contentieux applique la règle suivante selon le type de bail :

- les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

### f) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

### g) Transferts de charges

Ils représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les frais d'emprunt qui sont transférés en charges à étaler d'autre part.

### h) Éléments financiers

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

## II - Faits caractéristiques de l'exercice

### A - Principaux événements

#### Opérations

Les trois grands projets menés par la société sur les quatre prochaines années concernent :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré (environ 16 000 m<sup>2</sup>),
- l'immeuble de bureaux Biome, acquis en 2017 en copropriété avec sa filiale à 100 % la Société Immobilière Victoria, pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018, en vue de sa restructuration pour environ 24 000 m<sup>2</sup> et dont le curage est en cours,
- et l'immeuble 83 Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont le permis de construire est purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation vont démarrer.

Hormis la vente d'un appartement situé à Saint-Denis, il n'y a eu ni acquisition ni d'autre cession d'immeuble en 2018.

#### Financements et couvertures

En mai 2018, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, échéance 29 mai 2025, assorti d'un coupon de 1,50 %.

En juillet et octobre 2018, SFL a signé, avec la BECM et la Société Générale, deux nouvelles lignes de crédit revolving, pour un montant global de 250 millions d'euros sur 5 ans.

En septembre 2018, SFL a mis en place un programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP), pour un montant maximum de 300 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 263 millions d'euros à fin décembre 2018.

Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022, clôturée le 26 septembre 2018. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 300 millions d'euros, conformément à l'objectif initial, dont 150 millions d'euros sur la souche 2021 et 150 millions d'euros sur la souche 2022.

Ces opérations permettent à SFL, dans le cadre de la gestion active de son endettement, d'en réduire de manière significative le coût moyen futur, tout en allongeant sa maturité moyenne.

### B - Notes sur les contrôles fiscaux

En 2018, SFL a fait l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices 2015 et 2016, sans impact significatif sur les comptes.

La société a d'ores et déjà accepté et réglé les redressements notifiés par l'Administration au titre de rappel d'impôts sur les sociétés pour 32 milliers d'euros et de taxe sur les locaux à usage de bureaux récupérable auprès des locataires pour 16 milliers d'euros.

### C - Événements postérieurs à la clôture

Néant.

### III - Notes sur les états financiers

#### A - Notes sur le bilan

##### A - 1) Actif immobilisé

##### A - 1.1) Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2018
Concessions et droits similaires	6 587 904	-	-	68 406	6 656 310
Immobilisations incorporelles en cours	797 926	157 074	-	-68 406	886 594
<b>Total</b>	<b>7 385 830</b>	<b>157 074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 542 904</b>

Le poste « Concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Concessions et droits similaires	6 245 693	259 192	-	6 504 885
Immobilisations incorporelles en cours	0	447 888	-	447 888
<b>Total</b>	<b>6 245 693</b>	<b>707 080</b>	<b>0</b>	<b>6 952 773</b>

##### A - 1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2018
Terrains	677 197 889	-	70 400	-	677 127 489
Constructions	454 673 955	-	179 600	26 394	454 520 749
Constructions sur sol d'autrui	52 940 893	-	-	-52 940 893	0
Agencements, aménagements des constructions	453 361 216	-	1 312 534	4 002 279	456 050 961
Mobiliers, matériels	5 095 612	-	-	82 424	5 178 036
Immobilisations corporelles en cours	89 650 242	39 457 889	-	48 829 796	177 937 927
<b>Total</b>	<b>1 732 919 807</b>	<b>39 457 889</b>	<b>1 562 534</b>	<b>0</b>	<b>1 770 815 162</b>

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2017	Dotations	Diminutions	Reclassements	31/12/2018
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	49 063 872	8 739 334	44 087	-	57 759 119
Agencements, aménagements des constructions	176 869 032	27 806 084	1 290 676	-	203 384 440
Mobilier, matériel	2 546 084	392 236	-	-	2 938 320
<b>Total</b>	<b>228 478 988</b>	<b>36 937 654</b>	<b>1 334 763</b>	<b>0</b>	<b>264 081 879</b>

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Terrains	5 649	-	5 649	0
<b>Total</b>	<b>5 649</b>	<b>0</b>	<b>5 649</b>	<b>0</b>

Les dépréciations des immeubles sont ajustées semestriellement pour tenir compte de l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts.

Aucun immeuble ne fait l'objet d'une dépréciation au 31/12/2018.

La reprise de l'exercice fait suite à la cession de l'appartement situé à Saint-Denis en 2018.

**A - 1.3) Immobilisations financières**

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations) :

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Participations	478 346 284	-	-	478 346 284
Créances rattachées à des participations	27 484 333	26 878 699	27 484 333	26 878 699
Prêts	0	-	-	0
Dépôts et cautionnements versés	685 394	6 035	285 888	405 541
<b>Total</b>	<b>506 516 011</b>	<b>26 884 734</b>	<b>27 770 221</b>	<b>505 630 524</b>

Échéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de cinq ans
<b>Actif immobilisé</b>					
Créances rattachées à des participations	26 878 699	26 878 699	26 878 699	-	-
Dépôts et cautionnements	405 541	-	-	-	405 541

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société</b>											
<b>1. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
SCI PAUL CÉZANNE	56 934 400	114 273 279	100 %	291 846 722	291 846 722	-	-	16 213 406	10 694 404	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	9 224 552	100 %	1 168 570	1 168 570	156 177 177	-	9 694 279	5 654 218	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	20 178 362	66 %	79 788 878	79 788 878	101 486 392	-	25 055 620	14 427 913	-	-
SAS STÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA	243 856	90 782 697	100 %	86 761 320	86 761 320	5 200 000	-	-	- 76 132	-	-
<b>2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)</b>											
SAS PARHOLDING	15 000 000	9 646 912	50 %	18 400 300	18 400 300	-	-	-	6 780 438	3 753 128	-
<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	207 546 932	-	-	1 397 154	624 243	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## A - 2) Créances

