

2019

**Document  
d'enregistrement  
universel**



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL  
(Cahier juridique et financier)



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 13 mars 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

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

## **Rapport de gestion**

p. 4

## **Comptes consolidés**

p. 142

## **Comptes annuels**

p. 172

## **Rapports des Commissaires aux comptes**

p. 190

## **Autres informations**

p. 200

## **Table de concordance**

p. 208

## **Table thématique**

p. 211

—• p.4

### **Rapport de gestion SFL 2019**

1. Activité et faits marquants
2. Résultat des activités
3. Indicateurs EPRA
4. Perspectives
5. Facteurs de risque
6. Assurances
7. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 225-100-1 I 5° Code de commerce)
8. SFL et ses actionnaires
9. Partenariats
10. Pactes d'actionnaires
11. Évolution du cours de Bourse
12. Déclaration de performance extra-financière 2019
13. Annexes

—• p.142

### **Comptes consolidés au 31 décembre 2019**

- 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.172

### **Comptes annuels au 31 décembre 2019**

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

—• p.190

### **Rapports des Commissaires aux comptes, exercice clos le 31 décembre 2019**

- 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 réglementées

—• p.200

### **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.208

### **Table de concordance**

—• p.211

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

# Rapport de gestion SFL 2019

— p.7	— p.35
<b>1. Activité et faits marquants</b>	<b>10. Pactes d'actionnaires</b>
— p.8	— p.35
<b>2. Résultat des activités</b>	<b>11. Évolution du cours de Bourse</b>
— p.12	— p.36
<b>3. Indicateurs EPRA</b>	<b>12. Déclaration de performance extra-financière 2019</b>
— p.13	— p.72
<b>4. Perspectives</b>	<b>Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion groupe</b>
— p.14	— p.74
<b>5. Facteurs de risque</b>	<b>13. Annexes</b>
— p.19	13.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 3 avril 2020 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce) ..... p. 74
<b>6. Assurances</b>	13.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 3 avril 2020 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce) ..... p. 75
— p.21	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. 78
<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 I 5° Code de commerce)</b>	13.4 - Rapport du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L. 225-37 al 6 du Code de commerce) ..... p. 79
— p.28	13.5 - Ordre du jour et projet de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020 ..... p. 122
<b>8. SFL et ses actionnaires</b>	13.6 - Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire ..... p. 134
— p.34	13.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2019 ..... p. 141
<b>9. Partenariats</b>	

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 6 février 2020.



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 3 AVRIL 2020

## Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, 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

En 2019, le marché locatif de bureaux en Île-de-France a confirmé sa très bonne tenue, avec une demande des entreprises restée forte notamment pour les actifs prime, un taux de vacance historiquement bas et des valeurs locatives en hausse.

Dans ce contexte, SFL a commercialisé dans de très bonnes conditions environ 56 000 m<sup>2</sup> de surfaces en 2019, concernant notamment les actifs suivants :

- le Louvre Saint-Honoré, avec la levée des conditions suspensives du bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) signé avec la Fondation Cartier, qui porte sur 20 100 m<sup>2</sup> GLA de surfaces commerciales situées dans le socle de l'immeuble, à livrer en 2023,
- le 106 Haussmann, avec la pré-commercialisation de 12 000 m<sup>2</sup> environ auprès de WeWork,
- le 103 Grenelle, avec près de 5 000 m<sup>2</sup> commercialisés notamment auprès de ADP, Huawei et Wemanity,
- Édouard VII, avec la signature du bail Netflix portant sur 2 500 m<sup>2</sup> environ,
- le 176 Charles de Gaulle à Neuilly, avec la commercialisation de trois plateaux rénovés auprès de FHB et de Manpower, ainsi que la signature de nouveaux baux auprès de locataires déjà en place, dans le cadre de renouvellements ou d'évolution de leurs besoins propres, notamment avec GIE Carte Bancaire, Facebook, Zurich Insurance et Édouard Denis Développement.

Les commercialisations 2019 de bureaux font ressortir, en moyenne, un loyer facial de 754 €/m<sup>2</sup> et de 659 €/m<sup>2</sup> en économique pour une durée ferme moyenne de 8,1 ans, conditions reflétant la très bonne tenue du marché locatif évoquée précédemment et la qualité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste stabilisé au plus haut à 97,4 % contre 97,3 % un an plus tôt. La vacance financière (EPRA Vacancy rate) reste très faible à 1,6 %. Ces ratios confirment la capacité de SFL à maintenir totalement occupés ses immeubles en exploitation.

#### 1.2. Activité de développement

Au 31 décembre 2019, les surfaces en développement représentent environ 18 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, pour lesquelles le nouveau permis de construire obtenu en mars 2019 est désormais purgé de tous recours et dont les travaux vont démarrer au 1<sup>er</sup> semestre 2020. La livraison est prévue en 2023 dans le cadre du BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 500 m<sup>2</sup>), qui va être totalement restructuré. Le permis de construire obtenu en mai 2018 et purgé de tout recours est aujourd'hui définitif, l'immeuble entièrement curé, et les travaux viennent de démarrer pour une livraison fin 2021 ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 600 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 49,9 millions d'euros ; outre ces projets, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza, 9 Percier et 176 Charles de Gaulle à Neuilly.

#### 1.3. Activité patrimoniale

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble en 2019.

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

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 158 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2019, en augmentation de 9,0 % par rapport au 31 décembre 2018 (6 570 millions d'euros). Cette progression provient notamment d'un resserrement ciblé des taux de rendement des immeubles prime parisiens, d'une nouvelle hausse des valeurs locatives en lien avec les bonnes performances commerciales de l'exercice, ainsi que de l'avancement des projets en développement en 2019 qui a vu la réalisation d'étapes administratives et commerciales importantes.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,0 % au 31 décembre 2019, en légère diminution sur le 31 décembre 2018 (3,2 %).

Le patrimoine 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 financiers consolidés

#### 2.1.1. Analyse des résultats consolidés

Les revenus locatifs s'élèvent à 198,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 193,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, en hausse de 5,2 millions d'euros (+2,7%) :

- À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 5,6 millions d'euros (+3,1%), du fait des nouvelles locations intervenues en 2018 et 2019, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré, Washington Plaza et Louvre Saint-Honoré, ainsi que de l'indexation.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 2,9 millions d'euros, notamment en raison du départ de l'ensemble des locataires du 83 Marceau, actuellement en cours de réhabilitation et de commercialisation, et de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2018 sur le 176 Charles de Gaulle à Neuilly.
- Enfin, les diverses indemnités reçues présentent une hausse de 2,4 millions d'euros, principalement en raison du départ anticipé au 3<sup>e</sup> trimestre 2019, d'un locataire sur le 103 Grenelle.

Le résultat opérationnel, retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine, progresse de 6,6% à 172,8 millions d'euros en 2019 contre 162,1 millions d'euros en 2018.

L'évaluation au 31 décembre 2019 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 9,0% par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2018, sans changement de périmètre. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 526,9 millions d'euros contre 289,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Les charges financières nettes s'élèvent à 28,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 52,0 millions d'euros au 31 décembre 2018, en baisse de 23,9 millions d'euros en raison principalement des charges non récurrentes, qui avaient été fortement impactées en 2018 par le rachat de 300 millions d'euros de titres obligataires. Les charges financières récurrentes, de 26,4 millions d'euros, diminuent également significativement de 4,2 millions d'euros sur un an, du fait d'une nouvelle réduction du coût moyen de refinancement de SFL.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2019 atteint 589,8 millions d'euros contre 351,6 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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 un plus haut historique de 119,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 106,7 millions d'euros au 31 décembre 2018, affichant une forte hausse de +11,8%.

#### 2.1.2. Analyse de la structure financière

Plusieurs opérations financières ont été réalisées au cours de l'exercice, dans le cadre de la gestion dynamique de l'endettement de la Société, visant à profiter du contexte de taux favorable à une nouvelle réduction du coût moyen d'endettement de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de la couverture à taux fixe.

Ainsi, en juin, SFL a mis en place un crédit revolving syndiqué, pour un montant de 390 millions d'euros, sur une durée de 5 ans, renforçant ainsi le volume et la maturité de ses lignes de crédit confirmées non utilisées qui atteignent 990 millions d'euros au 31 décembre 2019.

SFL a également profité des très bonnes conditions de taux du 3<sup>e</sup> trimestre 2019 pour augmenter sa couverture à taux fixe en mettant en place des swaps forward et un collar pour un volume nominal global de 300 millions d'euros, échéance septembre à novembre 2026.

Par ailleurs, SFL a renforcé son programme de Titres de Créances Négociables à court terme (NEU CP) en portant son montant maximum à 500 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 387 millions d'euros à fin décembre 2019.

L'endettement net consolidé de la Société atteint 1732 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 1688 millions d'euros au 31 décembre 2018, soit un ratio d'endettement de 22,7% de la valeur d'expertise du patrimoine. Il présente une maturité moyenne de 4,2 années et un taux moyen, après couverture, en baisse à 1,4%. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 6,6x à fin décembre 2019.

#### 2.1.3. Actif triple Net Réévalué

Au 31 décembre 2019, l'Actif triple Net Réévalué (EPRA NNNNAV) de la Société s'élève à 4 461 millions d'euros, soit 95,9 €/action, contre 86,3 €/action au 31 décembre 2018, en progression de 11,1% (après paiement en avril 2019 d'un dividende de 2,65 €/action).

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 108,1 millions d'euros contre 107,7 millions d'euros au titre de 2018, soit une légère augmentation de 0,4 million d'euros (+0,4%). On constate des progressions significatives sur les immeubles #cloud.paris, Édouard VII ou le 131 Wagram, en raison de mouvements de locataires ou de fins de franchises, ces progressions étant partiellement neutralisées par le départ de l'ensemble des locataires du 83 Marceau, en cours de réhabilitation, ainsi que par la libération de plusieurs plateaux fin 2018 sur le 176 Charles de Gaulle.

Les charges d'exploitation enregistrent quant à elles une diminution de 3,3 millions d'euros, qui s'explique notamment par la baisse des dotations aux amortissements des immeubles, en raison de la réhabilitation en cours de l'immeuble 83 Marceau, totalement vide.

Le résultat d'exploitation atteint 44,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, en hausse de 13,2% sur un an.

Le résultat financier ressort positif à +17,9 millions d'euros contre une charge nette de -12,4 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, conséquence entre autres 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 13,1 millions d'euros, dont 8,0 millions d'euros de dividendes supplémentaires (principalement sur les filiales

Paul Cézanne et 103 Grenelle), et 2,7 millions d'euros liés à la baisse du coût de financement.

Compte tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit à 62,0 millions d'euros, contre 26,5 millions d'euros en 2018, en très forte hausse sur un an.

Après résultat exceptionnel, participation des salariés et impôts sur les bénéfices, le résultat net de l'exercice se solde par un

bénéfice comptable de 58,2 millions d'euros contre 22,2 millions d'euros en 2018.

Au 31 décembre 2019, le total du bilan de la Société s'élève à 2 553 millions d'euros, stable sur un an (+ 1,2 %).

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 78).

## 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)

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce: Factures <b>reçues</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce: Factures <b>émises</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	72	-	-	-	-	125	-	-	-	-	-	77
Montant total des factures concernées TTC	694673	764331	32577	48946	364356	1210210	-	44605	38772	514129	327685	925191
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,75%	0,82%	0,04%	0,05%	0,39%	1,30%	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	0,03%	0,03%	0,40%	0,25%	0,71%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	135	142
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-	-	-	54123	961266	1015389	
<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 2019, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 58 206 015,20 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 2019 :	58 206 015,20 euros
Report à nouveau antérieur :	65 884 984,90 euros
Soit le bénéfice distribuable :	124 091 000,10 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 2019 ;
- de prélever le montant du dividende comme suit :
  - 58 206 015,20 euros sur le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019
  - 65 095 765,90 euros sur le compte report à nouveau, lequel serait ramené à 789 219,00 euros.

Le détachement du coupon interviendrait le 21 avril 2020 et le dividende serait mis en paiement en numéraire à compter du 23 avril 2020.

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 ventilé de la manière suivante :

- 0,28 euro serait payé à partir du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Ainsi, en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, cette fraction du dividende peut bénéficier de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 2° du Code Général des Impôts.
- 2,37 euros seraient payés à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées. En conséquence pour cette fraction du dividende, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, il ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 2° du Code Général des Impôts (article 158-3-3° b bis du Code Général des Impôts).

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

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

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

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

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

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

### 2.2.3. Dépenses somptuaires

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

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 2019 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 2019.

## 2.3. Résultat de nature non financière

Les résultats de nature non financière sont détaillés dans le rapport sur la Déclaration de performance extra financière en page 36 et suivantes.

## 2.4. Activité des principales filiales

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

La société SAS Société Immobilière Victoria, qui faisait partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2018, a fusionné le 16 mai 2019 avec la Société Foncière Lyonnaise, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

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 2019.

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

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019 (en milliers d'euros)

Sociétés	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 CEZANNE	56 934	118 611	100 %	291 847	291 847	-	-	18 881	14 865	-	-
SCI 103 GRENELLE	0,15	12 537	100 %	1 169	1 169	150 915	-	12 732	8 603	-	-
SCI WASHINGTON	94 872	20 997	66 %	79 789	79 789	86 833	-	25 735	14 836	-	-
SAS MAUD	1 480	-331	100 %	2 450	2 450	-	-	5 491	-331	-	-
<b>2 – Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la société)</b>											
SAS PARHOLDING	15 000	14 376	50 %	18 400	18 400	-	-	-	11 516	3 394	-
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :</b>											
Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société) :				300	300	201 478	-	-	2 741	580	-
Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société)				-	-	-	-	-	-	-	-

### 3. Indicateurs EPRA

#### SYNTHÈSE

	2019	2018
<b>EPRA Earnings (M€)</b>	<b>119,2</b>	<b>106,7</b>
/ share	2,56 €	2,29 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	13,3 %	13,9 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	12,4 %	12,6 %

	31/12/2019	31/12/2018
<b>EPRA NAV (M€)</b>	<b>4 623</b>	<b>4 142</b>
/ share	99,4 €	89,0 €
<b>EPRA NNNAV (M€)</b>	<b>4 461</b>	<b>4 017</b>
/ share	95,9 €	86,3 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,7 %	2,8 %
EPRA « Topped-up » NIY	3,0 %	3,2 %
EPRA Vacancy Rate*	1,6 %	1,6 %

\* Group share

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

(en millions d'euros)	2019	2018
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>589,8</b>	<b>351,6</b>
Déduction:		
Résultat des cessions	–	–
Variation de valeur des immeubles de placement	-526,9	-289,0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	1,7	21,4
Impôts associés aux postes ci-dessus	14,0	5,3
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	40,6	17,3
<b>Résultat net récurrent – part du Groupe EPRA</b>	<b>119,2</b>	<b>106,7</b>

#### EPRA COST RATIOS

(en millions d'euros)	2019	2018
Charges de structure	22,9	21,8
Charges locatives nettes	9,9	10,8
À exclure:		
- charges sur mandats de gestion	-5,7	-6,6
- production immobilisée	-1,5	–
<b>EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A)</b>	<b>25,6</b>	<b>25,9</b>
Coûts de vacance directs	1,7	2,3
<b>EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B)</b>	<b>23,9</b>	<b>23,6</b>
Loyer brut	198,7	193,5
À exclure: charges sur mandats de gestion	-5,7	-6,6
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>193,0</b>	<b>186,9</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>	<b>13,3 %</b>	<b>13,9 %</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>	<b>12,4 %</b>	<b>12,6 %</b>

## NAV / NNNAV (ACTIF TRIPLE NET RÉÉVALUÉ)

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres	4 485	4 010
Actions d'autocontrôle	8	10
Plus-values latentes	23	19
Annulation Juste Valeur des instruments financiers	-4	0
Annulation impôts différés	111	103
<b>ANR EPRA / NAV</b>	<b>4 623</b>	<b>4 142</b>
Juste Valeur instruments financiers	4	0
Juste Valeur dette à taux fixe	-55	-22
Impôts différés	-111	-103
<b>ANNR EPRA / NNNAV</b>	<b>4 461</b>	<b>4 017</b>

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Valeur du patrimoine hors droits	7 158	6 570
<i>dont développements</i>	-953	-664
<b>Patrimoine hors droits, hors développements</b>	<b>6 204</b>	<b>5 906</b>
Droits attachés	426	405
<b>Patrimoine droits inclus, hors développements (B)</b>	<b>6 630</b>	<b>6 311</b>
Loyer cash annualisé	184	183
Charges non récupérées	-3	-3
<b>Loyer annuel net (franchises déduites) (A)</b>	<b>181</b>	<b>180</b>
À ajouter : franchises et autres mesures d'accompagnement	21	22
<b>Loyer annuel net (C)</b>	<b>202</b>	<b>201</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>2,7 %</b>	<b>2,8 %</b>
<b>EPRA «Topped-up» NIY (C/B)</b>	<b>3,0 %</b>	<b>3,2 %</b>

## 4. Perspectives

### 4.1. Événements postérieurs à la clôture

#### Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Voir risque spécifique lié au coronavirus en page 14.

### 4.2. 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.

### 4.3. Stratégie et Objectifs

Le portefeuille de SFL est essentiellement investi dans de grands actifs tertiaires prime situés dans les quartiers centraux d'affaires parisiens. La stratégie d'investissement de SFL repose sur la sélectivité, le potentiel de création de valeur, le long terme et la performance. Le positionnement de SFL sur ce segment de marché permet d'enregistrer une très bonne performance locative dans un contexte favorable où le taux d'occupation est très élevé. La qualité durable de nos immeubles est également un facteur très favorable qui se mesure par le faible taux de rotation de nos locataires (inférieur à 10 % par an). SFL reste très attentive face aux opportunités d'investissement dans un marché où les prix restent très élevés. La sélectivité est une exigence de

notre politique d'investissement orientée vers les actifs à fort potentiel de création de valeur. Les immeubles en développement du portefeuille constituent enfin un axe stratégique majeur, l'investissement étant ici un levier de création de valeur.

Objectifs financiers :

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

Objectifs non financiers :

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

### 5. Facteurs de risque

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

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

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

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

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

#### Risque spécifique : Coronavirus – Covid-19

*(Complément postérieur à la réunion du Conseil d'administration du 6 février 2020)*

Dans le contexte d'épidémie de coronavirus, la Société a mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cet épisode.

Ces impacts apparaissent aujourd'hui limités en raison de l'activité de la Société et de la typologie de ses immeubles tertiaires presque entièrement loués.

Nonobstant cette analyse, la Société a mis en place un comité de suivi et gestion ad hoc composé des membres de la direction et de responsables opérationnels.

Dans ce cadre, a été mis en œuvre un ensemble de mesures dont l'objectif est de maîtriser les incidences de cet épisode.

Ces mesures s'articulent autour de deux axes :

- 1) Dispositions mises en œuvre pour les actifs en exploitation :
  - Mise en œuvre systématique des prescriptions des pouvoirs publics,
  - Identification et évaluation – actif par actif – des services clés permettant d'assurer le fonctionnement des immeubles, avec collecte et centralisation des Plans de continuité d'activité (PCA) des prestataires en charge de ces services,
  - Communication auprès des locataires des immeubles des informations relatives à la continuité des services clés,
  - Mise en place de registres des événements liés à l'épisode épidémique sur chaque site.
- 2) Dispositions mises en œuvre pour assurer la continuité d'exploitation de la Société :
  - Possibilité de recours au télétravail (prévu dans le cadre de l'accord d'entreprise en date du 4 décembre 2019),
  - Déploiement des outils numériques et des procédures associées permettant le recours au télétravail,
  - Limitation des déplacements et des participations à des manifestations professionnelles des collaborateurs.

## 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 ; +25bps) 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 154 et 155).

#### 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 :

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

- Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédure d'évaluation par des experts immobiliers indépendants ;
- Les évaluations sont réalisées conformément aux méthodologies d'expertise (normes professionnelles nationales de la Charte d'expertise en évaluation immobilière, normes professionnelles européennes TEGoVA, principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » RICS, rotation des experts) :
  - Expertises réparties entre deux experts (Cushman & Wakefield : 58 %, CBRE : 42 %).

(voir également la note IV-5 « Immeubles de placement » des comptes consolidés en pages 154 et 155).

#### 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 DE FONCIÈRE**

Facteurs de risque	Dispositifs de prévention/de réduction des risques
<b>Niveau de risque élevé</b>	
<b>5) Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation</b>	
<p>Risque de non perception ou de perception tardive des loyers, de non-renouvellement des baux ou de renouvellement des baux à des conditions défavorables.</p> <p><u>Impacts négatifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baisse du taux d'occupation financier ;</li> <li>- Dégradation des revenus locatifs ;</li> <li>- Dégradation du résultat opérationnel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartition du portefeuille sur différents locataires : au 31 décembre 2019, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 39,3% environ des loyers totaux et les cinq locataires les plus importants pour 24,0% environ ;</li> <li>- Répartition du portefeuille des locataires de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance, institutions internationales, immobilier, conseil, assurances, luxe/mode, avocats ...);</li> <li>- Analyse de la solvabilité des nouveaux locataires ;</li> <li>- Analyse semestriellement de la bonne santé financière des locataires pour lesquels SFL détient un stock de créances IFRS à la clôture ;</li> <li>- Suivi des échéances des baux et du taux d'occupation financier ;</li> <li>- Dispositif d'anticipation des renouvellements de baux (renégociations anticipées, programmation de travaux...);</li> <li>- Suivi des loyers impayés.</li> </ul> <p>Voir également la note annexe V-3) « Clients et autres débiteurs » des comptes consolidés en page 157.</p>
<b>6) Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs</b>	
<p>Risque d'accroissement de la sensibilité des actifs à la réglementation (notamment aux normes environnementales) et aux enjeux RSE.</p> <p><u>Impacts négatifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte d'attractivité des actifs par rapport aux attentes des locataires ;</li> <li>- Hausse des primes d'assurance, des coûts d'exploitation et de construction des actifs ;</li> <li>- Dégradation de l'ANR ;</li> <li>- Dégradation de l'image et de la réputation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- Forte intégration à la stratégie immobilière de SFL par des enjeux RSE :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• réunion 2 fois par an d'un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE,</li> <li>• vérification que la performance RSE prend bien en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs,</li> <li>• respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE,</li> <li>• afin de mieux connaître les attentes de ses clients et du marché, SFL a réalisé en 2017 et 2018 une enquête auprès des utilisateurs des immeubles du Groupe, et en 2019 une enquête ParisWorkPlace auprès de 2000 cadres franciliens sur leurs usages et leurs attentes en matière d'immobilier afin d'obtenir une comparaison sur un panel plus large mais très représentatif des personnes travaillant sur le patrimoine de SFL.</li> </ul> </li> </ul> <p>(voir le détail dans la Déclaration de performance extra-financière – DPEF – en page 36 et suivantes).</p>

## B. RISQUES OPÉRATIONNELS PROPRES À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE (suite)

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 des projets dans les délais, 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 modéré**

**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 procédures internes 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

#### Niveau de risque modéré

#### 13) Risque de liquidité

Risque de ne pouvoir mobiliser des ressources financières importantes pour financer les investissements et acquisitions et refinancer les dettes arrivées à échéance.

Impacts négatifs :

- Détérioration de la capacité de SFL à lever des fonds et par conséquent à avoir accès aux liquidités nécessaires pour conduire l'activité ;
- Dégradation de la trésorerie et des résultats.

- Risque couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettant de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu'en juillet 2022 ;
- Au 31 décembre 2019, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 990 millions d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées contre 920 millions d'euros au 31 décembre 2018 ;
- Politique de diversification de la dette ;
- Voir également en note VI-1 des comptes consolidés (Emprunts et concours bancaires) :
  - l'échéancier des emprunts et dettes financières (page 160) ;
  - le tableau des covenants et clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 160).

#### 14) Risque de contrepartie

Risque lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires octroyant à la société des lignes de crédit et/ou des instruments de couverture.

Impacts négatifs :

- Perte de bénéfice des couvertures ;
- Dégradation de la situation financière et des résultats.

- Recours à des établissements bancaires de premier rang.
- Faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving).
- Dépôts de garantie des locataires encaissés constituant une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers.

#### 15) Risque de taux d'intérêt

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.

Impacts négatifs :

- Hausse des frais financiers ;
- Dégradation du résultat financier.

- Gestion du risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture ;
- Outil permettant de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers ;
- Notre dette est couverte en permanence à au moins 70 % ;
- Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note VI-4 des comptes consolidés (page 162).

**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 36 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.

### 6. Assurances

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

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

##### Contrat d'assurances dommages aux biens du patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Polices corporate

#### 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, 75008 Paris 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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, une police Cyber risques a été souscrite. 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.

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

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

#### 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 ;
- la Responsabilité Civile Professionnelle à hauteur de 5 millions d'euros par sinistre et par année d'assurance, tous dommages confondus dont 1 million d'euros pour la Responsabilité Civile Professionnelle Gestion et Transactions immobilières exercées par LOCAPARIS.

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

#### 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 y compris les frais de défense dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur rencontre.

### 6.3. Assurances construction

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

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

## 7. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 225-100-1 I 5° Code de commerce)

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

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

Il repose essentiellement sur :

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

### L'organisation de l'Entreprise

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.

### 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 2019 et l'évaluation de ces travaux au regard des *best practices*.

Voir également le paragraphe 5 facteurs « de risques » du présent rapport de gestion en page 14 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 détecter rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

### 7.1.2. Délégations de pouvoirs et de signature

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

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

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

### 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.

La DSI continue à dérouler le schéma directeur triennal (2018-2020) qui aboutira à une informatisation mieux adaptée aux besoins des métiers SFL et reposant sur un socle technologique récent. Les principales activités couvertes par cette transformation sont la gestion locative, le pilotage technique des immeubles et des travaux, le reporting financier.

Ainsi, en 2019, a été initié un projet décisionnel avec la mise en place d'un entrepôt de données générant des indicateurs et des rapports financiers automatiques. Le projet se prolongera en 2020 par la production d'informations comptables et opérationnelles.

Par ailleurs, le projet de gestion technique des immeubles aboutira en 2020 au pilotage centralisé des grandes opérations et de l'exploitation des actifs SFL pour l'ensemble des acteurs du patrimoine.

En matière de bureautique, après le passage à Office 365, c'est désormais l'ensemble des postes de travail qui va être remplacé au premier trimestre 2020 et intégré dans une administration Microsoft Intune. Le second semestre verra le passage progressif à l'utilisation de Teams et de la téléphonie intégrée.

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

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

## 7.2. Présentation des procédures de contrôle interne

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

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs 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 14 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 19 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 arrêtés 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 2019 est couverte à 89% dont 83% 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, légionnelle...), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l'ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

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

Pour chacun des risques identifiés des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions décidées, le calendrier de mise en œuvre et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit une formation spécifique. Une plateforme web a été mise en place afin d'assurer le suivi exhaustif des contrôles réglementaires avec des indicateurs de suivi pertinents.

### 7.2.12. Appels d'offres

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

### 7.3. Bilan des travaux du comité d'audit au cours de l'exercice 2019 et évaluation de ces travaux au regard des best practices

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

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

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale ; il émet également une recommandation au Conseil d'administration lorsque le renouvellement du mandat des commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 823-3-1 ;
- suivre la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission. À cet égard, au plus tard à la date de remise du rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle des comptes, ceux-ci remettent au Comité d'audit un rapport exposant les résultats du contrôle légal des comptes ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- déterminer et suivre les missions d'audit relatives au contrôle des procédures internes de la Société et rendre compte au Conseil des conclusions et recommandations émises par les auditeurs ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.
- approuver la fourniture par les Commissaires aux comptes des services autres que la certification des comptes (SACC) ; étant rappelé que les Commissaires aux comptes peuvent fournir toutes prestations autres que celles qui sont interdites, sous les deux conditions suivantes :
  - autorisation préalable du Comité d'audit, qui doit s'assurer que la fourniture des services concernés ne met pas en cause l'indépendance du Commissaire aux comptes, et
  - respect d'un plafond d'honoraires égal à 70 % de la moyenne des honoraires facturés au cours des 3 derniers exercices pour le contrôle des comptes et des états financiers consolidés de l'EIP (Entité d'Intérêt Public) et, le cas échéant, de la personne qui la contrôle ou qui est contrôlée par elle. Les dispositions relatives au plafond de 70 % seront applicables pour la première fois aux SACC fournis au cours de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

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

Le contrôle interne mis en place dans notre Société :

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

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

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

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

#### 7.3.2. Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2019

Le Comité d'audit, dans sa séance du 10 janvier 2019, a défini et arrêté le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le Plan d'audit 2019 comporte les six missions suivantes :

- i) RGPD
- ii) Délégations de pouvoirs
- iii) Suivi de l'évolution salariale
- iv) Risques d'intrusion sur les systèmes de gestion technique des immeubles SFL
- v) CAPEX
- vi) Lancement et suivi budgétaire des grands chantiers.

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

### i) Revue des procédures relatives au Règlement Général de la Protection des Données (RGPD)

#### Objectif

La finalité de la mission a été de revoir et tester les procédures en place relatives au RGPD et de s'assurer que toutes les zones de risques ont bien été identifiées et couvertes par ces procédures.

#### Contexte

SFL a une faible exposition au recueil de données personnelles. Dans le cadre de ses activités, elle collecte relativement peu de données personnelles. Il s'agit principalement de données sur les locataires, lesquels sont pour la plupart des sociétés commerciales dont les informations détenues par SFL sont peu sensibles, et de données fournisseurs, qui se limitent souvent à une liste de contacts. Les seules données personnelles un peu sensibles que SFL détient sont celles de son personnel. Leur sécurité est assurée par ADP, notre gestionnaire de paie.

Toutefois, dans le cadre du RGPD, SFL a mis en place plusieurs plans d'actions, qui sont :

- *Un registre des activités de traitements (en application de l'article 30 du RGPD)* : pour chaque actif et pour les services du siège, il identifie la liste des prestataires de services auxquels SFL fait appel, ceux qui collectent des données personnelles dans le cadre de leurs activités, les personnes à contacter pour chaque prestataire, etc. ;
- *Une mise à jour des relations contractuelles avec les fournisseurs / prestataires de services* : SFL a rédigé une clause type ayant vocation à être progressivement intégrée dans les relations contractuelles entretenues avec les fournisseurs et prestataires de service, permettant de s'assurer de la prise en compte par toutes les parties du nouveau cadre réglementaire issu du RDGP ;
- *Une sensibilisation / formation des personnels SFL* : SFL a organisé deux sessions de formation de ses salariés aux problématiques et enjeux posés par le RGPD, notamment aux risques encourus par SFL en cas de perte de données ;
- *Une charte informatique* : La nouvelle charte informatique mise en place édicte le cadre entourant les conditions d'accès et d'utilisation des outils informatiques, ainsi que des règles de confidentialité et de sécurité.

#### Conclusion

Au terme de cet audit, deux recommandations, de criticité faible, ont été émises par KPMG qui préconise :

- une amélioration du registre des traitements mis en place par SFL, permettant de s'assurer que l'exhaustivité des informations requises par la réglementation y est présentée ;
- une mise à jour plus rapide des relations contractuelles avec les fournisseurs, SFL ayant pour le moment prévu de mettre à jour les contrats au fil de leur renouvellement.

### ii) Revue des procédures relatives à la gestion des délégations de pouvoirs

#### Objectif

L'objectif de la mission a été de revoir et tester les procédures relatives aux délégations de pouvoirs en place et de s'assurer qu'elles sont correctement mises en œuvre.

#### Contexte

Cet audit fait suite à une précédente mission menée en 2012 qui avait fait l'objet de quatre recommandations. L'organisation générale des contrôles et des délégations de pouvoirs au sein de SFL a fait l'objet d'une refonte en profondeur en 2018.

#### Conclusion

Au terme de cette mission d'audit, KPMG a conclu que l'organisation des délégations de pouvoirs et de leurs contrôles au sein de SFL était maîtrisée : les définitions des rôles et responsabilités de chacun sont pleinement exposées dans la procédure afférente ; le personnel de SFL est sensibilisé aux notions et conséquences qui découlent des délégations ; la formalisation des contrôles tout au long des différents processus tels que les engagements des dépenses ou la comptabilisation et le paiement des factures est effective et efficiente.

De ce fait, KPMG n'a émis aucune recommandation à l'issue de cette mission.

### iii) Processus en place pour le suivi de l'évolution salariale

#### Objectif

La finalité de la mission a été de revoir et tester les procédures relatives au suivi de l'évolution salariale en place et de s'assurer que toutes les zones de risques ont bien été identifiées et couvertes dans le cadre de ces procédures.

#### Contexte

Le processus de suivi de l'évolution salariale – embauche, suivi de la performance et rupture des contrats de travail – actuellement en place au sein de SFL repose sur les points forts suivants :

- une organisation du service RH appropriée compte tenu de la taille de la société et du recours à des sous-traitants notamment pour le recrutement et la gestion de la paie ;
- une procédure de recrutement bien définie, impliquant la direction et un cabinet spécialisé, permettant une meilleure prise en compte du marché du travail et un recrutement de qualité ;
- une procédure détaillée et documentée relative à l'évaluation annuelle de la performance des salariés, à la revalorisation annuelle des salaires et à l'attribution de la part variable des rémunérations ;
- une procédure bien définie et mise en œuvre, permettant à la société d'éviter le refus d'homologation par la direction du travail ou la requalification ultérieure en licenciement des ruptures conventionnelles (principales causes de départ hors retraite).

## Conclusion

Au terme de cet audit, deux recommandations de criticité faible ont été émises par KPMG :

- KPMG recommande d'une part de mettre à l'écrit la procédure de recrutement au sein de la société, permettant de s'assurer de la meilleure diffusion des règles applicables ;
- KPMG recommande d'autre part de mettre à l'écrit la procédure applicable à la rupture conventionnelle, les risques juridiques potentiels, notamment en cas de requalification en licenciement, étant élevés.

## iv) Risques d'intrusion sur les systèmes de gestion technique des immeubles SFL

### Objectif

L'objectif de cette mission était de s'assurer de la prise en compte des bonnes pratiques en termes de cyber sécurité des immeubles.

### Contexte

Il s'agit d'un risque émergent qui apparaît au fur et à mesure que se développent dans les immeubles des systèmes d'information de plus en plus élaborés. Les systèmes les plus vulnérables sont des systèmes ouverts, or jusqu'à présent, SFL n'est dotée que de systèmes fermés. Il avait semblé pertinent de renforcer ce dispositif qui ne faisait pas l'objet d'une procédure spécifique. Aussi deux audits ont été menés en février 2019 par une société externe. Ces deux audits ont conduit à la rédaction, en juillet 2019, d'une procédure notamment par la DSI de SFL. L'audit de cette procédure a été demandé à KPMG et fait l'objet de cette mission.

### Conclusion

À l'issue de cette mission, il a été demandé à SFL de mettre à jour la procédure cybersécurité des immeubles élaborée en juillet 2019 qui comporte des sections incomplètes. Néanmoins, l'audit a démontré qu'il n'y avait aucun manquement significatif dans la procédure et précisé que la prochaine étape serait de pouvoir tester sa mise en œuvre.

## v) Revue des procédures relatives à la refacturation des CAPEX

### Objectif

L'objectif de cette mission était de vérifier comment les CAPEX, engagés sur les immeubles occupés par des locataires, étaient refacturés aux locataires dans le cadre de la loi PINEL.

### Contexte

La récupération des CAPEX représente un travail d'anticipation exigeant une grande rigueur se heurtant à une difficulté majeure, celle d'identifier avec précision quels sont les CAPEX refacturables aux locataires parmi l'ensemble des travaux effectués. Une mission sur les CAPEX avait déjà été menée il y a trois ans, elle avait mis en évidence des points d'amélioration à apporter sur la procédure de refacturation des CAPEX. Il était donc important de mener une nouvelle mission.

## Conclusion

À l'issue de sa mission KPMG a émis deux recommandations :

- La première recommandation porte sur l'optimisation du système d'information mis en place pour la refacturation des CAPEX. KPMG préconise en effet de rationaliser les critères et sous-critères enregistrés dans le système afin de réduire le nombre de combinaisons possibles. SFL a commencé ce travail d'optimisation du système d'information.
- La seconde recommandation porte sur la mise en place d'un contrôle destiné à mesurer et assurer le suivi formalisé de la refacturation effective des CAPEX refacturables. Ce contrôle devra permettre d'avoir une vision claire des CAPEX engagés, légalement refacturables, par rapport à ceux qui ont été effectivement refacturés aux locataires.

## vi) Revue des procédures relatives à la mise en place et au suivi des grands chantiers de travaux dans les immeubles SFL

### Objectif

L'objectif de la mission était de prendre connaissance des procédures en place et de la documentation relatives au lancement et au suivi budgétaire des grands chantiers (travaux de restructuration), l'idée étant de se prémunir des risques, notamment financiers, liés aux problématiques de délais, de qualité et de suivi financier.

### Contexte

Dans la procédure actuellement en place au sein de SFL, il existe un « Fichier de Suivi Budgétaire » (FBI - fichier Excel) et un suivi mensuel des coûts alimenté par la comptabilité. Ces documents permettent de suivre au jour le jour et mensuellement les dépenses engagées par rapport à ce qui a été budgété lors des différents Comités de Revue de Projets.

Les contrôles effectués par KPMG n'ont pas présenté d'anomalie particulière mais ont révélé que de nombreux retraitements manuels – assez complexes et consommateurs de temps – devaient être réalisés sur les FBI. De plus, la personne en charge de l'élaboration du FBI est également celle en charge de son contrôle, ce qui nuit à l'efficacité du contrôle et génère des zones de risque.

### Conclusion

À l'issue de sa mission, KPMG recommande la mise en place de reportings de suivi budgétaire automatiques qui permettront aux équipes en charge du contrôle de pouvoir réaliser des contrôles appropriés.

## 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 (2015-2019)

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

#### 8.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2019

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	% de capital	% droits de vote réels <sup>(1)</sup>
<b>INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA</b>	<b>38018307</b>	<b>38018307</b>	<b>81,71 %</b>	<b>82,19 %</b>
PRÉDICA <sup>(2)</sup>	5 992 903	5 992 903	12,88 %	12,94 %
Autres filiales du Groupe Crédit Agricole (La Médicale / CA Life Greece / CAA / CACI / CALIE Lux / PACIFICA / SPIRICA ...)	136 287	136 287	0,29 %	0,29 %
<b>Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE</b>	<b>6 129 190</b>	<b>6 129 190</b>	<b>13,17 %</b>	<b>13,24 %</b>
<b>Total principaux actionnaires</b>	<b>44 147 497</b>	<b>44 147 497</b>	<b>94,88 %</b>	<b>95,34 %</b>
Flottant	2 159 290	2 159 290	4,64 %	4,66 %
Auto-détention SFL	222 187	-	0,48 %	-
<b>Total</b>	<b>46 528 974</b>	<b>46 306 787</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

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

Principaux actionnaires	2016 <sup>(1)</sup>		2017 <sup>(1)</sup>		2018 <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, SOCIMI, SA</b>	<b>58,55 %</b>	<b>59,01 %</b>	<b>58,56 %</b>	<b>58,94 %</b>	<b>81,71 %</b>	<b>82,19 %</b>
DIC HOLDING LLC	8,56 %	8,63 %	8,56 %	8,62 %	-	-
QATAR HOLDING LLC	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>22,35 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
PRÉDICA	12,88 %	12,98 %	12,88 %	12,97 %	12,88 %	12,96 %
Autres filiales	0,30 %	0,31 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
<b>Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,29 %</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,29 %</b>	<b>13,18 %</b>	<b>13,26 %</b>
Flottant	5,29 %	5,33 %	5,40 %	5,42 %	4,52 %	4,55 %
Actions auto-détenues	0,78 %	-	0,66 %	-	0,59 %	-
<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 2020  
(néant)

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

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2018

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

Ce franchissement de seuils résulte de la cession et de l'apport des actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE au profit de la

société INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A. intervenus le 12 novembre 2018.