Échéancier des créances à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	25 645	-	25 645	-	-
Créances clients et comptes rattachés	3 394 322	1 423 948	2 455 674	938 648	-
Autres					
• Personnel et comptes rattachés					
• État, impôts et taxes	4 412 076	59 812	4 412 076	-	-
• Groupe et associés	4 719 003 355	77 492	5 200 000	-	4 667 003 355
• Débiteurs divers	1 035 769	11 406	1 035 769	-	-
Charges constatées d'avance	78 708	-	78 708	-	-

Dépréciations des créances	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Créances locataires	218 312	270 771	16 491	472 592
<b>Total</b>	<b>218 312</b>	<b>270 771</b>	<b>16 491</b>	<b>472 592</b>

## A - 3) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont constituées uniquement d'actions propres.

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2018 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 15 274 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 17 152 milliers d'euros, le cours moyen de décembre 2018 des actions SFL étant de 62,54 € contre 54,40 € en décembre 2017 :

Variation des actions propres	31/12/2017	Augmentations <sup>(1)</sup>	Diminutions	31/12/2018
Nombre d'actions propres	307 135	141 828	174 689	274 274
Prix moyen en euros	54,99 €	59,11 €	57,23 €	55,69 €
<b>Total</b>	<b>16 889 368</b>	<b>8 382 938</b>	<b>9 998 239</b>	<b>15 274 068</b>

(1) dont 49 034 actions affectées au titre des plans d'attribution d'actions gratuites.

Compte tenu de l'affectation des actions propres, il n'y a plus de provision pour dépréciation au 31 décembre 2018.

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - value brute
<b>Actions affectées à des plans<sup>(1)</sup></b>						
Plan d'attribution gratuite en 2016	46 302	2 417 034	Na <sup>(1)</sup>	2 417 034	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2017	31 108	1 551 956	Na <sup>(1)</sup>	1 551 956	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2018	32 136	1 863 888	Na <sup>(1)</sup>	1 863 888	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>109 546</b>	<b>5 832 878</b>	<b>0</b>	<b>5 832 878</b>	-	-
<b>Actions propres disponibles</b>						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	135 410	8 361 365	0	8 361 365	8 468 040	106 675
Actions propres : opération de croissance	23 283	704 866	0	704 866	1 456 033	751 167
Actions propres : contrats de liquidité	6 035	374 959	0	374 959	377 407	2 448
<b>Sous-total</b>	<b>164 728</b>	<b>9 441 190</b>	<b>0</b>	<b>9 441 190</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>274 274</b>	<b>15 274 068</b>	<b>0</b>	<b>15 274 068</b>	-	-

(1) Les actions propres affectées à un plan d'attribution d'actions gratuites concernent les sociétés du groupe SFL et elles sont maintenues à leur valeur brute.

## Comptes annuels au 31 décembre 2018

Dépréciations valeurs mobilières de placement	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2018
Actions propres	1 371 306		1 183 808	- 187 498	0
<b>Total</b>	<b>1 371 306</b>	<b>0</b>	<b>1 183 808</b>	<b>- 187 498</b>	<b>0</b>

La variation de la dépréciation comprend une reprise de provision comptabilisée en résultat pour un montant de 1 184 milliers d'euros, et un reclassement de 187 milliers d'euros, lié à l'affectation d'actions propres aux plans d'attribution gratuite à leur valeur nette à la date de transfert.

Pour les salariés de la société SFL, les plans d'attribution d'actions gratuites se détaillent comme suit :

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 4	Plan n° 4	Plan n° 5
Date d'Assemblée	13/11/2015	13/11/2015	20/04/2018
Date du Conseil d'administration	26/04/2016	03/03/2017	20/04/2018
Acquisition après clôture du :	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
% d'espérance initial	70,83%	70,83%	100,00%
Nombre espéré initial	22 561	22 691	32 280
Valeur unitaire de l'action attribuée <sup>(1)</sup>	48,50€	48,70€	58,00€

(1) Cours à la date d'attribution

Nombre d'actions gratuites espérées de la société SFL	Plan n° 4	Plan n° 4	Plan n° 5
Nombre espéré à l'ouverture	31 040	31 252	-
Nombre espéré au cours de l'exercice	15 392	-	32 280
Refus d'attribution/ départs au cours de l'exercice	-256	-1 456	-1 456
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>46 176</b>	<b>29 796</b>	<b>30 824</b>

### A - 4) Instruments de trésorerie

Prime de CAP	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
CAP CADIF 0,25% - valeur 16/11/2017	5 ans	1 390 000	278 004	324 338	1 065 662
<b>Total</b>		<b>1 390 000</b>	<b>278 004</b>	<b>324 338</b>	<b>1 065 662</b>

La prime est étalée sur à la durée du contrat.

## A - 5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Frais d'émission d'emprunt	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	2 465 480	1 085 888	660 430	1 746 318	719 162
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407 120	730 737	743 625	1 474 362	932 758
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946 406	–	162 203	162 203	1 784 203
Emprunt BECM 2014	5 ans	1 050 000	787 500	262 500	1 050 000	–
Emprunt Natixis 2014	5 ans	900 000	570 000	330 000	900 000	–
Renégociation Emprunt Natixis 2014	4 ans	100 000	55 107	44 893	100 000	–
Emprunt BNPP 2015	5 ans	1 222 088	611 040	381 903	992 943	229 145
Emprunt BNPP 2016	5 ans	771 084	244 170	154 212	398 382	372 702
Emprunt CA 2017	6 ans	320 200	28 906	53 364	82 270	237 930
Emprunt CA 2017 avenant 1	5,5 ans	230 160	–	42 168	42 168	187 992
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	262 500	18 750	37 500	56 250	206 250
Emprunt BECM 2018	5 ans	525 000	–	43 750	43 750	481 250
Emprunt SG 2018	5 ans	350 000	–	11 666	11 666	338 334
<b>Total</b>		<b>12 550 038</b>	<b>4 132 098</b>	<b>2 928 214</b>	<b>7 060 312</b>	<b>5 489 726</b>

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

## A - 6) Primes de remboursement des emprunts

Primes de remboursement	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2014	7 ans	615 000	164 734	435 611	179 389
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735 000	227 063	450 188	284 812
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4 005 000	333 753	333 753	3 671 247
<b>Total</b>		<b>5 355 000</b>	<b>725 550</b>	<b>1 219 552</b>	<b>4 135 448</b>

Les primes sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

## A - 7) Capitaux propres

### A - 7.1) Variation des capitaux propres

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>973 446 506</b>
<b>B. Affectation du résultat suite à l'Assemblée d'approbation des comptes</b>	
Dotation de la réserve légale	–
<b>C. Distribution au cours de l'exercice</b>	
Distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale mixte du 20/04/2018	- 106 382 752
<b>D. Variations en cours d'exercice:</b>	
Augmentation de capital	–
Diminution de la prime d'émission	–
Variation des provisions réglementées	2 800 459
Résultat de l'exercice	22 245 051
<b>E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N</b>	<b>892 109 264</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>- 81 337 242</b>

Au 31 décembre 2018, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2€, auxquelles sont attachés 46 254 700 droits de vote.

## Comptes annuels au 31 décembre 2018

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 81,71 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2018.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles.

Provisions réglementées	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Amortissements dérogatoires	20796172	2800460	–	23596632
<b>Total</b>	<b>20796172</b>	<b>2800460</b>	<b>0</b>	<b>23596632</b>

### A - 7.2) Distributions

Distributions	31/12/2018		31/12/2017	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	106382752	2,30 €	48512390	1,05 €
<b>Total</b>	<b>106382752</b>	<b>2,30 €</b>	<b>48512390</b>	<b>1,05 €</b>

### A - 7.3) Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Provisions pour risques immeubles et locataires	356000	119000	–	475000
Provision pour risques financiers	–	474196	–	474196
Provisions relatives au personnel	3063494	2875773	1645448	4293819
<b>Total</b>	<b>3419494</b>	<b>3468969</b>	<b>1645448</b>	<b>5243015</b>

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, ainsi que l'exercice de son jugement.

Le poste « provisions pour risques immeubles et locataires » concerne principalement les locataires sortis.

Le poste « provisions pour risques financiers » correspond à la moins-value latente du cap constatée à la clôture. La provision se limite au risque net encouru.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, dont la livraison du plan du 17/05/2015 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 1 645 milliers d'euros.

### A - 8) Dettes

Échéancier des dettes à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
			Emprunts obligataires	1 206 098 630	6 098 630
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	50 186 280	41 851	186 280	50 000 000	0
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	12 037 104	–	981 977	4 200 259	6 854 868
. Titres de créances négociables (NEU CP)	262 500 000	–	262 500 000	–	–
. Groupe et associés	44 527 454	106 492	106 492	–	44 420 962
Avances et acomptes reçus sur locations	11 061 366	–	11 061 366	–	–
Dettes fournisseurs	8 270 446	7 441 594	8 270 446	–	–
Dettes sociales	4 848 993	4 391 599	4 848 993	–	–
Dettes fiscales	7 111 202	1 267	3 858 108	3 253 094	–
Dettes sur immobilisations	16 288 910	11 951 674	16 288 910	–	–
Autres dettes	1 406 665	562 046	1 406 665	–	–
Produits constatés d'avance	507 697	–	85 999	311 408	110 290
<b>Total</b>	<b>1 624 844 747</b>	<b>30 595 153</b>	<b>31 569 386</b>	<b>757 764 761</b>	<b>551 386 120</b>

Les avances et acomptes reçus correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.  
 Les dettes sociales incluent notamment la participation, l'intéressement, et les provisions pour salaires variables.  
 Les dettes fiscales comprennent les deux échéances annuelles d'exit tax générées par l'immeuble 131 Wagram pour un montant total de 6 506 milliers d'euros.

Variation des emprunts et dettes assimilées	31/12/2018	31/12/2017	Variation 2018-2017
Emprunt obligataire 2014	350 647 260	500 924 658	- 150 277 398
Emprunt obligataire 2015	350 992 466	501 417 808	- 150 425 342
Emprunt obligataire 2018	504 458 904	–	504 458 904
Emprunt BECM 2014	0	150 090 667	- 150 090 667
Emprunt BNPP 2016	50 039 200	75 042 298	- 25 003 098
Emprunt Banco SABADELL	0	10 000 667	- 10 000 667
Emprunt CRÉDIT AGRICOLE 2017	0	175 015 735	- 175 015 735
Découverts bancaires	147 080	33 337 214	- 33 190 134
Titres de créances négociables (NEU CP)	262 500 000	–	262 500 000
<b>Total</b>	<b>1 518 784 910</b>	<b>1 445 829 047</b>	<b>72 955 863</b>

## B - Notes sur le compte de résultat

### B - 1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Loyers & indemnités locataires	98 097 490	91 933 050
Honoraires de gestion locative	1 912 140	2 066 430
Droits d'entrée	511 104	766 668
Redevances diverses	1 953 648	1 725 418
Revenus mandats de gestion externe	3 378 095	3 099 926
<b>Sous-total</b>	<b>105 852 477</b>	<b>99 591 492</b>
Honoraires de gestion administrative et comptable	141 200	141 200
Mise à disposition du personnel	1 705 327	1 689 245
<b>Sous-total</b>	<b>1 846 527</b>	<b>1 830 445</b>
<b>Total</b>	<b>107 699 004</b>	<b>101 421 937</b>

Les loyers et indemnités locataires sont en hausse principalement suite à l'arrêt d'une période de franchise au 31/12/2017 de certains preneurs de l'immeuble #cloud.paris.

### B - 2) Ventilation des charges de personnel

(en euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2018	Total au 31/12/2017
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	9 337 948	72 737	9 410 685	8 812 127
<b>Sous-total</b>	<b>9 337 948</b>	<b>72 737</b>	<b>9 410 685</b>	<b>8 812 127</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	2 861 292	38 548	2 899 840	3 349 041
Autres charges de personnel	515 377	- 965	514 412	525 659
<b>Sous-total</b>	<b>3 376 669</b>	<b>37 583</b>	<b>3 414 252</b>	<b>3 874 700</b>
<b>Total</b>	<b>12 714 617</b>	<b>110 320</b>	<b>12 824 937</b>	<b>12 686 827</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droit d'épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 3 215 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 713 milliers d'euros en 2018.