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

(1) Limited liability company de droit de l'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

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

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

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

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

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2017  
(néant)

## 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 2019	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2019
Juan José BRUGERA CLAVERO	20275
Angels ARDERIU IBARS	25
Ali BIN JASSIM AL THANI	25
Chantal du RIVAU	30
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GANYET I CIRERA	30
Carlos KROHMER	30
Arielle MALARD de ROTHSCCHILD	25
Luis MALUQUER TREPAT	400
Nuria OFERIL COLL	25
Alexandra ROCCA	150
Pere VIÑOLAS SERRA	5325
Anthony WYAND	100
<b>TOTAL</b>	<b>26515</b>

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

## 8.4. Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées au cours de l'exercice 2019

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

Instrument financier: Actions  
 Nature de l'opération: Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
 Date de la transaction: 3 avril 2019  
 Date de réception de la notification à l'AMF: 4 avril 2019  
 Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation  
 Prix unitaire: 0,00 €  
 Volume: 4 500

### Déclarant: Nicolas Reynaud, Directeur général

Instrument financier: Actions  
 Nature de l'opération: Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
 Date de la transaction: 3 avril 2019  
 Date de réception de la notification à l'AMF: 4 avril 2019  
 Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation  
 Prix unitaire: 0,00 €  
 Volume: 15 000

### Déclarant: Dimitri Boulte, Directeur général délégué

Instrument financier: Actions  
 Nature de l'opération: Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
 Date de la transaction: 3 avril 2019  
 Date de réception de la notification à l'AMF: 4 avril 2019  
 Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation  
 Prix unitaire: 0,00 €  
 Volume: 12 000

### Déclarant: François Sebillotte, Secrétaire général

Instrument financier: Actions  
 Nature de l'opération: Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société  
 Date de la transaction: 3 avril 2019  
 Date de réception de la notification à l'AMF: 4 avril 2019  
 Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation  
 Prix unitaire: 0,00 €  
 Volume: 3 750

### Déclarant: Dimitri Boulte, Directeur général délégué

Instrument financier: Actions  
 Nature des opérations: Cession  
 Date des transactions: 4, 5, 6, 14, 15, 19, 26 novembre 2019 et 16, 17, 18, 19, 23, 30 décembre 2019  
 Date de réception des notifications à l'AMF: 5, 6, 7, 15, 18, 20, 27 novembre 2019 et 17, 18, 19, 20, 24, 31 décembre 2019  
 Lieu de la transaction: Euronext Paris  
 Prix unitaire: 73,40 €  
 Volume total: 3 000

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

Au 31 décembre 2019, les salariés détenaient directement 78 950 actions de la Société et indirectement 5 838 actions de la Société dans le cadre du FCPE, soit au total 0,170 % 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 29 mars 2019.

## 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 2019. 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 74).

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

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

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019 a déterminé la liste des bénéficiaires de ce plan au titre de l'exercice 2019 et a décidé d'attribuer 65 896 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 75 et suivantes).

### 8.6.3. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 5 avril 2019, par sa dix-neuvième résolution ordinaire, a autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants 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 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 5 avril 2019 ;
- 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 2019, la Société détenait 222 187 actions propres, représentant 0,48 % 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 : 111 182 ;
2. Opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 250 ;
3. Exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 87 472 ;
4. Échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;
5. Annulation des titres rachetés : néant.

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale du 3 avril 2020 une résolution autorisant le rachat par la Société Foncière Lyonnaise de ses propres actions, la limite d'intervention y afférente étant fixée à 100 euros à l'achat (quatorzième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société existant au jour de 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 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 2019, 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 5 avril 2019 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 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 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 3 avril 2020 de l'autorisation d'annuler les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'action proposée dans la première 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 2019 au 31 décembre 2019

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,48%
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	222 187
Valeur comptable du portefeuille	12 703 115,33 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2019)	16 397 400,60 €

	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	27 685	33 470	–	–	–	–
Échéance maximale moyenne	–	–	–	–	–	–
Cours moyen de la transaction	66,86 €	66,69 €	–	–	–	–
Prix d'exercice moyen	–	–	–	–	–	–
Montants	1 850 973,51 €	2 232 179,14 €	–	–	–	–

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2019.

(1) Ne sont pas incluses les 46 302 actions cédées à titre gratuit par décision du Conseil d'administration du 26 avril 2016 au titre du plan n°4.

#### 8.7. Déclarations des franchissements de seuils

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

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

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

Les déclarations de franchissements de seuils sont détaillées dans le paragraphe 8.1.3 « Évolution de la répartition du capital et des droits de votes » en page 29 du présent rapport.

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

### 8.8.1. Politique de distribution de dividendes

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

En tout état de cause, SFL en sa qualité de SIIC a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code Général des Impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées de l'impôt sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, de l'imposition sur les plus-values résultant de la cession d'im-

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

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le versement unique à titre de dividende de 2,65 euros par action au titre dudit exercice.

### 8.8.2. Montants des dividendes distribués

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

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué <sup>(1)</sup>
2016	1,05 € <sup>(2)</sup>	-	-	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	-	-	1,05 €	48 855 422,70 €
2017	2,30 €	-	2,30 €	-	107 016 640,20 €
2018	2,65 €	-	2,65 €	-	123 301 781,10 €

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

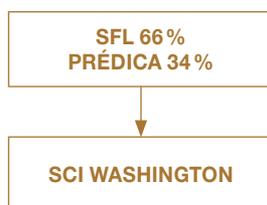
(2) Distribution exceptionnelle de prime de 1,05 euro par action décidée par l'Assemblée générale du 15 novembre 2016.

## 9. Partenariats

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

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

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



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

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

Période	Cours (€)		Volume de transactions		
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en (M€)	
2019	Janvier	63,00	57,80	57 385	3,462 €
	Février	67,00	68,80	22 941	1,483 €
	Mars	66,00	63,70	15 617	1,021 €
	Avril	67,20	62,20	33 630	2,194 €
	Mai	68,40	64,60	25 108	1,682 €
	Juin	70,00	67,00	20 047	1,383 €
	Juillet	68,80	66,20	23 139	1,557 €
	Août	69,00	63,80	16 004	1,610 €
	Septembre	68,20	64,40	15 411	1,027 €
	Octobre	74,00	66,60	23 383	1,610 €
	Novembre	74,00	70,00	18 839	1,352 €
	Décembre	73,80	70,20	19 218	1,385 €
2020	Janvier	81,00	73,80	24 441	1,902 €
	Février	83,40	76,00	38 150	3,058 €

### 12. Déclaration de performance extra-financière 2019

#### Introduction

Fondée il y a 140 ans, la foncière SFL a exercé dès sa création les métiers de propriétaire et de développeur pour construire, entretenir et transformer son patrimoine.

Dans la mise en œuvre de sa stratégie de foncière *prime*, la politique en matière de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) est au premier rang de ses préoccupations.

La politique de SFL se fonde sur les enjeux RSE qui sont matériels pour ses parties prenantes et déterminants pour sa rentabilité en tant que société foncière. Envisagés selon le prisme des risques et opportunités, quinze enjeux se répartissent en 3 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.

Dans la dynamique lancée par la DPEF – pour laquelle SFL est dispensée mais dont elle a volontairement adopté la démarche – l'entreprise a en 2019 poursuivi son action visant à améliorer la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, le contrôle des consommations énergétiques et le renforcement de la résilience de sa promesse client face aux enjeux climatiques et sociétaux.

Parmi les faits marquants à relever en 2019 :

- Acteur engagé dans la fabrication de la cité, SFL a démarré en 2019 les chantiers de restructuration lourde des immeubles Biome (114 avenue Zola, Paris 15<sup>e</sup>) et 83 Marceau (96 avenue d'Iéna, Paris 16<sup>e</sup>). Les chartes signées avec les entrepreneurs leur demandent notamment de s'engager à réaliser une action d'insertion professionnelle des personnes sans emploi.
- Cette année a également été marquée par l'essai, la mise au point et le déploiement de partenariats en matière de recyclage et de réemploi des matériaux, éléments de convergence de l'immobilier et des enjeux sociétaux à l'échelle planétaire.
- Le processus automatisé de collecte des données environnementales, élément de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier, a été finalisé et utilisé avec succès en 2019 sur la partie énergie et fluides.
- Portée par une perspective à long terme de son activité, SFL a également noué cette année un partenariat visant à développer sensiblement le recours aux réseaux urbains de froid (une énergie faiblement carbonée) et au stockage d'énergie.
- Enfin, la nouvelle enquête sur la qualité de vie travail menée en 2019 auprès des collaborateurs SFL a également été l'occasion pour ceux-ci de formuler des propositions de plans d'actions, notamment sur la communication et le partage d'informations entre services.

## 1. La création de valeur par SFL

Le positionnement clair de SFL sur le segment *prime* de l'immobilier tertiaire parisien et son organisation par métier sont les bases solides de sa stratégie de création de valeur matérielle et immatérielle.

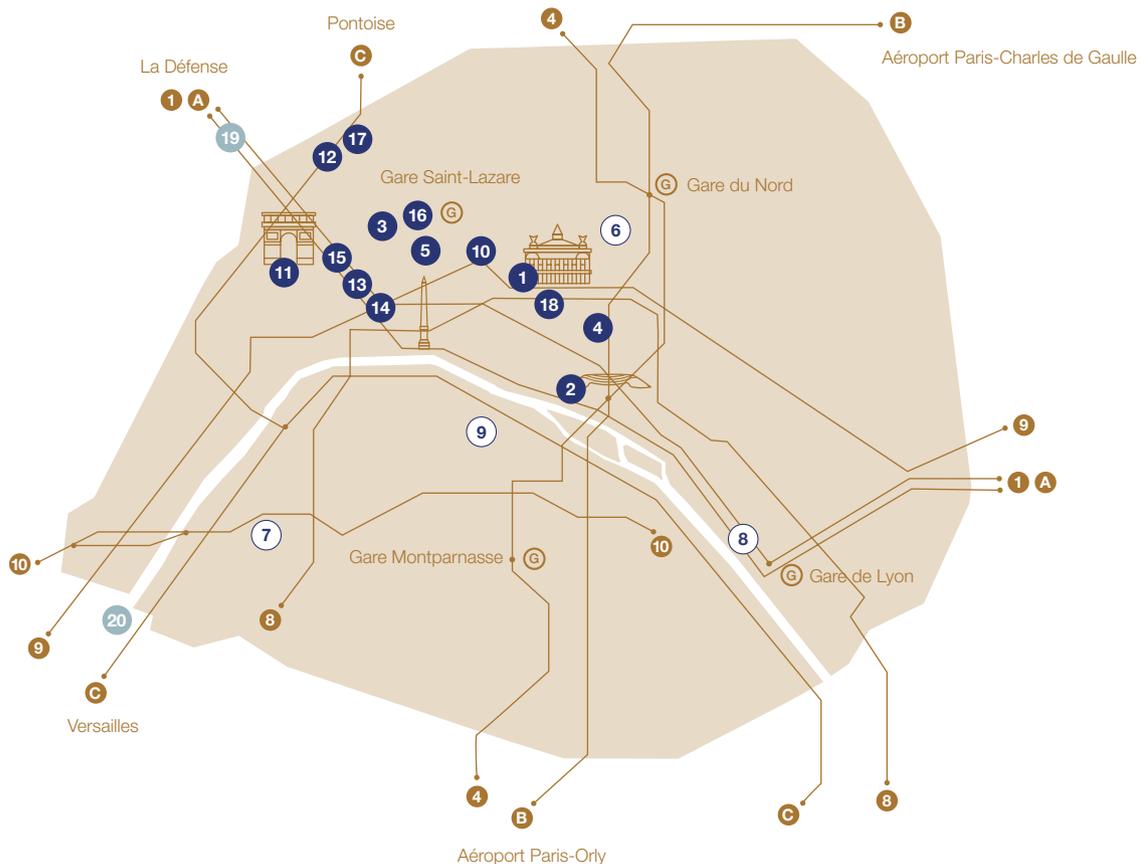
### 1.1. 20 actifs *prime* dans les quartiers les plus dynamiques de la capitale

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 97,4% au 31 décembre 2019.

Ses clients, environ 30 000 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

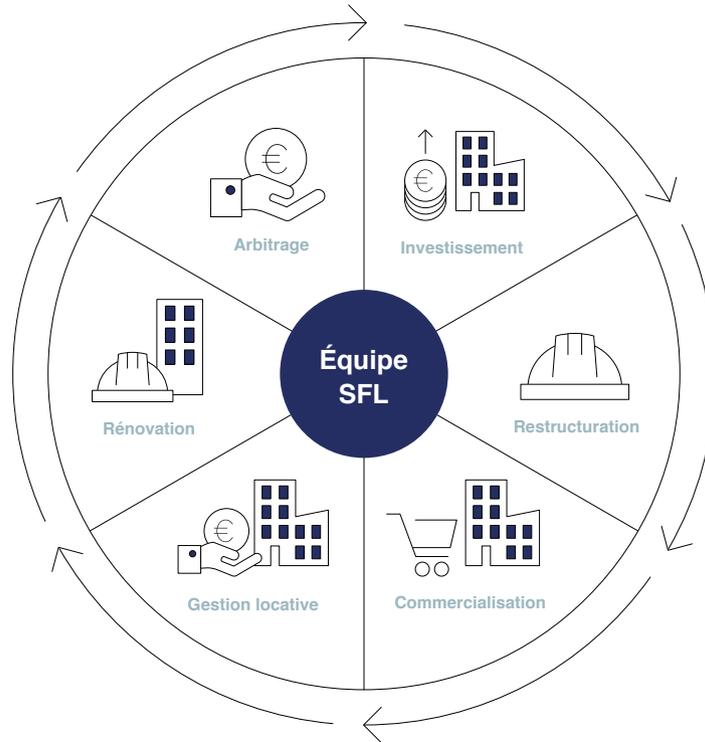
(1) Y compris infrastructure et hors parkings.

\* Surface PC.

## 1.2. Une chaîne de valeur bien identifiée

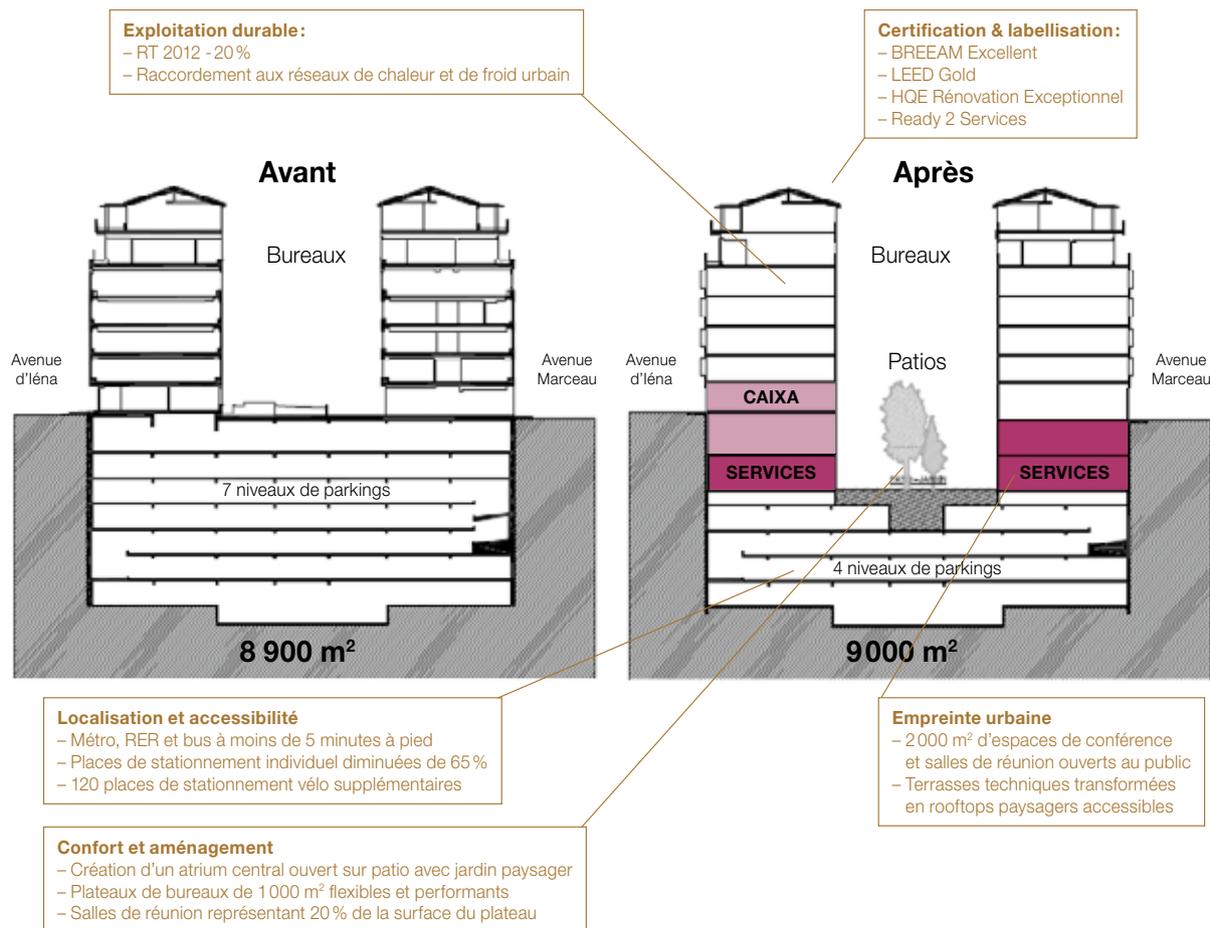
Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie de ses immeubles : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant.

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.



	Investissement	Restructuration	Commercialisation	Gestion locative	Rénovation	Arbitrage
Équipes SFL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe stratégie, investissements et transactions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe Technique et Développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes commerciales et gestion d'actifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipes gestion locative et technique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe Technique et Développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipe stratégie, investissements et transactions</li> </ul>
Principales parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actionnaires</li> <li>Communauté financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riverains</li> <li>Élus</li> <li>Maîtres d'œuvre</li> <li>Entreprises chantier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clients</li> <li>Brokers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clients</li> <li>Pilotes et exploitants multitechniques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtres d'œuvre</li> <li>Entreprises et chantiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actionnaires</li> <li>Communauté financière</li> </ul>
Chiffres clés	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 acquisitions de 7 000, 20 000 et 25 000 m<sup>2</sup> depuis 2015</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 projets en restructuration en 2019</li> <li>10 immeubles sur 20 restructurés depuis 2010</li> <li>Triple certification sur chaque projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>50 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2019</li> <li>100% des nouveaux baux avec une annexe environnementale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>94% de clients satisfaits</li> <li>- 46% en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> depuis 2011 à périmètre constant</li> <li>100% du patrimoine certifié BREEAM In-Use</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 000 m<sup>2</sup> de plateaux rénovés depuis 5 ans</li> <li>25 chantiers livrés en 2019</li> <li>170 tCO<sub>2</sub>e évitées suite au réemploi des matériaux lors des rénovations en 2019</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dernière cession en octobre 2017</li> </ul>

## 1.3. Création de valeur : exemple du 83 Marceau



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

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

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 (Global Reporting Initiative (GRI) version G4, EPRA).

Réalisée en concertation avec des groupes de travail thématiques, le Comité de direction et le Directeur général, cette analyse a conduit à la formulation de la politique RSE de SFL, intégrant objectifs et plans d'actions. En 2017, 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.

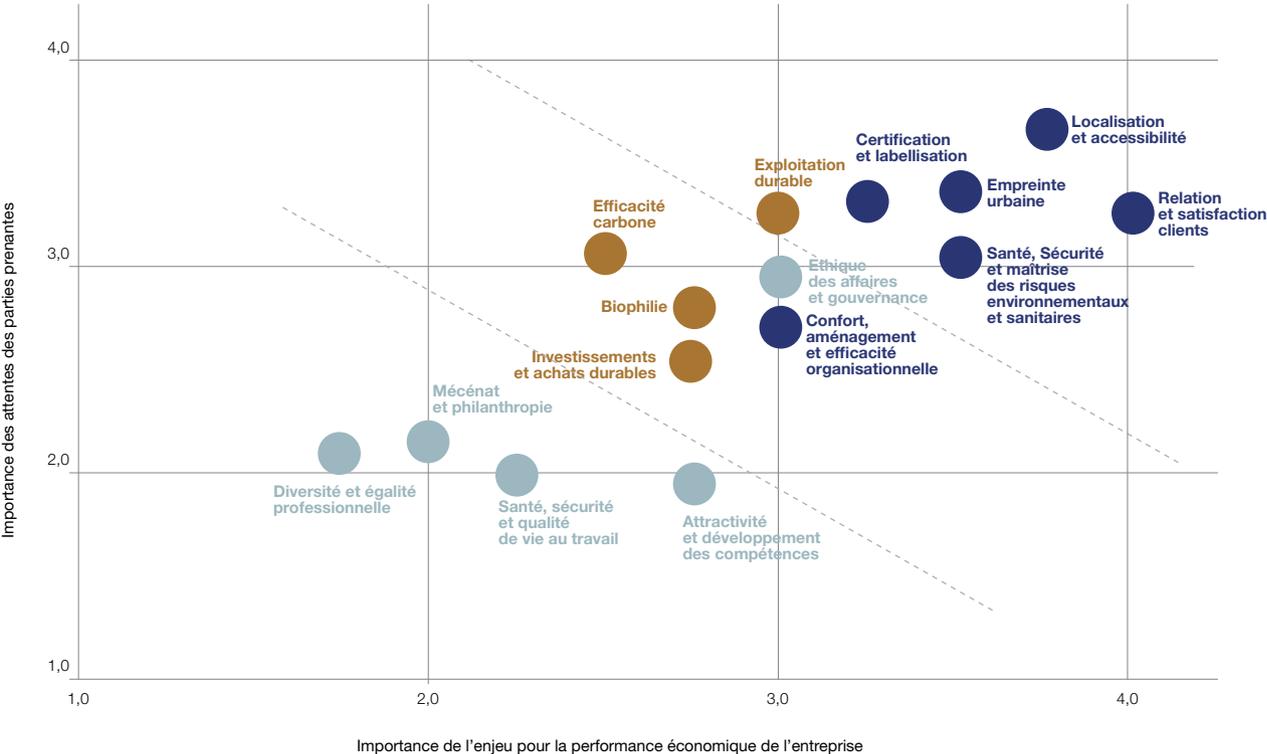
La cartographie des enjeux RSE de SFL présentée ci-après est issue de l'analyse de matérialité. Elle classe les enjeux en trois niveaux de matérialité :

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 », avec un impact plus faible 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**



Les enjeux se répartissent en 3 niveaux (de part et d'autre des obliques sur le graphe) décrit en 1., 2. et 3. en page précédente.

- Valeur sociétale
- Valeur verte
- Valeur sociale

## 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 de façon résumée les principaux risques et opportunités associées aux 6 enjeux RSE fondamentaux pour SFL.

### PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS ASSOCIÉS AUX 6 ENJEUX FONDAMENTAUX

	Principaux risques associés	Principales opportunités
Localisation et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du taux de vacance pour les actifs mal situés</li> <li>• Moindre satisfaction client</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraction et satisfaction client</li> <li>• Opportunité d'image d'excellence</li> </ul>
Relation et satisfaction clients	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baisse de la satisfaction clients et manque d'alignement des pratiques sur celles des leaders de place</li> <li>• Risque d'image, de réputation</li> <li>• Perte de valeur locative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovation dans la relation client grâce à de nouveaux modes de collaboration</li> <li>• Fidélisation des clients</li> <li>• Efficience dans les négociations avec les preneurs</li> </ul>
Empreinte urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai d'obtention des autorisations et des permis de construire suite aux recours de tiers</li> <li>• Risque d'image</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relations facilitées avec les parties prenantes</li> <li>• Innovation</li> </ul>
Certification et labellisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact sur la valorisation du patrimoine</li> <li>• Mauvaise anticipation des demandes et attentes des actionnaires et investisseurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de la notoriété et de l'attractivité de SFL</li> <li>• Outil de maîtrise des charges et de gestion des risques (dont les futures réglementations)</li> <li>• Opportunité d'échanges et de collaboration avec les preneurs et les exploitants</li> </ul>
Confort et aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inadéquation des espaces par rapport aux attentes des clients</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du taux d'occupation, de la valeur locative et de la valeur patrimoniale</li> <li>• Qualité productive des actifs</li> </ul>
Exploitation durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque opérationnel dû à l'augmentation des charges locatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise du niveau des charges locatives</li> <li>• Contribution à la valeur verte de l'immeuble</li> <li>• Numérisation : gestion via BIM exploitation et <i>smart metering</i></li> </ul>

## 3. Une ambition forte, un pilotage précis

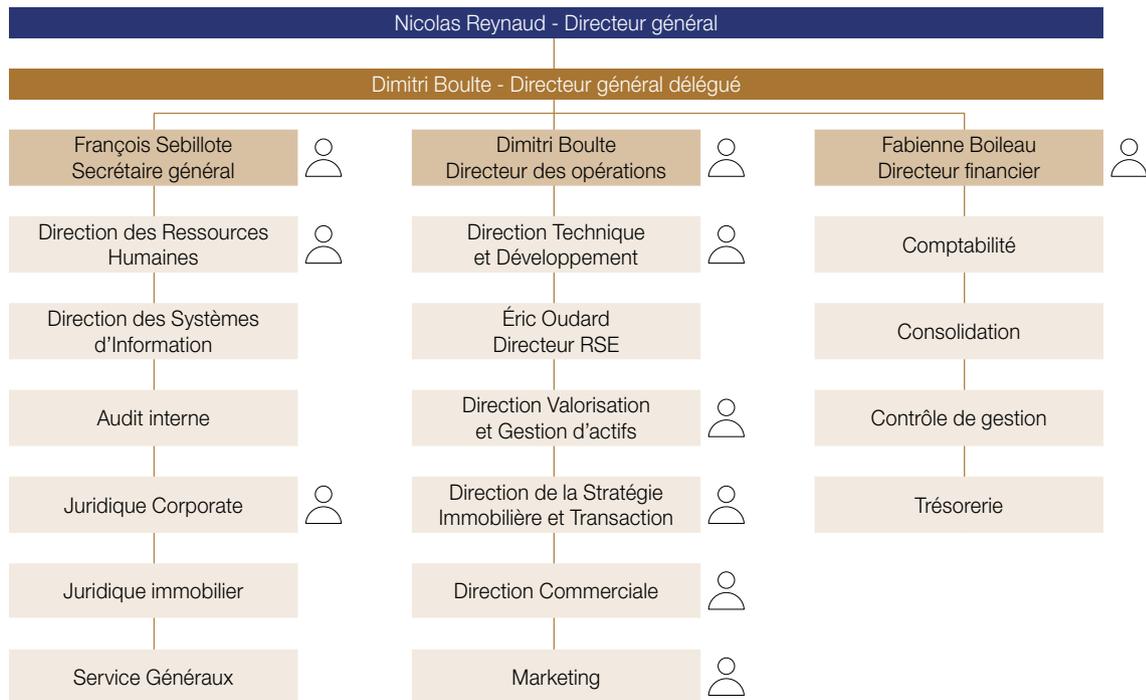
À chaque enjeu RSE, et en réponse aux risques et opportunités associés, correspond une ambition qui se traduit par des objectifs et des indicateurs de suivi. Chaque indicateur fait l'objet d'une définition du périmètre d'application et de responsabilités bien identifiées (cf. chapitre ci-dessous)

### 3.1. Une démarche RSE intégrée au cœur des métiers

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

- Le **Conseil d'administration** prête une attention particulière aux thématiques 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.

- Les principales orientations du Comité RSE sont ensuite partagées 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).
- Le **personnel de SFL** et le **Comité social et économique** (CSE) sont associés à la démarche pour la partie sociale et au travers de sessions de sensibilisation thématiques.



 Directions membres des groupes de travail RSE

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

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

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

Ces périmètres sont définis en cohérence avec les meilleures pratiques sectorielles, notamment les principes méthodologiques issus des Sustainability Best Practice Recommendations de l'EPRA et s'organisent en 2019 selon le détail suivant pour les principaux indicateurs.

On peut distinguer les actifs de 3 façons pour différencier les périmètres de reporting, sur l'énergie, l'eau, les émissions de gaz à effet de serre et les déchets :

- 15 actifs multilocataires ou monolocataires pour lesquels SFL a la charge de la gestion opérationnelle sur l'énergie, l'eau et les déchets ;
- 3 actifs monolocataires pour lesquels la gestion opérationnelle en exploitation n'est pas à la charge de SFL ;
- 2 actifs en restructuration et non exploités en 2019.

## Rapport de gestion SFL 2019

Actifs	Énergie / Carbone	Eau	Déchets	BREEAM In-Use
Washington Plaza	●	●	●	●
Édouard VII	●	●	●	●
Cézanne Saint-Honoré	●	●	●	●
103 Grenelle	●	●	●	●
112 Wagram	●	●	●	●
#cloud.paris	●	●	●	●
Rives de Seine	●	●	●	●
Louvre Saint-Honoré	●	●	●	●
176 Charles de Gaulle	●	●	Collecte des déchets assurée directement par la Ville de Paris sans informations sur la quantité de déchets ni leur destination.	●
92 Champs-Élysées	●	●		●
Galerie des Champs-Élysées	●	●		●
90 Champs-Élysées	●	●		●
131 Wagram	●	●		●
9 Percier	●	●		●
6 Hanovre	●	●		●
106 Haussmann	Immeubles monocataires pour lesquels SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets			●
Condorcet				●
Le Vaisseau				●
83 Marceau	Immeubles en restructuration			
Biome				

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

### 3.3. Principaux résultats 2019

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

#### 3.3.1. Objectifs et indicateurs de suivi

L'ensemble des objectifs RSE à horizon 2020 est présenté dans le tableau ci-dessous.

	Résultat 2019	Objectif 2020	Niveau d'atteinte
<b>Valeur sociétale</b>			
<b>Relation et satisfaction clients</b>			
% de clients satisfaits ou très satisfaits	94 %	> 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> en surface	91 %	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</b>			
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	-22,6 %	-20 %	☺
Évolution de l'intensité hydrique en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> de 2011 à 2020 à périmètre constant	-19,6 %	-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	-45,7 %	-20 %	☺
Part d'électricité d'origine renouvelable	35,7 %	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	100 %	100 %	☺
<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	3,3 %	> 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) Utilisateurs en Fauteuil Roulant.

(2) 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 : lauréat en 2017 et nominations en 2018 et 2019.

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

En 2019, le GRESB a décerné à SFL le label Green star pour la 8<sup>e</sup> année consécutive.

Avec une note de 94/100, 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 et à la fin de cette DPEF. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2019 (*Sustainability et Finance Best Practice Recommendations*).

### • 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

La valeur sociétale est au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL. La création de valeur sur les immeubles détenus par SFL passe en effet par la prise en compte des attentes de ses parties prenantes et par leur ancrage dans la ville. La localisation des actifs, leur empreinte urbaine, leur parfaite accessibilité et leur adéquation avec les attentes des riverains et les besoins des preneurs sont fondamentaux dans cette stratégie de valorisation.

La moitié des actifs du patrimoine a été restructurée en 10 ans, signe d'une volonté forte de SFL de proposer des produits toujours mieux adaptés et en phase avec les évolutions sociétales. Depuis plusieurs années les clients de SFL reconnaissent d'ailleurs une amélioration de leur performance grâce à la qualité d'usage de leurs locaux.

### 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 ses actifs comme dans leur programmation. Les études du Paris Workplace et l'enquête de satisfaction réalisée par SFL en 2019 auprès des utilisateurs de ses immeubles permettent de mieux connaître les attentes des clients et de mieux calibrer son offre par rapport aux attentes et de valider l'orientation de SFL vers des produits à forte valeur d'usage.

L'organisation des équipes SFL et de ses prestataires permet d'optimiser la connaissance de ses clients. Une enquête de satisfaction est réalisée tous les 2 ans auprès de l'ensemble des clients.

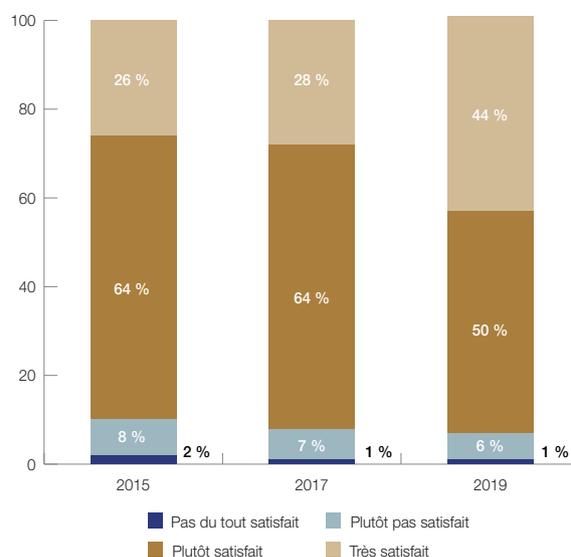
De plus, SFL réalise tous les ans, une enquête, le Paris Workplace ([www.parisworkplace.fr](http://www.parisworkplace.fr)), interrogeant 3 000 cadres franciliens sur leurs usages et leurs attentes en matière d'immobilier. Cette étude a pour vocation d'adresser un message de qualité à nos pairs et partenaires. De plus en plus d'éléments de langage sont repris par la presse et médias nationaux. Cela nous permet de nous comparer sur un panel plus large mais très représentatif des personnes travaillant sur notre patrimoine.

### 4.1.1. La satisfaction des locataires, point cardinal de nos actions

En 2019, 750 personnes ont participé à l'enquête de satisfaction. Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a entre 30 et 40 ans, est cadre, vit dans Paris intramuros, met entre 20 et 40 min pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 7,6 sur 10 (contre 6,8/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark Paris Workplace). Il travaille en open-space, considère les services intégrés comme fondamentaux et opérerait pour une meilleure gestion des déchets s'il devait réaliser une démarche environnementale ou sociale.

Plus de 94 % des répondants à l'enquête de satisfaction se déclarent satisfaits, voire très satisfaits de leurs locaux. L'objectif de 80 % est ainsi largement atteint.

### ÉVOLUTION DE LA SATISFACTION CLIENT



### 4.1.2. Un dialogue constant avec les preneurs

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

	Exemples de modes de dialogue
Commercialisation	<p><b>Baux verts:</b> 100 % des baux de bureaux signés depuis 2016 intègrent une annexe environnementale, même pour les surfaces de moins de 2000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Livrets d'accueil:</b> SFL a élaboré un guide destiné aux occupants de ses immeubles. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve tous les renseignements relatifs à l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, personnes à mobilité réduite, véhicules, transports en commun...), sûreté et sécurité, gestion technique (énergie, gestion de l'eau, déchets...), service de restauration ou autres services mis en place sur l'immeuble.</p>
Exploitation	<p><b>Comités locataires:</b> Les comités locataires sont adaptés à la taille des sites et des usages associés. Les centres d'affaires bénéficient d'une attention particulière. Une rencontre est menée avec les « grands utilisateurs » au moins une fois par an. Ils abordent notamment les questions d'usages, d'accessibilité, d'investissements ou d'impact environnemental (certifications, consommations d'énergie et d'eau, traitement des déchets, etc.)</p> <p><b>Journal:</b> SFL développe l'esprit communautaire sur certains de ses immeubles en éditant des journaux de vie (ex : le journal le « 42 » sur l'immeuble 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 engagées sur site.</p> <p><b>Évènementiel:</b> Ces actions évènementielles sont de plus en plus plébiscitées et suivies par les utilisateurs de nos immeubles. À titre d'exemple, cela se concrétise par des actions du type mise en place de costume sur mesure, compétition interentreprises dans les salles de sport, compétition de pétanques sur les espaces extérieurs, dégustations de produits <i>green</i>, etc.</p>
Rénovation	<p><b>Communications spécifiques chantiers</b> Dans le cadre de chantiers de rénovation d'ampleur, SFL met en place des outils de communication adaptés à chaque situation. La restructuration du Louvre Saint-Honoré bénéficie par exemple de moyens ad-hoc afin de partager les informations liées aux travaux auprès des collaborateurs utilisant le site. Cela passe par une organisation humaine, des outils et des supports de communication spécifiques. Les cas les plus courants sont menés dans un souci de prévenance afin de minimiser les impacts des travaux menés.</p>

## 4.2. Localisation et accessibilité

Comme le montrent année après année les études Paris Workplace initiées par SFL, la localisation de l'espace de travail est le critère de bien-être principal des salariés, et à travers celle-ci, le temps de transport depuis le domicile. Ce critère est suivi de la qualité des espaces ainsi que de la qualité architecturale des immeubles.

Si bien que l'emplacement d'un futur lieu de travail est une condition majeure d'appréciation d'une offre d'emploi, au même titre que le salaire. De ce fait, les entreprises à haute valeur ajoutée dont les sujets d'attractivité ou rétention des talents sont des problématiques critiques en termes de performance, ont besoin d'offrir à leurs collaborateurs des espaces de travail situés dans les meilleurs quartiers de la capitale, à la fois accessibles par un panel de transports en commun le plus large possible et proposant une offre de services diversifiée et qualitative.

SFL a également souligné dans ces mêmes études l'impact de l'effet cluster. L'immeuble #cloud.paris dans le quartier de l'Opéra reste un exemple probant d'un hub au cœur de Paris. La question du déplacement à pied ou en mobilité douce accélère ce phénomène de centralisation de l'immobilier tertiaire.

### 4.2.1. Des localisations *prime*, bénéficiant de dessertes exceptionnelles en transports en commun et mobilités douces Île-de-France

La stratégie d'investissement de SFL est historiquement en ligne avec les attentes des entreprises clientes en la matière, avec un

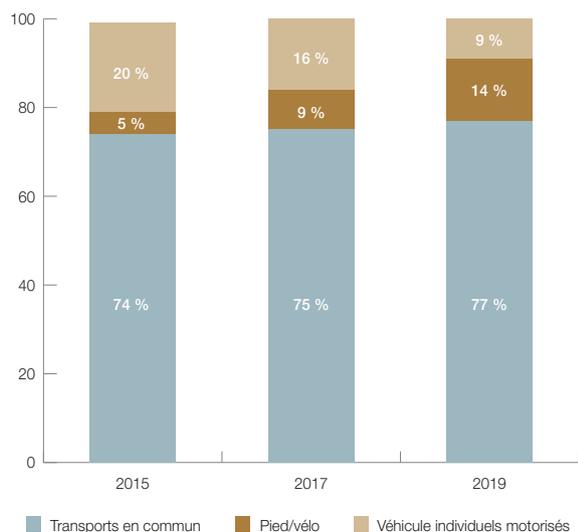
patrimoine qui n'a cessé de se concentrer dans ces quartiers toujours plus plébiscités. 80 % des actifs SFL sont situés dans le Quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des gares parisiennes (#cloud.paris, Rives de Seine, par exemple) et dans les nouveaux quartiers mixtes tels que le 9<sup>e</sup> arrondissement (Condorcet) ou le 7<sup>e</sup> arrondissement (103 Grenelle), véritables alternatives au QCA.

L'acquisition d'immeubles tels que Biome situé avenue Émile Zola, au sud-ouest de Paris, s'inscrit dans une stratégie prospective d'extension des implantations de clients exigeants vers des quartiers présentant une grande mixité (commerces, culture, résidentiel), tout en conservant une qualité d'accessibilité indéniable (métro, RER, bus).

L'ensemble du patrimoine SFL offre ainsi en tout point une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. 100 % des sites sont situés à moins de 8 minutes d'une station de métro notamment.

Cette desserte exceptionnelle se traduit directement dans les modes de transports utilisés par les utilisateurs de nos bureaux. En effet, selon la dernière enquête de satisfaction, 77 % des collaborateurs utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 9 % des collaborateurs utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 14 % des collaborateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse continue depuis 4 ans.

## MODE DE DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES UTILISATEURS DES BUREAUX SFL



### 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 prévoit des emplacements pour voitures électriques.

Sur #Cloud.paris, les places de stationnement réservées aux vélos et aux deux-roues sont plus nombreuses que celles réservées aux voitures.

Les 2 projets en restructuration Biome et 83 Marceau intègrent également ces nouveaux besoins de mobilité en réduisant le nombre de places de stationnement affectées aux véhicules légers (-60 % pour Biome et -65 % pour 83 Marceau) et en répondant aux demandes des clients d'augmenter les modes de transports doux (120 emplacements vélos pour 83 Marceau et 284 pour Biome).

### 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 20 à 40 minutes selon la dernière enquête de satisfaction, soit une durée inférieure à la moyenne constatée en Île-de-France et surtout, selon l'enquête Paris Workplace, inférieure à la durée maximale pouvant avoir un effet négatif sur la motivation des collaborateurs. La localisation est ainsi le point fort principal des actifs SFL pour 87 % des sondés.

91 % du patrimoine en exploitation en surface est accessible aux utilisateurs en fauteuil roulant et les restructurations intègrent toutes la prise en compte des normes d'accessibilité tout handicap.