## Comptes annuels au 31 décembre 2018

### B - 3) Effectif

L'effectif moyen de l'exercice 2018 se répartit de la façon suivante :

(en nombre)	2018	2017
Concierges	2	2
Employés	2	3
Agents de maîtrise	8	9
Cadres	49	51
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>65</b>

### B - 4) Détail du résultat financier

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dividendes de la SAS Parholding	3 753 128	1 814 699
Dividendes de la SA Segpim	624 243	692 992
Revenus de la SCI Paul Cézanne	10 694 385	7 062 306
Revenus de la SNC Condorcet	1 012 142	10 915 426
Revenus de la SCI Washington	9 522 423	6 150 226
Revenus de la SCI 103 Grenelle	5 648 564	3 356 375
<b>Sous-total</b>	<b>31 254 884</b>	<b>29 992 024</b>
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	788 045	931 174
Autres produits financiers	5 014	6 390
<b>Sous-total</b>	<b>793 059</b>	<b>937 564</b>
Charges financières activées <sup>(1)</sup>	2 303 191	1 347 277
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	1 062 748	1 172 276
Reprise sur dépréciations de titres de participations Vendôme Rome	-	2 286 948
<b>Sous-total</b>	<b>3 365 939</b>	<b>4 806 501</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>35 413 882</b>	<b>35 736 089</b>
Provision prime de remboursement des obligations	725 550	445 885
<b>Sous-total</b>	<b>725 550</b>	<b>445 885</b>
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	25 179 054	33 324 843
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	198 758	235 365
Intérêts des comptes bancaires	37 282	186 219
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	- 137 390	-
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 391 071	3 077 086
Charges sur instruments financiers	1 313 656	99 128
Autres charges financières <sup>(2)</sup>	17 155 500	-
<b>Sous-total</b>	<b>47 137 931</b>	<b>36 922 641</b>
<b>Charges financières</b>	<b>47 863 481</b>	<b>37 368 526</b>

(1) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre des restructurations des immeubles en restructuration.

(2) Les autres charges financières correspondent aux soultes versées lors du remboursement anticipé des emprunts obligataires.

## B - 5) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net sur cession d'immobilisations <sup>(1)</sup>	32 229	256 538 804
Pénalités et amendes	- 1 140	-
Résultat net des cessions d'actions propres <sup>(2)</sup>	- 1 598 273	- 941 720
Valeur des titres de participations Vendôme-Rome	-	- 2 286 948
Dégrèvement d'impôts et de taxes	60 594	85 847
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	27 736	- 130 769
Provisions réglementées	- 2 800 460	- 1 402 903
Provisions risques exceptionnels	- 28 420	- 13 200
Remboursement d'assurances	9 034	94 921
<b>Total</b>	<b>- 4 298 700</b>	<b>251 944 032</b>

(1) Le résultat net sur cession d'immobilisations à 32 milliers d'euros provient essentiellement de la cession d'un appartement à Saint-Denis au prix de 260 milliers d'euros.

(2) Le résultat net des cessions d'actions propres est analysé à la note A-7.3).

## B - 6) Détail de l'impôt sur les bénéfices

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Crédits d'impôts	- 36 000	- 48 294
Rappels d'impôts sur les sociétés 2015-2016	31 534	-
<b>Total</b>	<b>- 4 466</b>	<b>- 48 294</b>

## C - Montants concernant les entreprises liées

(en euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Bilan</b>		
Immobilisations financières	478 346 284	478 346 284
Créances rattachées à des participations	26 878 699	27 484 333
Autres prêts	374 685	368 649
Créances clients rattachés	589 608	590 220
Autres créances	471 900 355	472 619 155
Emprunts et dettes financières divers	148 627	148 627
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 134 357	2 987 525
Autres dettes	44 527 454	36 960 278
<b>Résultat</b>		
Chiffre d'affaires	3 347 772	3 329 200
Autres produits	649 493	645 356
Transferts de charges	267 096	293 476
Autres achats et charges externes	2 039 987	1 767 709
Honoraires de gérance et de gestion locative	2 308 095	2 468 102
Produits financiers des créances rattachées à des participations	31 254 884	29 992 024
Charges financières des créances rattachées à des participations	106 492	-
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	695 779	792 795
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	-	96 986

## D - Engagements hors bilan

### Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements donnés</b>	–	–	–	–
Cautions immobilières Locaparis	110000	110000	–	–
<b>Engagements reçus</b>				
GAPD Neufflize Obc / MME et M. BALIAN	400000	–	400000	–
Cautions locataires	28616086	699162	9901728	18015195
Cautions fournisseurs	85437	85437	–	–
<b>Lignes de crédit confirmées non utilisées</b>				
Emprunt BECM	150000000	–	150000000	–
Emprunt CADIF	175000000	–	175000000	–
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100000000	–	100000000	–
Emprunt BNP-PARIBAS 2015	250000000	–	250000000	–
Emprunt BANQUE POSTALE	75000000	–	–	75000000
Emprunt SABADELL	70000000	–	70000000	–
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	100000000	–	100000000	–

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de couverture de SFL comprend les deux éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB payeur du taux variable de nature Trading, réalisé en valeur du 28 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans à 0,23 %. Cette opération a, au 31 décembre 2018, une valeur de marché de 989 milliers d'euros en défaveur de SFL (coût du crédit inclus).
- un cap, contrepartie CADIF vendeur du CAP de nature Trading, réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à 0,25 % et pour une durée de 5 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2018, une valeur de marché de 591 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

### Détail du portefeuille de couvertures

Instruments de couverture	Nominal	Maturité	Valorisation à la clôture
Swap CA-CIB 0,23 %	100000000	nov.-22	-989370
CAP CADIF 0,25 %	100000000	nov.-22	591466
	<b>200000000</b>		<b>-397904</b>

### **Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation**

Au 31 décembre 2018, les engagements sur travaux s'élèvent à 21 969 milliers d'euros (contre 25 475 milliers d'euros en 2017), dont 19 836 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 Marceau.