## 4.3. Empreinte urbaine

Acteur engagé auprès des collectivités locales et des parties prenantes qui concourent à l'acte de construire, SFL cherche à

associer les riverains et les personnes publiques dans la conception même et la fabrication de ses projets urbains en vue de favoriser une meilleure appropriation et de contribuer à une bonne insertion à l'échelle des quartiers.

L'impact environnemental, la mixité d'usage, l'insertion paysagère, la qualité architecturale sont autant de piliers sur lesquels SFL bâtit la stratégie de développement de ses grands projets.

### 4.3.1. Acteur de la ville engagé

SFL apporte un soin particulier à la qualité d'usage de son patrimoine. Par qualité d'usage, SFL entend d'une part avoir une ambition forte sur la qualité architecturale de ses projets et ses actifs, mais également vise à apporter un soin particulier au traitement urbain de ses projets et pour mieux appréhender l'impact qu'ils peuvent avoir sur la ville et ses quartiers.

Consciente des enjeux en matière d'urbanisme et d'architecture, tout particulièrement dans une ville comme Paris, SFL cherche à renouveler ses collaborations avec des architectes de premier rang et des designers parmi les plus engagés pour proposer des interventions architecturales de qualité et ambitieuses.

À titre d'illustrations, SFL conduit actuellement trois grandes opérations dans Paris :

- La restructuration du socle de son immeuble emblématique **Louvre Saint-Honoré** portant sur 17 000 m<sup>2</sup> confiée à Ateliers Jean Nouvel en association avec le cabinet d'architecture Braun et Associés en vue d'y implanter notamment la Fondation Cartier pour l'art contemporain.
- La réhabilitation intégrale de son immeuble au **83 Marceau** (Paris 16<sup>e</sup>) conçue par l'agence Dominique Perrault et associés en collaboration pour le design intérieur des espaces de services avec Ana Moussinet.
- La restructuration intégrale et la construction d'un nouveau bâtiment **Biome** avenue Émile Zola (Paris 15<sup>e</sup>), offrant de multiples programmes et usages, confiée au jeune architecte français Yrieix Martineau et au cabinet Jouin Manku et associés.

Forte de ses 140 ans d'histoire au service des territoires et des villes, à commencer par Paris, SFL ambitionne d'inscrire sa stratégie de développement des projets et de fabrication de la « ville sur elle-même » par un travail concerté sur la densification des espaces et l'intégration des espaces végétalisés au cœur des parcelles et des projets (près de 3 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts et terrasses extérieurs sur Biome); sur le réemploi et la réduction du bilan carbone de ses opérations (Biome sera l'une des toutes premières opérations Bas Carbone de Paris intra-muros) et par un questionnaire permanent sur l'usage et la réinvention des usages en assumant notamment la mixité voire l'intensification des usages: 700 m<sup>2</sup> de logements et 400 m<sup>2</sup> de coworking créés sur Biome et 7 000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à la fondation Cartier dans le nouveau Louvre Saint-Honoré.

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

- L'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement la baisse en besoin de stationnement.
- La capacité de mieux densifier des surfaces en milieu urbain dense pour un meilleur usage.
- L'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus.

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

Par 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.

À ce titre, SFL est 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 permettent de mieux définir et réduire l'impact des chantiers sur l'environnement urbain.

L'empreinte verte est mesurée (part des espaces paysagers / espaces libres / espaces de pleine terre). Sur Biome, elle progresse de 100% avant et après l'opération, sur 83 Marceau, elle augmente de 52% avant et après opération.

La densité affichée est également analysée. Sur Biome, elle sera d'environ 4 après opération sur une parcelle de plus de 6300 m<sup>2</sup>, ce qui en fera une opération peu dense comparativement à la densité d'occupation réelle dans Paris ou certaines ZAC récentes.

#### 4.3.2. Nos projets dans la ville

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

Chaque opération menée par SFL fait l'objet d'un diagnostic précis et d'un dialogue amont avec l'ensemble des parties prenantes. SFL s'emploie également à favoriser par ses opérations de nouveaux usages au bénéfice des avoisinants (*coworking* ouvert aux habitants du 15<sup>e</sup> arrondissement sur Biome), ou bien l'emploi dans le quartier (chantier, insertion, charte signée avec les entreprises de construction pour favoriser l'emploi local).

Le dialogue et la concertation sont au cœur de la stratégie SFL. Pour illustrer cette démarche, SFL a souhaité associer très en amont les riverains sur son opération Biome (Paris 15<sup>e</sup>), et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives. Ainsi, en 2019, 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 près d'une dizaine de réunions de quartiers au cours desquelles le projet et ses évolutions tenant compte

des attentes fortes des riverains ont été présentés, en présence des architectes et des équipes de développement de SFL.

Des outils dédiés d'information et 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 l'une des premières opérations Bâtiment Bas Carbone en rénovation dans Paris (BBCA).

En 2019, SFL a poursuivi également sur son patrimoine ce travail « sur mesure » de mise en valeur des espaces et de création de nouveaux usages pour que les opérations soient « plus ouvertes sur le quartier ». Ainsi, 83 Marceau bénéficiera d'un espace de conférence et salles de réunion entièrement neufs de près de 1500 m<sup>2</sup> ouverts au public.

La création d'espaces ERP (établissements recevant du public) et de services aux clients supplémentaires sur les projets témoigne de la volonté d'ouverture à la ville. Ils s'élèveront respectivement à:

- 3000 m<sup>2</sup> sur Biome
- 1500 m<sup>2</sup> sur 83 Marceau
- 800 m<sup>2</sup> sur le Louvre Saint-Honoré

#### 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, biophilie, services rendus aux clients, accès aisé aux transports, SFL conçoit des plateaux et des parties communes aménageables au gré du client. Ces aménagements preneurs, avec ou sans cloisonnement, sont rendus possibles grâce à une grande flexibilité des plateaux et assurent une qualité de vie au bureau maximale.

### Les lieux et les surfaces

L'enquête Paris Workplace 2019 réalisée par SFL sur un échantillon représentatif de la population d'utilisateurs de bureaux en Île-de-France constate que le fait de bouger, sur son lieu de travail ou à l'extérieur de celui-ci, produit une série d'effets vertueux comme :

- le bien-être au travail ;
- le travail collectif ;
- l'ouverture aux autres ;
- les relations sociales ;
- la performance de l'entreprise.

Concernant les surfaces, les plateaux de bureaux sont mis à disposition des preneurs en open-space et doivent apporter une flexibilité totale à l'occupant.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1000 à 3000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle. Les profondeurs idéales vont de 13 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes.

SFL dimensionne ses installations techniques de manière à ce que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. La surface moyenne dédiée aux espaces de réunion se situe autour de 10 % de la surface totale du plateau. Les restructurations des immeubles 83 Marceau et Biome poussent le curseur plus loin puisque les salles de réunion représentent près de 20 % des surfaces de plateau.

Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 12 m<sup>2</sup> de SUBL/personne (surface utile brute locative). La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres.

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

L'enquête Paris Workplace sur la French tech nous apprend que pour 82 % des interrogés, le bureau est un véritable lieu de vie (contre 43 % dans la population générale) et que 66 % apprécient de s'y reposer et 50 % de s'y détendre, contre 41 et 30 % respectivement 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, ...).

De plus, l'enquête Paris Workplace « Et si on se parlait » réalisée en 2019 apporte 3 enseignements majeurs :

- Pour être bien au travail, il faut se voir « en vrai ».
- Trop de relation tue la relation.
- La qualité des relations est le facteur le plus décisif pour générer du bien-être et de la performance.

La restructuration en cours de Biome apporte un aboutissement du savoir-faire de SFL et une synthèse remarquable des attentes des clients. En effet, l'immeuble prévoit de nombreux espaces où les clients pourront :

- Se rencontrer et se parler dans des espaces soignés et sereins : espaces de bureaux privatifs, lumineux et modulables et permettant d'importantes salles de réunion, espaces de coworking, business center accessible au public (auditorium,

salles de réunion), espaces communs traités par des designers de premier plan (hall, cafétéria, restaurant d'entreprise), vaste jardin et nombreuses terrasses végétalisées accessibles...

- Entretien leur santé et leur bien-être : fitness, restaurant d'entreprise, jardin.
- Se ressourcer et se reconnecter à la nature (se reporter au § 5.4 Biophilie pour de plus amples détails).

### Valorisation des sous-sols

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

- mise en place de lieux de travail collaboratifs : salles de réunion, espaces de coworking, Business Center, pouvant répondre à des demandes d'utilisateurs internes ou externes à l'immeuble ;
- mise en place de lieux de restauration avec des offres 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 espace *fitness* avec appareils cardio / musculation et cours collectifs (boxing, abdos, danse, step, yoga, stretching, pilates, sophrologie, ...),
- d'un espace *wellness* (massages, ostéopathie, détente, esthéticienne),
- de salles de réunion réservables par les locataires,
- et d'un *lounge-café* ouvert à tous les clients, créant ainsi la « place du village » au sein de l'immeuble.

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

Certains usages nécessitent un apport de lumière naturelle pouvant être réalisé par verrières zénithales ou par la création de patios ou cours anglaises. Le nouveau plan local d'urbanisme (PLU) de Paris en vigueur depuis septembre 2016 encourage justement l'affouillement de parcelles.

La programmation de la restructuration de Marceau développe largement ce thème en mettant en lumière trois anciens niveaux de parking et locaux techniques pour offrir aux futurs occupants des espaces éclairés en premier jour de salles de réunion et de *lounge-café* privilégiant les rencontres informelles et le travail collaboratif ainsi qu'un vaste auditorium de 180 places.

### Services supports

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

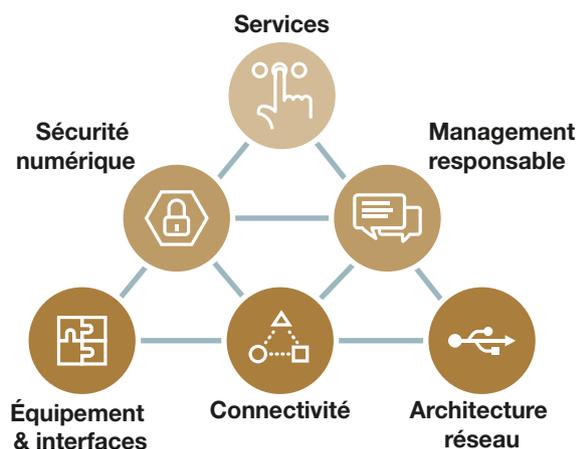
Ainsi, les conciergeries tendent à muter vers l'animation et le pilotage de l'ensemble des services et ainsi se présenter comme pilier central et de lien entre l'ensemble des utilisateurs des immeubles. Cela a été développé en 2018 sur le Washington Plaza et le 103 Grenelle. SFL ambitionne de déployer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

100 % des restructurations proposent une connectivité exceptionnelle. Les réseaux sans fil sont accessibles en tout point du bâti-

ment avec un niveau d'exposition électromagnétique maximum très inférieur à la Directive européenne 2013-35 du 26 juin 2013.

À ce titre, l'opération 83 Marceau sera labellisée Ready To Services (R2S) afin :

- d'offrir à nos clients un bâtiment avec une connexion internet optimale pour favoriser la productivité des salariés ;
- protéger les réseaux et les systèmes du bâtiment des cyberattaques ;
- satisfaire aux besoins d'évolutivité des solutions et augmenter ainsi leur durabilité ;
- favoriser l'intégration des bâtiments dans la smart city pour qu'ils bénéficient des différentes innovations et qu'ils contribuent à la mutualisation des équipements et des ressources.



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

SFL a mis en œuvre depuis de nombreuses années une charte sécurité/environnement qui définit la politique du groupe en matière de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires.

La démarche s'est organisée autour des étapes suivantes :

- répertorier l'ensemble des installations techniques,
- identifier les risques et les sujets à traiter,
- définir des objectifs mesurables,
- élaborer une méthodologie pour suivre et remplir ces objectifs,
- enregistrer les résultats.

30 000 collaborateurs par jour sont accueillis sur l'ensemble des actifs en exploitation. SFL a donc souhaité s'engager dans une politique de gestion des risques environnementaux et sanitaires exigeante dans le but d'améliorer continuellement la qualité de son patrimoine en réduisant la prise en compte des risques sur la santé et la sécurité de ses occupants.

Un guide de procédure de maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires a été mis en œuvre. Il doit permettre une amélioration constante des résultats. De ce fait, une revue technique de chaque actif et des actions réalisées et à mener est effectuée annuellement.

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

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

- l'élimination des matériaux et produits contenant de l'amiante quand cela est possible,
- l'établissement de constats de risque d'exposition au plomb avant travaux,
- la suppression des chaudières fuel à l'origine de rejets importants de dioxyde de soufre et d'oxydes d'azote,
- l'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes dès que cela est possible et ce afin de proscrire tous les risques légionellose,
- des analyses semestrielles légionelle sur l'eau chaude sanitaire.

SFL avait notamment déjà supprimé définitivement ces dernières années ses dernières chaudières au fioul, les transformateurs au PCB, ainsi que les derniers équipements contenant des fluides frigorigènes de type HCFC équipant encore ses sites.

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

Depuis la mise en place du contrat-cadre des contrôles réglementaires, une réduction importante du nombre d'observations émises par le Bureau de Contrôle a été constatée.

##### 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 reportées toutes les observations émises par le Bureau de Contrôle par thème et niveau de criticité ainsi que leur traitement permettant ainsi le suivi permanent de la bonne gestion des risques.

Au 31 décembre 2019, 15 actifs sur 18 en exploitation sont pilotés via cette plateforme et 14 actifs sur 15 sous gestion opérationnelle.

#### SUIVI DES RISQUES SANTÉ ET SÉCURITÉ

Code EPRA : H&S-Asset

	2017	2018	2019
% des actifs sous gestion opérationnelle qui font l'objet d'un suivi des risques santé et sécurité sur la plateforme dédiée	80 %	93 %	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.

Les certifications environnementales sont un moyen efficace pour garantir cette qualité, validée par un tiers externe, à nos parties prenantes, locataires comme investisseurs.

SFL s'est engagée 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.

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

L'ensemble du patrimoine en exploitation, soit 18 actifs représentant près de 350 000 m<sup>2</sup> de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use depuis 2012, faisant de SFL la foncière leader en Europe pour l'adoption de ce référentiel sur la totalité de ses actifs.

La certification BREEAM In-Use comporte 3 parties qui permettent d'appréhender la qualité environnementale d'un actif en exploitation dans sa globalité.

- Part 1 / Asset : qualités intrinsèques du bâti : 18 actifs certifiés
- Part 2 / Building Management : gestion de l'immeuble : 14 actifs certifiés
- Part 3 / Occupier's Management : efficacité organisationnelle du preneur : 1 occupant certifié

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

	BREEAM Refurbishment	LEED V4 Core and Shell	HQE Rénovation	Autres labels
83 Marceau	√ Excellent	√ Gold	√ Exceptionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BBC-Effinergie Rénovation</li> <li>• Ready 2 Services</li> </ul>
Biome	√ Excellent	√ Gold	√ Exceptionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BBC-Effinergie Rénovation</li> <li>• BBCA Rénovation</li> <li>• Biodiversity Excellent</li> </ul>
Louvre Saint-Honoré	√ Excellent	Non applicable dans le cadre d'un développement en milieu occupé		

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

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

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

Les grands projets de développement et restructuration en site vacants (Biome et 83 Marceau à fin 2019) de SFL sont tous triplement certifiés et/ou labellisés.

Biome en est le parfait exemple. Il sera ainsi labellisé Biodiversity Excellent, ce qui permettra de mettre en valeur l'effort important de végétalisation du site. Il sera également l'un des tout premiers bâtiments de France à obtenir le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation afin de témoigner de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière d'émission de gaz à effet de serre sur cette opération.

### 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<sup>(1)</sup>

Code EPRA : CERT-TOT

		2018		2019		
		Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	Nb d'actifs	En % des m <sup>2</sup>	
Exploitation	BREEAM In-Use	<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>	<b>18</b>	<b>100 %</b>
		Good	0	0 %	0	0 %
		≥ Very Good	18	100 %	18	100 %
		≥ Excellent	7	55 %	7	55 %
		<b>Au moins une certification</b>	<b>5</b>	<b>22 %</b>	<b>5</b>	<b>22 %</b>
Développement	BREEAM NC	2	12 %	2	12 %	
	LEED	1	10 %	1	10 %	
	HQE	4	19 %	4	19 %	
Taux de couverture	<i>Nombre d'actifs</i>	<i>18/18</i>		<i>18/18</i>		
	<i>Taux de couverture (en surface)</i>	<i>100 %</i>		<i>100 %</i>		

(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.

## 5. Valeur verte

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 9 ans viennent d'ores et déjà conforter cette ambition avec une réduction de 23 % de l'intensité énergétique et de 46 % de l'intensité carbone du patrimoine à périmètre constant.

### 5.1. Investissements et achats durables

Acteur immobilier de long terme, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement durable 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, à l'utilisation raisonnée des ressources et à l'adaptation au changement climatique.

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

Investir de façon durable, c'est d'abord orienter ses choix d'acquisition vers des immeubles résilients, présentant d'excellents fondamentaux immobiliers. Ils pourront ainsi aisément s'adapter à différents types d'utilisateurs et à différents modes de travail, qu'on imagine évoluer dans le temps et qui viendront nécessairement impacter l'intensité d'usage. 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 et notamment faire face ainsi aux impacts physiques du changement climatique.

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 ces dernières années sur l'utilisation des cinquièmes façades, la valorisation des sous-sols et un prototype de maquette numérique d'exploitation.

#### 5.1.2. 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 valeur.

Elle passe notamment par les actions suivantes :

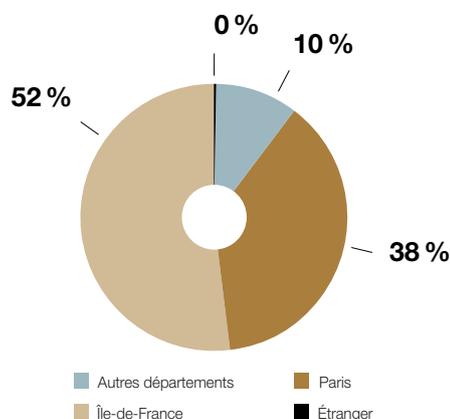
- intégration de critères RSE dans la sélection des fournisseurs,
- mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises chantiers avec des notions de performance RSE,
- exemplarité dans la relation fournisseurs,
- analyse des leviers d'amélioration,
- suivi de la performance RSE globale,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

#### Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

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

Une attention particulière est également portée à l'origine des fournisseurs. Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales. Ainsi en 2019, 90 % des fournisseurs sont basés en Île-de-France.

#### LOCALISATION DES FOURNISSEURS - EXERCICE 2019



SFL implique fortement ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions de performance.

Ainsi, les mainteneurs multitechniques sont pleinement engagés 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 d'eau,
- utilisation de produits écologiques dans le nettoyage,
- diminution des emballages et du volume des déchets,
- amélioration du confort des occupants,
- progression du niveau des certifications d'exploitation du site (BREEAM In-Use).

Ces propositions peuvent notamment entrer dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE) comme sur l'immeuble #cloud.paris où le contrat multitechnique intègre des objectifs progressifs en termes d'efficacité énergétique, en MWh et en euros.

Des clauses pour favoriser l'emploi local ont également été intégrées aux contrats passés avec les entrepreneurs sur les nouveaux projets. Dans le cadre de son marché, le titulaire s'engage à réaliser une action d'insertion professionnelle des personnes sans emploi, à hauteur de 5% du total des heures de travail prévues.

Sur 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.

### 5.2. Exploitation durable

L'exploitation durable des actifs passe par une utilisation plus rationnelle des ressources et une collaboration plus engagée avec les partenaires d'exploitation et les locataires sur les sujets environnementaux.

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 44% de l'énergie consommée<sup>(1)</sup>. L'amélioration de l'efficacité énergétique est donc un enjeu prépondérant. Il a vu son importance confirmée par la publication en juillet 2019 du décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires. Ce décret fixe notamment des objectifs de réduction des consommations énergétiques de -40% en 2030 et -60% en 2050. L'atteinte de ces objectifs passe par des investissements ciblés<sup>(2)</sup> et par l'amélioration continue de la gestion technique des actifs.

Il faudra également prendre en compte l'évolution des usages. Il faut en effet noter une intensité d'usage de plus en plus forte sur les immeubles SFL. Les récentes rénovations et restructurations montrent une tendance à des besoins (énergétiques notamment) plus importants de la part de notre clientèle. Cela peut se traduire par une densité accrue sur les plateaux et par le développement de nouveaux services (multiplication des lieux de réunion, des services de restauration, des services aux utilisateurs type fitness, salles de repos, etc.). Ces nouveaux modes d'exploitation font que la consommation de fluides ou la production de déchets d'un immeuble peuvent être impactés à la hausse en valeur absolue après une rénovation, mais à la baisse en intensité d'usage. Ils rendent d'autant plus indispensables la recherche d'optimisation dans l'exploitation durable des actifs.

#### 5.2.1. Efficacité énergétique

SFL dispose de plusieurs leviers pour améliorer l'efficacité énergétique de son patrimoine. Cela passe par une appréhension plus fine des profils énergétiques de chacun des bâtiments et de leurs particularités propres, des actions et investissements ciblés, et une collaboration accrue avec les exploitants, pilotes et occupants des bureaux.

(1) Chiffres 2015 issus de l'ADEME.

(2) Cf. chapitre précédent « Investissements et achats durables ».

## EXEMPLES DE LEVIERS D'ACTION POUR L'AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ

### Mesure

- Analyse des consommations par usage grâce au sous-comptage
- Automatisation de la mesure
- Mesure de la performance énergétique globale, incluant les consommations des parties privatives, sur la majorité du patrimoine

### Actions d'amélioration

- Remplacement des équipements
- Refonte des systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB)
- Optimisation des débits des centrales de traitement d'air
- Pilotage des éclairages

### Collaboration avec prestataires et preneurs

- Obligation de recherche de réduction de consommation par les partenaires d'exploitation de SFL
- Contrats de performance énergétique, notamment sur l'immeuble #cloud.paris
- À l'occasion de la Semaine Européenne du Développement Durable (S.E.D.D.), SFL a organisé une animation participative autour de l'exploitation technique et de l'environnement sur l'immeuble 103 Grenelle en partenariat avec le mainteneur multitechnique du site. Cette manifestation a été l'occasion d'échanger avec les utilisateurs sur les impacts environnementaux (consommation énergétique, déchets, ...), le confort, la santé tant au bureau qu'à titre privé. Une sensibilisation, des conseils et des écogestes ont ainsi pu être mis en avant à cette occasion

70 GWh d'énergie finale ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2019 dont 50 GWh (soit 72 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

SFL s'efforce toujours plus de privilégier les sources d'énergie les moins carbonées<sup>(1)</sup>. Près des 2/3 de cette énergie est d'origine électrique, tandis que les énergies d'origine fossile (gaz naturel uniquement) représentent une part marginale de l'énergie consommée (moins de 0,7 % de l'énergie totale).

### Consommation d'énergie par type d'énergie en MWh d'énergie finale et intensité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> (sans correction climatique) à périmètres courant et constant

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

	Parties communes et services généraux			Parties privatives			Total					Code EPRA	
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	%18/19	%17/19		
Périmètre courant	Électricité	28822	28000	27915	20633	19920	19842	49455	47920	47757			Elec-Abs
	Réseau de chaleur urbain	11907	13743	11433	0	0	0	11907	13743	11433			DH&C-Abs
	Réseau de froid urbain	10228	11317	10410	0	0	0	10228	11317	10410			
	Gaz naturel	0	0	474	0	0	0	0	0	474			Fuels-Abs
	Fioul	612	674	0	0	0	0	612	674	0			
	<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>	<b>51568</b>	<b>53735</b>	<b>50232</b>	<b>20633</b>	<b>19920</b>	<b>19842</b>	<b>72201</b>	<b>73655</b>	<b>70074</b>	<b>-4,9%</b>	<b>-2,9%</b>	
	Intensité en kWh/m <sup>2</sup>							<b>258,7</b>	<b>266,0</b>	<b>248,9</b>	<b>-6,4%</b>	<b>-3,8%</b>	Energy-Int
	Nombre d'immeubles							15/15	14/14	15/15			
	Couverture en % des m <sup>2</sup>							100%	100%	100%			
	Périmètre constant	Électricité	28276	28000	27601	19739	19920	19842	48014	47920	47442	-1,0%	-1,2%
Réseau de chaleur urbain		11143	13743	11010	0	0	0	11143	13743	11010	-19,9%	-1,2%	DH&C-LfL
Réseau de froid urbain		10228	11317	10091	0	0	0	10228	11317	10091	-10,8%	-1,3%	
Gaz naturel		0	0	474	0	0	0	0	0	474	-	-	Fuels-LfL
Fioul		612	674	0	0	0	0	612	674	0	-100%	-100%	
<b>Consommation totale d'énergie en MWh</b>		<b>50258</b>	<b>53735</b>	<b>49176</b>	<b>19739</b>	<b>19920</b>	<b>19842</b>	<b>69997</b>	<b>73655</b>	<b>69018</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-1,4%</b>	
Intensité en kWh/m <sup>2</sup>								<b>259,0</b>	<b>266,0</b>	<b>249,3</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-3,8%</b>	Energy-Int
Nombre d'immeubles								14/14					
Couverture en % des m <sup>2</sup>								100%					

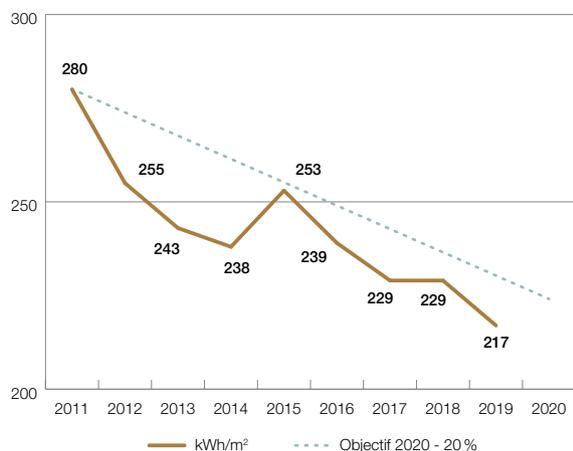
À périmètre constant entre 2018 et 2019, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 6,3%.

L'influence du climat est un paramètre important pour analyser les consommations. Ainsi, corrigée du climat et du taux d'occupation, l'intensité énergétique en kWh/m<sup>2</sup> (corrigée du climat

à périmètre constant) est en baisse de 22,6% de 2011 à 2019. L'objectif de -20% à horizon 2020 est donc déjà atteint.

(1) cf. paragraphe sur l'efficacité carbone en pages 58 à 60 pour plus de détails.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DE 2011 À 2019 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

### Consommation d'eau et intensité hydrique (parties communes et parties privatives cumulées) en m<sup>3</sup>, en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et en l/'utilisateur/jour à périmètres courant et périmètre constant

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

			2017	2018	2019	% 18/19	% 17/19	Code EPRA
Périmètre courant	<b>Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup></b>		<b>154 395</b>	<b>157 809</b>	<b>153 061</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-1,6%</b>	Water-Abs
	Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,55	0,57	0,54	-4,6%	-1,6%	Water-Int
		in l/'utilisateur	32,8	33,6	32,3	-3,9%	-1,5%	
		Nombre d'actifs		15/15	14/14	15/15		
	Taux de couverture	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>		<b>148 664</b>	<b>157 809</b>	<b>151 887</b>	<b>-3,8%</b>	<b>2,2%</b>	Water-LfL
	Intensité	en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,55	0,57	0,55	-3,7%	-0,2%	Water-Int
		in l/'utilisateur	32,3	33,6	32,3	-3,9%	0,0%	
		Nombre d'actifs				14/14		
	Taux de couverture	Couverture en % des m <sup>2</sup>				100%		

À périmètre constant, la consommation est en baisse de 3,8% entre 2018 et 2019.

SFL conserve son objectif de diminuer son intensité hydrique de 20% entre 2011 et 2020 à périmètre constant. La réduction atteint 19,6% entre 2011 et 2019.

2011 et qui font partie du périmètre constant. Ces réductions sur chacun des actifs viennent apporter la preuve de l'efficacité des actions entreprises par les équipes SFL pour optimiser les consommations énergétiques.

### 5.2.2. Maîtrise des consommations d'eau

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

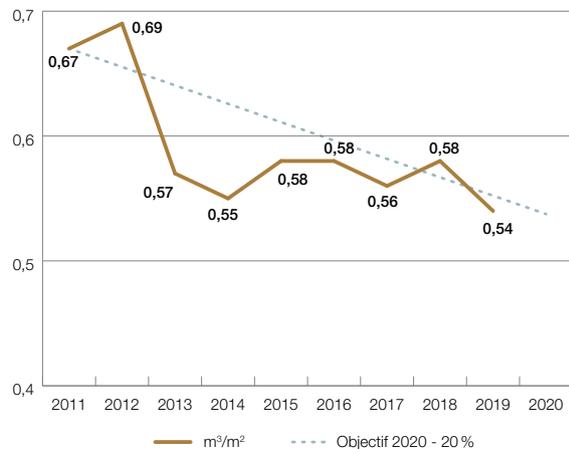
SFL s'efforce aussi de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand celle-ci s'avère techniquement possible et économiquement rentable. À ce jour trois sites disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales : 92 Champs-Élysées, Washington Plaza et #cloud.paris.

Les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en région parisienne. Ils ne sont à ce titre que faiblement concernés par le risque de stress hydrique<sup>(1)</sup>.

Environ 153 000 m<sup>3</sup> d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2019, ce qui représente à peine plus de 32 litres d'eau par utilisateur et par jour.

(1) « Low-Medium Risk » selon le dernier Aqueduct Water Risk Atlas du World Resources Institute.

### ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE DE 2011 À 2019 À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>, CORRIGÉE DE L'OCCUPATION



#### 5.2.3. Économie circulaire : gestion des déchets d'exploitation et réemploi des matériaux de construction

Outre la réduction des consommations d'énergie et d'eau, la volonté de SFL de favoriser une économie circulaire regroupe 2 problématiques principales : la gestion des déchets d'exploitation de ses actifs et le réemploi des matériaux de construction dans les projets de rénovation et de restructuration.

La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires et l'assurance que les déchets collectés par les prestataires soient traités de la manière la plus adéquate possible : recyclage ou autres formes de valorisation.

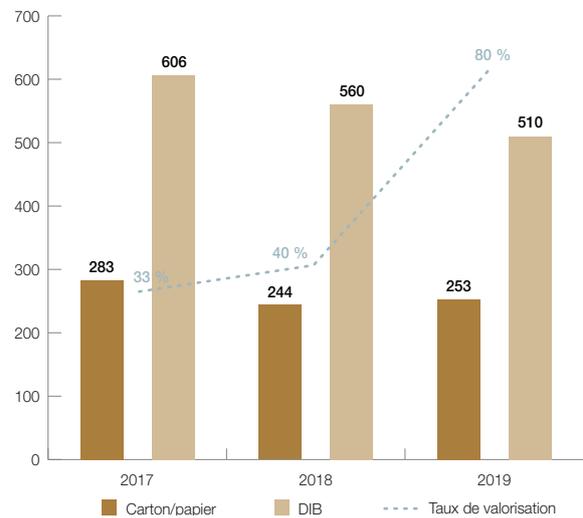
SFL s'efforce également de favoriser le réemploi des matériaux de construction dans ses projets de restructuration et de rénovation. Le secteur du bâtiment génère environ 50 millions de tonnes de déchets par an en France, soit plus que les ménages (environ 30 millions de tonnes)<sup>(1)</sup>. Face à ces enjeux, le réemploi des matériaux présente une efficacité triple puisqu'il permet d'éviter l'extraction de matière premières nécessaires à la production des matériaux, le processus de production de ces matériaux et le traitement des déchets.

SFL s'est associée à 2 acteurs (Backacia et Cycle Up) pour proposer le réemploi des matériaux issus des projets de restructuration et des rénovations de plateaux.

Plus de 763 tonnes de déchets (DIB et papier/carton) ont été générés par l'activité des locataires sur les 8 immeubles détenus et gérés par SFL et pour lequel la collecte des ordures n'est pas effectuée directement par la Ville de Paris <sup>(2)</sup>.

À périmètre constant la quantité de déchets est en réduction de 14 % depuis 2017. Elle atteint 28 kg par utilisateur et par an.

#### DÉCHETS D'EXPLOITATION PAR TYPE EN TONNES ET TAUX DE VALORISATION EN % À PÉRIMÈTRE CONSTANT



33 % des déchets sont directement triés sur site et plus de 80 % des déchets sont finalement valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). Ce taux de valorisation est en forte hausse d'une année sur l'autre. Cela s'explique notamment par un meilleur traitement des déchets industriels banals (croissance forte de la part des déchets incinérés avec valorisation énergétique) et une collaboration accrue avec les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets pour améliorer leurs retours sur les modes de traitement des déchets collectés.

(1) Chiffre issu d'une étude de la fédération française du bâtiment « Étude de scénarii pour la mise en place d'une organisation permettant une gestion efficace des déchets du bâtiment dans le cadre d'une économie circulaire » de mai 2019.

(2) Tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 7 immeubles, la collecte des déchets est assurée directement par les services de la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur la quantité de déchets gérés ni leur destination, ce qui explique le taux de couverture de 83 % des actifs sous gestion immobilière.

## Répartition des déchets d'exploitation par type et par mode de traitement en tonnes et en % à périmètres courant et constant

Code EPRA : Waste-Abs & Waste-LfL<sup>(1)</sup>

Déchets par type	2018					2019					Code EPRA
	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets recyclés	Déchets valorisés	DIB	Papiers, Cartons	Total	Déchets recyclés	Déchets valorisés	
En tonnes	560	244	804	240	319	510	253	763	284	612	Waste-Abs & Waste-LfL
En %	70%	30%	100%	30%	40%	67%	33%	100%	37%	80%	
Détails par mode de traitement	Enfouissement	Incinération	Valorisation énergétique	Recyclage	Autres	Enfouissement	Incinération	Valorisation énergétique	Recyclage	Autres	Code EPRA
En tonnes	88	183	80	240	214	34	107	328	284	11	
En %	11%	23%	10%	30%	27%	4%	14%	43%	37%	1%	
Taux de couverture	Nombre d'actifs		8/14		8/15		Couverture en % des m <sup>2</sup>		83%		

Les actions visant au réemploi des matériaux de construction ont principalement concerné 2 opérations en 2019 : la restructuration de 83 Marceau et la rénovation de 3 plateaux de l'immeuble Washington Plaza.

Plus de 11 tonnes de matériaux ont trouvé preneurs sur ces 2 actifs sur les plateformes des partenaires Backacia et CycleUp. Portes, cloisons, dalles ou équipements techniques se verront ainsi offrir une deuxième vie. Ces réemplois ont permis d'éviter les émissions de près de 170 tCO<sub>2</sub>e, soit plus de 6% des émissions de gaz à effet de serre liées aux Scopes 1 & 2<sup>(2)</sup>.

### Détail des opérations avec réemploi des matériaux

	Tonnes de matériaux récupérés	Tonnes CO <sub>2</sub> e évitées	Types de matériaux
83 Marceau	7,4	52,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bacs à plantes et à fleurs</li> <li>• Portes</li> <li>• Marches escalier</li> <li>• Dalle de faux-plancher</li> <li>• Luminaire</li> <li>• Bouche d'extraction</li> </ul>
Washington Plaza	<b>R+3</b> 1,2	34,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Portes et bloc portes</li> <li>• Onduleurs</li> <li>• Robinets mitigeurs</li> </ul>
	<b>R+8/+9</b> 2,7	82,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Portes</li> <li>• Cloisons</li> <li>• Baies de brassage</li> </ul>

### 5.3. Efficacité carbone

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en France<sup>(3)</sup>. Il représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique.

Celui-ci fait peser des risques de 2 natures sur le secteur immobilier :

– Des risques de transition, qui nécessitent de s'adapter aux changements de l'environnement réglementaire et des politiques publiques résultant de la mise en œuvre de la transition bas carbone. La stratégie nationale bas carbone révisée publiée fin 2018 prévoit notamment une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050.

– Des risques physiques, avec des immeubles directement exposés aux effets du changement climatique et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels.

SFL s'est fixé tôt une ambition forte en matière de réduction des émissions de GES, avec un objectif de réduction de 20% en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> entre 2011 et 2020. Cet objectif est d'ores et déjà rempli puisque l'intensité carbone est en baisse de 46% à fin 2019.

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 limiter notamment les impacts physiques liés au changement climatique.

(1) Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent aux mêmes actifs entre 2018 et 2019.

(2) Cf. page 59 de ce rapport.

(3) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 89 Mt CO<sub>2</sub>e en 2016, soit 20% des émissions nationales (scope 1) et 26% en considérant les émissions liées à la production d'énergie consommée dans les bâtiments (scope 2). Chiffes issues de la stratégie nationale bas carbone révisée du 6 décembre 2018.

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

SFL agit concomitamment sur 3 leviers pour réduire ses émissions de GES sur les Scopes 1 & 2 :

- Amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (cf. chapitre 5.2.1 pour plus de détails).
- Arrêt progressif de l'utilisation des énergies les plus carbonées :
  - Le remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2018 a permis de réduire de 56 % les émissions liées au Scope 1 entre 2018 et 2019.
- Négociations avec les fournisseurs pour augmenter la part d'énergie d'origine renouvelable :
  - La conclusion d'un contrat de fourniture d'énergie garantissant 30 % d'électricité d'origine renouvelable sur le patrimoine qu'elle exploite directement a eu également un impact important sur les émissions liées au Scope 2.

- Enfin, l'extension progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission très faible) sur les immeubles du patrimoine desservis permettra de réduire encore fortement les émissions dans les prochaines années.

2771 tonnes CO<sub>2</sub>e ont été émises en 2019 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques dont seulement 80 tonnes directement au titre du Scope 1 et 2691 tonnes indirectement au titre du Scope 2.

À périmètre constant, les émissions sont en forte baisse, avec une réduction de près de 550 tCO<sub>2</sub>e entre 2018 et 2019 et une baisse de respectivement 56 % sur le Scope 1 et 15 % sur le Scope 2.

### Émissions GES des Scopes 1 & 2 en tCO<sub>2</sub>e à périmètres courant et constant

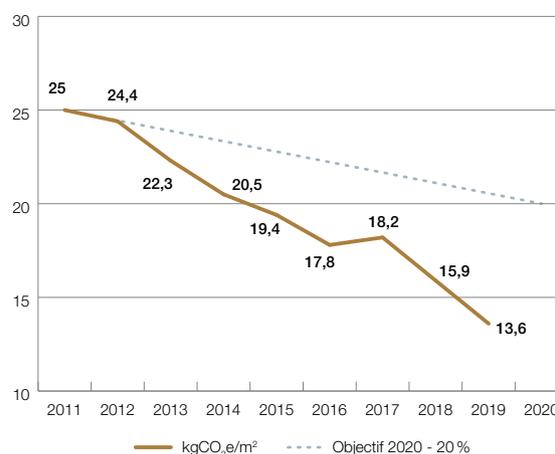
Code EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs

		2017	2018	2019	%18/19	%17/19	Code EPRA
Périmètre courant	Scope 1	166	183	80	-56,3%	-51,8%	GHG-Dir-Abs
	Scope 2	3537	3061	2691	-12,1%	-23,9%	GHG-Indir-Abs
	<b>Total en tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3703</b>	<b>3244</b>	<b>2771</b>	<b>-14,6%</b>	<b>-25,2%</b>	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs	15/15	14/14	15/15		
	Couverture en % des m <sup>2</sup>	100%	100%	100%			
Périmètre constant	Scope 1	166	183	80	-56,3%	-51,8%	GHG-Dir-LFL
	Scope 2	3364	3061	2614	-14,6%	-22,3%	GHG-Indir-LFL
	<b>Total en tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3530</b>	<b>3244</b>	<b>2694</b>	<b>-17,0%</b>	<b>-23,7%</b>	
	Taux de couverture	Nombre d'actifs		14/14			
	Couverture en % des m <sup>2</sup>		100%				

### Une intensité carbone en baisse de 46 % 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 45,7 % de 2011 à 2019 à périmètre constant. L'objectif de 20 % à horizon 2020 est donc très largement atteint.

### Évolution annuelle de l'intensité carbone de 2011 à 2019 à périmètre constant en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, corrigée de l'occupation et des conditions climatiques

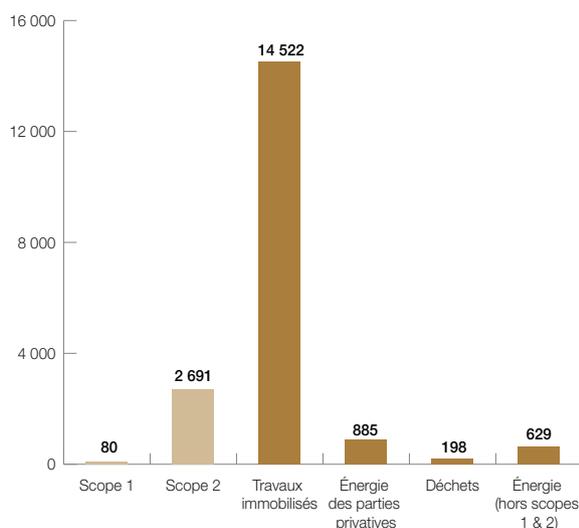


### 5.3.2. Mesurer et maîtriser l'empreinte carbone élargie

SFL élargit également la mesure de son empreinte carbone aux principaux postes du Scope 3. Elle a estimé pour ce faire les émissions liées aux postes suivants :

- Travaux immobilisés : opérations de rénovation et de restructuration.
- Déchets : fin de vie des déchets d'exploitation.
- Énergie des parties privatives : consommations d'énergie des locataires.
- Énergies (hors Scopes 1 & 2) : pertes en ligne liées aux consommations d'énergies incluses dans les Scopes 1 & 2.

### PRINCIPAUX POSTES DU SCOPE 3 EN TCO<sub>2</sub>E



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

Le patrimoine est exposé aux effets du changement climatique et à la multiplication à venir des événements climatiques exceptionnels en résultant. 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.).

Sur le plan météorologique, 2018 et 2019 ont été 2 des 3 années les plus chaudes jamais enregistrées en France. En 2019, la région parisienne a ainsi connu 2 épisodes exceptionnels de canicule estivale. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement, la bonne exploitation des équipements techniques et la bonne communication préventive effectuée puisqu'aucun disfonctionnement technique ni aucune remontée négative de la part des locataires n'ont été recensés.

### 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. Accroître la végétalisation des actifs

Le paysage est une composante essentielle de nos opérations de développement. La restructuration en cours du Biome fait ainsi la part belle au végétal. La surface pondérée plantée sera quasiment multipliée par 2 (près de 1 700 m<sup>2</sup> à terme) et 20 arbres de faible intérêt seront remplacés par une diversité de 35 arbres et 25 cépées. Le projet vise d'ailleurs le niveau Excellent du label Biodiversity.

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.

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 fin 2019, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8 500 m<sup>2</sup>, soit plus de 9 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

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>.

#### 5.4.2. Limiter l'artificialisation des sols et la perte de biodiversité

La densification des usages à l'œuvre sur les actifs SFL permet de lutter contre l'artificialisation des sols. Elle concentre des nouveaux usages et services sur des surfaces déjà préalablement bâties. SFL vise également la protection et le renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. Dans cette optique, elle souhaite également profiter de ces zones végétalisées pour apporter protection et habitats aux espèces animales habituées à la vie intra-urbaine. SFL s'engage aussi à systématiser les préconi-

sations de la ville de Paris concernant la biodiversité (nichoirs, hôtels à insecte...).

Aucune surface supplémentaire n'a été artificialisée lors des opérations de développement terminées ces 5 dernières années. 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 2019, 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 rotation et de sélection 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 2019 et que la législation française interdit toute contribution politique.

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

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.

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 2019, SFL a poursuivi le travail de sélection de ses fournisseurs toujours selon leur code APE (Activité Principale Exercée, caractérisant le métier de l'entreprise), suivant le critère d'exposition au risque au regard du travail dissimulé. À cet égard, SFL considère comme plus exposés les secteurs du bâtiment et des travaux publics, du nettoyage et de la sécurité, des prestations informatiques...

### 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 14 nouveaux collaborateurs – 12 sous CDI et 2 sous CDD – et enregistré au cours de la même période 8 départs (9 départs si on inclut la rupture d'un des 2 CDD conclus avec le même collaborateur au cours de la période écoulée<sup>(1)</sup>).

Dans le cadre de sa politique de développement des compétences, SFL a procédé, en 2018, à la refonte du dispositif des entretiens annuels et professionnels de ses collaborateurs. Déployé en 2019 pour la seconde fois consécutive, ce nouveau module a donné lieu à une formation des managers en charge de la conduite des entretiens en complément de celle organisée l'année dernière. Organisée 2 demi-journées, cette session portait notamment sur le déroulement de l'entretien (conditions de réussite, conduite et suivi) et sur la communication lors de l'entretien (verbal, para verbal et non verbal, écoute, assertivité).

Sur la base d'un effectif moyen de 70,3 collaborateurs en 2019 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 14,2 % au titre de la période considérée contre 12,8 % en 2018<sup>(2)</sup>.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne s'établit à 11 ans comme en 2018.

#### 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 représente en moyenne, au 31 décembre 2019, 17 % du salaire de base (hors comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2019, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 70 150 euros (hors comité de direction).

#### Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2019 au versement d'une somme globale de 1 068 035 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise dont un reliquat de participation de 388 233 euros résultant de la cession d'un actif immobilier stratégique au cours de l'exercice 2017.

Dans le souci de favoriser la constitution d'une épargne retraite pour ses collaborateurs, il a été octroyé en 2019 un abondement uniforme au PERCO de 400 euros par salarié qui s'est ajouté à l'abondement résultant de versements volontaires fixé quant à lui à un montant maximal de 4 500 euros par an.

De même, dans le cadre de la loi PACTE, SFL a procédé, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2019, à la transformation de son PERCO en Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) aux fins de permettre la déductibilité fiscale des versements volontaires effectués par les collaborateurs sur ce nouveau dispositif. Dans ce contexte, 75 collaborateurs ont souscrit au nouveau PER et ont pu ainsi bénéficier en 2019 d'un abondement moyen de 2 964 euros.

En définitive, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2019 à un montant global de 222 307 euros contre 204 350 euros l'année précédente.

En 2019, un 7<sup>e</sup> plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 54 attributaires dont 52 salariés, soit 72 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2019.

En outre, la politique salariale de SFL inclut un certain nombre d'avantages qui complètent son dispositif de rémunération : compte épargne-temps prévoyant une monétisation des congés non pris et leur transfert au sein du PERECO, chèques emploi-service universel financés intégralement par l'entreprise et son comité 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...).

(1) Effectif hors CDD saisonniers. Les données relatives au recrutement, aux départs et à la structure de l'effectif au 31 décembre 2019 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en pages 70 et 71 du présent rapport.

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

### 6.2.3. Formation et développement des compétences

Au sein de SFL, les orientations de la formation professionnelle définies chaque année s'inscrivent dans le souci :

- de créer et garantir les conditions d'accès à la formation continue de tous les salariés de la Société,
- d'anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du secteur afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs et de leur permettre d'exercer dans les meilleures conditions d'efficacité les missions qui leur sont confiées.

Les actions inscrites au plan de développement des compétences font chaque année l'objet d'un échange entre manager et collaborateur dans le cadre de l'entretien annuel et/ou professionnel et d'un arbitrage tenant compte des souhaits individuels et des besoins collectifs exprimés au sein du département et/ou de la société.

Dans ce contexte, les sessions réalisées en 2019 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.

En 2019, SFL a ainsi consacré 3,3% de sa masse salariale à la formation professionnelle. Comme en 2018, 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 1 500 heures de formation ont été dispensées au profit de 66 collaborateurs pour une durée moyenne de 24 heures par stagiaire<sup>(1)</sup>.

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

Quatre ateliers de sensibilisation aux enjeux environnementaux ont à nouveau été organisés cette année pour les collaborateurs de SFL, fruit d'un partenariat que le Groupe a noué depuis 2018 avec l'association Graine Île-de-France, réseau d'éducation à l'environnement. Ces ateliers ont notamment couvert les enjeux de la gestion des déchets, de l'impact du plastique, de la biodiversité et des mécanismes du changement climatique et de leurs implications pour les collaborateurs SFL et leurs métiers.

### 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 qualité de vie au travail (QVT) tous les 2 ans au moins, laquelle caractérise l'objectif poursuivi par SFL : se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels mais également poser les bases d'une amélioration continue de la qualité de vie au travail.

Dans ce cadre et pour la seconde année consécutive, une nouvelle enquête sur la qualité de vie au travail a été réalisée en 2019 au moyen d'un questionnaire en ligne adressé à l'ensemble des collaborateurs et portant sur 7 thématiques : le lien à l'entreprise, le management, l'intérêt du travail, les conditions de travail, le discours, l'autorité et le projet d'équipe.

Présentés au Comité Social et Économique et aux collaborateurs, les résultats de cette enquête ont notamment permis de constater une amélioration de certains critères tels que le caractère protecteur de l'organisation, la prise d'initiative, l'autonomie et l'ordre d'importance des missions.

#### 6.3.1. Santé et sécurité

SFL a poursuivi en 2019 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 5 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,
- la mise en œuvre d'une mesure d'évaluation des risques d'exposition aux champs électromagnétiques.

Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée en 2019.

Le seul accident de travail constaté au cours de la période s'est produit au cours d'un déplacement professionnel. 5 accidents de trajet ont par ailleurs été recensés durant cette même période.

#### 6.3.2. Qualité de vie au travail

Renouvelée en 2019, la démarche de prévention des risques psychosociaux (RPS) et d'amélioration de la qualité de vie au travail (QVT) a recueilli un taux de participation de 73% et a donné lieu à des réunions au sein de chacun des départements de l'entreprise au cours desquelles les collaborateurs ont été invités à formuler des propositions de plans d'actions. Ceux-ci concernent essentiellement la communication et le partage d'informations.

La négociation annuelle obligatoire engagée au titre de l'année 2019 a par ailleurs abouti à la conclusion, en décembre 2019, d'un nouvel accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail qui synthétise les résultats de l'enquête et entérine la mise en œuvre du télétravail en 2020 dans un cadre expérimental.

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 2019, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,67% contre 0,70% en 2018.

(1) Les données relatives à la formation professionnelle en 2019 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en pages 70 et 71 du présent rapport.

### 6.3.3. Articulation vie professionnelle/vie personnelle

La direction de SFL et les représentants du personnel ont souhaité mettre en œuvre une nouvelle forme d'organisation du travail au sein de l'entreprise en négociant, en décembre 2019, un accord à titre expérimental sur le télétravail.

La conclusion de cet accord traduit ainsi leur volonté de proposer un dispositif répondant à un double objectif de performance et d'amélioration de la qualité de vie au travail en favorisant une meilleure articulation entre la vie professionnelle et la vie personnelle tout en préservant l'organisation de travail et le lien social avec l'entreprise.

Au 31 décembre 2019, SFL compte 68 salariés à temps complet et 6 salariés à temps partiel. Les 6 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.

Depuis 2017, elle a ainsi engagé un certain nombre d'actions aux fins :

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

#### 6.4.1. Égalité homme/femme

L'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2017, un accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes d'une durée de 3 ans qui comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les 3 domaines suivants :

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

### Recrutement

#### Objectifs :

- S'efforcer d'obtenir, dans la mesure du possible, un nombre égal de candidatures féminines et de candidatures masculines.
- Favoriser une plus grande mixité au sein de la grille de classification.

Au 31 décembre 2019, 54 % des cadres de l'entreprise sont des femmes.

En 2019, 7 des 14 embauches réalisées en CDD ou CDI ont abouti au recrutement de femmes.

4 des 5 promotions effectives au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ont concerné des femmes.

### Formation

#### Objectifs :

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

En 2019, 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 22 heures (27 heures pour les hommes). Rapportés à l'effectif moyen au 31 décembre 2019, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 95 % pour les hommes et à 93 % 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 2019, 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 2018 et 2019, le salaire de base (hors variable) des femmes a progressé en moyenne de 3,7 % à effectif constant contre 2,6 % pour les hommes<sup>(1)</sup>.

(1) Les données relatives à l'égalité professionnelle (effectif, formation, rémunération) en 2019 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en page 70 du présent rapport.

## 6.4.2. Autres indicateurs de diversité

### Séniors / jeunes

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l'âge. L'âge moyen au sein de la société s'établit à 44 ans : au 31 décembre 2019, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 51 % de l'effectif inscrit contre moins d'un quart pour les moins de 35 ans (23 %).

### Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2019 son soutien financier au fonctionnement des activités de l'ADAPT (association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées) dans le cadre d'une subvention annuelle et d'une affectation d'une part de sa taxe d'apprentissage au titre de l'année considérée.

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

Elle a également souscrit en 2019 son adhésion à l'association ARPEJEH qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des personnes en situation de handicap en accompagnant les élèves étudiants de 15 à 30 ans dans leur parcours de formation et la construction de leur projet professionnel.

## 6.5. Mécénat et philanthropie

### 6.5.1. Urbanisme et territoire

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

Pour la 6<sup>e</sup> année consécutive, SFL est 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 XXI<sup>e</sup> siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie.

Par le croisement des regards entre décideurs économiques et politiques, dirigeants et experts, étudiants et métiers, docteurs et opérationnels, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d'ouverture d'esprit et d'enrichissement mutuel. SFL s'associe au souhait de la Fondation : créer les conditions pour que chaque acteur de l'immobilier et de la ville soit encore plus en capacité de répondre aux grands défis actuels et à venir (qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux).

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

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

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

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

SFL organise également des visites du Pavillon de l'Arsenal réservées au personnel.

### Ville de Paris - Nuit Blanche

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

Cette manifestation, qui a célébré sa 18<sup>e</sup> édition en 2019 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

SFL a constitué une équipe de coureurs ayant participé à l'édition 2019 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, qui s'est tenue du 18 au 24 novembre 2019. 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, 2018 et 2019.

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)

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					SUB Surf. Utile Brute	
				Gestion immobilière	Chaud (Réseau de chaleur urbain ou Gaz/Fuel)	Réseau de froid urbain	Électricité			
							Services généraux / Parties communes	Parties privatives Bureaux		Parties privatives Commerces
176 Charles de Gaulle	Bureaux	Multiloc.	Oui	Fuel -> 04/18 05/18 -> Gaz	Sans objet				7 381	
Washington Plaza	Bureaux	Multiloc.	Oui	Sans objet	Sans objet				47 214	
Édouard VII	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace				49 615	
Rives de Seine	Bureaux	Multiloc.	Oui	Sans objet	Sans objet			Sans objet	22 671	
Cézanne Saint-Honoré	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace				29 047	
Louvre Saint-Honoré	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet				47 645	
103 Grenelle	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet				18 865	
112 Wagram	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet				5 998	
92 Champs-Élysées	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace				7 692	
Galerie des Champs-Élysées	Commerces	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace		Sans objet		8 652	
#cloud.paris	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Climespace			Sans objet	35 004	
131 Wagram	Bureaux	Multiloc.	Oui	Sans objet	Sans objet			Sans objet	9 185	
9 Percier	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet			Sans objet	6 689	
90 Champs-Élysées	Bureaux	Multiloc.	Non	CPCU	Climespace			Sans objet	8 861	
6 Hanovre	Bureaux	Monoloc	Oui	CPCU	Climespace				4 608	
104 / 110 Haussmann	Bureaux	Monoloc	Oui	CPCU	Climespace				13 434	
Le Vaisseau	Bureaux	Monoloc	Oui	Sans objet	Sans objet				6 332	
Marceau	Bureaux	Multiloc.	Oui	CPCU	Sans objet				8 918	
Condorcet	Bureaux	Monoloc	Non	Gaz					23 432	
BIOME	Bureaux			CPCU	Climespace				24 500	

■ Périimètre courant de Reporting pour 2019.

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.

■ « Patrimoine non géré / Indirectly managed portfolio »

## Consommation d'eau

La collecte des données se fait :

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

## Déchets

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

## Émissions de GES

Les émissions de GES sont calculées sur la base des consommations d'énergie et de leur facteur d'émission associés issus de la base de données BEGES de l'ADEME.

Ces facteurs d'émission (FE) peuvent évoluer d'une année sur l'autre pour une même année en fonction des mises à jour opérée par l'ADEME. Ces mises à jour sont donc reprises pour tous les Facteurs d'émission utilisés.

Pour l'année 2019 en l'absence d'information précise, les valeurs des différents FE sont reprises sur celles de l'année 2018.

## 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 61 à 65 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en pages 70 et 71.

## 7.2. Indicateurs EPRA

### 7.2.1. Indicateurs environnementaux – Patrimoine en exploitation

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2018	2019	Évol. 18/19	Taux de couverture
<b>Certifications</b>							
	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use		Nombre d'actifs	18	18	-	100%
	% du patrimoine certifié en valeur	Cert-Tot	% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	-	100%
<b>Énergie</b>							
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs	MWh	9065	11 172	+23%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-Abs	MWh	18935	16 717	-12%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	9065	11 146	+23%	100%
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	18935	16 453	-13%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	25060	21 843		100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	25060	21 101	-16%	100%
	Consommation totale de gaz naturel et fioul	Fuels-Abs	MWh	674	474	-	100%
	Consommation totale de gaz naturel et fioul à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	674	474	-30%	100%
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	266	248,9	-6%	100%
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	266	249,3	-6%	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	183	80	-56%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	3061	2 691	-15%	100%
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	11,7	9,8	-16%	100%
<b>Eau</b>							
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	157 809	153 061	-	100%
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	157 809	151 887	-4%	100%
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,57	0,54	-5%	100%
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,57	0,55	-4%	100%
<b>Déchets</b>							
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	804	763	-5%	83%
			% enfouissement	11%	4%	-60%	
			% incinération	23%	14%	-38%	
			% valorisation énergétique	10%	43%	335%	
			% recyclage	30%	37%	25%	
			% autre	27%	1%	-95%	
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	804	763	-5%	84%
			% enfouissement	11%	4%	-60%	
			% incinération	23%	14%	-38%	
			% valorisation énergétique	10%	43%	335%	
			% recyclage	30%	37%	25%	
			% autre	27%	1%	-95%	

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

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 consommations directement gérées et obtenues par SFL.
2. Analyse segmentaire : Le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas applicable dans ce cas.
3. Normalisation : les m<sup>2</sup> utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.
4. Estimation : les données des tableaux EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles, et facturées.
5. Taux de couverture : Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.
6. Vérification : Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée.
7. Siège : Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
8. Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en pages 51 à 60.

## 7.2.2. Indicateurs environnementaux – Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2018	2019	Évolution 18/19		
<b>Certifications</b>								
	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100 %	100 %			
<b>Énergie</b>								
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs	MWh	49,1	55,9			
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable	Elec-Abs	MWh	113,4	93,1			
	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	49,1	55,9			
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	113,4	93,1			
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	0	0			
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	0	0			
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	0	0			
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	0	0			
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	80	73,3			
	Intensité énergétique à périmètre constant	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	80	73,3			
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>								
	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	0	0			
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	5	4,27			
	Intensité carbone	GHG-Int	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	2,6	2,1			
<b>Eau</b>								
	Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	441,3	415,8			
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	441,3	415,8			
	Intensité hydrique	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,215	0,202			
	Intensité hydrique à périmètre constant	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,215	0,202			
<b>Déchets</b>								
	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	2,22	2,50			
			% recyclé	100 %	100 %			
			% réutilisé	0 %	0 %			
			% composté	0 %	0 %			
			% incinéré	0 %	0 %			
			% autre	0 %	0 %			
			mode de traitement	0 %	0 %			
			% enfouie	0 %	0 %			
			Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	2,22	2,50	
					% recyclé	100 %	100 %	
	% réutilisé	0 %			0 %			
	% composté	0 %			0 %			
	% incinéré	0 %			0 %			
	% autre	0 %			0 %			
	mode de traitement	0 %			0 %			
	% enfouie	0 %			0 %			

7.2.3. Indicateurs sociaux, sociétaux et de gouvernance

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2017	2018	2019	Commentaires	
<b>Diversité</b>								
		Nb de femmes		6	6	6		
		Répartition par genre au Conseil d'administration	% de femmes	40	43	43	exactement 42,86 % au 31/12/19	
		Nb d'hommes		9	8	8		
		% d'hommes		60	57	57	exactement 57,14 % au 31/12/19	
		Nb de femmes		2	2	2		
		Répartition par genre au Comité de Direction	% de femmes	22 %	25 %	25 %	Effectif au 31/12, mandataire inclus	
		Nb d'hommes		7	6	6		
		% d'hommes		78 %	75 %	75 %		
Diversity - Emp	Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	Nb de femmes		29	29	30		
		% de femmes		60 %	63 %	58 %	Effectif au 31/12	
		Nb d'hommes		19	17	22		
		% d'hommes		40 %	37 %	42 %		
Répartition par genre pour les autres effectifs	Nb de femmes		15	13	13			
	% de femmes		88 %	87 %	87 %	Effectif au 31/12		
	Nb d'hommes		2	2	2			
		% d'hommes		12 %	13 %	13 %		
Répartition par genre pour le total des effectifs	Nb de femmes		46	44	45			
	% de femmes		63 %	65 %	61 %	Effectif au 31/12, hors mandataire		
	Nb d'hommes		27	24	29			
		% d'hommes		37 %	35 %	39 %		
Diversity-Pay	Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur général et Directeur général délégué)		%	-3 %	3 %	3 %		
		Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de Direction)		%	14 %	16 %	16 %	Salaire de base brut théorique, hors prime ancienneté et rémunération variable au 31/12, hors DG et DGD, hors contrats alternance) 1- (salaire moyen femmes/salaire moyen hommes)
				%	-8 %	-6 %	-4 %	
				%	30 %	35 %	29 %	
<b>Formation</b>								
Emp-Training		Nombre total d'heures de formation	Nombre	1 870	1 307	1 575		
		Nombre de collaborateurs formés	Nombre	69	56	66		
		Nombre moyen d'heures par stagiaire	Nombre	27	23	24		
		% de collaborateurs formés	%	96 %	79 %	94 %	Nb de salariés formés / Effectif Moyen	
		% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle	%	3,60 %	3,20 %	3,31 %		
<b>Évaluation</b>								
Emp-Dev		% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année	%	93 %	90 %	90 %	NB entretien réalisé / population éligible	

Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2017	2018	2019	Commentaires
<b>Attractivité et rétention des talents</b>							
		Embauches en CDI	Nombre	4	8	12	
		Embauches en CDD	Nombre	2	3	3	dont 2 CDD conclus avec le même salarié
		Total des embauches	Nombre	6	11	15	14 s'agissant du salarié avec lequel 2 CDD ont été conclus
		Ruptures conventionnelles	Nombre	6	5	2	
Emp-Turnover		Fins de CDD	Nombre	2	5	1	concerne l'un des 2 CDD conclus avec le même salarié
		Démission	Nombre	1	2	3	
		Licenciement	Nombre	0	0	0	
		Total des départs	Nombre	9	15	9	Y compris 2 fins de période d'essai et 1 départ en retraite
		Turn-over	%	7,38 %	12,81 %	14,23 %	(Nb de départs CDI + Nb entrées CDI)/2/effectif moyen
<b>Santé et sécurité</b>							
		Nombre d'accidents mortels	Nombre	0	0	0	
		Nombre de maladies professionnelles	Nombre	0	0	0	
		Nombre d'accidents du travail	Nombre	0	0	1	hors accidents de trajet : 5 (nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000
H&S-Emp		Taux de fréquence	Taux	0,00	0,00	40,34	(nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000
		Taux de gravité	Taux	0,00	0,00	0,29	(nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000
		Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,98 %	0,70 %	0,67 %	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 %	93 %	-
H&S-Comp		Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Nombre d'incidents	0	0	0	-
<b>Engagement sociétal</b>							
Comty-Eng		Initiatives sociétales	% d'actifs ou description	-	-	-	-

## INDICATEURS DE GOUVERNANCE

Thème	Code EPRA	Indicateur	Explication
<b>Gouvernance</b>			
Gov-Board		Composition du Conseil d'administration	Description <i>Référence aux autres parties du Rapport</i>
Gov-Select		Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description <i>Référence aux autres parties du Rapport</i>
Gov-Col		Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description <i>Référence aux autres parties du Rapport</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.

# Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion groupe Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'attention de la Direction Générale,

À la suite de votre demande et en notre qualité de Commissaire aux comptes de Société Foncière Lyonnaise, nous vous présentons notre rapport sur une sélection d'informations extra-financières (ci-après les « Informations ») de la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2019 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion groupe.

Les Informations, sélectionnées par le groupe, sont les suivantes :

- Surface utilisée et taux d'occupation ;
- Nombre d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine en % des surfaces par niveau de certification (« very good » ou plus) ;
- Production des déchets en tonnes (papier, carton et DIB) ;
- Consommation totale d'eau de ville en m<sup>3</sup> et intensité hydrique en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> à périmètre courant (parties communes et privatives cumulées) ;
- Consommations d'énergie par type d'énergie et intensités énergétiques à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) issues de la consommation énergétique à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Surface totale végétalisée en m<sup>2</sup> et en % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

## Responsabilité de la société

Les Informations ont été préparées sous la responsabilité du Conseil d'administration de Société Foncière Lyonnaise conformément aux procédures et référentiels utilisés par la société (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et qui sont disponibles sur demande auprès de la Direction Générale.

## Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

## Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur les Informations sélectionnées.

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par la société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de lutte contre la corruption et de fiscalité, ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

## Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à la vérification des informations extra-financières et la norme internationale ISAE 3000 (*Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*).

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité du groupe, de l'exposé des principaux risques extra-financiers liés à cette activité ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que les Informations couvrent le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations.
- Nous avons mis en œuvre, sur les Informations :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices<sup>(1)</sup> et couvrent entre 11 et 23 % des Informations sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les Informations.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la société.

(1) Immeubles Louvre Saint-Honoré et Rives de Seine.

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes en février 2020.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

### **Conclusion**

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

### **Commentaire**

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous portons à votre attention le fait que la Déclaration mentionne en précisions méthodologiques que certaines Informations sont présentées en année glissante sur une période allant du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre et non sur l'exercice, afin de faciliter la collecte des données.

Paris-La Défense, le 26 février 2020  
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ  
Associée

Julien Rivals  
Associé, Développement Durable

## 13. Annexes

### Annexe 13.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 3 avril 2020 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 2019, 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 2019 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 2019, 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 2019 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 2019, 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 2019 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 2019 par les sociétés visées aux 1) et 2) à l'ensemble des salariés bénéficiaires :  
néant

Le Conseil d'administration

## Annexe 13.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 3 avril 2020 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 2019.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par la deuxième résolution extraordinaire de l'Assemblée générale du 20 avril 2018, le Conseil d'administration réuni le même jour à l'issue de ladite Assemblée générale a adopté le Règlement du plan d'attribution gratuite d'actions de performance n° 5, étant précisé que les termes dudit plan sont applicables à toutes les attributions d'actions qui pourront être décidées par le Conseil dans le cadre de cette délégation.

Le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019, statuant à l'unanimité et suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 6 février 2019, a déterminé la liste des bénéficiaires du plan n° 5 au titre de l'exercice 2019; étant précisé que la date d'attribution s'entend du 15 février 2019.

Les termes du plan n° 5 sont rappelés ci-après :

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

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

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

#### 1.2 Adoption du règlement du plan et décision d'attribution

##### • Adoption du plan par le Conseil d'administration du 20 avril 2018

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

##### • Décision d'attribution par le Conseil d'administration du 15 février 2019

Le Conseil d'administration du 15 février 2019 a décidé d'attribuer, au titre du Plan n° 5, 65 896 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 2019

Sur les 65 896 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 2019	Nombre maximum: 20 000 Nombre cible: 10 000 Valeur*: 540 000 €	Nombre maximum: 16 000 Nombre cible: 8 000 Valeur*: 432 000 €	Nombre maximum: 6 000 Nombre cible: 3 000 Valeur*: 162 000 €

\* Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du modèle binomial et résultent du calcul suivant : nombre d'actions cibles attribuées x juste valeur unitaire de ces actions. Le modèle binomial prend en compte les paramètres suivants : prix d'exercice de l'option, prix de l'action sous-jacente, dividende attendu sur les actions, taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option, volatilité attendue du prix de l'option, nombre d'options caduques, dilution du capital, durée de vie attendue de l'option, objectifs de résultats et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 54,00 € pour les actions attribuées le 15 février 2019.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP/MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de SFL.

• **Attributions consenties à chacun des dix salariés non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé**

Nom des bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites maximum	Nombre d'actions gratuites cibles	Valeur des actions gratuites
François Sebillotte	5 000	2 500	135 000
Fabienne Boileau	2 400	1 200	64 800
Pierre-Yves Bonnaud	2 400	1 200	64 800
François Derrian	2 400	1 200	64 800
Aude Grant	2 400	1 200	64 800
Éric Oudard	2 400	1 200	64 800
Thierry Buhot	800	400	21 600
Emilie Germane	800	400	21 600
Fabrice Ruchaud	800	400	21 600
Nicolas Tennevet	800	400	21 600

• **Attributions consenties durant l'année 2019 par la Société à l'ensemble des salariés bénéficiaires**

Catégorie de bénéficiaires	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites maximum	Nombre d'actions gratuites	Valeur des actions gratuites
Cadres du Comité de Direction	6	17 000	8 500	459 000
Cadres de catégories 3 et 4	11	4 704	2 352	127 008
Cadres de catégories 1 et 2	34	2 192	1 096	59 184

## 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 15 février 2019 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 2021).

#### - Condition de présence

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

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

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

#### - Objectifs de performance

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

### 2.3. Période de conservation

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

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

Il est en outre précisé qu'en vertu des nouvelles dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce (modifié par la loi du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés), les bénéficiaires (mandataires sociaux et salariés) ne peuvent céder leurs actions attribuées gratuitement :

- dans le délai de 30 jours calendaires avant l'annonce par la Société de son rapport financier intermédiaire ou de son rapport annuel ; et
- en cas de détention d'une information privilégiée qui n'a pas été rendue publique.

### 3. Nature des actions et droits attachés aux dites actions

Les actions seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter du jour où elles auront été effectivement acquises par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visées ci-dessus.

### 4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant (étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de livrer des actions existantes) dans le cadre du Plan n° 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	2015	2016	2017	2018	2019
<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	69 540 212	87 735 720	101 421 937	107 699 004	108 128 662
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	6 448 213	32 971 796	317 127 680	67 271 823	94 349 806
Impôts sur les bénéfices	- 15 000	15 528 992	- 48 294	- 4 466	- 45 000
Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 26 718 556	- 30 278 521	272 390 385	22 245 051	58 206 015
Montant des bénéfices distribués <sup>(1)</sup>	48 855 423	48 855 423	107 016 640	123 301 781	123 301 781
Montant de la distribution exceptionnelle <sup>(1)</sup>	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	0,14	0,37	6,82	1,45	2,03
Résultat après impôts, amortissements et provisions	-0,57	-0,65	5,85	0,48	1,25
Dividende versé à chaque action	1,05	1,05	2,30	2,65	2,65
Distribution exceptionnelle	1,05	1,05	–	–	–
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés de l'exercice	64	65	65	59	60
<i>Dont employés d'immeubles</i>	2	2	2	2	2
Masse salariale de l'exercice	9 018 126	8 226 252	8 812 127	9 410 685	10 829 216
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	3 247 869	3 319 907	3 874 699	3 414 252	3 573 264

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

## Annexe 13.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L. 225-37 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 changements intervenus au cours de l'exercice 2019, de la politique de diversité au sein du Conseil et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil. Ce rapport indique en outre les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs de la Direction générale. Il détaille également (i) la politique de rémunération des mandataires sociaux, (ii) la rémunération totale et les avantages de toute nature versés à chacun des mandataires sociaux durant l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice et (iii) les éléments fixes, variables et exception-

nels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur général.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 6 février 2020.

### 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 janvier 2020 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP ([www.afep.com](http://www.afep.com)).

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

Le tableau ci-après synthétise les dispositions du Code AFEP-MEDEF avec lesquelles la Société n'est pas en parfaite conformité. (Situation au 31 décembre 2019).

Problématiques concernées	Recommandations du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2019	Justifications
Part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration	Dans les sociétés contrôlées, la part des administrateurs indépendants doit être d'au moins un tiers (Art. 9.3).	3 Administrateurs indépendants sur un total de 14 Administrateurs (soit 21 %).	La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et de l'actionnaire minoritaire dans ses travaux. Sur les 14 Administrateurs, 8 ont été nommés sur proposition de Colonial, l'actionnaire majoritaire de SFL, 2 ont été nommés sur proposition de l'actionnaire minoritaire actuel, Prédica, et 1 Administrateur a été nommé le 13 novembre 2015 sur proposition d'un actionnaire minoritaire à cette date, étant précisé que cet actionnaire (i) a cédé la totalité de ses actions à Colonial en novembre 2018 (ii) a simultanément augmenté sa participation dans le capital de Colonial pour y détenir une participation significative (20 %). Le Conseil d'administration du 15 février 2019 a coopté un nouvel Administrateur indépendant, en remplacement d'un administrateur indépendant démissionnaire, le pourcentage d'Administrateurs indépendants au sein du Conseil demeure en conséquence à 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. 9.5.6).	Le Conseil considère comme indépendant 1 membre Administrateur depuis plus de 12 ans (Monsieur Wyand).	Dans l'examen de la situation de Monsieur Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'il soit Administrateur depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de son autorité morale personnelle. L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel pour apprécier l'indépendance d'un Administrateur.
Part des Administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit	Le Comité d'audit doit compter deux tiers au moins d'administrateurs indépendants (Art. 16.1).	1 Administrateur indépendant sur un total de 4 Administrateurs au sein du Comité d'audit.	La composition du Comité d'audit est liée à celle du Conseil qui ne comprend que 3 Administrateurs indépendants. Le Conseil d'administration poursuit néanmoins ses réflexions sur la composition des Comités, tout en tenant compte des spécificités de la Société.

Problématiques concernées	Recommandations du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2019	Justifications
Détention d'un nombre relativement significatif d'actions par les Administrateurs au regard de leur rémunération	L'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et posséder un nombre significatif d'actions au regard de la rémunération allouée: à défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il doit utiliser sa rémunération à leur acquisition (Art. 20).	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. 25.3.2).	La proportion des critères qualitatifs et quantitatifs est identique.	Au regard de l'adéquation des critères qualitatifs avec la stratégie de la Société, le Conseil d'administration n'a pas estimé opportun de retenir une part significativement prépondérante pour les critères quantifiables dans la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. Néanmoins, il convient de relever que, dans l'hypothèse où le niveau de performance est suffisant par rapport aux critères quantifiables pour permettre une rémunération variable maximale, la proportion de rémunération déterminée à partir des critères quantifiables est de 63 % contre 37 % pour les critères qualitatifs (voir détail du mode de calcul en pages 110 et 111).
Débat annuel de son fonctionnement par le Conseil	Une fois par an, le Conseil d'administration débat de son fonctionnement (Art. 10.3).	L'examen du fonctionnement du Conseil d'administration n'a pas fait l'objet d'un point à l'ordre du jour en 2019.	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.
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. 21.1).	La rémunération allouée comporte 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 2019 n'a pas permis que la partie variable de la rémunération versée aux administrateurs soit prépondérante. La rémunération totale versée aux administrateurs au titre de l'exercice 2019 représente 74 % du montant global annuel de la rémunération allouée par l'Assemblée générale du 28 avril 2017.

## 2. Direction générale et Comité de Direction au 31 décembre 2019

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

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

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO a été renouvelé pour une durée d'une année par l'Assemblée générale du 5 avril 2019, 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 3 avril 2020. 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 2019

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2019 par Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général et par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2019 par le Président du Conseil d'administration et les Administrateurs sont détaillés dans le point 3.8 ci-après.

### • Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général

Adresse professionnelle:

42 rue Washington, 75008 Paris (France)

*Mandats exercés durant l'exercice 2019:*

En France - Groupe SFL:

- Directeur général: SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
- Président Directeur général: SEGPIM (SA)
- Directeur général: PARHOLDING (SAS)
- Membre du Comité des Associés de PARHOLDING, représentant SFL
- Administrateur représentant SFL au Conseil de Gérance de la SCI WASHINGTON

*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

Adresse professionnelle:

42 rue Washington, 75008 Paris (France)

*Mandats exercés durant l'exercice 2019:*

En France - Groupe SFL:

- Directeur des opérations de SFL
- Directeur général: LOCAPARIS (SAS)
- Administrateur: SEGPIM (SA)
- Membre du Comité des Associés de PARHOLDING, représentant SFL
- Administrateur représentant SFL au Conseil de Gérance de la SCI WASHINGTON

*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, avais 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 15 février 2019 a autorisé le Directeur général, avec faculté de subdélégation à tout mandataire qu'il désignera, à consentir, au nom de la Société, des cautions, avais 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 2019

Au 31 décembre 2019, 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

Il est également précisé qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020, Madame Émilie GERMANE, Directrice juridique a également rejoint le Comité de Direction.

### Nicolas Reynaud (58 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 (42 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 (64 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** (52 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 filiale Contrôle de gestion chez Crédit Agricole SA. Avant le 27 janvier 2015, date à laquelle elle a été nommée Directeur financier de SFL, elle occupait le poste de Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités.

**François Derrian** (50 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** (38 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** (42 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** (51 ans), Directeur technique et développement.  
Il est Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées et membre affilié du CIBSE (Chartered Institute of Building Services Engineers) et a travaillé chez Accor, Immobilière Groupe Casino, Pierre et Vacances et Luminatis. Il a rejoint le Comité de Direction de SFL comme Directeur technique et développement en 2014.

**Émilie Germane** (43 ans), Directrice juridique  
Diplômée de l'ESSEC, puis d'une maîtrise et d'un DESS en droit des affaires, elle s'inscrit au Barreau de Paris en 2004. Entre 2004 et 2009, elle exerce au sein de cabinets d'avocats spécialisés en droit immobilier (Lefèvre Pelletier & Associés et Lacourte Balas & Associés). Elle rejoint ensuite la Direction juridique du Club Méditerranée au sein du département Développement, Patrimoine et Construction. Début 2016, elle rejoint SFL où elle est nommée Directrice juridique, puis membre du Comité de Direction à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### Représentation équilibrée des femmes et des hommes

SFL maintient une représentation stable des femmes et des hommes au sein du Comité de direction depuis plusieurs années. Ainsi au 31 décembre 2019, 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 investissements.

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 2019

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 2019, le Conseil d'administration de SFL est composé de quatorze membres, ce nombre est inchangé par rapport au 31 décembre 2018.

Le Conseil d'administration du 15 février 2019 a coopté Madame Alexandra Rocca en qualité d'administratrice indépendante, en remplacement de Madame Sylvia Desazars de Montgailhard, démissionnaire le 20 janvier 2019. Cette cooptation a été ratifiée par l'Assemblée générale du 5 avril 2019.

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 PRÉDICA :
  - 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 Arielle MALARD de ROTHSCCHILD
  - Madame Alexandra ROCCA
  - 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 29 du Rapport de gestion).

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

Au 31 décembre 2019, trois administrateurs ont 70 ans et plus, sept administrateurs ont entre 56 et 69 ans et quatre administrateurs ont moins de 55 ans.

Les qualifications et l'expérience professionnelle de chaque administrateur sont décrites en page 85 et suivantes du présent rapport.

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

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 2019 est ainsi de 43 %, en conformité avec l'article L. 225-18-1 du Code de commerce (modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019-art 189).

L'Administratrice indépendante démissionnaire au cours de l'exercice 2019 a été remplacée par une nouvelle Administratrice également indépendante, ce qui a permis à SFL de maintenir le nombre de femmes au sein du Conseil d'administration à six et le nombre d'Administrateurs indépendants à trois.

Pour l'exercice 2020 l'objectif est de maintenir cette situation. En cas de vacance d'un poste au sein du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2020, la Société maintiendra ces objectifs de diversité lors de la nomination d'un nouvel administrateur.

La taille et la composition du Conseil d'administration au regard de l'aptitude, de la qualité et des compétences des administrateurs 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 (modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019).