### **Avantages au personnel**

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2018 s'élève à 785 milliers d'euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 1,57 % et d'un taux de revalorisation de 2,20 %.

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

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

– Gratification d'ancienneté :

Les accords conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire :

- aux salariés relevant de la convention collective de l'immobilier dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises sont retenus pour justifier des 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail ;
- aux salariés relevant de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles atteignant 25 ans de service.

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

### **E – Consolidation**

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Inmobiliaria Colonial SA, société de droit espagnol cotée à la Bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).

**Rapports des  
Commissaires  
aux comptes,  
exercice clos  
le 31 décembre 2018**

—•p.176

**Rapport des Commissaires  
aux comptes sur les comptes  
consolidés**

—•p.182

—•p.179

**Rapport des Commissaires  
aux comptes sur les comptes  
annuels**

**Rapport spécial des Commissaires  
aux comptes sur les conventions et  
engagements réglementés**

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

## Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

### Risque identifié

La société et ses filiales détiennent des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net. Les immeubles de placement représentent ainsi une valeur de 6 458 430 milliers d'euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de valeur de 289 014 milliers d'euros. Le patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché et les éventuels avantages particuliers à accorder aux locataires. Par conséquent, étant donné l'importance des immeubles de placement dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit.

*Notes 1-3) et IV-5) de l'annexe aux comptes consolidés*

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

### Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations, effectué par la direction. Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société. Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et avons procédé à un examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux immeubles. Sur la base de sondages, nous avons réconcilié les informations fournies par la direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location. En présence de nos propres experts immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine immobilier. Nous avons enfin vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### **Désignation des Commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par les Assemblées générales du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 24<sup>e</sup> année de sa mission, compte tenu des fusions de cabinets intervenues, et le cabinet Deloitte & Associés dans la 14<sup>e</sup> année sans interruption.

#### **• Responsabilités de la direction et des personnes constituant le Gouvernement d'Entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

#### **• Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

##### **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 18 février 2019  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel LEPETIT



Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ



# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

## Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

### Risque identifié

Les immobilisations corporelles, constituées quasi exclusivement d'immeubles, représentent une valeur nette de 1 506 733 283 euros au bilan de la société.

Les immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant leur valeur nette comptable avec leur valeur de marché. La société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer cette valeur de marché. L'évaluation de la valeur de marché d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.

Par conséquent, étant donné l'importance des immobilisations corporelles dans les comptes annuels pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur de marché et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles sont considérés comme un point clé de l'audit.

*Note I - b) de l'annexe aux comptes annuels.*

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

### Réponses apportées lors de notre audit

Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus de revue des évaluations et de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations, effectué par la direction. Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société.

Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et avons procédé à un examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux immeubles.

Sur la base de sondages, nous avons réconcilié les informations fournies par la direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location.

En présence de nos propres experts immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine immobilier. Nous avons vérifié que la valeur de marché était au moins égale à la valeur nette comptable de chaque immeuble. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation d'une provision pour dépréciation des immobilisations corporelles. Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans la note de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Les titres de participation figurent pour 478 346 284 euros au bilan de la Société Foncière Lyonnaise. Certains immeubles sont détenus par des filiales de la société.</p> <p>Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et sont dépréciés si la valeur d'utilité des titres venait à être inférieure à leur valeur comptable. Cette valeur d'utilité est déterminée en prenant en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue, reposant sur des rapports d'experts immobiliers indépendants. L'évaluation de la valeur d'utilité requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.</p> <p>Par conséquent, étant donné le montant des titres de participation dans les comptes annuels pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'inventaire et la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit.</p> <p><i>Note I - c) de l'annexe aux comptes annuels.</i></p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté principalement à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.</p> <p>Nous avons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– comme pour les actifs détenus en direct procédé à l'examen critique des méthodes d'évaluation utilisées pour la valorisation des actifs détenus par les filiales ;</li> <li>– vérifié la correcte prise en compte, dans la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, de la valeur de marché de ces actifs.</li> </ul> <p>Nous nous sommes également assurés que la valeur d'utilité des titres est au moins égale au coût d'entrée. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres de participation pour la différence.</p>

### Vérifications spécifiques

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

#### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

#### Informations relatives au Gouvernement d'Entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au Gouvernement d'Entreprise des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

#### Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

##### Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par les Assemblées générales du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 24<sup>e</sup> année de sa mission compte tenu des fusions de cabinets intervenues et le cabinet Deloitte & Associés dans la 14<sup>e</sup> année sans interruption.

#### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le Gouvernement d'Entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

## Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des cir-

constances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 18 février 2019  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel LEPETIT



Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ



## Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale**

#### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

### **Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale**

#### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs**

##### **a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

###### **Convention conclue avec PREDICA**

Date du Conseil l'ayant autorisée: 15 novembre 2012.

Convention approuvée par l'Assemblée générale du 18 avril 2013.

Personnes concernées: Madame Chantal du RIVAU et Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP.

Nature de la convention: pacte d'associés de PARHOLDING en date du 26 décembre 2012.

Ce pacte d'associés conclu avec PREDICA le 26 décembre 2012 a modifié la prise des décisions opérationnelles au sein de la société PARHOLDING, afin que la Société Foncière Lyonnaise et ses représentants puissent disposer, contractuellement, du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de PARHOLDING.

Du fait de la qualité d'administrateur de Madame Chantal du RIVAU et de Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP, ainsi qu'en raison du fait que le Groupe Crédit Agricole, dont la société PREDICA est une filiale, détient plus de 10% des droits de vote de la Société, le pacte d'associés avec PREDICA entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

**Convention conclue avec Monsieur Dimitri BOULTE**

Date du Conseil l'ayant autorisée: 27 janvier 2015.

Mandataire concerné: Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué depuis le 27 janvier 2015.