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 2019 – situation arrêtée le 31 décembre 2019

	Renouvellements	Nominations	Départs
Conseil d'administration	Arielle Malard de Rothschild 05/04/2019		
	Chantal du Rivau 05/04/2019		
	Juan José Brugera Clavero 05/04/2019		
	Jean-Jacques Duchamp 05/04/2019	Alexandra Rocca 15/02/2019	Sylvia Desazars de Montgailhard 20/01/2019
	Carlos Fernandez Lerga Garralda 05/04/2019		
	Pere Viñolas Serra 05/04/2019		
	Anthony Wyand 05/04/2019		
Comité d'audit et des comptes	–	–	–
Comité de rémunérations et de sélection	–	–	–
Comité des administrateurs indépendants	–	Alexandra Rocca 15/02/2019	Sylvia Desazars de Montgailhard 20/01/2019
Comité exécutif et stratégique	–	–	–

### 3.4. Proposition de renouvellements des membres du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 3 avril 2020

Arriveront à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2019, les mandats d'Administrateurs de Mesdames Alexandra Rocca et Carmina Ganyet I Cirera ainsi que de Messieurs Juan José Brugera Clavero, Carlos Krohmer, Luis Maluquer Trepas et Anthony Wyand.

Nous vous proposons de renouveler les mandats d'Administrateur respectifs de Mesdames Alexandra Rocca et Carmina Ganyet I Cirera et les mandats de Messieurs Carlos Krohmer et Luis Maluquer Trepas 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 2022. 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 2020.

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

Mesdames Alexandra Rocca et Carmina Ganyet I Cirera ainsi que Messieurs Juan José Brugera Clavero, Carlos Krohmer, Luis Maluquer Trepas et Anthony Wyand ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leur mandat d'Administrateur et qu'ils n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

Ces renouvellements de mandats d'Administrateurs seront soumis aux votes des actionnaires lors de l'Assemblée générale qui sera réunie le 3 avril 2020.

### 3.5. Les Administrateurs indépendants

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

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

- Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :
  - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ;
  - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :
  - significatif de la société ou de son groupe ;
  - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

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

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

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

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

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

Comme indiqué dans le tableau de la page 79 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 Alexandra ROCCA<sup>(1)</sup>
- Madame Arielle MALARD de ROTHSCCHILD
- 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 en qualité d'Administrateur. L'Assemblée générale ordinaire du 5 avril 2019 a ratifié cette nomination.

Sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d'administration réuni le 15 février 2019 a considéré que Madame Alexandra ROCCA remplit l'ensemble des critères tels que définis par le Code AFEP-MEDEF lui permettant d'être qualifiée d'Administrateur Indépendant.

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

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

Critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant	Respect des critères		
	Arielle Malard de Rothschild	Alexandra Rocca	Anthony Wyand
<b>Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes</b> Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des 5 années précédentes : – salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société – dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide – salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère ou d'une société consolidée par cette société mère.	√ √ √	√ √ √	√ √ √
<b>Critère 2 : Mandats croisés</b> Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.	√	√	√
<b>Critère 3 : Relations d'affaires significatives</b> Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : - significatif de la Société ou de son Groupe - pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.	√ √	√ √	√ √
<b>Critère 4 : Lien familial</b> Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.	√	√	√
<b>Critère 5 : Commissaires aux comptes</b> Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.	√	√	√
<b>Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans</b> Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.	√	√	X <sup>(1)</sup>
<b>Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif</b> Ne pas percevoir une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.	√	√	√
<b>Critère 8 : Statut de l'actionnaire important</b> Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des nominations, doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.	√	√	√

(1) Voir également le tableau en page 79 du présent rapport et le paragraphe 3.5 (page précédente) sur la justification de la non-application du critère d'ancienneté pour l'un des administrateurs indépendants.

### 3.6. Compétence et expertise des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2019

**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 (CEO) de Inmobiliaria Colonial (actuellement Inmobiliaria Colonial Socimi SA) (1994-2006), Administrateur de SFL (2004-2006), Directeur général du groupe Mutua Madrileña (2006-2007) et Président de Panrico

(2007-2010). Il occupe actuellement la fonction de Président de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA depuis 2008. Il est également 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, principalement dans les secteurs du commerce, de la finance et de l'immobilier. Il est consultant en stratégie et investissement depuis 2007. De 1995 à 2016 il a été vice-président, membre du conseil d'administration et membre du comité exécutif de Housing Bank for Trade and Finance of Jordan (la deuxième banque la plus importante de Jordanie). Il est actuellement Président du Conseil d'administration de la LQB – Libyan Qatari Bank –, de Qatar Général Insurance & Reinsurance Co. Il est également membre du Conseil de Surveillance de Hapag-Lloyd AG et, depuis 2015 il est Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne).

**Madame Angels Arderiu Ibars** est licenciée en Sciences de l'entreprise de l'Université de Barcelone. Elle a poursuivi des études de troisième cycle en Audit comptable et Master de finances à l'ESADE. Elle a débuté sa carrière professionnelle dans le domaine des audits comptables où elle a exercé pendant neuf ans. En mars 1999 elle a rejoint Inmobiliaria Colonial (actuellement Inmobiliaria Colonial Socimi SA) en tant que Responsable de la comptabilité. Elle y a obtenu le poste de Directeur financier en janvier 2009, date à laquelle elle a rejoint le Comité de Direction de Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

**Monsieur Jean-Jacques Duchamp** a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque Mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985 il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur financier de PRÉDICA. 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 (Klésia). En 1990, elle rejoint la Compagnie d'Assurances PRÉDICA 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 PRÉDICA. En 2009, elle rejoint la holding «Crédit Agricole Assurances» pour gérer le portefeuille immobilier de l'ensemble des filiales. Elle est notamment actuellement Administrateur de plusieurs OPCI de 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 a été Professeur à l'Université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle. Il est actuellement Administrateur de Inmobiliaria Colonial Socimi SA et de plusieurs autres sociétés espagnoles.

**Madame Carmina Ganyet I Cirera** est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière chez Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle a ensuite rejoint la holding de la Caixa (actuelle Criteria Caixa) en tant que responsable des investissements et du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, fonction grâce à laquelle elle participe à l'introduction en Bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economia) et professeur à l'Université Ramon Llull. Elle est entrée chez Inmobiliaria Colonial (actuellement Inmobiliaria Colonial Socimi SA) en 2000 en tant que Directrice financière, puis a été nommée Directeur général corporate en janvier 2009.

**Monsieur Carlos Krohmer** est diplômé en Administration et Gestion des entreprises de la Mannheim Business School (Allemagne), il a suivi le MIBP (Multiregional International Business Programme) à l'université de Barcelone et à l'université de Swansea (Pays de Galles) puis il a poursuivi des études de troisième cycle à l'IESE et à la Harvard Business School. Il a débuté sa carrière professionnelle au sein du Groupe Unilever à Hambourg (Allemagne) où il a occupé plusieurs postes à responsabilité dans les domaines du contrôle de gestion et des Finances. En 1999, il a été nommé Responsable du reporting et du contrôle de gestion chez Unilever Bestfoods, en Allemagne. En 2001, il a rejoint Criteria Caixa-Holding, filiale du Groupe La Caixa en Espagne, dans le secteur du développement des entreprises en tant que responsable des investissements immobiliers; il y a en outre occupé le poste de Responsable de projet lors de l'introduction en Bourse de Criteria Caixa-Holding. Jusqu'en 2008 il a été Administrateur de Holret S.A., filiale immobilière française de Criteria. Il a également été professeur de Finance d'entreprises à La Salle Business Engineering School de Barcelone jusqu'en 2010. Depuis janvier 2009 il est membre du Comité de Direction de Inmobiliaria Colonial Socimi SA en tant que Directeur du développement.

**Madame Arielle Malard de Rothschild** est Administrateur indépendant de SFL 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 de l'université Paris II Assas. En 1989 elle entre chez Lazard Frères & Co au sein de l'équipe de Conseil aux gouvernements étrangers. Dix ans plus tard, elle fonde Rothschild Conseil International – dont elle devient Directeur général adjoint – entité spécialisée dans le Conseil financier aux marchés émergents. En 2006 elle devient Gérant de Rothschild & Cie et en 2019, Global Advisory Partner de Rothschild & Co. 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 de l'Université de Barcelone et en Institutions Internationales de l'Université de Genève. Il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP PARIBAS à Barcelone (1980 à 1992) et de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992 à 1998). Depuis 1995 il est Avocat associé au sein du cabinet MALUQUER ADVOCATS SCP et y a été Directeur jusqu'en novembre 2016. Il est Administrateur représentant l'Espagne dans l'Association Européenne de droit bancaire et financier depuis 2000. Depuis 2013 il est Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA où il est également membre du Comité de rémunération et de sélection et membre du Comité d'audit. Il est également administrateur dans plusieurs sociétés espagnoles.

**Madame Nuria Oferil Coll** est diplômée en droit de l'Université de Barcelone et titulaire d'un MBA de l'ESADE de l'Université de Ramon Llull. Elle a débuté sa carrière en 1998 en tant qu'avocate associée au sein du Cabinet Roca Junyent (Espagne) dans le département de droit privé. En 2004 elle rejoint les services juridiques de Inmobiliaria Colonial Socimi SA. Elle occupe le poste de Directrice Juridique depuis 2010, date à laquelle elle est devenue membre du Comité de direction et vice-secrétaire du Conseil d'administration.

**Madame Alexandra Rocca** est Administrateur indépendant de SFL depuis le 15 février 2019. Elle est diplômée de HEC et de Sciences Po Paris. Elle a commencé sa carrière dans le groupe Printemps de 1986 à 1990. Elle a ensuite rejoint le Groupe Air Liquide pour onze années, de 1990 à 2001, où elle a notamment été nommée directrice de la communication. Elle a également été directrice de la communication des Galeries Lafayette de 2001 à 2005. Elle a occupé ces mêmes responsabilités au sein du LCL (2005-2008), des Groupes Crédit Agricole (2008-2010), Lafarge (2010-2015) et Sanofi (2015-2018). Depuis juillet 2018 elle est directrice de la communication chez Air Liquide.

**Monsieur Pere Viñolas Serra** est diplômé et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone – et de l'Université polytechnique de Catalogne. 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). De 1994 à 2000 il a également été Président de l'Institut Espagnol des Analystes Financiers de Catalogne à Barcelone et Président de l'Urban Land Institute en Espagne. Il est actuellement Professeur titulaire du Département des Finances à l'ESADE et membre de plusieurs Conseils d'administration de sociétés espagnoles. Depuis 2008 il est Administrateur Délégué et Vice-Président de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

**Monsieur Anthony Wyand** est Président d'Honneur et Administrateur indépendant de SFL. Il a occupé les fonctions d'Administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-1998), Directeur général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-2003). Il est actuellement Président du Conseil d'administration de CYBELE Asset Management.

## 3.7. Présentation synthétique des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2019

	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)	73 ans	H	Espagnol	20275	2	
Administrateurs						
Ali BIN JASSIM AL THANI	60 ans	H	Qatari	25	1	
Angels ARDERIU IBARS	53 ans	F	Espagnole	25	1	
Chantal du RIVAU	64 ans	F	Française	30	2	
Jean-Jacques DUCHAMP	65 ans	H	Français	25	3	
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	70 ans	H	Espagnol	50	2	
Carmina GANYET I CIRERA	51 ans	F	Espagnole	30	2	
Carlos KROHMER	48 ans	H	Allemand	30	1	
Arielle MALARD de ROTHSCHILD	56 ans	F	Française	25	2	
Luis MALUQUER TREPAT	64 ans	H	Espagnol	400	2	
Nuria OFERIL COLL	45 ans	F	Espagnole	25	1	
Alexandra ROCCA	59 ans	F	Française	150	1	
Pere VIÑOLAS SERRA	57 ans	H	Espagnol	5325	2	
Anthony WYAND	76 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 85 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

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

En France: (néant)

À l'étranger :

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

• **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 86 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France :

- Président du Conseil d'administration de :
  - EAGLE SPPICAV (SAS)
  - 52 CAPITAL (SA)
  - DIAMOND SPPICAV (SAS)
- Président du Conseil d'administration et Directeur général de ELYPONT (SA)

À l'étranger :

- Président de
  - QATAR GENERAL INSURANCE & REINSURANCE CO
  - LIBYAN QATARI BANK - LQB
- Membre du Conseil de Surveillance de Hapag-Lloyd AG
- Administrateur de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA – *société cotée (Espagne)*

Indépendance	Position au sein du conseil			Participation à des Comités de Conseil*			
	Date initiale de nomination	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité de rémunérations et de sélections	Comité exécutif et stratégique	Comité des administrateurs indépendants
non	23/07/2008	AGO 2020	11,5 ans	-	-	P	-
non	13/11/2015	AGO 2021	4,5 ans	-	-	-	-
non	04/03/2014	AGO 2021	6,0 ans	-	-	-	-
non	28/05/2014	AGO 2022	5,5 ans	-	-	-	-
non	25/11/2004	AGO 2022	15,5 ans	M	-	M	-
non	23/07/2008	AGO 2022	11,5 ans	P	-	-	-
non	20/07/2009	AGO 2020	10,5 ans	M	-	M	-
non	24/04/2014	AGO 2020	6,0 ans	-	-	-	-
oui	26/07/2018	AGO 2022	1,5 an	M	M	-	M
non	11/06/2010	AGO 2020	9,5 ans	-	-	-	-
non	13/11/2015	AGO 2021	4,5 ans	-	-	-	-
oui	15/02/2019	AGO 2020	1,0 an	-	-	-	M
non	23/07/2008	AGO 2022	11,5 ans	-	M	M	-
oui	21/03/1995	AGO 2020	25,0 ans	-	P	-	M

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

- Vice-Président de HOUSING BANK OF TRADE AND FINANCE (HBTF)
- Administrateur de :
  - UNITED ARAB SHIPPING (Dubai)
  - QATAR ABU DHABI INVESTMENT COMPANY
- Président Directeur général de QATAR NAVIGATION QPSC (Qatar)

**Angels ARDERIU IBARS**

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

(voir page 86 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
  - En France : (néant)
  - À l'étranger :
    - Directeur financier de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*

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

(néant)

**Jean-Jacques DUCHAMP**

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

(voir page 86 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
  - Administrateur de SFL
  - Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
  - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France :

- Président du Conseil d'administration de SPIRICA (SA)
- Administrateur de :
  - RAMSAY GÉNÉRALE DE SANTÉ (SA) - *société cotée*
  - CPR - ASSET MANAGEMENT (SA)
  - PACIFICA (SA)
  - LIFE SIDE PATRIMOINE
  - SEMMARIS
  - COMEXPOSIUM
- Représentant permanent de PRÉDICA, 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 PRÉDICA, Administrateur de SANEF
  - Membre du Conseil de Surveillance et Administrateur de KORIAN-MÉDICA

#### Chantal du RIVAU

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 86 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL
    - Administrateur représentant PRÉDICA au Conseil de gérance de la SCI WASHINGTON
    - Membre du Comité des associés de la SAS PARHOLDING, représentant PRÉDICA
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France :
      - Directeur général de :
        - IRIS HOLDING (SAS)
      - Administrateur de :
        - ALTA BLUE (SAS)
        - B2 HOTEL INVEST\*
        - CAMP INVEST\*
        - IRIS INVEST 2010\*
        - OCPI MASSY BUREAUX (SAS)\*
        - OCPI ECO CAMPUS\*
        - OCPI GHD\*
        - OCPI RIVER OUEST\*
        - GHD Opco Hôtel (SASU)
      - Représentant permanent de IMEFA QUATRE, Administrateur de :
        - OCPI CAA COMMERCES 2\*
        - OCPI MESSIDOR\*
      - Représentant permanent de PRÉDICA, membre du Conseil de surveillance de PATRIMOINE & COMMERCE (SCA) *société cotée*
      - Membre du Conseil de surveillance de :
        - UNIPIERRE ASSURANCE\*\*
        - FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE II (FLI II) SAS
      - 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 et Administrateur de OCPI PRÉDICA BUREAUX
  - Président du Conseil d'administration et Administrateur de OCPI RIVER OUEST
  - Président du Conseil d'administration de OCPI PRÉDICA HABITATION
  - Président de CAA Kart 1
  - Président de CAA Kart 2
  - Directeur général de B IMMOBILIER
  - Administrateur de URBIS PARK

#### Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 86 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL
    - Président du Comité d'audit et des comptes de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France : (néant)
    - À l'étranger :
      - Administrateur 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 S.L. *(Espagne)*
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années : (néant)**

#### Carmina GANYET I CIRERA

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 86 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL
    - Membre du Comité d'audit de SFL
    - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France : (néant)
    - À l'étranger :
      - Directeur général corporate de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*
      - Membre du Conseil d'administration, Membre du Comité d'audit et Président du Comité de nominations de REPSOL - *société cotée (Espagne)*
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**
  - Administrateur de SIIC DE PARIS *(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 86 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL

- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France: (néant)

À l'étranger:

- Directeur Développement corporate, de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*
- Membre du Comité exécutif de KREIS DEUTSCHPRACHIGER FÜHRUNGSKRÄFTE

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

**Arielle MALARD de ROTHSCCHILD**

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

(voir page 86 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :

- Administrateur indépendant de SFL
- Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France:

- Gérant de ROTHSCCHILD & Cie (SCS)
- Membre du Conseil de Surveillance et Membre du Comité des risques de ROTHSCCHILD & Co (SCA) *société cotée*
- Administrateur du Groupe LUCIEN BARRIÈRE (SAS) *jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2019*

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 IMERYYS – *France*

**Luis MALUQUER TREPAT**

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

(voir page 86 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :

- Administrateur de SFL

- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France: (néant)

À l'étranger:

- Administrateur indépendant, Membre du Comité d'audit et Membre du Comité de rémunérations et de sélection de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA - *société cotée (Espagne)*
- Administrateur de:
  - FILUX (SA) *(Espagne)*
  - VITEK (SA) *(Espagne)*
  - M&M ENTERTAINMENT (SL) *(Espagne)*
  - PINEAPPLE TREE, SL *(Espagne)*

- Membre du bureau du Conseil d'administration de CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA *(Espagne)*

- Avocat au sein du Cabinet MALUQUER ADVOCATS SCP *(Espagne)*

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

- Administrateur de:

- ALDESAGO *(Espagne)*
- FORTUNELLA *(Espagne)*
- MALUQUER ADVOCATS (SCP) *(Espagne)*
- PRAEVERTO (SLP) *(Espagne)*

- Président de:

- CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA

**Nuria OFERIL COLL**

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

(voir page 87 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :

- Administrateur de SFL

- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France: (néant)

À l'étranger:

- Directrice Juridique et Vice-Secrétaire du Conseil d'administration et des Comités de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA – *société cotée (Espagne)*

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

(néant)

**Alexandra ROCCA**

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

(voir page 87 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :

- Administrateur indépendant de SFL

- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :

En France:

- Directrice de la Communication de AIR LIQUIDE (SA)
- Membre du Conseil de surveillance de ETAM DEVELOPPEMENT (SCA) *société cotée*
- Président de ARENCO (SASU), *jusqu'en février 2019*

À l'étranger: (néant)

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

- Administrateur à la Chambre de commerce franco-américaine (AMCHAM France)

**Pere VIÑOLAS SERRA**

- **Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience**  
(voir page 87 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Administrateur de SFL
    - Vice-Président de SFL
    - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
    - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France: (néant)
    - À l'étranger:
      - Administrateur Délégué, Vice-Président et Membre du Comité exécutif de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (SA) - *société cotée (Espagne)*
  - Administrateur de :
    - 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 87 du présent rapport)
- **Mandats et fonctions en cours**
  - Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe SFL :
    - Président d'honneur et Administrateur indépendant de SFL
    - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
  - Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe SFL :
    - En France:
      - Président du Conseil d'administration de CYBELE ASSET MANAGEMENT (SA)
    - À l'étranger: (néant)
- **Mandats et fonctions ayant expiré au cours des cinq dernières années**
  - Administrateur de :
    - AVIVA FRANCE (*France*)
    - AVIVA PARTICIPATIONS (*France*)
    - 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 <sup>(1)</sup>	Au Comité des Administrateurs indépendants <sup>(1)</sup>
Juan José Brugera Clavero Président	100 %	n/a	n/a	–	n/a
Ali bin Jassim Al Thani	67 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Angels Arderiu Ibars	83 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Sylvia Desazars de Montgailhard <sup>(2)</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	–
Jean-Jacques Duchamp	67 %	67 %	n/a	–	n/a
Chantal du Rivau	67 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Carlos Fernandez-Lerga Garralda	100 %	100 %	n/a	n/a	n/a
Carmina Ganyet I Cirera	100 %	100 %	n/a	–	n/a
Carlos Krohmer	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Arielle Malard de Rothschild	67 %	83 %	100 %	n/a	–
Luis Maluquer Trepas	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Alexandra Rocca <sup>(3)</sup>	80 %	n/a	n/a	n/a	–
Nuria Oferil Coll	100 %	n/a	n/a	n/a	n/a
Pere Viñolas Serra	100 %	n/a	100 %	–	n/a
Anthony Wyand	83 %	n/a	100 %	n/a	–

n/a: non applicable.

(1) non réuni en 2019.

(2) Administrateur indépendant jusqu'au 20 janvier 2019.

(3) Administrateur indépendant depuis le 15 février 2019.

### 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 janvier 2020, les Administrateurs, se trouvant en situation de conflit d'intérêts, s'abstiennent également d'assister aux débats.

#### 3.10.4. Fonctionnement du Conseil d'administration au cours de l'exercice

Conformément à l'article 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 2019, le taux de présence ayant atteint 86,72 % en moyenne.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

##### Réunion du 15 février 2019

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 19 décembre 2018
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2018 – Expertise du patrimoine – ANR – Rapport du Comité d'audit – Rapport des commissaires aux comptes
3. Dividende
4. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 :
  - Convocation et fixation de l'ordre du jour
  - Arrêté des résolutions
  - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
5. Cautions, avals et garanties
  - État des engagements contractés dans le cadre de l'autorisation donnée par le Conseil du 9 février 2018
  - Renouvellement de l'autorisation donnée au Directeur général, avec faculté de subdélégation, de consentir des cautions, avals et garanties
6. Questions diverses
  - Composition du Conseil d'administration
  - Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
  - Travaux du Comité d'audit
  - Conventions (article L. 225-40-1 du Code de commerce)

##### Réunion du 5 avril 2019

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 15 février 2019
2. Confirmation du mandat du Président du conseil d'administration – pouvoirs et rémunération

3. Point activité du premier trimestre 2019 et autorisation de marchés de travaux
4. Financement : autorisation
5. Fusion simplifiée de la Société Immobilière Victoria, SAS
6. Questions diverses
  - Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
  - Documents de gestion prévisionnelle.

### Réunion du 21 juin 2019

1. Investissement / arbitrage : Projet d'investissement (Neuilly-sur-Seine)

### Réunion du 26 juillet 2019

1. Approbation du procès-verbal des séances des 5 avril et 21 juin 2019
2. Comptes au 30 juin 2019 et activité du semestre, expertise du patrimoine, ANR, rapport du Comité d'audit, rapport des Commissaires aux comptes
3. Questions diverses :
  - Rapport du Comité de rémunérations et de sélection

### Réunion du 27 septembre 2019

1. Investissement / arbitrage : Projet d'investissement (Paris 9<sup>e</sup>)

### Réunion du 15 novembre 2019

1. Approbation du procès-verbal des séances des 26 juillet et 27 septembre 2019
2. Business plan 2020-2024
3. Questions diverses
  - Documents de gestion prévisionnelle
  - Comité de rémunérations
  - Comité d'audit
  - Projet de calendrier des réunions 2020.

### 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. De plus, en application du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché (« Règlement MAR » - Market Abuse Regulation) les Administrateurs sont tenus de respecter les périodes de fenêtres négatives, période pendant lesquelles ils ne peuvent effectuer aucune transaction pour leur compte et pour le compte de tiers, directement ou indirectement, sur les titres de SFL ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

### 3.13. Les Comités spécialisés du Conseil

#### 3.13.1. Règles de composition et de fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d'administration peut décider la création de Comités. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des Comités du Conseil d'administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque Comité (généralement 3 ou 4 membres).

Le Conseil d'administration fixe les attributions des Comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les Comités ne sauraient s'immiscer dans la direction de la Société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des Directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les Comités exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des Comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres 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 2019 de :

Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP

Mme Carmina GANYET I CIRERA

Mme Arielle MALARD de ROTHSCCHILD (administrateur indépendant).

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 86 et 89 à 91 du présent rapport.

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

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ; il émet également une recommandation au Conseil d'administration lorsque le renouvellement du mandat des commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 823-3-1 ;
- suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission. À cet égard, au plus tard à la date de remise du rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle des comptes, ceux-ci remettent au Comité d'audit un rapport exposant les résultats du contrôle légal des comptes ;
- s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- déterminer et suivre les missions d'audit relatives au contrôle des procédures internes de la Société et rendre compte au Conseil des conclusions et recommandations émises par les auditeurs ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée ;
- approuver la fourniture par les commissaires aux comptes des services autres que la certification des comptes.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2019, avec un taux de présence moyen de 87,50 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### Réunion du 10 janvier 2019

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 9 novembre 2018
2. Point sur le suivi des recommandations
3. Plan d'audit 2019
4. Audition de Madame Fabienne Boileau, Directeur financier

5. Prestations et services des Commissaires aux comptes – Renouvellement des délégations du Comité d'audit (ordonnance du 17 mars 2016)
6. Présentation de l'approche d'audit 2018 des Commissaires aux comptes

#### Réunion du 14 février 2019

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 10 janvier 2019
2. Arrêté des comptes 2018
3. Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes de PricewaterhouseCoopers Audit SA
4. Questions diverses :
  - Tableau de bord Indicateurs – Suivi des recommandations

#### Réunion du 25 juin 2019

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 14 février 2019
2. Missions d'audit interne 2019 (point étape)
  - Mission 29 : revue des procédures relatives à la réglementation générale de la protection des données
  - Mission 30 : revue des procédures relatives à la gestion des délégations de pouvoirs
  - Mission 31 : revue des procédures relatives au suivi de l'évolution salariale

#### Réunion du 26 juillet 2019

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 25 juin 2019
2. Examen des comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2019
3. Questions diverses
  - Tableau de bord Indicateurs au 30 juin 2019 (suivi des risques)

#### Réunion du 3 octobre 2019

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 26 juillet 2019
2. Missions d'audit interne 2019 (Point d'étape)
  - Mission 32 : Revue des procédures relatives aux risques d'intrusion sur les systèmes de gestion technique des immeubles
3. Présentation de l'approche d'audit 2019 des Commissaires aux comptes
4. Questions diverses
  - Directive Transparence : évolution des formats de reporting
  - Communication financière (AMF)

#### Réunion du 15 novembre 2019

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 3 octobre 2019
2. Missions d'audit interne 2019
  - Mission 33 : Revue des procédures relatives à la refacturation des CAPEX
  - Mission 34 : Revue des procédures relatives à la mise en place et au suivi des grands chantiers de travaux dans les immeubles SFL
3. Réflexion sur le plan d'audit 2020

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2019 figure en page 25 et suivantes 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 2019 de :

Président : M. Anthony WYAND (Administrateur indépendant)  
Membres : Mme Arielle MALARD de ROTHSCCHILD (Administrateur indépendant)  
M. Pere VIÑOLAS SERRA.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Comité de rémunérations et de sélection comporte une majorité de membres indépendants.

Les attributions du Comité de rémunérations et de sélection sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- proposer au Conseil la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ou les plans d'attributions gratuites d'actions, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers ;
- faire des propositions au Conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles ;
- examiner l'indépendance des membres du Conseil et des candidats à un poste de membre du Conseil ou d'un Comité.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2019 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

#### Réunion du 6 février 2019

1. Approbation du compte-rendu du Comité du 9 novembre 2018
2. Rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2018, mise en règlement
3. Rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2019
4. Plan d'actions gratuites 2019
5. Questions diverses

#### Réunion du 5 avril 2019

1. Confirmation du renouvellement du mandat de Président du Conseil d'administration – Pouvoirs et rémunération
2. Performance du plan d'attribution d'actions de performance du 26 avril 2016
3. Choix d'un consultant en matière de rémunération de dirigeants
4. Questions diverses

#### Réunion du 17 juillet 2019

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 5 avril 2019
2. Audition et sélection d'un cabinet de conseil en rémunérations

#### Réunion du 17 septembre 2019

1. Audition d'un Cabinet externe : Analyse de rémunération des mandataires sociaux

#### Réunion du 10 octobre 2019

1. Rémunération des mandataires sociaux : travaux et réflexion du Cabinet externe (suite)

#### Réunion du 15 novembre 2019

1. Approbation des comptes rendus des réunions antérieures

2. Substitution de la foncière Terreis dans le plan ILT
3. Suite des réflexions du Cabinet externe – calendrier de décision
4. Liquidité de l'action SFL
5. Formule de rémunération variable des mandataires sociaux et critères de performance

### 3.13.4. Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2019 de :

Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO  
Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP  
Mme Carmina GANYET I CIRERA  
M. Pere VIÑOLAS SERRA.

Les attributions du Comité exécutif et stratégique sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration :

- apporter son concours au Conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires ;
- assurer une interface entre le Conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives ;
- examiner les plans et prévisions de la Société afin d'analyser les perspectives à moyen et long termes ;
- étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil ;
- rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2019.

### 3.13.5. Le Comité des Administrateurs Indépendants

Le Comité des Administrateurs Indépendants est composé au 31 décembre 2019 de :

- Mme Arielle MALARD de ROTHSCCHILD
- Mme Alexandra ROCCA
- M. Anthony WYAND.

Le Comité a pour mission d'examiner les relations entre la Société et son actionnaire de contrôle susceptibles d'avoir un impact significatif sur les flux financiers, les actifs, les comptes ou le cours de l'action de la Société et de formuler toutes recommandations au Conseil.

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2019.

## 4. Politique de rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce tel que modifié par l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 et à l'article R. 225-29-1 tel que modifié par le décret n° 2019-1235 du 27 novembre 2019, nous vous présentons ci-après la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration. Seront présentés ci-après d'une part la politique générale mise en place pour l'ensemble des mandataires sociaux et d'autre part, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, y compris les attributions gratuites d'actions, attri-

buables à chacun des mandataires sociaux, à savoir au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et aux membres du Conseil d'administration en raison de leur mandat.

Le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'Assemblée générale la politique de rémunération mise en place pour l'ensemble des mandataires sociaux ainsi que les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et aux administrateurs, en raison de leur mandat, pour l'exercice 2020, 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 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

#### **4.1. Politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux**

##### **4.1.1. Respect de l'intérêt social et contribution à la stratégie commerciale et à la pérennité de la Société**

La politique de rémunération des mandataires sociaux intègre, dans sa composante variable, la contribution à la stratégie commerciale et à la stratégie long terme de l'entreprise. Comme il est expliqué par ailleurs pages 99, 105 et 107, la rémunération variable du Directeur général et du Directeur général délégué est composée d'un bonus quantitatif, ou financier, et d'un bonus qualitatif, ou non-financier. Le bonus quantitatif ou financier est déterminé par l'évolution du résultat net récurrent (RNR) et des revenus locatifs, affectés chacun d'un objectif pour chaque exercice. Le bonus qualitatif (ou critères non-financiers), est déterminé, quant à lui, en fonction de la réalisation d'objectifs de cohérence avec la stratégie et la pérennité de l'Entreprise :

- Contribution à la définition de la stratégie : gestion en vision dynamique, mise en œuvre de la stratégie de la Société ;
- Politique RSE : évolution des performances RSE dans la durée, intégration de la dimension RSE dans le développement, pertinence des axes de performance développés ;
- Portfolio management : évolution loyers vs marché et taux d'occupation, création de valeur / analyse potentiel futur par actif, investissements / Arbitrages, Grands dossiers développement.

En outre, le recours à des plans d'intéressement à long terme (« LTI ») dans la composition de la rémunération, par la mise en place de plans d'attribution d'actions de performance, renforce la convergence entre l'intérêt social, l'intérêt des actionnaires et l'intérêt des mandataires sociaux (Directeur général, Directeur général délégué et Président). Les plans d'attribution d'actions de performance comportent une période d'acquisition de trois années et une période de conservation des actions de deux ans à l'issue de la période d'acquisition. De plus, une fraction des actions acquises au fil du temps au titre de ces plans doit être conservée jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou d'une société du Groupe. (voir annexe 13.2 en pages 75 à 77 du présent document).

##### **4.1.2. Processus de décision suivi pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération, y compris les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts, rôle du comité de rémunération ou d'autres comités concernés**

Chaque année le Comité de rémunérations et de sélection soumet au Conseil d'administration ses propositions en matière de rémunération des mandataires sociaux. Puis après délibération, le Conseil prend ses décisions, étant précisé que, les dirigeants mandataires sociaux ne participent pas aux délibérations ni, le cas échéant, aux votes pour les rémunérations les concernant. Dans la détermination des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, le Comité de rémunérations et de sélection prend en compte et applique les principes édictés par le Code AFEP-MEDEF. Le Comité et le Conseil veillent à la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société dans la détermination de la rémunération ; ils s'attachent en particulier à ce que la rémunération des dirigeants mandataires sociaux soit déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise et que la détermination des éléments de la rémunération réalise un juste équilibre et prenne en compte à la fois l'intérêt social de l'entreprise, les pratiques du marché, les performances des dirigeants, et les autres parties prenantes de l'entreprise.

##### **4.1.3. Méthodes d'évaluation à appliquer aux mandataires sociaux pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable et la rémunération en actions**

Il est rappelé que le montant de la rémunération variable des mandataires sociaux est déterminé conformément à la formule arrêtée, sur proposition du Comité de rémunération et de sélection, par le Conseil d'administration du 9 novembre 2018.

Cette formule, qui a fait l'objet d'une actualisation au cours de l'exercice 2019 et qui est demeurée conforme aux pratiques de marché des autres sociétés cotées, conduit à déterminer la part quantitative de la rémunération variable des mandataires sociaux – qui représente 50 % de son montant global – en fonction de deux critères affectés chacun d'un objectif au titre de l'exercice considéré :

- Le Résultat Net Récurrent (RNR),
- Les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique des taux de réalisation des objectifs affectés à ces deux critères détermine le montant de la part quantitative variable selon le tableau de correspondance tel que détaillé en page 99 du présent rapport.

Suite à la réunion du Conseil d'administration ayant notamment pour objet l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé, le Comité de rémunérations et de sélection :

- Prend acte du montant du Résultat Net Récurrent et des Revenus locatifs dégagés au titre de l'exercice écoulé ;
- Rappelle les objectifs affectés à ces deux critères tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration lors de l'adoption du budget de cet exercice ;
- Constate le niveau de réalisation des objectifs et détermine le montant de la part variable quantitative en résultant au titre de cet exercice selon la formule et le tableau de correspondance précités ;
- Propose les modalités de détermination de cette part variable pour l'exercice suivant ;
- Soumet pour adoption et mise en règlement l'ensemble de ces propositions au Conseil d'administration (et à l'Assemblée

générale s'agissant de la rémunération variable du Directeur général).

L'évaluation des conditions de performance déterminant le montant de la rémunération en actions versée aux mandataires sociaux est quant à elle soumise à la procédure décrite ci-après.

Suite à la publication, par la dernière des sociétés de référence, du communiqué de presse annonçant ses résultats du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de la date d'attribution gratuite des actions conformément aux dispositions du règlement du plan adopté par le Conseil d'administration, la Direction de l'entreprise établit une attestation destinée aux commissaires aux comptes mentionnant les informations suivantes :

- Dates de tenue de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration aux termes desquels il a été décidé de procéder à l'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux ;
- Date d'adoption du règlement du plan d'attribution dont un exemplaire est joint à l'attestation ;
- Mesure de l'objectif de performance retenu pour chacune des sociétés de référence au cours de la période d'acquisition ;
- Nombre d'actions acquises par les mandataires sociaux selon les conditions prévues par le règlement du plan.

Il appartient par la suite aux commissaires aux comptes d'attester les informations ainsi établies en vue de la détermination du nombre d'actions acquises par les mandataires sociaux, ladite attestation étant élaborée après notamment un examen du règlement du plan d'attribution et une vérification de la conformité des modalités de calcul aux dispositions qu'il contient.

#### 4.1.4. Critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée générale aux administrateurs

Au titre de leur rémunération, les administrateurs perçoivent une part fixe relative à la responsabilité qu'ils encourent en leur qualité d'administrateurs et une part variable relative à leur participation effective aux réunions du Conseil et des Comités.

Les parts fixes et variables sont détaillées au paragraphe 5.3 en page 113 du présent rapport.

#### 4.1.5. Description et explication des modifications substantielles de la politique de rémunération

Non applicable. La politique de rémunération de la Société n'a pas été modifiée par rapport à la politique adoptée au titre du précédent exercice.

#### 4.1.6. Modalités d'application des dispositions de la politique de rémunération aux mandataires sociaux nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé dans l'attente, le cas échéant, de l'approbation par l'Assemblée générale des modifications importantes de la politique de rémunération

Non applicable. La politique de rémunération de la Société n'a pas été modifiée par rapport à la politique adoptée au titre du précédent exercice.

#### 4.1.7. Dérogation à l'application de la politique de rémunération

Non applicable.

## 4.2. Politique de rémunération pour le Président, le Directeur général et les Administrateurs

### 4.2.1. Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2020 est décrite ci-après. Cette politique est arrêtée par le Conseil d'administration, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection.

#### Rémunération fixe au titre du mandat de Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

#### Rémunération au titre du mandat d'Administrateur

Le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération allouée par le Conseil d'administration dans le cadre de l'enveloppe globale allouée par l'Assemblée générale des actionnaires aux membres du Conseil d'administration.

#### Actions de performance

Sur le fondement de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018, pour une durée de 38 mois, le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le même jour à l'issue de l'Assemblée générale, a adopté un plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n° 5 »).

Dans le cadre de ce plan, le Président du Conseil d'administration peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

En application du Plan n°5, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d'une condition de présence et de l'atteinte d'objectifs de performance détaillées ci-dessous.

Le règlement du Plan n° 5 est décrit ci-après.

#### Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### Objectifs de performance

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

### Période de conservation

Les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Le règlement du Plan n° 5 est détaillé en annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 76 et 77 du présent document.

### 4.2.2. Politique de rémunération du Directeur général

La politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2020 est décrite ci-après. Elle est arrêtée par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

#### Rémunération fixe

Le Directeur général perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

Cette rémunération fixe est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration. Une modification de cette rémunération peut intervenir, en tenant compte des résultats économiques et financiers de la Société au titre de l'exercice précédent.

#### Rémunération variable

Le Directeur général perçoit une rémunération variable au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

La formule de calcul de cette rémunération variable est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration.

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est appuyé, pour émettre sa recommandation au Conseil d'administration en ce qui concerne la formule de calcul de la rémunération variable au titre de l'exercice 2019, sur ses travaux antérieurs, notamment une étude comparative des rémunérations de mandataires sociaux de sociétés comparables du même secteur, réalisée par un cabinet extérieur au cours de l'exercice 2019.

La rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2019 a été fixée à un montant équivalent à 100 % de la rémunération fixe à objectifs atteints et hors effet des coefficients résultant du mode de calcul de la part quantitative du bonus.

La rémunération variable comprend une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères : le Résultat Net Récurrent (RNR) d'une part, les Revenus locatifs d'autre part ; et une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels.

### Part quantitative

Pour la détermination du montant de la part quantitative au titre d'un exercice, la moyenne arithmétique du taux de réalisation des deux critères sur l'exercice considéré constitue le taux de réalisation de l'objectif de cet exercice, à partir duquel la part quantitative de la rémunération variable est alors déterminée par application de la table de correspondance ci-après :

Taux de réalisation de l'objectif	% Variable quantitatif/fixe <sup>(1)</sup>
	Directeur général
A. 122 % et plus	145 %
B. 100 %	100 %
C. 70 % et plus	60 %
D. < 70 %	0

(1) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global (50 %).

Le montant global de la rémunération variable (part qualitative + part quantitative) est lui-même affecté d'un coefficient fonction du ratio : **RNR de l'année n / RNR de l'année n-1**

Ce coefficient est déterminé selon la table suivante :

RNR n / RNR n-1	Coefficient
< 90 %	90 %
90 % à 95 %	90 % à 100 % (linéaire)
95 % à 105 %	100 % (invariant)
105 % à 110 %	100 % à 110 % (linéaire)
> 110 %	110 %

Le calcul de la rémunération variable sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte d'éventuels changements structurels au cours de l'année.

### Part qualitative

Les critères qualitatifs sont préétablis et définis de manière précise par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle. Le Comité de rémunérations apprécie chaque année le taux de réalisation des objectifs.

### Actions de performance

Sur le fondement de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018, pour une durée de 38 mois, le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le même jour à l'issue de l'Assemblée générale, a adopté un plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n° 5 »).

Dans le cadre de ce plan, le Directeur général peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

En application du Plan n°5, les actions attribuées ne sont définitivement acquises que sous réserve du respect d'une condition de présence et de l'atteinte d'objectifs de performance telles qu'indiquées au 4.2.1 ci-dessus.

Le règlement du plan n° 5 est décrit en annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 76 et 77 du présent document.

**Avantages en nature**

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule de fonction et du régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

**Autres avantages de toute nature**

Le Directeur général bénéficie d'un abondement en cas de versements volontaires au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) – Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019 - et des droits à intéressement collectif.

**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 (EPRN) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

Résultat net récurrent N vs. moyenne des deux exercices précédents	Indemnité de départ
Supérieur ou égal à 100 %	100 %
Entre 90 % et 100 %	80 %
Entre 75 % et 90 %	50 %
Inférieur à 75 %	0 %

La comparaison des résultats nets récurrents serait opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.

**4.2.3. Politique de rémunération du Directeur général délégué**

Le Directeur général délégué ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat.

Il est titulaire d'un contrat de travail, à durée indéterminée, pour ses fonctions de Directeur des opérations de la Société. En sa qualité de salarié il perçoit une rémunération et bénéficie des mécanismes d'intéressement à long terme ainsi que des avantages en nature en sa qualité de cadre supérieur de la Société.

Au titre de ce contrat de travail conclu antérieurement à sa nomination, il bénéficie également d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

**4.2.4. Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration**

Les membres du Conseil d'administration perçoivent une rémunération au titre de leur activité d'Administrateur.

Le Conseil d'administration réuni le 3 mars 2017, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 2 mars de la même année a décidé d'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au titre de cette rémunération une part fixe et une part variable tel qu'indiqué au paragraphe 4.1.4 en page 98.

L'Assemblée générale du 28 avril 2017 a adopté la seizième résolution soumise à son vote, portant le montant global annuel de la rémunération allouée aux administrateurs à 800 000 euros. Le Conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue de cette Assemblée générale a confirmé la décision prise par le Conseil du 3 mars 2017.

Cette rémunération est payable semestriellement à terme échu.

**4.3. Contrats de services liant les membres des organes d'administration ou de Direction à la Société**

Il n'existe pas de contrat de service liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages 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 2019

### 5.1. Ratios en application de l'article L. 225-37-3 I 6° et 7°, modifié par l'Ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019

Les tableaux reproduits ci-après présentent le niveau de rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Directeur Général délégué au regard de la rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des collaborateurs autres que les mandataires sociaux de l'UES Société Foncière pour chacun des exercices considérés à l'exception de l'année 2014. En effet, le changement du SIRH intervenu au cours de l'année 2015 ne permet pas de reconstituer précisément la structure des rémunérations versées au cours de cet exercice. À toutes fins utiles, il est rappelé que les mandats actuellement exercés par Monsieur Nicolas REYNAUD en tant que Directeur général et par Monsieur Dimitri BOULTE en tant que Directeur général délégué ont pris effet le 27 janvier 2015.

Données relatives au périmètre de l'UES SFL conformément aux lignes directrices sur les multiples de rémunération publiées par l'AFEP en date du 28/01/2020 :

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération moyenne des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2019	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Président du Conseil d'administration</b> <b>M. Juan José Brugera Clavero</b>	3,13	2,78	3,03	2,74	2,99	–
<b>Directeur général</b> <b>M. Nicolas Reynaud</b>	11,01	9,59	11,04	10,18	8,77	–
<b>Directeur général délégué</b> <b>M. Dimitri Boulte</b>	8,38	7,17	7,48	6,87	5,45	–

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération médiane des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2019	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Président du Conseil d'administration</b> <b>M. Juan José Brugera Clavero</b>	4,22	3,48	4,00	3,70	3,69	–
<b>Directeur général</b> <b>M. Nicolas Reynaud</b>	14,83	12,02	14,55	13,75	10,84	–
<b>Directeur général délégué</b> <b>M. Dimitri Boulte</b>	11,30	8,98	9,86	9,28	6,73	–

<b>Président du Conseil d'administration</b> <b>M. Juan José Brugera Clavero</b>	2019	2018	2017	2016	2015
Rémunération annuelle	370 000 €	355 914 €	301 546 €	274 159 €	262 663 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€	168 794 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€	65 797 K€
• Évolution RNR	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %	25,3 %
• Évolution ANNNR	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %	18,5 %
Rémunération moyenne	118 182 €	128 138 €	99 463 €	100 077 €	87 861 €
Ratios	3,13	2,78	3,03	2,74	2,99

<b>Directeur général M. Nicolas Reynaud</b>	2019	2018	2017	2016	2015
Rémunération annuelle	1 300 738 €	1 229 361 €	1 097 904 €	1 018 503 €	770 975 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€	168 794 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€	65 797 K€
• Évolution RNR	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %	25,3 %
• Évolution ANNNR	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %	18,5 %
Rémunération moyenne	118 182 €	128 138 €	99 463 €	100 077 €	87 861 €
Ratios	11,01	9,59	11,04	10,18	8,77

<b>Directeur Général Délégué M. Dimitri Boulte</b>	2019	2018	2017	2016	2015
Rémunération annuelle	990 678 €	919 072 €	743 926 €	687 122 €	478 596 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€	168 794 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€	65 797 K€
• Évolution RNR	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %	25,3 %
• Évolution ANNNR	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %	18,5 %
Rémunération moyenne	118 182 €	128 138 €	99 463 €	100 077 €	87 861 €
Ratios	8,38	7,17	7,48	6,87	5,45

**Données relatives au périmètre de la société SFL conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce :**

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération moyenne des salariés de la Société SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2019	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Président du Conseil d'administration M. Juan José Brugera Clavero</b>	3,07	2,71	2,90	2,64	2,97	–
<b>Directeur général M. Nicolas Reynaud</b>	10,81	9,35	10,55	9,80	8,73	–
<b>Directeur général délégué M. Dimitri Boulte</b>	8,23	6,99	7,15	6,61	5,42	–

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération médiane des salariés de la Société SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2019	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Président du Conseil d'administration M. Juan José Brugera Clavero</b>	4,16	3,38	3,86	3,52	3,60	–
<b>Directeur général M. Nicolas Reynaud</b>	14,63	11,68	14,06	13,10	10,57	–
<b>Directeur général délégué M. Dimitri Boulte</b>	11,14	8,73	9,53	8,83	6,56	–

<b>Président du Conseil d'administration M. Juan José Brugera Clavero</b>	2019	2018	2017	2016	2015
Rémunération annuelle	370 000 €	355 914 €	301 546 €	274 159 €	262 663 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€	168 794 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€	65 797 K€
• Évolution RNR	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %	25,3 %
• Évolution ANNNR	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %	18,5 %
Rémunération moyenne	120 345 €	131 446 €	104 044 €	103 958 €	88 314 €
Ratios	3,07	2,71	2,90	2,64	2,97

<b>Directeur général M. Nicolas Reynaud</b>	2019	2018	2017	2016	2015
Rémunération annuelle	1 300 738 €	1 229 361 €	1 097 904 €	1 018 503 €	770 975 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€	168 794 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€	65 797 K€
• Évolution RNR	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %	25,3 %
• Évolution ANNNR	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %	18,5 %
Rémunération moyenne	120 345 €	131 446 €	104 044 €	103 958 €	88 314 €
Ratios	10,81	9,35	10,55	9,80	8,73

<b>Directeur général délégué M. Dimitri Boulte</b>	2019	2018	2017	2016	2015
Rémunération annuelle	990 678 €	919 072 €	743 926 €	687 122 €	478 596 €
Performances de la société					
• Revenus locatifs	198 710 K€	193 509 K€	195 780 K€	198 137 K€	168 794 K€
• Résultat net récurrent (RNR)	119 236 K€	106 651 K€	102 419 K€	100 881 K€	65 797 K€
• Évolution RNR	11,7 %	4,2 %	1,5 %	53,3 %	25,3 %
• Évolution ANNNR	11,1 %	7,7 %	21,0 %	13,3 %	18,5 %
Rémunération moyenne	120 345 €	131 446 €	104 044 €	103 958 €	88 314 €
Ratios	8,23	6,99	7,15	6,61	5,42

## 5.2. Rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux

La présente section décrit les rémunérations et avantages versés au titre de l'exercice 2019 aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir Messieurs Juan José BRUGERA CLAVERO, Président du Conseil d'administration, Nicolas REYNAUD, Directeur général et Dimitri BOULTE, Directeur général délégué.

Les tableaux de synthèse établis conformément aux dispositions de la Position Recommandation n°2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées figurent au paragraphe 5.2.4 ci-après.

Les éléments de la rémunération et les avantages de toute nature versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 5 avril 2019 (respectivement dix-septième et dix-huitième résolutions ordinaires), seront soumis au vote de l'Assemblée générale du 3 avril 2020 conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce. Ils sont détaillés ci-après.

5.2.1. Rémunérations et avantages du Président du Conseil d'administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

### Rémunération fixe au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration

Monsieur José Juan BRUGERA CLAVERO a perçu une rémunération fixe de 150 000 euros au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration. Cette rémunération est restée inchangée depuis 2011.

### Rémunération au titre de son mandat d'administrateur

Monsieur José Juan BRUGERA CLAVERO a perçu en outre une rémunération de 58 000 euros dont 40 000 euros au titre de la part fixe et 18 000 euros au titre de la part variable.

### Actions de performance

Enfin, le Conseil d'administration du 15 février 2019 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO 6 000 actions de performance dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n°5, selon les modalités précisées au point 4.2.1 et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 76 et 77.

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 2019

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	150 000 €	La rémunération fixe due au titre de l'exercice 2019 est identique à celle due au titre de l'exercice 2018.
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	162 000 €	Le Conseil d'administration du 15 février 2019 a décidé d'attribuer 6 000 actions de performance à M. BRUGERA CLAVERO.
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	58 000 €	M. BRUGERA CLAVERO perçoit une rémunération au titre de son mandat d'Administrateur.
Valorisation des avantages de toute nature	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucun avantage en nature.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 qui font ou ont fait l'objet d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant	Présentation
Indemnité de départ	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. BRUGERA CLAVERO ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

**5.2.2. Rémunérations et avantages du Directeur général, Monsieur Nicolas REYNAUD, versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

**Rémunération fixe**

Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute qui s'est établie, pour l'année 2019, à 357 000 euros.

**Rémunération variable**

La rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l'exercice 2019, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 15 février 2019 s'établit à un montant de 424 895 euros, ventilé comme suit :

- Un montant de 207 768 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 : 108,02 % ;
- Un montant de 178 500 euros au titre de la part qualitative en fonction de l'atteinte d'objectifs annuels (non rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle).

Le ratio RNR n/RNR s'établissant à 111,8%, il est appliqué aux deux montants susvisés au titre de la part qualitative et de la part quantitative de la rémunération variable un coefficient de 110 %.

Le versement de la rémunération variable sera subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale qui se tiendra le 3 avril 2020.

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 15 février 2019, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD 20 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n°5, selon les modalités précisées au point 4.2.1 et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en pages 76 et 77 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 2019 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	357 000 €	La rémunération fixe de M. Nicolas REYNAUD au titre de l'exercice 2019 a été augmentée de 7 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2018.
Rémunération variable annuelle	424 895 € (Le versement de cette rémunération variable est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 3 avril 2020)	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	540 000 €	Le Conseil d'administration du 15 février 2019 a décidé d'attribuer 20 000 actions de performance à M. Nicolas REYNAUD.
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	N/A	M. Nicolas REYNAUD n'est pas administrateur et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	17 829 €	Véhicule de fonction et régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).
Autres	24 766 €	Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à intéressement collectif au titre de 2018 versés en 2019 (les droits acquis au titre de l'exercice 2019 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 2019 qui font ou ont fait l'objet d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant	Présentation
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Nicolas REYNAUD bénéficie d'une indemnité de départ équivalente à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur, qui ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle et de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde) et dont le versement serait subordonné au respect de conditions de performance. Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Nicolas REYNAUD ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

### 5.2.3. Rémunérations et avantages du Directeur général délégué, Monsieur Dimitri BOULTE, dus ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, à 290754 euros.

#### Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Dimitri BOULTE au titre de l'exercice 2019 dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 15 février 2019, s'établit à un montant de 276 122 euros.

#### Actions de performance

Le 15 février 2019, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE 16 000 actions de performance, dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions n°5, selon les modalités précisées au point 4.2.1 et à l'annexe 13.2 du Rapport de gestion en page 76 et 77.

#### 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 2019 :

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	290 754 €	La rémunération fixe de M. Dimitri BOULTE due au titre de l'exercice 2019 a été augmentée de 20 000 € par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2018.
Rémunération variable annuelle	276 122 €	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	432 000 €	Le Conseil d'administration du 15 février 2019 a décidé d'attribuer 16 000 actions de performance à Monsieur Dimitri BOULTE.
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	N/A	M. Dimitri BOULTE n'est pas administrateur et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	6 659 €	Véhicule de fonction.
Autres	38 388 €	Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à participation et intéressement collectif au titre de 2018 versés en 2019 (les droits acquis au titre de l'exercice 2019 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).
Indemnité de départ	Aucun versement	M. Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	N/A	M. Dimitri BOULTE ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

## 5.2.4. Tableaux de synthèse

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n°2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en janvier 2020.

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 2018	Exercice 2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	210 000	208 000
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)	145 914	162 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>355 914</b>	<b>370 000</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 20 avril 2018 et le 15 février 2019 a décidé d'attribuer à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO 6000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13.2 (pages 76 et 77 du présent document).

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2018	Exercice 2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	748 802	824 490
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)	486 380	540 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 235 182</b>	<b>1 364 490</b>

(1) Le Conseil d'administration réuni le 20 avril 2018 et le 15 février 2019 a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas REYNAUD 20 000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13.2. (pages 76 et 77 du présent document).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2018	Exercice 2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice <sup>(1)</sup> (détaillées au tableau 2)	549 804	611 923
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)	389 104	432 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>938 908</b>	<b>1 043 923</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 20 avril 2018 et le 15 février 2019 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri BOULTE 16 000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 13.2. (pages 76 et 77 du présent document).

Pour rappel, sont reproduits ci-après les tableaux de synthèse des rémunérations des mandataires sociaux au titre des années 2016 et 2017 :

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice	186 000	211 000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	88 159	90 546
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>274 159</b>	<b>301 546</b>

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice	785 599	746 316
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	293 865	301 821
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 079 464</b>	<b>1 048 137</b>

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice	482 012	486 284
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	235 092	241 457
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>717 104</b>	<b>727 741</b>

## TABLEAU 2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	150 000	150 000	150 000	150 000
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur <sup>(2)</sup>	60 000	60 000	58 000	58 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>	<b>208 000</b>	<b>208 000</b>

(1) La rémunération ci-dessus mentionnée a été versée à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration.

(2) Rémunération versée sur une base annuelle telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 3 mars 2017.

Nicolas REYNAUD Directeur général	Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	350 000	350 000	357 000	357 000
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	361 143	361 143	424 895	424 895
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	17 566	17 566	17 829	17 829
Autres <sup>(4)</sup>	20 093	20 093	24 766	24 766
<b>Total</b>	<b>748 802</b>	<b>748 802</b>	<b>824 490</b>	<b>824 490</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 15 février 2019 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 6 février 2019 et en considération de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de porter la rémunération fixe de Monsieur Nicolas Reynaud à 357 000 euros en 2019.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 9 février 2018 pour la part variable due au titre de l'exercice 2018 et par le Conseil d'administration du 15 février 2019 pour la part variable due au titre de l'exercice 2019.

Lors de sa réunion du 9 février 2018, 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 2018.

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 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-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 2019, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 15 février 2019 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 2019, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2019 :

- un objectif d'un montant de **107,2** millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de **189,6** millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2019 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-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 2018 et 2019 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 2018 et 2019 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) transformé en Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) à compter du 01/10/2019, droits à intéressement collectif au titre des exercices 2017 et 2018 versés respectivement en 2018 et 2019 (les droits à intéressement acquis au titre de l'exercice 2019 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Dimitri BOULTE Directeur général délégué	Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	270 754	270 754	290 754	290 754
Rémunération variable annuelle <sup>(2)</sup>	222 877	222 877	276 122	276 122
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	6 659	6 659	6 659	6 659
Autres <sup>(4)</sup>	49 514	49 514	38 388	38 388
<b>Total</b>	<b>549 804</b>	<b>549 804</b>	<b>611 923</b>	<b>611 923</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 15 février 2019 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 6 février 2019 et en considération de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de porter la rémunération fixe de Monsieur Dimitri BOULTE à 290 000 euros en 2019.

(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 9 février 2018 pour la part variable due au titre de l'exercice 2018 et par le Conseil d'administration du 15 février 2019 pour la part variable due au titre de l'exercice 2019.

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 2018 et 2019 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) transformé en Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) à compter du 01/10/2019, droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2017 et 2018 versés respectivement en 2018 et 2019 (les droits acquis au titre de l'exercice 2019 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 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
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 15/02/2019	6 000	162 000	15/02/2022	15/02/2024	<sup>(5)</sup>
Nicolas REYNAUD	Plan 5 15/02/2019	20 000	540 000	15/02/2022	15/02/2024	<sup>(5)</sup>
Dimitri BOULTE	Plan 5 15/02/2019	16 000	432 000	15/02/2022	15/02/2024	<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 15 février 2019 sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2018. Le nombre indiqué pour chaque bénéficiaire correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par ledit bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par le Conseil d'administration du 20 avril 2018 (Plan n° 5), lesquelles sont précisées en annexe 13.2.

(2) Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du modèle binomial et résultent du calcul suivant : nombre d'actions cibles attribuées x juste valeur unitaire de ces actions. Le modèle binomial prend en compte les paramètres suivants : prix d'exercice de l'option, prix de l'action sous-jacente, dividende attendu sur les actions, taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option, volatilité attendue du prix de l'option, nombre d'options caduques, dilution du capital, durée de vie attendue de l'option, objectifs de résultats et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 54,00 euros pour les actions attribuées le 15 février 2019.

(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 15 février 2022).

(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. 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 04/03/2014	3 750
Nicolas REYNAUD	Plan n° 1 du 04/03/2014	4 368
Dimitri BOULTE	Plan n° 1 du 04/03/2014	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 4.2.2 ci-dessus) ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 27 janvier 2015.

(2) Monsieur Dimitri BOULTE a bénéficié, au cours de l'année 2019, 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 2019, aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Dimitri BOULTE. Néanmoins, Monsieur Dimitri BOULTE bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

### 5.3. Rémunération des Administrateurs

En ce qui concerne la rémunération des Administrateurs, par l'adoption de sa seizième résolution ordinaire, l'Assemblée générale du 28 avril 2017 a porté le montant global annuel de la rémunération des administrateurs à 800 000 euros à compter de l'exercice 2017.

Le Conseil d'administration du même jour qui s'est tenu à l'issue de cette Assemblée générale, a confirmé sa décision prise en séance du 3 mars 2017, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 2 mars 2017, selon laquelle, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision, la rémunération des administrateurs sera répartie comme suit :

Part fixe annuelle:	Administrateur:	20 000 €
	Membres de Comité:	30 000 €
	Président (Conseil et Comité):	40 000 €
Part variable:	Par séance du Conseil:	3 000 €
	Par séance de Comité du Conseil	2 000 €

En conséquence, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Société applique partiellement la recommandation du code AFEP-MEDEF (article 21.1) selon laquelle la rémunération des Administrateurs doit tenir compte de leur participation effective au Conseil et dans les Comités et comporter une partie variable prépondérante.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit.

**TABLEAU 3 – TABLEAU SUR LA RÉMUNÉRATION PERÇUE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-EXÉCUTIFS**

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants versés au cours de l'exercice 2018	Montants versés au cours de l'exercice 2019
<b>Ali BIN JASSIM AL THANI</b>		
Rémunération (fixe, variable)	35 000	32 000
Autre rémunération	0	0
<b>Angels ARDERIU IBARS</b>		
Rémunération (fixe, variable)	35 000	35 000
Autre rémunération	0	0
<b>Anne-Marie de CHALAMBERT<sup>(1)</sup></b>		
Rémunération (fixe, variable)	35 467	0
Autre rémunération	0	0
<b>Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD<sup>(2)</sup></b>		
Rémunération (fixe, variable)	38 000	1 105
Autre rémunération	0	0
<b>Chantal du RIVAU</b>		
Rémunération (fixe, variable)	38 000	0
Autre rémunération	0	0
<b>Jean-Jacques DUCHAMP</b>		
Rémunération (fixe, variable)	64 000	0
Autre rémunération	0	0
<b>Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA</b>		
Rémunération (fixe, variable)	72 000	70 000
Autre rémunération	0	0
<b>Carmina GANYET I CIRERA</b>		
Rémunération (fixe, variable)	56 000	60 000
Autre rémunération	0	0
<b>Carlos KROHMER</b>		
Rémunération (fixe, variable)	35 000	38 000
Autre rémunération	0	0
<b>Arielle MALARD de ROTHSCHILD<sup>(3)</sup></b>		
Rémunération (fixe, variable)	15 082	64 000
Autre rémunération	0	0
<b>Luis MALUQUER TREPAT</b>		
Rémunération (fixe, variable)	35 000	38 000
Autre rémunération	0	0
<b>Adnane MOUSANNIF<sup>(4)</sup></b>		
Rémunération (fixe, variable)	38 000	0
Autre rémunération	0	0
<b>Nuria OFERIL COLL</b>		
Rémunération (fixe, variable)	38 000	38 000
Autre rémunération	0	0
<b>Alexandra ROCCA<sup>(5)</sup></b>		
Rémunération (fixe, variable)	0	29 514
Autre rémunération	0	0
<b>Pere VIÑOLAS SERRA</b>		
Rémunération (fixe, variable)	55 000	60 000
Autre rémunération	0	0
<b>Anthony WYAND</b>		
Rémunération (fixe, variable)	63 000	67 000
Autre rémunération	0	0
<b>Total</b>	<b>652 549</b>	<b>532 619</b>

(1) Fin de mandat d'administrateur indépendant et de membre de comités le 18 juillet 2018.

(2) Fin de mandat d'administrateur indépendant le 20 janvier 2019.

(3) 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.

(4) Fin de mandat d'administrateur le 19 décembre 2018.

(5) Début de mandat d'administrateur indépendant le 15 février 2019.

#### 5.4. Rémunérations et avantages des organes de Direction hors mandataires sociaux

Les membres du Comité de Direction dans sa composition effective au 31 décembre 2019 (hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2019 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2019
Rémunérations fixes au titre de 2019	893 840 €
Rémunérations variables au titre de 2019 <sup>(1)</sup>	405 198 €
Avantages en nature	22 874 €
Rémunérations exceptionnelles	0 €
Participation/intéressement <sup>(2)</sup>	160 747 €
Abondement versements volontaires au PERCO/PERECO	24 450 €

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 15 février 2019 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectif au titre de 2018 versés en 2019 (les droits acquis au titre de l'exercice 2019 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 2019 deux salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient de cette protection.

#### 5.5. Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

#### TABLEAU 8 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Néant

#### TABLEAU 9 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS DE PERFORMANCE

	Plan n° 1			Plan n° 2	Plan n° 3	Plan n° 4		Plan n° 5	
Date d'Assemblée	09/05/2011				22/04/2015	13/11/2015		20/04/2018	
Date du Conseil d'administration	16/02 2012	05/03 2013	04/03 2014	16/02 2012	17/06 2015	26/04 2016	03/03 2017	20/04 2018	15/02 2019
Nombre total d'actions attribuées dont le nombre attribué aux mandataires sociaux :	49 481	52 716	50 972	20 516	40 992	48 054	50 064	67 184	65 896
• Juan José BRUGERA CLAVERO	3 750	3 750	3 750	–	4 500	4 500	4 500	6 000	6 000
• Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	21 843	21 843	21 843	20 516	–	–	–	–	–
• Nicolas REYNAUD	4 369	4 369	4 369	–	11 250	15 000	15 000	20 000	20 000
• Dimitri BOULTE	4 369	7 500	7 500	–	9 000	12 000	12 000	16 000	16 000
Date d'acquisition des actions	19/03 2015	07/04 2016	04/03 2017	04/04 2014	17/06 2018	26/04 2019	03/03 2020	20/04 2021	15/02 2022
Date de fin de période de conservation	18/03 2017	06/04 2018	03/03 2019	03/04 2016	16/06 2020	25/04 2021	02/03 2022	19/04 2023	14/02 2024
Conditions de performance	(1)			(2)	(3)	(4)		(5)	(5)
Nombre d'actions acquises au 31/12/2019	44 375	36 424	26 725	20 516	37 896	46 302	–	–	–
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	–	–	–	–	–	–	3 570	3 280	424
Nombre d'actions restantes au 31/12/2019	–	–	–	–	–	–	46 494	63 904	65 472

(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 15 février 2019, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2021).

#### 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 dirigeants ou un actionnaire significatif de SFL et l'une de ses filiales

Conformément à l'article L. 225-37-42° du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée entre, d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de SFL et, d'autre part une société contrôlée par SFL au sens de l'article L. 233-3, autres que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

### 7. Procédure d'évaluation des conventions courantes et réglementées

Lors de sa séance du 6 février 2020 le Conseil d'administration, conformément à l'article L. 225-39 alinéa 2 du Code de commerce, a mis en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Le Conseil du 6 février 2020 a intégré dans cette procédure l'évaluation des conventions réglementées afin de se conformer à la recommandation n°2012-05 de l'Autorité des Marchés Financiers invitant les sociétés à mettre en place une charte interne pour qualifier les conventions devant être soumises à la procédure des conventions réglementées.

Cette évaluation, réalisée par les équipes internes de la Société, sera revue annuellement par le comité d'audit.

Le cas échéant, sur recommandation du comité d'audit, le Conseil d'administration procède au reclassement en conventions réglementées des conventions concernées.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation, conformément à l'article L. 225-39 du Code de commerce.

## 8. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-43° du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'As-

semblée 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 2019.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2019	Durée de la délégation
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	NON	26 mois
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public.	NON	26 mois
05/04/2019	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
05/04/2019	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
05/04/2019	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
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
05/04/2019	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.	NON	26 mois
05/04/2019	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise sans droit préférentiel de souscription.	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 15 février 2019 (voir annexe 13.2 en page 75 et suivante).

## 9. Modalités de la participation des actionnaires à l'Assemblée générale (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 ou sur autorisation de ce dernier, l'un de ses membres, le Directeur général ou le Directeur général délégué, est tenu de répondre au cours de l'Assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

### Article 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.

### **10. 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 119 du présent rapport;

9. Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont décrits au paragraphe 9 en page 34 du rapport de gestion;

10. Les indemnités susceptibles d'être dues à certains salariés en cas de cessation de leur contrat de travail sont décrites au paragraphe 5.4 du présent rapport en page 115;

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit;

Les indemnités susceptibles d'être dues en cas de cessation de fonction du Directeur général délégué sont décrites au paragraphe 5.2.2 du présent rapport en page 106.

Le Conseil d'administration

### Annexe 13.5 - Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 3 avril 2020

#### À caractère ordinaire

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et fixation du dividende.
- Renouvellement du mandat de Madame Alexandra ROCCA, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Madame Carmina GANYET I CIRERA, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos KROHMER, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, Administrateur.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur.
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 225-37-2 II du Code de commerce.
- Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 conformément à l'article L. 225-100 II du Code de commerce.
- Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 2019 à Monsieur Nicolas REYNAUD, Directeur général.
- Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation finalités, modalités, plafond.
- Pouvoirs en vue des formalités.

#### À caractère extraordinaire

- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond.
- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires

à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission.

- Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission.
- Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code de commerce, ou par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale.
- 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.
- Limitation globale des autorisations.
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option.
- 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.
- Ratification de la décision du Conseil d'administration du 6 février 2020 portant sur la mise en harmonie des statuts de la Société avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Suppression de l'article 17 des statuts de la Société relatif à la détention d'actions par les administrateurs et rémunération corrélative des articles suivants.
- Modification de l'article 20 bis des statuts de la Société aux fins de suppression de l'obligation de détention d'actions par les censeurs.
- 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.
- Pouvoirs en vue des formalités.

## Projet de résolutions

### Partie ordinaire

#### PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

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 2019 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice de 58 206 015,20 euros.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

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 2019 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 589 758 milliers d'euros.

#### TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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,

- constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2019, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 58 206 015,20 euros;
- 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 2019 :	58 206 015,20 euros
Report à nouveau antérieur :	65 884 984,90 euros
Soit le bénéfice distribuable :	124 091 000,10 euros

- 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 2019;
- décide sur proposition du Conseil d'administration de prélever le montant global du dividende sur le résultat de l'exercice à concurrence de 58 206 015,20 euros et sur le compte « Report à nouveau », à hauteur de 65 095 765,90 euros, pour ramener ce compte à 789 219,00 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 21 avril 2020. Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 23 avril 2020.

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 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).

Ce dividende est ventilé de la manière suivante :

- 0,28 euro est payé à partir du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Ainsi, en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, cette fraction du dividende peut bénéficier de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 2° du Code Général des Impôts.
- 2,37 euros est payé à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées. En conséquence pour cette fraction du dividende, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, il ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 2° du Code Général des Impôts (article 158-3-3° b bis du Code Général des Impôts).

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société doit verser au Trésor Public français

un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non-résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun (article 208 C, II ter du Code Général des Impôts).

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

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué <sup>(1)</sup>
2016	1,05 € <sup>(2)</sup>	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
	1,05 €	–	–	1,05 €	48 855 422,70 €
2017	2,30 €	–	2,30 €	–	107 016 640,20 €
2018	2,65 €	–	2,65 €	–	123 301 781,10 €

(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 15 novembre 2016.

**QUATRIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Alexandra ROCCA, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Alexandra ROCCA vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

**CINQUIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Carmina GANYET I CIRERA, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Carmina GANYET I CIRERA vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

**SIXIÈME 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 2020.

**SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos KROHMER, 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 KROHMER 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 2022.

**HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Luis MALUQUER TREPAT, 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 Luis MALUQUER TREPAT 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 2022.

**NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Anthony WYAND, Administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Anthony WYAND vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

**DIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 225-37-2 II du Code de commerce)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux articles L. 225-37-2 II et R. 225-29-1 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite au paragraphe 4 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

**ONZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 conformément à l'article L. 225-100 II du Code de commerce)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 II du Code de commerce, les informations qui y sont mentionnées relatives aux rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, telles que décrites au paragraphe 5 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

**DOUZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 III du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO, en sa qualité de Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels que décrits au paragraphe 5.2.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

**TREIZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 III du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Nicolas REYNAUD, en sa qualité de Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels que décrits au paragraphe 5.2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

**QUATORZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 par sa dix-neuvième 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, 100 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;
  - en conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élevé, à titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2019, à 465 289 700 euros correspondant à 4 652 897 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente Assemblée ou d'opérations ultérieures.
3. Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué à tout moment, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un intermédiaire 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 première résolution extraordinaire ci-après,
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

### **QUINZIÈME 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 (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 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. Délégué au Conseil d'administration, avec faculté de sub-délégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélatrice des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.
4. Fixe à dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

**DEUXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136 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 5 avril 2019 par sa deuxième résolution extraordinaire.
2. Délégué au Conseil d'administration, pour une durée de quatorze (14) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger par voie d'offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.  
Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution pourront être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier.

3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la troisième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et les première, sixième et septième résolutions extraordinaires votées lors de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 (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 RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE  
(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux 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 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier :

1. Met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 par sa troisième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d'administration, pour une durée de quatorze (14) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, par voie d'offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.
3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
4. Prend acte que les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

5. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la deuxième résolution extraordinaire soumise à la présente Assemblée et les première, sixième et septième résolutions extraordinaires votées lors de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019, (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 à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, ou par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément à l'article L. 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 5 avril 2019 par sa quatrième résolution extraordinaire.

2. Autorise le Conseil d'administration, pour une durée de quatorze (14) mois à compter du jour de la présente Assemblée, pour chacune des émissions décidées en application des deuxième et troisième résolutions extraordinaires et dans la limite de 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de la présente Assemblée) par période de 12 mois, à déroger aux conditions de fixation du prix prévues par lesdites résolutions et à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières émises, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, ou par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, selon les modalités suivantes :

a) le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;

b) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa « a) » ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

### **CINQUIÈME 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 5 avril 2019 par sa cinquième résolution extraordinaire.
2. Autorise, pour une durée de quatorze (14) mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions décidées en application de la première résolution extraordinaire de l'Assemblée Générale mixte du 5 avril 2019 et des deuxième et troisième résolutions extraordinaires de la présente Assemblée et s'il constate une demande excédentaire de souscription, notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément

aux pratiques de marché, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 susvisé et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

### **SIXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Limitation globale des autorisations)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, décide de fixer à 100 000 000 d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, sixième et septième résolutions de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 et les deuxième, troisième, quatrième et cinquième résolutions extraordinaires de la présente Assemblée, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

### **SEPTIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes,

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 24 avril 2017, dans sa douzième résolution extraordinaire ;
2. et autorise le Conseil d'administration, conformément aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription ou d'achat d'actions ordinaires de la Société dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L. 225-185 alinéa 4 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce. Les options pourront être consenties par le Conseil d'administration à tout ou partie de ces personnes.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Chaque option donnera droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante selon le cas. Le nombre total des options pouvant être consenties au titre

de la présente résolution ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'options pouvant être consenties à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant plus de 0,2 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions consenties au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix d'exercice des options consenties au titre de la présente résolution sera fixé par le Conseil d'administration selon les modalités suivantes :

- le prix d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise, sur Euronext Paris, aux vingt séances de Bourse précédant le jour où les options sont consenties, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de Bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital ;
- en outre, le prix d'exercice des options d'achat d'actions ne pourra pas être inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire soumise à la présente Assemblée au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Pendant la durée des options attribuées, leur prix ne pourra être modifié, sauf si la Société vient à réaliser une ou des opérations financières ou sur titres pour lesquelles la loi impose à la Société de prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options. Dans cette hypothèse, le Conseil d'administration prendra, dans les conditions réglementaires, les mesures nécessaires pour tenir compte de l'incidence de la ou des opérations intervenues et pourra décider de suspendre temporairement, le cas échéant, le droit de lever les options en cas de réalisation d'une opération financière donnant lieu à ajustement conformément à l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de commerce ou de toute autre opération financière dans le cadre de laquelle il jugerait utile de suspendre ce droit.

Les options allouées devront être exercées dans un délai de 10 ans à compter de la date de leur attribution par le Conseil d'administration.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en tant que de besoin, que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées de ces options.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet notamment de :

- fixer les conditions, notamment de performance, dans lesquelles les options seront consenties et pourront être exercées ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles seront consenties les options ;
- déterminer la liste des bénéficiaires d'options, le nombre d'options allouées à chacun d'eux, les modalités d'attribution et d'exercice des options ; fixer les conditions d'exercice des options et notamment limiter, restreindre ou interdire (a) l'exercice des options ou (b) la cession des actions obtenues par exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant (i) porter sur tout ou partie des options et (ii) concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
- prendre, dans les cas prévus par la loi, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 du Code de commerce ;
- plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, le cas échéant constater les augmentations de capital à la suite des levées d'options, modifier les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

#### **HUITIÈME 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 5 avril 2019 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, bénéfiques ou primes, dans les limites légales et réglementaires.

3. Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital de la Société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 500 000 euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de titres, l'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des titres souscrits.

4. Décide de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise du groupe Société Foncière Lyonnaise le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation.

5. Décide :

- de fixer la décote offerte dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise à 30 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise sur Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et à 40 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration pourra réduire cette décote s'il le juge opportun, notamment en cas d'offre aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres valeurs mobilières en application des dispositions ci-dessous ;
- que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de la décote mentionnée au tiret ci-dessus ne peut pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne d'entreprise si cet écart avait été de 30 % ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; et sous réserve que la prise en compte de la contre-valeur pécuniaire des actions ordinaires attribuées gratuitement, évaluée au prix de souscription, n'ait pas pour effet de dépasser les limites légales.

6. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment :
- arrêter les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres ;
  - déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
  - arrêter, dans les conditions légales, la liste des sociétés, ou groupements, dont les salariés et anciens salariés pourront

souscrire aux actions ordinaires ou valeurs mobilières émises et, le cas échéant, recevoir les actions ordinaires ou valeurs mobilières attribuées gratuitement ;

- déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital, ainsi que les modalités de l'émission ou de l'attribution gratuite ;
- fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires des actions ordinaires ou valeurs mobilières nouvelles à provenir de la ou des augmentations de capital ou des titres objet de chaque attribution gratuite, objet de la présente résolution ;
- fixer les conditions et modalités des émissions d'actions ou de valeurs mobilières qui seront réalisées en vertu de la présente délégation et notamment leur date de jouissance, et les modalités de leur libération ;
- arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
- constater la réalisation de l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
- déterminer, s'il y a lieu, la nature des titres attribués à titre gratuit, ainsi que les conditions et modalités de cette attribution ;
- déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que la date de jouissance des actions ainsi créées ;
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- prendre toute mesure pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital, et généralement faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

### **NEUVIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Ratification de la décision du Conseil d'administration du 6 février 2020 portant sur la mise en harmonie des statuts de la Société avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la mise en harmonie des statuts avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur, décidées par le Conseil d'administration en date du 6 février 2020, à savoir :

- 1) Concernant la procédure de titres au porteur identifiable :

- mise en harmonie de l'article 10 II des statuts de la société avec les dispositions de l'article L. 228-2 I du Code de commerce, tel que modifié par la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 (dite «loi Pacte») qui permet désormais que les demandes d'informations soient effectuées directement auprès d'un ou plusieurs intermédiaires habilités et non plus exclusivement auprès du dépositaire central,

– modification en conséquence et comme suit de l'article 10 II des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

«II. 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 **ou directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L. 211-3 du Code Monétaire et Financier**, 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.»

2) Concernant la rémunération des administrateurs :

– mise en harmonie des articles 20 bis, 22 et 30 des statuts de la société avec les dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 (dite «loi Pacte») qui a supprimé la notion de jetons de présence,

– modification en conséquence et comme suit :

- de l'article 20 bis alinéa 4 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

«Les Censeurs doivent être propriétaires d'au moins 25 actions de la Société. Le Conseil d'administration peut décider de reverser aux Censeurs une quote-part de la **rémunération** qui lui est allouée par l'Assemblée générale et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les Censeurs dans l'intérêt de la Société.»

- de la première et de la dernière phrase de l'article 22 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

«L'Assemblée générale peut allouer aux Administrateurs, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle que cette Assemblée générale détermine sans être liée par des décisions antérieures.»

«Le Conseil d'administration répartit librement entre les membres la somme globale allouée aux Administrateurs **dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.**»

- de l'article 30 alinéa 5 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

«Elle détermine la **rémunération** des administrateurs.»

3) Concernant le rôle du Conseil d'administration

– Mise en harmonie de la première phrase de l'article 20 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-35 alinéa 1 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019,

– Modification en conséquence et comme suit de la première phrase de l'article 20 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

«Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre **conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.**»

4) Concernant les modalités de réponse aux questions écrites des actionnaires en Assemblée :

– Mise en harmonie de l'article 24 alinéa 4 des statuts avec les dispositions de l'article L. 225-108 alinéa 3 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019,

– Modification en conséquence et comme suit de l'article 24 alinéa 4 des statuts :

«À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration, **ou sur autorisation de ce dernier, l'un de ses membres, le Directeur général ou le Directeur général délégué, est tenu de répondre au cours de l'Assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.**»

Le reste de l'article 24 des statuts demeure inchangé.

#### **DIXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Suppression de l'article 17 des statuts de la Société relatif à la détention d'actions par les administrateurs et renumérotation corrélative des articles suivants)**

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, décide de supprimer l'article 17 des statuts de la Société relatif à l'obligation pour chaque administrateur d'être propriétaire d'au moins 25 actions, et de procéder à la renumérotation corrélative des articles suivants.

#### **ONZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Modification de l'article 20 bis des statuts de la Société aux fins de suppression de l'obligation de détention d'actions par les censeurs)**

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, décide de supprimer la première phrase du dernier alinéa de l'article 20 bis des statuts de la Société relatif à l'obligation pour chaque censeur d'être propriétaire d'au moins 25 actions.

#### **DOUZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, donne tous pouvoirs au Conseil afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

#### **TREIZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

### Annexe 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.

Il vous est, d'une part, proposé de renouveler les délégations de compétence à donner au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription ainsi que les autorisations qui y sont liées (autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de fixer le prix d'émission, dans la limite de 10 % du capital de la Société par an, en cas d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et clause d'extension en cas de demandes excédentaires).