Nature et objet de la convention: maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Monsieur Dimitri BOULTE, qui continue, à ce titre, à percevoir sa rémunération en qualité de salarié et à bénéficier des mécanismes d'intéressement à long terme et des avantages en nature dont il bénéficie en sa qualité de cadre supérieur de la Société.

**b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé**

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

**Convention conclue avec Monsieur Nicolas REYNAUD**

Date du Conseil l'ayant autorisée: 27 janvier 2015.

Convention approuvée par l'Assemblée générale du 22 avril 2015.

Mandataire concerné: Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur Général depuis le 27 janvier 2015.

Nature et objet de la convention: attribution d'une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur Général:

Attribution à Monsieur Nicolas REYNAUD d'une indemnité de dommages et intérêts 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).

Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur.

Jusqu'au 31 décembre 2017, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la dernière rémunération variable effectivement perçue.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondra à la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Seront exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous les éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable définies dans la convention.

L'indemnité sera 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	Indemnités 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 sera opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

À Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 18 février 2019  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel LEPETIT



Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ



# Autres informations à caractère général

—• p.186

**Responsables du document  
et du contrôle des comptes**

—• p.187

**Autres informations à caractère  
juridique**

—• p.187

**Autres informations sur le capital  
et l'actionariat**

—• p.190

**Autres informations sur l'activité  
et l'organisation du Groupe**

### 1. Responsables du document et du contrôle des comptes

#### 1.1. Déclaration du responsable du document

##### Responsable du document de référence

Nicolas REYNAUD, Directeur général.

##### Attestation du responsable du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 4 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris, le 15 mars 2019



Nicolas REYNAUD  
Directeur général

## 1.2. Responsables du contrôle des comptes

### COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLÉANT

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
<b>Titulaires</b>			
DELOITTE & ASSOCIÉS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 6 Place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DÉFENSE représentée par Laure Silvestre-Siaz	21/04/2005	28/04/2017	2022
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Lionel Lepetit	20/06/1995	18/04/2013	2018
<b>Suppléant</b>			
Anik CHAUMARTIN Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	09/05/2007	18/04/2013	2018

\* Lors de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

## 2. Autres informations à caractère juridique

### Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise
- Siège social : 42 rue Washington 75008 Paris
- Téléphone : 01 42 97 27 00

### Forme juridique

Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

### Législation

Législation française

### Constitution et durée

- Date de constitution de la Société : 9 octobre 1879
- Date d'expiration de la Société : 8 octobre 2064

### Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;
- leur réalisation par voie de vente, échange ou apport ;
- la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;
- et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

### Registre du commerce et des sociétés

552 040 982 RCS Paris - Code NAF : 6820 B

### Exercice social

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

### Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché Euronext Paris, Compartiment A.  
Code Isin : FR 0000033409  
Reuters : FLYP PA  
Bloomberg : FLY FP

## 3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat

### 3.1. Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionnariat

#### Modifications du capital (articles 6, 7 et 8 des statuts)

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions définies par la loi.

L'Assemblée générale peut aussi décider la réduction du capital social, soit par réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des actions.

## Autres informations à caractère général

L'Assemblée générale, qui a décidé une réduction de capital non motivée par des pertes, peut autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre déterminé d'actions pour les annuler, dans les conditions légales.

Les actions souscrites en numéraire au titre d'une augmentation de capital sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime ; le surplus doit être versé en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Conseil d'administration.

### Modifications des droits des actionnaires

Aucune disposition des statuts ne prévoit de modification des droits des actionnaires. Les stipulations des statuts portant sur les droits des actionnaires reprennent les dispositions légales.

### Identification des actionnaires (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.

La Société peut faire usage à tout moment, notamment par une demande au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, de toutes dispositions légales et réglementaires permettant l'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires, ainsi que la connaissance de la quantité de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, des restrictions dont les titres peuvent être frappés.

### Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être divulguée sont résumées en page 27 du Rapport de gestion.

### Droits attachés aux actions (articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-proprétaire et à l'usufruitier.

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et par le nu-proprétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 33 ci-après, et dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

### Répartition statutaire des bénéfices (article 33 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :

- les sommes que l'Assemblée générale juge utile d'affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
- la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

### **3.2. Dispositions concernant les membres de ses organes d'administration et de direction (extraits des statuts)**

#### **Les membres du Conseil d'administration (Articles 15, 17 et 18 des statuts)**

Le Conseil d'administration est composé de 3 à 16 membres. Ils sont élus pour une durée de 3 ans, à l'exception des administrateurs ayant 70 ans révolus au jour de leur nomination ou de leur renouvellement qui sont élus pour 1 an.

Le nombre des administrateurs de plus de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

Chaque administrateur doit détenir au moins 25 actions inscrites en compte sous la forme nominative.

Le Conseil nomme parmi ses membres un Président, personne physique.

Les fonctions de Président cessent de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint l'âge de 75 ans.

#### **La Direction générale (Article 21 des statuts)**

Le Directeur général est nommé par le Conseil d'administration qui nomme à cette fonction, soit le Président du Conseil d'administration, soit une autre personne physique choisie parmi les administrateurs ou en dehors d'eux.

Il est révocable à tout moment par le Conseil d'administration.

La limite d'âge applicable au Président (art. 18) est applicable au Directeur général.

Le Conseil fixe la durée du mandat du Directeur général, le montant et les modalités de sa rémunération, et le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, en toutes circonstances, au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées générales d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'administration. Le Directeur général représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil peut nommer au plus, 5 Directeurs généraux délégués qui disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

### **3.3. Capital social**

#### **Capital social au 31 décembre 2018**

Au 31 décembre 2018, le capital social s'élevait à 93 057 948 euros divisé en 46 528 974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

### **3.4. Actionnariat**

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 23 du Rapport de Gestion.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

### **3.5. Pactes d'actionnaires**

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en page 29 du rapport de gestion.