Les délégations de compétence et autorisations adoptées par l'Assemblée du 5 avril 2019 en ses deuxième, troisième, quatrième et cinquième résolutions extraordinaires, portant sur le même objet, avaient été consenties pour une durée de 26 mois et n'ont pas été utilisées. Il vous est néanmoins proposé de les renouveler par anticipation afin de tenir compte des modifications formelles issues de l'ordonnance n°2019-1067 du 21 octobre 2019 et du décret n° 2019-1097 du 28 octobre 2019 ayant modifié les dispositions relatives aux offres au public de titres et à certaines émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Ces délégations seraient données pour une durée de quatorze (14) mois à compter du jour de l'Assemblée.

Ces délégations permettraient à la Société de procéder à diverses opérations financières emportant augmentation du capital, 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.

Pour ces raisons, nous vous proposons 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 supprimant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, permettant, le moment venu, 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, d'autre part, demandé à votre Assemblée, en la forme extraordinaire, de donner au Conseil d'administration trois autorisations faisant l'objet de résolutions spécifiques portant sur l'annulation d'actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions, sur l'autorisation de consentir aux salariés et mandataires sociaux de la Société des options de souscription ou d'achat d'actions et sur la délégation à donner au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital au profit des salariés adhérents d'un PEE.

Il vous est également demandé de ratifier certaines mises en harmonie statutaires en lien avec les nouveautés issues de la loi Pacte du 22 mai 2019 et la loi de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés du 19 juillet 2019, décidées par le Conseil d'administration du 6 février 2020 conformément à l'autorisation qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 5 avril 2019 dans sa douzième résolution extraordinaire. Nous vous proposons en outre de renouveler l'autorisation qui permet au Conseil d'administration de procéder à des mises en harmonie statutaires sous certaines conditions, en application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 225-36 du Code de commerce.

Il vous est enfin proposé une modification des statuts afin de supprimer l'obligation pour les administrateurs et censeurs de détenir au moins 25 actions de la Société, les dispositions législatives et réglementaires n'exigeant plus la détention d'actions par les administrateurs.

#### 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 deuxième et troisième résolutions extraordinaires, votre Assemblée générale est appelée, conformément aux articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment aux articles L. 225-135 et L. 225-136 dudit Code, à déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de quatorze mois, sa compétence pour décider l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite d'un plafond global maximum d'augmentation de capital de 100 000 000 d'euros (montant commun aux délégations conférées par les première, sixième et septième résolutions extraordinaires de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 et les deuxième, troisième, quatrième et cinquième résolutions extraordinaires soumises aux votes de l'Assemblée générale du 3 avril 2020).

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.

##### I.1- Émissions sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1<sup>o</sup> de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier (deuxième résolution extraordinaire)

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil vous demande, par le vote de la deuxième résolution extraordinaire, de lui déléguer votre compétence pour pouvoir émettre, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires,

des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société pour une durée de quatorze mois.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation serait fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par des offres au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier.

Les offres au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, décidées en vertu de la deuxième résolution extraordinaire, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, décidées en application de la troisième résolution extraordinaire soumise au vote de l'Assemblée générale du 3 avril 2020.

Le montant nominal des titres de créance pouvant être créés sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire ne devrait pas excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la troisième résolution extraordinaire soumise à l'Assemblée générale du 3 avril 2020 et les première, sixième et septième résolutions extraordinaires votées lors de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b) Si vous octroyez au Conseil d'administration cette délégation de compétence, en renonçant au droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d'émission serait, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de 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 serait tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixerait le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendrait en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis. En application de l'article R. 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 serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %.

En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10 % du capital par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.3 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposerait des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de ces actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société, arrêter les conditions et modalités de chaque émission, et notamment en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le placement des titres émis se ferait selon les usages des marchés concernés à la date d'émission. Le Conseil d'administration vous demande de l'autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d'exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourrait (i) limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites ou (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette deuxième résolution extraordinaire.

## **I.2- Émissions sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier (troisième résolution extraordinaire)**

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Il vous est ainsi proposé, par le vote de la troisième résolution

extraordinaire, de déléguer au Conseil d'administration votre compétence en matière d'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société, pour une durée de quatorze mois.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation serait fixé à 100 000 000 d'euros. À ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, dans la limite de 20 % du capital social par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d'administration vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

Les offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, décidées en vertu de la troisième résolution extraordinaire, pourraient être associées, dans le cadre d'une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres au public, décidées en application de la deuxième résolution extraordinaire soumise à l'Assemblée générale du 3 avril 2020.

Le montant nominal des titres de créance pouvant être créés sur le fondement de la troisième résolution extraordinaire ne devrait pas excéder 2 000 000 000 d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l'ensemble des titres de créance dont l'émission est prévue par la deuxième résolution extraordinaire soumise à l'Assemblée du 3 avril 2020 et aux première, sixième et septième résolutions extraordinaires votées lors de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019, (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

b) Le prix d'émission serait, dans le cas des actions ordinaires, au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d'émission serait fixé par référence à ce même montant : le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement ou à terme par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

En fonction de ces éléments, votre Conseil d'administration fixera le prix d'émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de votre Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendra en considération, notamment, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis.

En application de l'article R. 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 serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %.

En cas d'adoption de la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration serait cependant autorisé à déroger aux règles légales de fixation du prix et, dans la limite de 10 % du capital par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission par application des règles fixées par l'Assemblée dans ladite quatrième résolution extraordinaire (cf. I.3 ci-après).

c) Sur ces bases, votre Conseil d'administration disposerait des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission, et notamment en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le placement des titres émis se ferait selon les usages des marchés concernés à la date d'émission.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'avaient pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourrait (i) limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites, (ii) faire un placement public en France, à l'étranger, et/ou sur le marché international des titres non souscrits ou (iii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d'administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation.

e) Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette troisième résolution extraordinaire.

### **I.3- 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 quatorze mois, (i) à déroger aux règles légales de fixation du prix telles que rappelées ci-dessus et (ii) dans la limite de 10 % du capital de la Société (à la date de votre Assemblée) par période de 12 mois, à fixer le prix d'émission des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires qui seraient émises, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, ou par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, sur le fondement de la délégation de compétence prévue aux deuxième et troisième résolutions extraordinaires, selon la règle suivante :

i) le prix d'émission des actions ordinaires serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Société Foncière Lyonnaise précédant l'émission, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;

ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise, en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au (i) ci-dessus, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette autorisation donnerait la faculté au Conseil d'administration de disposer d'une plus grande flexibilité dans la fixation du prix d'émission, de manière à optimiser les chances de succès de l'opération réalisée.

Le montant nominal total d'augmentation de capital de la Société résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond d'augmentation de capital fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

Lorsqu'il ferait usage de l'autorisation prévue par la quatrième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration établirait un rapport complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

#### **I.4 - 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 de la première résolution extraordinaire de l'Assemblée générale du 5 avril 2019 (délégation en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription) et des deuxième et troisième résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée générale du 3 avril 2020 (délégations en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public), 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 de la première résolution extraordinaire de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 et des deuxième et troisième résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée générale du 3 avril 2020, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

#### **I.5 - Limitation globale des autorisations (sixième résolution extraordinaire)**

Il vous est demandé de fixer à 100 000 000 d'euros le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, sixième et septième résolutions extraordinaires de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 et les deuxième, troisième, quatrième et cinquième résolutions extraordinaires soumises aux votes de l'Assemblée du 3 avril 2020, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables.

## **II. Autorisations spécifiques**

### **II.1 - Autorisation d'annulation d'actions de la Société rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions (première résolution extraordinaire)**

En relation avec la quatorzième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation (autorisation relative au programme de rachat d'actions) et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la quatorzième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre Assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

### **II.2 - Autorisation de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société (septième résolution extraordinaire)**

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à consentir, au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, ou de certains d'entre eux, des options de souscription et/ou d'achat d'actions ordinaires de la Société, chaque option donnant droit à la souscription ou à l'acquisition d'une action ordinaire nouvelle ou existante.

Votre Conseil d'administration pourrait ainsi manifester la reconnaissance de la Société à l'implication des intéressés, les associant à son développement en leur permettant d'en devenir actionnaires.

Dans le cas d'options de souscription par l'émission d'actions nouvelles, il vous est demandé de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

Les actions ordinaires pouvant être obtenues par exercice des options d'achat d'actions devront être acquises par la Société dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire soumise au vote de l'Assemblée générale du 3 avril 2020 ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement.

Le prix de souscription ou d'achat des actions ordinaires de la Société ne pourra pas être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour où les options seront consenties par votre Conseil d'administration, aucune option ne pouvant être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions ordinaires d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

En outre, en ce qui concerne les options d'achat, le prix d'achat ne pourra être inférieur à 80 % du prix moyen d'achat des actions ordinaires détenues par la Société au titre du programme de rachat d'actions autorisé par la quatorzième résolution ordinaire ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à la présente Assemblée.

Pendant la durée des options attribuées, leur prix ne pourra être modifié, sauf si la Société vient à réaliser une ou des opérations financières ou sur titres pour lesquelles la loi impose à la Société de prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options. Dans cette hypothèse, le Conseil d'administration prendra, dans les conditions réglementaires, les mesures nécessaires pour tenir compte de l'incidence de la ou des opérations intervenues et pourra décider de suspendre temporairement, le cas échéant, le droit de lever les options en cas de réalisation d'une opération financière donnant lieu à ajustement conformément à l'article L. 225-181 alinéa 2 du Code de commerce ou de toute autre opération financière dans le cadre de laquelle il jugerait utile de suspendre ce droit.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de l'Assemblée générale du 3 avril 2020 et le nombre total d'options pouvant être consenties ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre d'actions ordinaires représentant, à la date d'attribution, plus de 3 %

du capital social à la date de l'Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'options pouvant être consenties à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant plus de 0,2 % du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

### **II.3 - Augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise (huitième résolution extraordinaire)**

Nous soumettons à votre vote la présente résolution, 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 de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.

La décote offerte serait égale à 30 % ou, lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à 40 % de la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur Euronext Paris sur lequel les actions Société Foncière Lyonnaise sont admises aux négociations, lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Toutefois, l'Assemblée générale autoriserait le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, à réduire la décote par rapport à la moyenne susvisée, notamment en cas d'offre aux adhérents du plan d'épargne du groupe de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables.

Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution, à titre gratuit, d'actions

ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires. Les modalités d'une éventuelle attribution gratuite d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société devront respecter les dispositions de l'article L. 3332-26 du Code du travail.

Une telle augmentation de capital implique de votre part de supprimer au profit des salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation à ces salariés et anciens salariés.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d'administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

#### II.4 - Caducité des délégations et autorisations conférées par les Assemblées générales extraordinaires des 28 avril 2017 et 5 avril 2019

L'approbation par votre Assemblée des résolutions qui lui sont soumises mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations ayant le même objet et données précédemment au Conseil d'administration par les Assemblées générales extraordinaires des 28 avril 2017 et 5 avril 2019.

### III. Mises en harmonie et modifications des statuts

#### III.1 - Ratification de la décision du Conseil d'administration du 6 février 2020 portant sur la mise en harmonie des statuts de la Société (neuvième résolution extraordinaire)

Nous vous demandons de bien vouloir ratifier les mises en harmonie des statuts suivantes, décidées par le Conseil d'administration du 6 février 2020, conformément à l'autorisation qui lui avait été donnée lors de l'Assemblée générale du 5 avril 2019 (douzième résolution extraordinaire) :

##### 1) Concernant la procédure de titres au porteur identifiable

Nous vous proposons de mettre en harmonie l'article 10 II des statuts de la Société avec les dispositions de l'article L. 228-2 I du Code de commerce, tel que modifié par la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 (dite « loi Pacte ») qui permet désormais que les demandes d'informations soient effectuées directement auprès d'un ou plusieurs intermédiaires habilités et non plus exclusivement auprès du dépositaire central, et de modifier corrélativement l'article 10 II des statuts comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

*« II. 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 ou directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L. 211-3 du Code Monétaire et Financier, 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. »*

##### 2) Concernant la rémunération des administrateurs

Nous vous proposons de mettre en harmonie les articles 20 bis, 22 et 30 des statuts de la Société avec les dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 (dite « loi Pacte ») qui a supprimé la notion de jetons de présence.

Les articles suivants seraient modifiés corrélativement comme suit (le reste demeurant inchangé) :

– article 20 bis alinéa 4 des statuts :

*« Les Censeurs doivent être propriétaires d'au moins 25 actions de la Société. Le Conseil d'administration peut décider de reverser aux Censeurs une quote-part de la **rémunération** qui lui est allouée par l'Assemblée générale et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les Censeurs dans l'intérêt de la Société. »*

– première et dernière phrases de l'article 22 des statuts :

*« L'Assemblée générale peut allouer aux Administrateurs, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle que cette Assemblée générale détermine sans être liée par des décisions antérieures. »*

*« Le Conseil d'administration répartit librement entre les membres la somme globale allouée aux Administrateurs **dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.** »*

– article 30 alinéa 5 des statuts :

*« Elle détermine la **rémunération** des administrateurs. »*

##### 3) Concernant le rôle du Conseil d'administration

Nous vous proposons, de modifier la première phrase de l'article 20 des statuts afin de le mettre en harmonie avec l'article L. 225-35 al.1 du Code de commerce tel que modifié par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 qui précise que le « Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, **conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.** »

##### 4) Concernant les modalités de réponse aux questions écrites des actionnaires en Assemblée

Nous vous rappelons qu'en application de l'article L. 225-108 du Code de commerce le Conseil d'administration doit « *mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires à ceux-ci pour se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la société.* »

L'article L. 225-108 dispose également qu'à compter de la communication de ces documents, et au plus tard le quatrième jour ouvré précédent la date de l'Assemblée, des questions écrites peuvent être envoyées par les actionnaires au siège social au président du Conseil d'administration (selon les modalités prévues à l'article R. 225-84, al.2), le Conseil étant tenu d'y répondre au cours de l'Assemblée. Par ailleurs, 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.

Dans ce cadre, la loi n° 2019-744 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés en date du 19 juillet 2019 a modifié l'article L. 225-108, alinéa 3 du Code de

commerce afin d'assouplir les modalités de réponse aux questions écrites des actionnaires en assemblée permettant ainsi au Conseil d'administration de déléguer, selon le cas, un de ses membres, le Directeur général ou un Directeur général délégué pour répondre aux questions écrites des actionnaires.

En conséquence de ce qui précède, afin de mettre les statuts en conformité avec les nouvelles dispositions de l'alinéa 3 de l'article L. 225-108 du Code de commerce et conformément à l'autorisation qui lui avait été donnée par le vote de la douzième résolution extraordinaire lors de l'Assemblée générale du 5 avril 2019, le Conseil d'administration réuni le 6 février 2020 a décidé de modifier comme suit le quatrième alinéa de l'article 24 des statuts :

*« À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration, **ou sur autorisation de ce dernier, l'un de ses membres, le Directeur général ou le Directeur général délégué, est tenu de répondre au cours de l'Assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.** »*

Le reste de l'article 24 des statuts demeure inchangé.

### **III.2 – Modifications des statuts afin de supprimer l'obligation pour les Administrateurs et les Censeurs de détenir au moins 25 actions de la Société (dixième et onzième résolutions extraordinaires)**

L'article 17 des statuts prévoit que *« chaque Administrateur doit être propriétaire d'au moins 25 actions inscrites en compte sous la forme nominative »*. De même l'article 20 bis des statuts impose aux Censeurs de détenir au moins 25 actions de la Société.

Nous vous proposons par le vote des dixième et onzième résolutions extraordinaires de supprimer l'article 17 et de modifier le dernier alinéa de l'article 20 bis afin de supprimer l'obligation pour les Administrateurs et les Censeurs de détenir un nombre minimum d'actions de la Société, la loi (article L. 225-25 du Code de commerce) n'exigeant plus de minimum de détention d'actions.

La numérotation des articles suivants des statuts sera modifiée en conséquence.

### **III.3 - 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)**

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 2020**

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 2019

Immeubles en portefeuille		Surfaces totales	Bureaux	Commerces	Hôtels	Cinéma / théâtres	Habitation	RIE/Fitness	Surfaces infra (archives, réserves)	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
1 <sup>er</sup>	Louvre Saint-Honoré	47 674 m <sup>2</sup>	25 225 m <sup>2</sup>	16 000 m <sup>2</sup>				753 m <sup>2</sup>	1 363 m <sup>2</sup>	4 334 m <sup>2</sup>	236
2 <sup>o</sup>	#cloud.paris	35 004 m <sup>2</sup>	28 192 m <sup>2</sup>					1 859 m <sup>2</sup>	1 556 m <sup>2</sup>	3 397 m <sup>2</sup>	99
2 <sup>o</sup>	6 Hanovre	4 608 m <sup>2</sup>	3 325 m <sup>2</sup>						1 246 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	
7 <sup>o</sup>	103 Grenelle	18 865 m <sup>2</sup>	15 585 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>				1 011 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>	1 704 m <sup>2</sup>	100
8 <sup>o</sup>	Washington Plaza	48 176 m <sup>2</sup>	40 220 m <sup>2</sup>	406 m <sup>2</sup>				2 557 m <sup>2</sup>	2 817 m <sup>2</sup>	2 177 m <sup>2</sup>	662
8 <sup>o</sup>	Hausmann Saint-Augustin	13 434 m <sup>2</sup>	11 683 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>					960 m <sup>2</sup>		104
8 <sup>o</sup>	Galerie des Champs-Élysées	8 662 m <sup>2</sup>		4 719 m <sup>2</sup>					1 819 m <sup>2</sup>	2 124 m <sup>2</sup>	125
8 <sup>o</sup>	90 Champs-Élysées	8 861 m <sup>2</sup>	7 912 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>						17 m <sup>2</sup>	
8 <sup>o</sup>	92 Champs-Élysées	7 692 m <sup>2</sup>	4 110 m <sup>2</sup>	3 089 m <sup>2</sup>						493 m <sup>2</sup>	
8 <sup>o</sup>	Cézanne Saint-Honoré	29 048 m <sup>2</sup>	24 437 m <sup>2</sup>	1 849 m <sup>2</sup>					1 257 m <sup>2</sup>	1 504 m <sup>2</sup>	128
8 <sup>o</sup>	9 Percier	6 689 m <sup>2</sup>	5 945 m <sup>2</sup>						199 m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup>	14
9 <sup>o</sup>	Condorcet	24 883 m <sup>2</sup>	20 376 m <sup>2</sup>				1 562 m <sup>2</sup>	1 301 m <sup>2</sup>	1 644 m <sup>2</sup>		50
9 <sup>o</sup>	Édouard VII	54 120 m <sup>2</sup>	28 412 m <sup>2</sup>	7 331 m <sup>2</sup>	3 125 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 509 m <sup>2</sup>	1 077 m <sup>2</sup>	1 646 m <sup>2</sup>		523
12 <sup>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	24 470 m <sup>2*</sup>	21 762 m <sup>2</sup>				719 m <sup>2</sup>	1 569 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>		89
16 <sup>e</sup>	83 Marceau	9 587 m <sup>2*</sup>	9 277 m <sup>2</sup>						310 m <sup>2</sup>		90
17 <sup>e</sup>	112 Wagram	5 998 m <sup>2</sup>	4 470 m <sup>2</sup>	892 m <sup>2</sup>					75 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>	29
17 <sup>e</sup>	131 Wagram	9 185 m <sup>2</sup>	7 100 m <sup>2</sup>					449 m <sup>2</sup>	1 104 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	124
Neuilly-sur-Seine	176 Charles de Gaulle	7 381 m <sup>2</sup>	5 749 m <sup>2</sup>	389 m <sup>2</sup>					382 m <sup>2</sup>	861 m <sup>2</sup>	145
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m <sup>2</sup>	6 026 m <sup>2</sup>						306 m <sup>2</sup>		124
<b>Total</b>		<b>393 340 m<sup>2</sup></b>	<b>290 075 m<sup>2</sup></b>	<b>36 656 m<sup>2</sup></b>	<b>3 125 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>6 791 m<sup>2</sup></b>	<b>12 337 m<sup>2</sup></b>	<b>18 054 m<sup>2</sup></b>	<b>18 284 m<sup>2</sup></b>	<b>3 008</b>

\* Surfaces PCM

# Comptes consolidés au 31 décembre 2019

—• p.144

**A. État consolidé  
de la situation financière**

—• p.145

**B. État consolidé  
du résultat global**

—• p.146

**C. État de variation  
des capitaux propres consolidés**

—• p.147

**D. Tableau de flux  
de trésorerie consolidés**

—• p.148

**E. Notes annexes**

I	- Principes comptables généraux .....	148
II	- Faits marquants .....	149
III	- Information sectorielle .....	150
IV	- Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement .....	152
V	- Données liées à l'activité .....	156
VI	- Financement .....	159
VII	- Capitaux propres et résultat par action .....	164
VIII	- Provisions .....	165
IX	- Rémunérations et avantages consentis au personnel .....	166
X	- Impôts et taxes .....	168
XI	- Engagements hors bilan .....	169
XII	- Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie .....	170
XIII	- Informations relatives au périmètre de consolidation .....	171

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 6 février 2020.

## A. État consolidé de la situation financière

## ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations incorporelles	IV -1	532	659
Immobilisations corporelles	IV -2	20325	20834
Immeubles de placement	IV -5	7 045 049	6 458 430
Actifs financiers	VI -5	8225	820
Autres actifs	V -4	8233	32
<b>Total Actifs non-courants</b>		<b>7 082 364</b>	<b>6 480 775</b>
Clients et autres débiteurs	V -3	78 735	82 351
Autres actifs	V -4	234	371
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VI -6	54 002	25 304
<b>Total Actifs courants</b>		<b>132 971</b>	<b>108 026</b>
<b>Total Actif</b>		<b>7 215 335</b>	<b>6 588 801</b>

## PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2019	31/12/2018
Capital		93 058	93 058
Réserves		3 802 389	3 565 162
Résultat de l'exercice		589 758	351 636
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>4 485 205</b>	<b>4 009 856</b>
Intérêts minoritaires		551 770	502 107
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>551 770</b>	<b>502 107</b>
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>VII -1</b>	<b>5 036 975</b>	<b>4 511 963</b>
Emprunts et dérivés passifs	VI -1	1 441 490	1 494 080
Provisions non courantes	VIII -1	1 414	1 220
Impôts différés passifs	X -3	221 571	205 062
Dettes fiscales	X -1	5 142	13 368
Autres passifs	V -6	26 870	23 214
<b>Total Passifs non-courants</b>		<b>1 696 487</b>	<b>1 736 944</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	V -5	26 196	25 320
Emprunts et concours bancaires	VI -1	392 814	268 958
Provisions courantes	VIII -1	1 123	1 349
Autres passifs	V -6	61 740	44 267
<b>Total Passifs courants</b>		<b>481 873</b>	<b>339 894</b>
<b>Total Passif</b>		<b>7 215 335</b>	<b>6 588 801</b>

## B. État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2019	31/12/2018
<b>Revenus locatifs</b>		<b>198 710</b>	<b>193 509</b>
Charges immobilières brutes		-42 902	-43 334
Charges immobilières récupérées		33 005	32 561
Charges immobilières nettes de récupération		-9 897	-10 773
<b>Loyers nets</b>	<b>V -1</b>	<b>188 813</b>	<b>182 736</b>
Autres produits d'exploitation	V -2	9 003	4 009
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	IV -3	-1 386	-1 569
Variation nette des provisions	VIII -2	-728	-1 304
Frais de personnel	IX -1	-13 682	-12 788
Autres frais généraux	V -7	-9 254	-8 987
Résultat de cession des autres actifs	IV -4	-3	-6
Résultat de cession des immeubles de placement		-	22
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	526 889	289 014
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>699 652</b>	<b>451 127</b>
Charges financières	VI -2	-31 577	-36 728
Produits financiers	VI -2	4 954	4 276
Ajustement de valeur des instruments financiers	VI -3	-1 181	-18 987
Actualisation des dettes et créances		-319	-548
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>671 529</b>	<b>399 140</b>
Impôts	X -2-3	-23 809	-14 494
<b>Résultat net</b>		<b>647 720</b>	<b>384 646</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>589 758</b>	<b>351 636</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VII -5	57 962	33 010
Résultat net par action	VII -4	12,74 €	7,60 €
Résultat net dilué par action	VII -4	12,71 €	7,59 €
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Pertes et gains actuariels	VIII -1	-57	8
Autres éléments		-	-15
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		-57	-7
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VI -5	5 697	-
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie		-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		5 697	-
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>5 640</b>	<b>-7</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>		<b>653 360</b>	<b>384 639</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>595 398</b>	<b>351 629</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle		57 962	33 010

## 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 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>
<u>Variations de la période</u>									
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>
<u>Variations de la période</u>									
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	589758	589758	57962
Total des autres éléments du résultat global, net d'impôt	-	-	-	-	5697	-57	-	5640	-
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5697</b>	<b>-57</b>	<b>589758</b>	<b>595398</b>	<b>57962</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	351636	-351636	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	2774	-	-	-	2774	-
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-2393	-	-	-	-2393	-
Paiements fondés sur des actions	-	-	-	-	-	2282	-	2282	-
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-122711	-	-122711	-8299
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2019</b>	<b>93058</b>	<b>556116</b>	<b>22621</b>	<b>-17936</b>	<b>5697</b>	<b>3235894</b>	<b>589758</b>	<b>4485205</b>	<b>551770</b>

## D. Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2019	31/12/2018
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat de l'exercice - part du Groupe		589 758	351 636
Variation de valeur des immeubles de placement	IV -5	-526 889	-289 014
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	IV -3	1 386	1 569
Dotations nettes aux provisions du passif		447	1 100
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts	IV -4	3	-16
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		1 500	19 534
Étalements des franchises de loyers et droits d'entrée	V -1	3 568	529
Avantages consentis au personnel	IX -3	2 282	1 952
Part des intérêts minoritaires	VII -5	57 962	33 010
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>130 017</b>	<b>120 300</b>
Coût de l'endettement financier	VI -2	26 623	32 452
Charge d'impôt	X -2-3	23 809	14 494
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>180 449</b>	<b>167 246</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		6 904	276
Intérêts versés		-290 488	-28 827
Intérêts reçus		73	21
Impôt versé		-16 081	-15 837
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>142 297</b>	<b>122 879</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XII	-63 754	-38 106
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-754	-245
Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles		1	255
Autres encaissements et décaissements		-2 300	468
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-66 807</b>	<b>-37 628</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		381	-295
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VII -3	-122 711	-106 383
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		-8 299	-6 921
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		1 509 936	1 269 204
Remboursements d'emprunts		-1 426 050	-1 180 350
Autres variations financières		-49	-17 512
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>-46 792</b>	<b>-42 257</b>
<b>Variation de trésorerie</b>			
Trésorerie nette à l'ouverture		25 304	-17 690
Trésorerie nette à la clôture	XII	54 002	25 304
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>28 698</b>	<b>42 994</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 2019 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 donne une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Côté bailleur, les contrats doivent être classés en contrat simple ou contrat de location-financement. Le groupe SFL n'a pas de contrat de location-financement. Le Groupe a effectué un recensement de ses contrats de location en tant que preneur. Il s'agit de contrats de location portant sur moins d'une dizaine de véhicules de société et de photocopieurs. L'impact estimé en année pleine de l'application d'IFRS 16 sur le droit d'utilisation de l'actif et la dette associée est inférieur à 300 milliers d'euros, soit à peine plus de 1 % des immobilisations corporelles et des autres passifs courants et non-courants. Les impacts ci-dessus sont insignifiants.
- 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, selon qu'une entité emprunte des fonds de façon générale, ou spécifiquement en vue d'obtenir l'actif. Le taux de capitalisation à appliquer aux dépenses relatives à cet actif doit correspondre à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts, autres que les emprunts contractés spécifiquement dans le but d'obtenir l'actif concerné. Le Groupe n'a pas fait d'emprunt spécifique dans le but d'obtenir un actif.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 31 décembre 2019, ou adoptés par l'Union Européenne au 31 décembre 2019 mais d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2020 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 & IAS 8 Définition de « significatif ». L'IASB a publié des modifications de sa définition du terme « significatif » afin de permettre aux entreprises d'exercer plus facilement leur jugement en termes de matérialité. Une information est significative si on peut raisonnablement s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions économiques que les principaux utilisateurs des états financiers prennent sur la base de ces états financiers.
- Amendements limités à IFRS 3 « Définition d'une entreprise ». Ces amendements visent à clarifier la distinction entre une entreprise et un groupe d'actifs afin d'aider les parties prenantes lorsqu'elles appliquent la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Une entreprise est définie comme devant fournir des biens et des services à des clients. Si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts acquis est concentrée sur un actif unique ou un groupe d'actifs similaires il ne s'agit pas de l'acquisition d'une entreprise.

##### 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 2019, les surfaces en développement représentent environ 18 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, pour lesquelles un nouveau permis de construire a été obtenu en mars, aujourd'hui définitif. La livraison est prévue en 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), portant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup>, et dont les conditions suspensives ont été levées fin 2019. Les travaux devraient démarrer au 1<sup>er</sup> semestre 2020 ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), qui va être totalement restructuré d'ici à fin 2021. Le permis de construire obtenu en mai 2018 et purgé de tout recours est aujourd'hui définitif, l'immeuble entièrement curé, et les travaux ont démarré ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison en 2021.

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours de l'exercice 2019.

Au cours de l'exercice 2019, le groupe SFL a commercialisé plus de 56 000 m<sup>2</sup> de surfaces, dont 34 000 m<sup>2</sup> de bureaux, qui intègrent notamment la pré-commercialisation à WeWork des 12 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble du 106 Haussmann libérés fin 2019 par son précédent locataire. Les commercialisations de commerces (plus de 21 000 m<sup>2</sup>) portent quant à elles principalement sur les surfaces commerciales du Louvre Saint-Honoré, avec la prise en compte du BEFA signé avec le groupe Richemont suite à la levée des conditions suspensives.

### II - 2) Financements

En juin 2019, SFL a signé une ligne de crédit syndiqué revolving de 390 millions d'euros avec son pool bancaire sur une durée de 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving d'un montant initial de 400 millions d'euros, ramené à 250 millions d'euros en 2018, et venant à échéance en juillet 2020.

Par ailleurs, le plafond du programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP) mis en place en 2018, a été porté de 300 à 500 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 387 millions d'euros à fin décembre 2019.

Au troisième trimestre 2019, SFL a mis en place de nouvelles couvertures de taux pour un montant de 300 millions d'euros, permettant au groupe de se couvrir dans de très bonnes conditions.

Toutes ces opérations permettent à SFL d'allonger la maturité moyenne de son endettement, tout en maintenant un coût moyen historiquement bas.

### 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	31/12/2019
<b>Revenus locatifs</b>	<b>163 241</b>	<b>33 369</b>	<b>2 100</b>	<b>-</b>	<b>198 710</b>
Charges immobilières brutes	-34 455	-7 016	-1 431	-	-42 902
Charges immobilières récupérées	26 994	5 521	490	-	33 005
Charges immobilières nettes de récupération	-7 462	-1 494	-941	-	-9 897
<b>Loyers nets</b>	<b>155 779</b>	<b>31 875</b>	<b>1 159</b>	<b>-</b>	<b>188 813</b>
Autres produits d'exploitation	5 980	952	471	1 600	9 003
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	-1 386	-1 386
Variation nette de provisions	-257	307	-	-778	-728
Frais de personnel	-	-	-	-13 682	-13 682
Autres frais généraux	-	-	-	-9 254	-9 254
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-3	-3
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	458 400	55 971	12 518	-	526 889
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>619 902</b>	<b>89 105</b>	<b>14 148</b>	<b>-23 503</b>	<b>699 652</b>
Charges financières	-	-	-	-31 577	-31 577
Produits financiers	-	-	-	4 954	4 954
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-1 181	-1 181
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-319	-319
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>619 902</b>	<b>89 105</b>	<b>14 148</b>	<b>-51 626</b>	<b>671 529</b>
Impôts	-	-	-	-23 809	-23 809
<b>Résultat net</b>	<b>619 902</b>	<b>89 105</b>	<b>14 148</b>	<b>-75 435</b>	<b>647 720</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>548 104</b>	<b>89 105</b>	<b>14 148</b>	<b>-61 599</b>	<b>589 758</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 798	-	-	-13 836	57 962
<b>Autres éléments du résultat global</b>					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-57	-57
Autre élément du résultat global	-	-	-	-	-
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-57	-57
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	5 697	5 697
Impact des impôts différés sur instruments de trésorerie	-	-	-	-	-
Éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	5 697	5 697
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 640</b>	<b>5 640</b>
<b>Résultat net et autres éléments du résultat global</b>	<b>619 902</b>	<b>89 105</b>	<b>14 148</b>	<b>-69 795</b>	<b>653 360</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>548 104</b>	<b>89 105</b>	<b>14 148</b>	<b>-55 959</b>	<b>595 398</b>
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71 798	-	-	-13 836	57 962
<b>Actifs</b>					
(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2019
Actifs sectoriels	5 902 113	1 099 422	114 736	80 750	7 197 021
Actifs non affectés	-	-	-	18 314	18 314
<b>Total des actifs</b>	<b>5 902 113</b>	<b>1 099 422</b>	<b>114 736</b>	<b>99 064</b>	<b>7 215 335</b>

La ventilation sectorielle pour l'exercice précédent s'établit de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2018
<b>Revenus locatifs</b>	<b>160 490</b>	<b>30 074</b>	<b>2 945</b>	<b>-</b>	<b>193 509</b>
Charges immobilières brutes	-35 192	-6 661	-1 481	-	-43 334
Charges immobilières récupérées	26 354	5 553	654	-	32 561
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
<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	31/12/2018
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>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2019

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)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2019
<b>Valeur Brute</b>					
Applications informatiques	6 701	–	–	49	6 750
Autres immobilisations incorporelles	910	343	–	-49	1 204
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Applications informatiques	-6 504	-131	–	–	-6 635
Autres immobilisations incorporelles	-448	-339	–	–	-787
<b>Valeur nette</b>	<b>659</b>	<b>-127</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>532</b>

#### IV -2) Immobilisations corporelles

##### Principes comptables

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Immeuble d'exploitation Washington Plaza :

Bâti	105 à 118 ans
Clos et couvert	8 à 24 ans
Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans

Autres immobilisations corporelles :

Installations et aménagements	2 à 20 ans
Agencements et équipements	5 à 10 ans
Matériel divers et informatique	2 à 5 ans

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2019
<b>Valeur Brute</b>					
Immeubles d'exploitation	21 238	-	-	-	21 238
Autres immobilisations corporelles	5 982	410	- 131	-	6 261
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
Immeubles d'exploitation	-3 141	-366	-	-	-3 507
Autres immobilisations corporelles	-3 245	-550	128	-	-3 667
<b>Valeur nette</b>	<b>20 834</b>	<b>-506</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>20 325</b>

Au 31 décembre 2019, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 48 291 milliers d'euros contre 43 261 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

#### IV -3) Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-470	-707
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-916	-862
<b>Total</b>	<b>-1 386</b>	<b>-1 569</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 2019 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.

Les immeubles sont comptabilisés initialement au coût. Pour l'évaluation ultérieure le groupe SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne «Variation de valeur des immeubles de placement» et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice – Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent – Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs, afin d'éviter une double comptabilisation.

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'administration sont reclassés en actifs destinés à être cédés et continuent à être évalués à la juste valeur, conformément à IFRS 5.

#### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2019 par CBRE 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 : 58 %
- CBRE : 42 %

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 aux experts, autres que les honoraires relatifs aux évaluations semestrielles, s'élèvent à 366 milliers d'euros au 31 décembre 2019, et portent principalement sur des prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage effectuées par Jones Lang LaSalle, qui a participé aux expertises du 30 juin.

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. L'estimation des budgets de travaux à réaliser pour les actifs en phase de développement a été intégrée dans leur valorisation.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toute-

fois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

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)	31/12/2018	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2019
Immeubles de placement	6 458 430	59 730	528 491	–	-1 602	–	7 045 049
<b>Total</b>	<b>6 458 430</b>	<b>59 730</b>	<b>528 491</b>	<b>–</b>	<b>-1 602</b>	<b>–</b>	<b>7 045 049</b>

Passage de la valeur du patrimoine à la valeur des immeubles de placement au bilan :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Valeur HD du patrimoine	7 157 690	6 569 609
Déduction des immeubles d'exploitation (cf. note IV-2)	-48 291	-43 261
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-64 350	-67 917
<b>Juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>7 045 049</b>	<b>6 458 430</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 31/12/2019 (en millions d'euros, 100 %)	Paramètres	Fourchette <sup>(1)</sup>	Moyenne pondérée <sup>(1)</sup>
Paris QCA	5 944	VLM	630 - 840 €	755 €
		Taux de fin de cash-flow	2,90 - 3,20 %	3,15 %
		Taux d'actualisation	3,90 - 4,70 %	4,12 %
Paris hors QCA	1 099	VLM	548 - 736 €	613 €
		Taux de fin de cash-flow	3,20 - 3,60 %	3,44 %
		Taux d'actualisation	4,10 - 5,80 %	4,64 %
Croissant Ouest	115	VLM	313 - 523 €	462 €
		Taux de fin de cash-flow	3,64 - 4,95 %	4,01 %
		Taux d'actualisation	4,50 - 5,95 %	4,91 %
<b>Total</b>	<b>7 158</b>			

(1) Pour les bureaux.

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 566 829 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 667 713 milliers d'euros.

## V - Données liées à l'activité

### V - 1) Loyers nets

#### Principes comptables

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition. Figurent également en revenus locatifs les revenus issus des mandats de gestion externe.

#### Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, droits d'entrée, et indemnités de résiliation anticipée. Conformément à la norme IFRS 16, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire, lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme, sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin, soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

#### Charges immobilières

Le Groupe a affiné son analyse des critères de distinction « agent-principal » de la norme IFRS 15 et a conclu qu'il agissait à titre de « principal ». De ce fait, le Groupe présente désormais de manière distincte les charges immobilières brutes et les charges immobilières récupérées dans l'état consolidé du résultat global.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Les loyers de la période intègrent un impact négatif net de 3 568 milliers d'euros relatif à l'étalement des franchises et des paliers sur la durée ferme des baux. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s'élèvent à 10 874 milliers d'euros.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
<b>Loyers</b>	<b>1 081 928</b>	<b>183 585</b>	<b>156 885</b>	<b>127 007</b>	<b>108 260</b>	<b>81 530</b>	<b>424 661</b>

### V - 2) Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Production immobilisée	1 490	58
Autres produits	7 513	3 951
<b>Total</b>	<b>9 003</b>	<b>4 009</b>

Les autres produits proviennent principalement de la facturation de travaux et de réparations locatives.

### V -3) Clients et autres débiteurs

#### Principes comptables

Les créances clients sont valorisées initialement à leur coût amorti, correspondant au montant initial de la facture d'origine. Dès leur origination, elles sont dépréciées. Le Groupe a appliqué le modèle simplifié pour la détermination des provisions au titre des pertes de crédit (perte à maturité), conformément à IFRS 9. Cette approche a été fondée sur l'observation des

pertes réelles historiques et la projection des pertes attendues compte tenu des facteurs de risque identifiés. Les créances font ensuite l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

(en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018
	Total	< 1 an	≥ 1 an	
Clients et comptes rattachés	69364	19250	50114	74261
Provisions clients et comptes rattachés	-1417	-194	-1223	-1575
<b>Clients</b>	<b>67947</b>	<b>19056</b>	<b>48891</b>	<b>72686</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	63	63	-	27
Personnel et comptes rattachés	11	11	-	19
Créances fiscales – hors IS – part courante	8430	8430	-	7393
Autres créances d'exploitation	1773	1773	-	1994
Autres créances	511	511	-	232
<b>Autres débiteurs</b>	<b>10788</b>	<b>10788</b>	<b>-</b>	<b>9665</b>
<b>Total</b>	<b>78735</b>	<b>29844</b>	<b>48891</b>	<b>82351</b>

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et les créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers pour 64350 milliers d'euros (dont 16382 milliers d'euros à moins d'un an). Les créances ne portent pas intérêts.