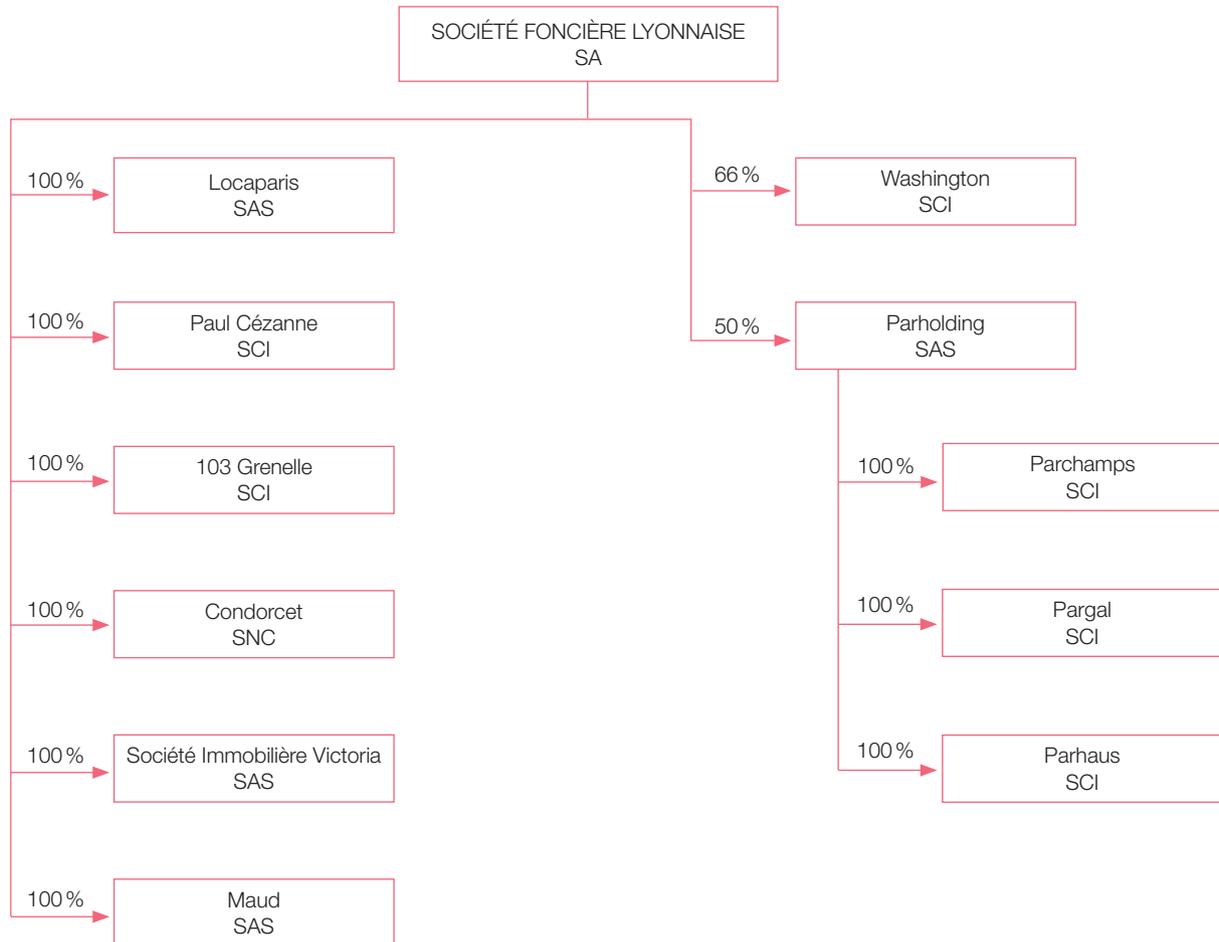
### **3.6. Gouvernement d'entreprise**

En application de l'article 21 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées le 27 janvier 2015.

Le rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise se trouve en page 67 et suivantes du présent document.

### 4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

#### 4.1. Organigramme simplifié



SFL détient à 100% six de ses filiales actives et, en vertu de deux pactes d'associés conclus avec Predica, 66% et 50% de ses autres filiales actives.

Les Dirigeants (Président, Directeur général ou Gérant) de chacune de ces filiales sont, soit SFL elle-même, soit des personnes physiques dirigeantes de SFL.

Le Conseil d'administration de SFL, examine les comptes annuels et les comptes consolidés que lui présente le Comité d'audit.

Le siège social de SFL et de toutes ses filiales se situe à la même adresse, au 42 rue Washington, à Paris 8<sup>e</sup>.

SFL travaille avec certaines de ses filiales à des conditions de marché :

– soit en gestion centralisée de trésorerie avec la SAS LOCAPARIS, la SA SEGPIM, GRENELLE et la SAS MAUD. SFL prête à EONIA + 0,60% et emprunte à EONIA - 0,10% dans le cash-pooling automatisé;

– soit par le biais d'un compte courant ou d'une convention de trésorerie avec la SCI WASHINGTON, la SCI PAUL CÉZANNE, la SNC CONDORCET HOLDING, la SNC CONDORCET PROPCO, et la SAS PARHOLDING. Lors de ses échanges (SFL prêteur ou emprunteur), les flux sont rémunérés dans une fourchette de 0 à EURIBOR 3 mois + 0,60%.

Ponctuellement SFL peut être amenée à se porter caution de ses filiales à des conditions de marché.

#### 4.2. Contrats importants

Il n'existe pas de contrats importants – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

### 4.3. Dépendances à l'égard de brevets ou licences

#### Dépendances du Groupe

Sans objet.

### 4.4. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Les cabinets d'expertise cités ci-après ont déclaré être indépendants.

L'ensemble des 20 immeubles constituant le patrimoine de SFL a été évalué. Tous ces immeubles ont été visités par les experts au cours des trois dernières années.

#### Attestation des experts

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2018 par deux cabinets d'expertise : Jones Lang LaSalle Expertises et Cushman and Wakefield Expertise.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE, du rapport COB de février 2000 (la COB est devenue l'AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA et aux pratiques de THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS).

#### Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des « cash flows actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée.

Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au 2<sup>e</sup> semestre 2018, les Experts ont mis en évidence les écarts de loyers

(surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le 2<sup>e</sup> semestre 2018 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation, et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes.

Les plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cash-flow.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au m<sup>2</sup> relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en mains », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 7,5 % ou 6,9 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des Droits d'Enregistrements) et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

À la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour la campagne de décembre 2018 est la méthode des cash flows actualisés.

Chacun des deux experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2018 s'élève à :

- 5 805 934 300 euros hors droits ou 6 184 443 168 euros droits inclus en part de Groupe,
- 6 569 609 000 euros hors droits ou 7 005 394 831 euros droits inclus en part totale.

Marc GUILLAUME  
Partnes, PARIS



Cushman & Wakefield Valuation France SA  
Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle  
92081 Paris La Défense Cedex  
Tél. : +33 (0)1 53 76 92 92  
Société anonyme au capital de 6 616 304 €  
RC Siret 332 111 574 00049  
N° TVA Intracommunautaire FR10 332 111 574



JONES LANG  
LaSALLE EXPERTISES

S.A.S. au capital de 37 000 Euros  
Siège social : 40/42 rue La Botte  
75008 PARIS  
Tél : 01 42 56 15 15 - 75008 PARIS  
441 628 150 R.C.S. PARIS

# Tables de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Rapport annuel	Cahier juridique et financier
<b>1. Personnes responsables</b>		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		186
1.2 Attestation des personnes responsables		186
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		
		187
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>		
	50 à 65	
<b>4. Facteurs de risque</b>		
<b>4.A Risques propres au secteur de l'immobilier</b>		
4.A-1 Risques liés aux cycles immobiliers		12
4.A-2 Risques liés à la valorisation des actifs		12
4.A-3 Risques liés à l'accès aux financements bancaires		12
4.A-4 Risques liés à un environnement fortement concurrentiel		12
<b>4.B Risques opérationnels propres à l'activité foncière</b>		
4.B-5 Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation		13
4.B-6 Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs		13
4.B-7 Risque de perte de personnes clés		14
4.B-8 Risques liés au recours à la sous-traitance et à des prestataires de services		14
<b>4.C Risques juridiques et fiscaux liés à l'activité de foncière</b>		
4.C-9 Risques généraux liés à la réglementation applicable		15
4.C-10 Risques administratifs		15
4.C-11 Risques de voisinage		15
4.C-12 Risques liés au statut de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)		15
<b>4.D Risques financiers liés à l'activité de foncière</b>		
4.D-13 Risques de liquidité		16
4.D-14 Risques de contrepartie		16
4.D-15 Risques de taux d'intérêt		16
<b>4.16 Risques financiers liés aux effets du changement climatique</b>		16
<b>4.17 Litiges</b>		16
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1 Histoire et évolution de la société		
5.1.1 Raison sociale		187
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement		187
5.1.3 Date de constitution et durée		187
5.1.4 Sièges sociaux, forme juridique, législation, numéro de téléphone	68	187
5.1.5 Événements importants dans le développement des activités	17	7, 8, 135, 162
5.2 Investissements	NA	7, 8, 154, 162, 173
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1 Principales activités	30, 31	7
6.2 Principaux marchés	52	7
6.3 Événements exceptionnels	NA	NA
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		191
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		7, 12

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Rapport annuel	Cahier juridique et financier
<b>7. Organigramme</b>		
7.1 Description sommaire du Groupe		190
7.2 Liste des filiales importantes		10
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	34 à 49	138, 158, 161, 163
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles		31 à 63
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1 Situation financière		7 à 10, 130, 132, 158, 159
9.2 Résultat d'exploitation		7 à 9, 131, 160
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1 Capitaux	56 à 61	11, 130, 132, 159, 167
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		133, 155
10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement	60, 61	8, 135, 144, 145, 162, 167 à 169, 172
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		12, 16
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1	NA	NA
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>		
		NA
<b>12. Information sur les tendances</b>		
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		7
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		11
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		
	NA	NA
<b>14. Organes d'administration, de direction et direction générale</b>		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	20, 21	60 à 80
14.2 Conflits d'intérêts		72 à 74, 81 à 82
<b>15. Rémunération et avantages</b>		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		65, 87 à 98, 150
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages		151, 154
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		77
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages ou déclaration négative appropriée		87
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunérations	21	21, 22, 82 à 84
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		67, 82

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Rapport annuel	Cahier juridique et financier
<b>17. Salariés</b>		
17.1 Nombre de salariés		54, 62, 66, 150, 170
17.2 Participations et stock-options		26, 64
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		64 à 66, 166
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	64	23, 40
18.2 Existence de droits de vote différents		23
18.3 Contrôle de l'émetteur		23
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		NA
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>		182 à 183
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1 Informations financières historiques		66, 195
20.2 Informations financières proforma	NA	NA
20.3 États financiers		128 à 173
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		176 à 181
20.5 Informations financières au 31 décembre 2018		195
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA	NA
20.7 Politique de distribution des dividendes		28
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		16
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale		NA
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1 Capital social	68	189
21.2 Acte constitutif et statuts		187 à 189
<b>22. Contrats importants</b>		190
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		191
<b>24. Informations sur les participations</b>		10, 11

## Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son Règlement général.

Thèmes (en conformité avec l'article 222-3 du Règlement général AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	156 à 173
2. Comptes consolidés	128 à 155
3. Rapport de gestion	4 à 126
4. Déclaration du responsable	186
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	174 à 181
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	143

### Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2018 : voir la table ci-dessus.

En application du Règlement Général de l'AMF, les éléments suivants sont incorporés par référence :

- Les comptes consolidés de l'exercice 2016 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 150 à 177 et 198 du document de référence (cahier juridique et financier) 2016 déposé auprès de l'AMF le 5 avril 2017 sous le numéro D. 17-0329.
- Les comptes consolidés de l'exercice 2017 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 132 à 160 et 182 à 184 du document de référence (cahier juridique et financier) 2017 déposé auprès de l'AMF le 29 mars 2018 sous le numéro D. 18-0229.



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 93 057 948 euros  
Siège social : 42, rue Washington - 75008 Paris  
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26  
[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)  
552 040 982 RCS Paris

Conception et réalisation | WIP