Le coût du risque se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dotations aux provisions clients	-323	-242
Reprises de l'exercice clients	41	38
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-3	-5
<b>Total</b>	<b>-285</b>	<b>-209</b>
Loyers	198710	193509
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>0,14 %</b>	<b>0,11 %</b>

### V -4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts différés actifs	-	32
Paiements d'avance non-courants	8233	-
<b>Total autres actifs non-courants</b>	<b>8233</b>	<b>32</b>
État – Acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	173	158
Paiements d'avance	61	213
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>234</b>	<b>371</b>

Les paiements d'avance non-courants concernent les travaux de restructuration de l'immeuble 83 Marceau.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2019

### V - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	8 247	6 697
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	17 949	18 623
<b>Total</b>	<b>26 196</b>	<b>25 320</b>

### V - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dépôts et cautionnements reçus	26 870	23 214
<b>Total autres passifs non-courants</b>	<b>26 870</b>	<b>23 214</b>
Dépôts et cautionnements reçus	14 425	2 207
Clients – avances et acomptes reçus	22 800	19 997
Dettes sociales	5 494	5 157
Dettes fiscales	13 771	12 648
Autres dettes	4 794	3 682
Comptes de régularisations passif	456	576
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>61 740</b>	<b>44 267</b>

Les dépôts et cautionnements reçus comprennent essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.

Les dettes sociales incluent la participation, l'intéressement et les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales incluent les échéances 2020 de l'« exit tax » générée par les immeubles 131 Wagram et Biome pour un total de 8 450 milliers d'euros.

Les comptes de régularisations passif correspondent aux encaissements d'avance.

### V - 7) Autres frais généraux

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Honoraires	- 1 640	- 1 726
Impôts et taxes	- 2 840	- 2 521
Autres	- 4 774	- 4 740
<b>Total</b>	<b>- 9 254</b>	<b>- 8 987</b>

Au 31 décembre 2019, les honoraires des Commissaires aux comptes se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019		31/12/2018	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	323	241	318	236
SACC	33	19	52	44
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>260</b>	<b>370</b>	<b>280</b>

Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent principalement des prestations de revue de traduction des informations financières et la vérification volontaire d'informations environnementales.

## VI - Financement

### VI - 1) Emprunts et concours bancaires

#### Principes comptables

Tous les prêts et emprunts sont comptabilisés initialement à la juste valeur qui correspond au montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des

emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

(en milliers d'euros)			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	TIE%	Échéance	Part courante		Part non-courante	
<b>Emprunts obligataires</b>						
Émission 350 M€ 2014-2021	1,875 %	26-nov-21	647	647	350 000	350 000
Émission 350 M€ 2015-2022	2,25 %	16-nov-22	992	993	350 000	350 000
Émission 500 M€ 2018-2025	1,50 %	29-mai-25	4 459	4 459	500 000	500 000
<b>Emprunts bancaires</b>						
BNP-PARIBAS 2016	Euribor +marge	24-mai-21	–	40	–	50 000
NATIXIS – DEKA – DEUTSCHE HYPO	1,571 %	16-juil-22	2 619	2 625	197 080	199 160
<b>Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)</b>						
	Taux fixe (précompté)	< 1 an	386 500	262 500	–	–
<b>Swaps de taux</b>						
Swap CA-CIB 5 ans	0,23 %	28-nov-22	60	52	1 605	989
<b>Comptes courants passifs</b>						
	Divers		23	40	49 866	52 246
<b>Impact étalement des commissions sur emprunts</b>						
			- 2 486	- 2 398	- 7 061	- 8 315
<b>Total</b>			<b>392 814</b>	<b>268 958</b>	<b>1 441 490</b>	<b>1 494 080</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2019

L'échéancier des emprunts et des dettes financières se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2018
Emprunts obligataires	1 206 098	6 098	700 000	500 000	1 206 099
BNP-PARIBAS 2016	–	–	–	–	50 040
NATIXIS-DEKA-DEUTSCHE HYPO	199 699	2 619	197 080	–	201 785
Titres de créance négociables à court terme (NEU CP)	386 500	386 500	–	–	262 500
Swap CA-CIB 5 ans	1 665	60	1 605	–	1 041
Comptes courants passifs	49 889	23	49 866	–	52 286
Étalement frais emprunts	-9 547	-2 486	-6 707	-354	-10 713
<b>Total</b>	<b>1 834 304</b>	<b>392 814</b>	<b>941 844</b>	<b>499 646</b>	<b>1 763 038</b>

Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington.

Au 31 décembre 2019, les covenants et les clauses d'exigibilité anticipée concernent les lignes de crédit suivantes : Société Générale, BECM, BNP Paribas, CADIF et la Banque Postale. Ils s'analysent comme suit :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2019	Valeur au 31/12/2018	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50 %	22,7 %	24,1 %	Défaut de paiement Cessation d'activité
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	6,6	5,1	Procédure Collective
Dettes sécurisées / Valeur du patrimoine <= 20 %	2,6 %	2,9 %	Non-respect des covenants financiers
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	6,5 Md€	6,0 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2019.

### VI - 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-28 090	-31 689
Intérêts des comptes courants hors Groupe	-133	-156
Instruments de couverture	-585	-561
Autres charges financières	-2 769	-4 322
<b>Charges financières</b>	<b>-31 577</b>	<b>-36 728</b>
Produits d'intérêts	73	21
Transferts de charges financières	4 881	4 255
<b>Produits financiers</b>	<b>4 954</b>	<b>4 276</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-26 623</b>	<b>-32 452</b>

Le poste des transferts de charges financières, capitalisées au taux de 1,44 %, correspond aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré, Biome et 83 Marceau.

## 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. Une partie de ces instruments financiers dérivés est éligible à la comptabilité de couverture. Il s'agit de couverture de flux de trésorerie. La partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat. Lorsque la relation de couverture de l'instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification

et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

Pour les autres instruments financiers dérivés détenus par le groupe et non éligibles à la comptabilité de couverture, 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).

Au 31 décembre 2019, le portefeuille du groupe SFL comprend les éléments suivants :

- un swap payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB, de nature instrument financier à la juste valeur par résultat. 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 swap forward payeur de taux fixe, contrepartie CA-CIB, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à -0,3475 %.
- un swap forward payeur de taux fixe, contrepartie CIC, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été

réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 5 ans à -0,4525 %.

- un collar, contrepartie Société Générale vendeur du collar à prime nulle, éligible à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Il a été réalisé en valeur du 4 septembre 2019 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et une durée de 7 ans, à 0 % pour le cap et -0,7525 % pour le floor.

Le CAP, contrepartie CADIF vendeur du cap, de nature instrument financier à la juste valeur par résultat, 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 %, a été soldé en septembre 2019.

### Valeur de marché des instruments de couverture économique

Au 31 décembre 2019, la valeur de marché des instruments de couverture s'élève à 4 092 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2019	31/12/2018
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov-22	- 1 605	- 989
Swap CA-CIB -0,3475 %	100 000	nov-26	1 877	-
Swap CIC -0,4525 %	100 000	nov-26	2 416	-
Collar Société Générale 0 %/-0,7525 %	100 000	sept-26	1 404	-
CAP Cadif 0,25 %	100 000	sept-19	-	591
<b>Total</b>			<b>4 092</b>	<b>-398</b>

### Ajustement de valeur des instruments financiers

La variation sur l'exercice de la valorisation des instruments de couverture de nature instrument financier à la juste valeur par résultat est de 1 181 milliers d'euros, en défaveur du Groupe, comptabilisés en résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Pénalités de remboursement sur rachats d'emprunts obligataires	-	- 17 156
Instruments de couverture de taux	- 1 181	- 1 831
<b>Total</b>	<b>- 1 181</b>	<b>- 18 987</b>

## VI -4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

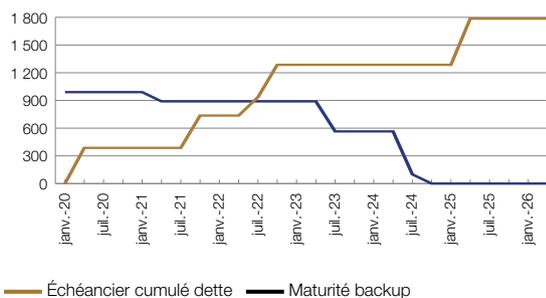
Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2019, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 990 millions d'euros en lignes de

crédit confirmées non utilisées contre 920 millions d'euros au 31 décembre 2018. 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 juillet 2022.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ SFL



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

Les clauses d'exigibilité anticipée de nos lignes de crédit sont résumées note VI-1.

## 2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité. Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

## 3/ Le risque de marché

Au 31 décembre 2019, 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.

## 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 2019 :

(en milliers d'euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	386 500	-	-	-	-	-	386 500
Comptes courants	-	49 866	-	-	-	-	49 866
<b>Total dette taux variable</b>	<b>386 500</b>	<b>49 866</b>	-	-	-	-	<b>436 366</b>

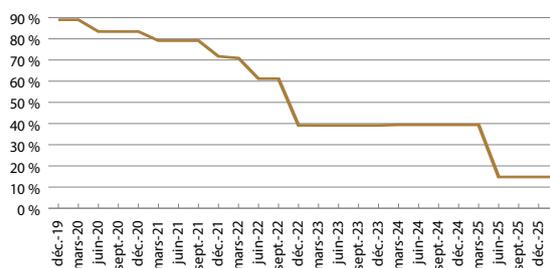
Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans le tableau ci-dessus ne portent pas d'intérêts ou ne sont pas soumis au risque de taux.

## 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 2019, le taux de couverture de la dette est de 89%.

## TAUX DE COUVERTURE DETTE SFL 2019-2025



## b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,37 % au 31 décembre 2019 (contre 1,49 % au 31 décembre 2018).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,45 %, soit un impact négatif de 1 429 milliers d'euros sur l'année représentant 4,52 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 1,30 %, soit un impact positif de 1 250 milliers d'euros sur l'année représentant 3,96 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2019, une hausse des taux de 0,5 % en améliorerait la valorisation de 8 266 milliers d'euros. À l'opposé, une baisse des taux de 0,5 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 8 284 milliers d'euros.

### Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2019, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s'élève à 1 254 543 milliers d'euros, détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2019	31/12/2018
Émission nov- 2014	350 000	nov-21	360 810	362 607
Émission nov- 2015	350 000	nov-22	369 588	368 298
Émission mai- 2018	500 000	mai-25	524 145	491 425
<b>Total</b>	<b>1 200 000</b>		<b>1 254 543</b>	<b>1 222 330</b>

### 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)	31/12/2018	Augmentation	Dotation	Diminution	Reprise	31/12/2019
Dépôts et cautionnements versés	229	2 300	-	-	-	2 529
Instruments de couverture de taux	591	5 697	-	- 591	-	5 697
<b>Total</b>	<b>820</b>	<b>7 997</b>	<b>-</b>	<b>- 591</b>	<b>-</b>	<b>8 225</b>

Les dépôts et cautionnements versés comprennent un dépôt de 2 300 milliers d'euros réalisé par la société Parhaus. La valorisation positive des instruments de couverture éligibles à la comptabilité de couverture de flux de trésorerie comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 5 697 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (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 conver-

tibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilités	54 002	25 304
<b>Total</b>	<b>54 002</b>	<b>25 304</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)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Nombre de titres auto-détenus	274 274	27 685	- 79 772	222 187
Prix moyen en euros	66,69 €	66,86 €	57,98 €	69,84 €
<b>Total</b>	<b>18 290</b>	<b>1 851</b>	<b>- 4 625</b>	<b>15 516</b>

#### VII - 3) Distributions

(en milliers d'euros)	31/12/2019		31/12/2018	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N-1	122 711	2,65 €	106 383	2,30 €
<b>Total</b>	<b>122 711</b>	<b>2,65 €</b>	<b>106 383</b>	<b>2,30 €</b>

#### VII - 4) Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, déduction faite des titres auto-détenus à la clôture. Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, ajusté des titres auto-détenus à la clôture et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés et aux mandataires sociaux par l'attribution des actions de performance.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net pour le résultat de base par action	589 758	351 636
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	- 222 187	- 274 274
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus</b>	<b>46 306 787</b>	<b>46 254 700</b>
<b>Résultat net par action, non dilué</b>	<b>12,74 €</b>	<b>7,60 €</b>
Résultat net pour le résultat de base par action	589 758	351 636
Nombre moyen d'actions ordinaires	46 528 974	46 528 974
Nombre de titres auto-détenus	- 222 187	- 274 274
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ordinaires	80 285	76 983
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires hors titres auto-détenus, après dilution</b>	<b>46 387 072</b>	<b>46 331 683</b>
<b>Résultat net par action, dilué</b>	<b>12,71 €</b>	<b>7,59 €</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)	31/12/2019	31/12/2018
<b>SCI Washington</b>	<b>28447</b>	<b>17396</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	7905	7862
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	20423	9607
<i>dont résultat financier</i>	-127	-151
<i>dont divers</i>	246	78
<b>Sous-groupe Parholding</b>	<b>29515</b>	<b>15614</b>
<i>dont revenus locatifs</i>	15343	14986
<i>dont variation de valeur des immeubles de placement</i>	27179	10357
<i>dont résultat financier</i>	-1745	-1766
<i>dont impôts différés</i>	-8255	-3543
<i>dont impôt exigible</i>	-3265	-3600
<i>dont divers</i>	256	-820
<b>Total</b>	<b>57962</b>	<b>33010</b>

## VIII - Provisions

### VIII - 1) Provisions courantes et non-courantes

#### Principes comptables

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes. La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses

émises par la Direction sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, et requiert l'exercice de son jugement.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2019
Provisions relatives au personnel	1220	820	-35	-35	57	-648	1414
<b>Provisions non-courantes</b>	<b>1220</b>	<b>820</b>	<b>-35</b>	<b>-35</b>	<b>57</b>	<b>-648</b>	<b>1414</b>
Provisions sur immeubles et locataires	475	-	-	-	-	-	475
Provisions pour impôts et taxes	332	-	-332	-	-	-	-
Provisions relatives au personnel	542	-	-542	-	-	648	648
<b>Provisions courantes</b>	<b>1349</b>	<b>-</b>	<b>-874</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>648</b>	<b>1123</b>
<b>Total</b>	<b>2569</b>	<b>820</b>	<b>-909</b>	<b>-35</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>2537</b>

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 1018 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 2019 à 29 milliers d'euros, contre 21 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

### VIII - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	- 323	- 242
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- 727	- 980
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	- 93	- 120
<b>Dotations</b>	<b>- 1 143</b>	<b>- 1 342</b>
Reprises de provisions sur actif circulant	41	38
Reprises de provisions pour autres risques et charges	374	-
<b>Reprises</b>	<b>415</b>	<b>38</b>
<b>Total</b>	<b>- 728</b>	<b>- 1 304</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)	31/12/2019	31/12/2018
Rémunérations du personnel	- 6 790	- 6 779
Charges sociales sur rémunérations	- 3 655	- 3 560
Avantages accordés au personnel	- 2 331	- 1 952
Participation et intéressement	- 906	- 497
<b>Total</b>	<b>- 13 682</b>	<b>- 12 788</b>

L'effectif administratif moyen se répartit de la façon suivante :

	31/12/2019	31/12/2018
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	58	54
Agents de maîtrise	11	12
Employés / Techniciens	1	2
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>70</b>

Par ailleurs, le personnel d'immeuble est composé de 2 gardiens, sans changement par rapport au 31 décembre 2018.

### 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 pro-rata 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)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dette actuarielle en début d'exercice</b>	<b>902</b>	<b>872</b>
Prestations servies	-35	-54
Coût des services rendus	83	83
Coût financier	11	9
Variation actuarielle	57	-8
<b>Dette actuarielle en fin d'exercice</b>	<b>1018</b>	<b>902</b>

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation semestrielle sur la base d'un taux d'actualisation de 0,69 % (versus 1,57 % au 31 décembre 2018) et d'un taux de revalorisation de 2,00 % (versus 2,20 % au 31 décembre 2018). Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

Une baisse de 0,25 % du taux d'actualisation retenu au 31 décembre 2019 entraîne une hausse de 19 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.

#### Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2019

	Plan n° 4	Plan n° 5	Plan n° 5
Date d'Assemblée	13/11/2015	20/04/2018	20/04/2018
Date d'attribution (Conseil d'administration)	03/03/2017	20/04/2018	15/02/2019
Nombre cible initial	33376	33592	32948
% d'espérance initial	70,83 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré initial	23640	33592	32948
Juste valeur unitaire	42,61 €	48,64 €	54,00 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-2380	-1640	-212
% d'espérance retenu à la clôture	150,00 %	100,00 %	100,00 %
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>46494</b>	<b>31952</b>	<b>32736</b>

#### Principales caractéristiques des plans

Les principales caractéristiques de ces plans sont :

- Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- Objectif de performance : le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.

#### 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.

- 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.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2019

### 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 2019, les pourcentages retenus sont de 150 % pour le plan 2017 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2018 et 2019 (hypothèse de classement en rang 3).

Au cours du premier semestre 2019, 46 302 actions gratuites ont été acquises au titre du plan n°4 de 2016.

Au 31 décembre 2019, le montant constaté en charges au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 2 282 milliers d'euros (hors contribution patronale spécifique).

### IX - 4) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'administration et des dirigeants mandataires sociaux du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	2 928	3 215
Avantages court terme charges patronales	1 661	1 272
Rémunération en actions <sup>(2)</sup>	1 518	1 311
Jetons de présence	591	713
<b>Total</b>	<b>6 698</b>	<b>6 511</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 2019, les transactions avec les parties liées consistent en comptes courants passifs représentant la part de l'actionnaire minoritaire Prédica 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	2021	Total
<b>Montant à payer</b>	<b>5 142</b>	<b>5 142</b>

Ce poste comprend les montants à plus d'un an dus au titre de l'« exit tax », générée par 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.

Le montant restant à payer le 15 mai 2020 au titre de l'exit tax de l'immeuble du 131 Wagram figure en dettes fiscales courantes.

### 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 2019, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 7 268 milliers d'euros, contre 7 371 milliers d'euros au 31 décembre 2018, 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 uniquement les

activités hors régime SIIC, concentrées sur le sous-groupe Parholding.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 31 % et 25 %, conformément à la loi de finance 2018 instituant une baisse progressive du taux d'imposition des sociétés de 33,33 % à 25 %. À défaut, c'est le taux d'impôt approprié en vigueur à la date d'arrêté des comptes qui est appliqué, soit 31 %.

Le calcul des impôts différés n'intègre pas le relèvement du taux d'IS décidé en juillet 2019, de 31 % à 33,33 %, pour l'exercice 2019, car il ne s'applique qu'aux entités ayant réalisé un chiffre d'affaires au moins égal à 250 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	Bilan 31/12/2018	Reclassement	Capitaux propres	Résultat	Bilan 31/12/2019
Variation de valeur des immeubles de placement	-177 259	-	-	-14 038	-191 297
Retraitement des amortissements	-24 958	-	-	-2 293	-27 251
Retraitement des loyers	-1 419	-	-	138	-1 281
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-873	-	-	-348	-1 221
<b>Total net</b>	<b>-205 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-16 541</b>	<b>-221 571</b>
Dont impôts différés – Actif	32	-	-	-32	-
Dont impôts différés – Passif	-205 062	-	-	-16 509	-221 571

## 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)	57 893	2 783	21 644	33 466
Autres Gapd	400	-	400	-
Cautions fournisseurs	2 305	220	2 085	-
<b>Total engagements reçus</b>	<b>60 598</b>	<b>3 003</b>	<b>24 129</b>	<b>33 466</b>

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2019, les engagements sur travaux s'élèvent à 67 256 milliers d'euros (contre 23 288 milliers d'euros au 31 décembre 2018), dont 48 254 milliers d'euros concentrés sur les immeubles 83 Marceau et 106 Haussmann.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2019

### XI - 2) Engagements hors bilan liés au financement

#### Hypothèques conventionnelles

(en milliers d'euros)					
Sociétés		PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	
Échéance		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 2019	390 000	-	390 000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75 000	-	75 000	-
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000	-	100 000	-
Emprunt CADIF	175 000	-	175 000	-
<b>Total</b>	<b>990 000</b>	<b>-</b>	<b>990 000</b>	<b>-</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 2019, le montant global de ces protections s'établit à 3078 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)		
	31/12/2019	31/12/2018
<b>Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement</b>		
Travaux	-63 754	-38 106
<b>Total</b>	<b>-63 754</b>	<b>-38 106</b>
<b>Cessions d'immeubles de placement, d'immobilisations corporelles et incorporelles</b>		
Prix de cession	1	264
Frais décaissés sur cession	-	-9
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>255</b>
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture</b>		
Disponibilités	54 002	25 304
Découverts bancaires	-	-
<b>Total</b>	<b>54 002</b>	<b>25 304</b>

Au 31 décembre 2019, les variations sur emprunts bancaires et obligataires, hors mouvements de trésorerie, s'élèvent à 2 694 milliers d'euros provenant de l'étalement des commissions sur emprunt.

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

### XIII - Informations relatives au périmètre de consolidation

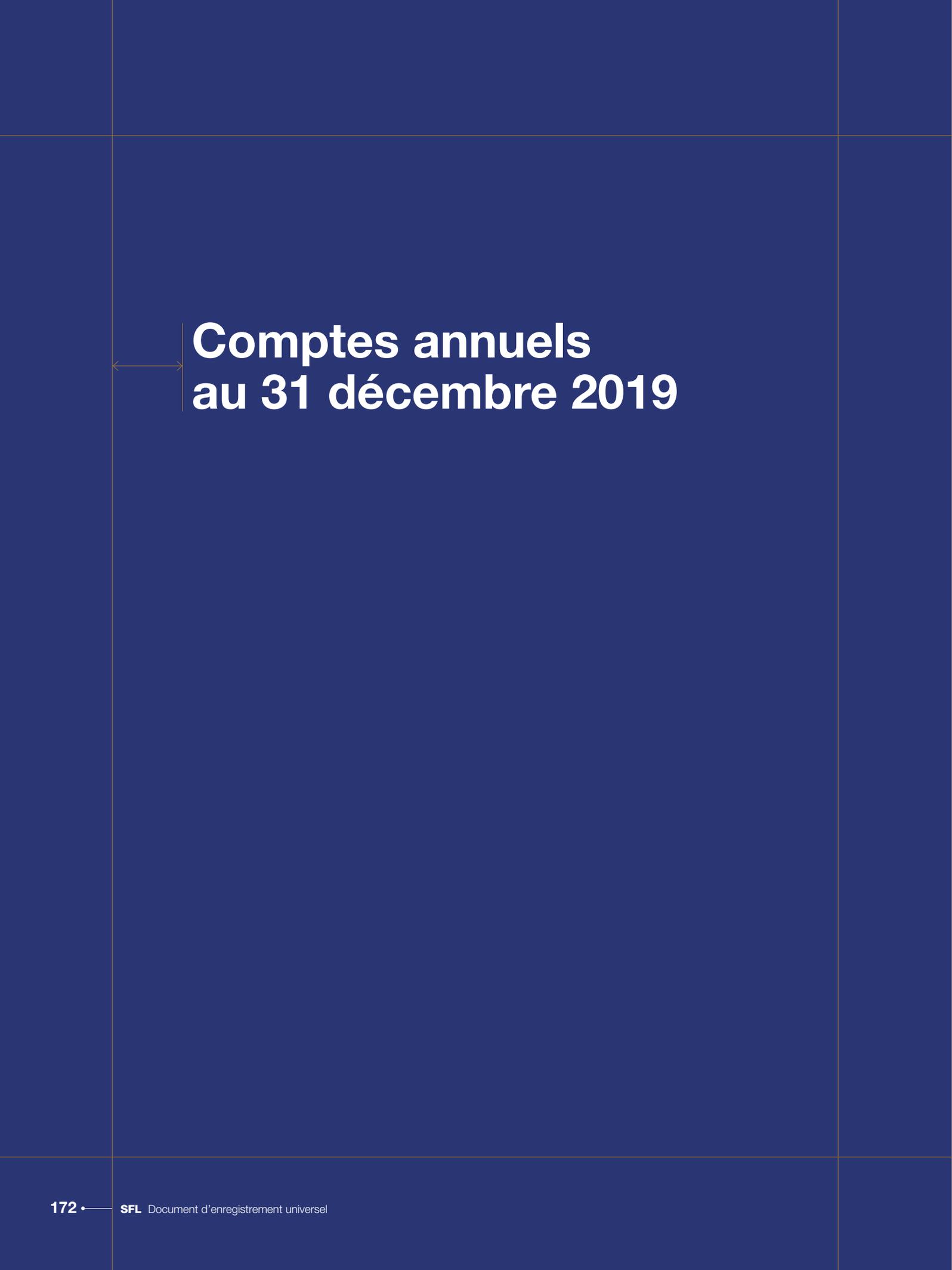
Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<b>Société mère</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552040982	–	–
<b>Sociétés en intégration globale</b>			
SA SEGPIM	326226032	100	100
SAS Locaparis	342234788	100	100
SAS Maud	444310247	100	100
SAS Parholding	404961351	50	50
SC Parchamps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

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

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

La société SAS Société Immobilière Victoria, qui faisait partie du périmètre de consolidation au 31 décembre 2018, a fusionné le 16 mai 2019 avec la Société Foncière Lyonnaise, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

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 2019. 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 2019

—• p.174

**Bilan**

—• p.176

**Compte de résultat**

—• p.177

**I. Principes, règles et méthodes  
comptables**

—• p.179

**II. Faits caractéristiques de l'exercice**

—• p.180

**III. Notes sur les états financiers**

## Bilan

## ACTIF

(en milliers d'euros)	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2019 Montant net	31/12/2018 Montant net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions, brevets et droits similaires	6 705	6 636	69	151
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	–	–	–	–
Autres	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles en cours	1 180	786	394	439
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	710 136	–	710 136	677 127
Constructions	892 615	278 192	614 423	649 428
Autres immobilisations corporelles	5 228	3 292	1 936	2 240
Immobilisations en cours	300 082	–	300 082	177 938
Avances et acomptes	8 233	–	8 233	–
<b>Immobilisations financières<sup>(2)</sup></b>				
Participations	393 955	–	393 955	478 346
Créances rattachées à des participations	35 317	–	35 317	26 879
Autres titres immobilisés	–	–	–	–
Prêts	–	–	–	–
Autres	420	–	420	407
<b>Total I</b>	<b>2 353 871</b>	<b>288 906</b>	<b>2 064 965</b>	<b>2 012 955</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances<sup>(3)</sup></b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	17	–	17	26
Créances locataires et comptes rattachés	2 685	530	2 155	2 922
Autres	455 453	–	455 453	477 348
<b>Valeurs mobilières de placements</b>				
Actions propres	12 703	–	12 703	15 274
Autres titres	–	–	–	–
Instruments de trésorerie	–	–	–	1 066
Disponibilités	9 104	–	9 104	2 904
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	33	–	33	79
<b>Total II</b>	<b>479 995</b>	<b>530</b>	<b>479 465</b>	<b>499 618</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler <b>(III)</b>	5 342	–	5 342	5 490
Primes de remboursement des obligations <b>(IV)</b>	3 428	–	3 428	4 135
Écarts de conversion actif <b>(V)</b>	–	–	–	–
<b>Total général (I à V)</b>	<b>2 842 636</b>	<b>289 436</b>	<b>2 553 200</b>	<b>2 522 198</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			35 317	26 879
(3) Dont à plus d'un an (brut)			450 992	467 639

**PASSIF**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	93 058	93 058
Primes d'émission, de fusion, d'apport	560 380	556 115
Écarts de réévaluation	21 439	21 439
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	9 306	9 306
Réserve statutaire	–	–
Réserves réglementées	–	–
Autres réserves	–	–
Report à nouveau	65 885	166 351
Acompte sur dividendes	–	–
Résultat de l'exercice	58 206	22 245
<b>Situation nette</b>	<b>808 274</b>	<b>868 514</b>
Subventions d'investissement	–	–
Provisions réglementées	22 676	23 597
<b>Total I</b>	<b>830 950</b>	<b>892 111</b>
Produits des émissions de titres participatifs	–	–
<b>Total I bis</b>	–	–
Provisions pour risques	5 414	5 243
<b>Total II</b>	<b>5 414</b>	<b>5 243</b>
<b>DETTES<sup>(1)(2)</sup></b>		
Emprunts obligataires convertibles	–	–
Autres emprunts obligataires	1 206 099	1 206 099
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>	–	50 186
Emprunts et dettes financières divers	457 927	319 065
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 328	11 061
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 607	8 270
Dettes fiscales et sociales	19 634	11 960
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14 180	16 289
Autres dettes	1 633	1 407
Produits constatés d'avance	428	507
<b>Total III</b>	<b>1 716 836</b>	<b>1 624 844</b>
Écart de conversion Passif (IV)	–	–
<b>Total général (I à IV)</b>	<b>2 553 200</b>	<b>2 522 198</b>
(1) Dont à plus d'un an	1 276 943	1 309 151
(2) Dont à moins d'un an	439 893	315 694
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	–	147

## Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	106 292	105 852
Prestations de services	1 837	1 847
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>108 129</b>	<b>107 699</b>
Production immobilisée	683	498
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	27 161	26 514
Autres produits	3 350	2 827
<b>Total I</b>	<b>139 323</b>	<b>137 538</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Autres achats et charges externes	27 829	29 534
Impôts, taxes et versements assimilés	12 706	11 129
Charges de personnel		
Salaires et traitements	10 829	9 411
Charges sociales	3 573	3 414
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements et dépréciations	36 022	40 573
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	115	271
Pour risques et charges : dotations aux provisions	3 597	2 966
Autres charges	618	1 328
<b>Total II</b>	<b>95 289</b>	<b>98 626</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>44 034</b>	<b>38 912</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations	39 291	31 255
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	705	793
Reprises sur provisions et transferts de charges	5 355	3 366
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total III</b>	<b>45 351</b>	<b>35 414</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	707	1 200
Intérêts et charges assimilées	26 720	46 664
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total IV</b>	<b>27 427</b>	<b>47 864</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>17 924</b>	<b>-12 450</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV)</b>	<b>61 958</b>	<b>26 462</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	44	95
Produits exceptionnels sur opérations en capital	239	433
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 974	9
<b>Total V</b>	<b>3 257</b>	<b>537</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1	6
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 124	1 999
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 778	2 829
<b>Total VI</b>	<b>6 903</b>	<b>4 835</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>	<b>-3 646</b>	<b>-4 298</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	151	-77
Impôts sur les bénéfices (X)	-45	-4
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>187 931</b>	<b>173 489</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>129 725</b>	<b>151 244</b>
<b>Résultat</b>	<b>58 206</b>	<b>22 245</b>

## I - Principes, règles et méthodes comptables

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n°2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu'il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2019.

L'exercice a une durée de 12 mois.

Les montants figurant dans l'annexe des comptes annuels sont exprimés en milliers d'euros.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées essentiellement des logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).

### b) Immobilisations corporelles

#### 1 - Valeur d'entrée

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06).

#### 2 - Amortissements et dépréciations

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. À partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1<sup>er</sup> janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :  
– de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,  
– du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur vénale de l'actif retenue est évaluée par des experts immobiliers indépendants, à l'exception des actifs acquis depuis moins de 6 mois dont les valeurs vénales sont estimées au coût de revient.

#### Méthodologie d'expertise

Les évaluations des immeubles composant le patrimoine de la société sont réalisées conformément aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGoVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel :

« quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2019 par les experts indépendants CBRE et Cushman & Wakefield.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déductions faites du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal sont prises en compte.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

### c) Immobilisations financières

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue. Cette valeur est déterminée selon la méthode décrite précédemment en paragraphe b) 2-.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

### d) 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 éléments

#### Opérations

Au 31 décembre 2019, les surfaces en développement sont constituées principalement de trois grands projets actuellement menés par SFL, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, pour lesquelles un nouveau permis de construire a été obtenu en mars, aujourd'hui définitif. La livraison est prévue en 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec le groupe Richemont, portant sur plus de 20 000 m<sup>2</sup>, et dont les conditions suspensives ont été levées fin 2019. Les travaux devraient démarrer au 1<sup>er</sup> semestre 2020 ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 000 m<sup>2</sup>), qui va être totalement restructuré d'ici à fin 2021. Le permis de construire obtenu en mai 2018 et purgé de tout recours est aujourd'hui définitif, l'immeuble est entièrement curé, et les travaux ont démarré ;
- et l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison en 2021.

Il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immeuble au cours de l'exercice 2019.

La Société Foncière Lyonnaise a procédé en mai 2019 à une restructuration juridique, qui a consisté en la fusion absorption de sa filiale à 100 % la Société Immobilière Victoria avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2019. La société étant propriétaire de la totalité du capital de la société absorbée, l'opération de fusion inscrite dans le cadre des mesures de simplification, n'a donné lieu à l'émission d'aucune action nouvelle, et corrélativement à aucun échange d'actions de la société contre des actions ou parts de la société absorbée.

#### Financements

En juin 2019, SFL a signé une ligne de crédit syndiqué revolving de 390 millions d'euros avec son pool bancaire sur une durée de 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancien crédit syndiqué revolving d'un montant initial de 400 millions d'euros, ramené à 250 millions d'euros en 2018, et venant à échéance en juillet 2020.

Par ailleurs, le plafond du programme de Titres de créances négociables à court terme (NEU CP) mis en place en 2018, a été porté de 300 à 500 millions d'euros. L'encours de ce programme est de 387 millions d'euros à fin décembre 2019.

Au troisième trimestre 2019, SFL a mis en place de nouvelles couvertures de taux pour un montant de 300 millions d'euros, permettant au Groupe de se couvrir dans de très bonnes conditions.

Toutes ces opérations permettent à SFL d'allonger la maturité moyenne de son endettement, tout en maintenant un coût moyen historiquement bas.

### B - 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	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2019
Concessions et droits similaires	6656	-	-	49	6705
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	886	343	-	-49	1180
Avances et acomptes versés	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7542</b>	<b>343</b>	-	-	<b>7885</b>

Le poste « Concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
Concessions et droits similaires	6505	131	-	6636
Immobilisations incorporelles en cours	447	339	-	786
<b>Total</b>	<b>6952</b>	<b>470</b>	-	<b>7422</b>

##### A - 1.2) Immobilisations corporelles

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2019
Terrains	677 127	99004	-	-65 995	710 136
Constructions	454 521	-	6 184	-9 405	438 932
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Agencements, aménagements des constructions	456 051	-	12 786	10 418	453 683
Mobiliers, matériels	5 178	-	71	121	5 228
Immobilisations corporelles en cours	177 938	57 419	-	64 725	300 082
Avances et acomptes	-	8 233	-	-	8 233
<b>Total</b>	<b>1 770 815</b>	<b>164 656</b>	<b>19 041</b>	<b>- 136</b>	<b>1 916 294</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	31/12/2018	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2019
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	57 759	7 573	3 486	- 136	61 710
Agencements, aménagements des constructions	203 384	25 880	12 782	-	216 482
Mobilier, matériel	2 939	424	71	-	3 292
<b>Total</b>	<b>264 082</b>	<b>33 877</b>	<b>16 339</b>	<b>- 136</b>	<b>281 484</b>

Aucun immeuble ne fait l'objet d'une dépréciation au 31 décembre 2019.

### A - 1.3) Immobilisations financières

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations) :

Valeurs brutes des immobilisations financières	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Participations	478346	2370	86761	393955
Créances rattachées à des participations	26879	35317	26879	35317
Prêts	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	407	13	-	420
<b>Total</b>	<b>505632</b>	<b>37701</b>	<b>113640</b>	<b>429692</b>

Échéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir			
			< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
<b>Actif immobilisé</b>					
Créances rattachées à des participations	35317	35317	35317	-	-
Dépôts et cautionnements	420	-	-	-	420

### TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société</b>											
<b>1. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)</b>											
SCI PAUL CÉZANNE	56934	118611	100%	291847	291847	-	-	18881	14865	-	-
SCI 103 GRENELLE	0,15	12537	100%	1169	1169	150915	-	12732	8603	-	-
SCI WASHINGTON	94872	20997	66%	79789	79789	96833	-	25735	14836	-	-
SAS MAUD	1480	-331	100%	2450	2450	-	-	5491	-331	-	-
<b>2. Participations (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
SAS PARHOLDING	15000	14376	50%	18400	18400	-	-	-	11516	3394	-
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises en A</b>											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)	-	-	-	300	300	201478	-	-	2741	580	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la société)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Comptes annuels au 31 décembre 2019

### 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	17	-	17	-	-
Créances clients et comptes rattachés	2 685	1 141	1 670	1 015	-
Autres					
• Personnel et comptes rattachés	11	-	11	-	-
• État, impôts et taxes	4 479	5	4 479	-	-
• Groupe et associés	450 022	44	44	-	449 977
• Débiteurs divers	941	284	941	-	-
Charges constatées d'avance	33	-	33	-	-

Dépréciations des créances	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Créances locataires	473	115	57	530
<b>Total</b>	<b>473</b>	<b>115</b>	<b>57</b>	<b>530</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 2019 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 12 703 milliers d'euros, pour une valeur de marché de 16 111 milliers d'euros, le cours moyen de décembre 2019 des actions SFL étant de 72,51 euros contre 62,54 euros en décembre 2018 :

Variation des actions propres	31/12/2018	Augmentations <sup>(1)</sup>	Diminutions	31/12/2019
Nombre d'actions propres	274 274	76 667	128 754	222 187
Prix moyen en euros	55,69 €	66,58 €	59,62 €	57,17 €
<b>Total</b>	<b>15 274</b>	<b>5 105</b>	<b>7 676</b>	<b>12 703</b>

(1) dont 48 460 actions affectées au titre des plans d'attribution d'actions gratuites.

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
<b>Actions affectées à des plans<sup>(1)</sup></b>						
Plan d'attribution gratuite en 2017	46 494	2 641	Na <sup>(1)</sup>	2 641	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2018	31 952	1 853	Na <sup>(1)</sup>	1 853	-	-
Plan d'attribution gratuite en 2019	32 736	2 108	Na <sup>(1)</sup>	2 108	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>111 182</b>	<b>6 602</b>	<b>0</b>	<b>6 602</b>	-	-
<b>Actions propres disponibles</b>						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	87 472	5 378	0	5 378	6 343	965
Actions propres : opération de croissance	23 283	705	0	705	1 688	983
Actions propres : contrats de liquidité	250	18	0	18	18	0
<b>Sous-total</b>	<b>111 005</b>	<b>6 101</b>	<b>0</b>	<b>6 101</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>222 187</b>	<b>12 703</b>	<b>0</b>	<b>12 703</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.

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° 5	
Date d'Assemblée	13/11/2015	20/04/2018	20/04/2018
Date du Conseil d'administration	03/03/2017	20/04/2018	15/02/2019
Acquisition après clôture du :	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
% d'espérance initial	70,83%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	22 691	32 280	32 948
Valeur unitaire de l'action attribuée <sup>(1)</sup>	48,70 €	58,00 €	64,40 €

(1) Cours à la date d'attribution.

Nombre d'actions gratuites espérées de la société SFL	Plan n° 4	Plan n° 5	
Nombre espéré à l'ouverture	29 796	30 824	–
Nombre espéré au cours de l'exercice	14 856	–	31 664
Refus d'attribution/départs au cours de l'exercice	- 126	- 184	- 212
% d'espérance retenu à la clôture	150,00%	100,00%	100,00%
<b>Nombre espéré à la clôture</b>	<b>44 526</b>	<b>30 640</b>	<b>31 452</b>

#### A - 4) Instruments de trésorerie

Prime de CAP	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Cession	Montant net
CAP CADIF 0,25% - valeur 16/11/2017	5 ans	1 390	1 040	1 364	26	0
<b>Total</b>		<b>1 390</b>	<b>1 040</b>	<b>1 364</b>	<b>26</b>	<b>0</b>

Le cap réalisé en valeur du 16 novembre 2017 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros, a été soldé en septembre 2019.

#### 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	1 746	247	1 993	472
Emprunt obligataire 2015	7 ans	2 407	1 474	241	1 715	692
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	162	278	440	1 506
Emprunt BNPP 2015	5 ans	1 222	993	229	1 222	0
Emprunt BNPP 2016	5 ans	772	398	227	625	147
Emprunt CA 2017	6 ans	320	82	53	135	185
Emprunt CA 2017 avenant 1	5,5 ans	230	42	42	84	146
Emprunt Banque Postale 2017	7 ans	263	56	38	94	169
Emprunt BECM 2018	5 ans	525	44	105	149	376
Emprunt SG 2018	5 ans	400	12	69	81	319
Emprunt BNPP 2019	5 ans	1 478	0	148	148	1 330
<b>Total</b>		<b>12 028</b>	<b>5 009</b>	<b>1 677</b>	<b>6 686</b>	<b>5 342</b>

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt et selon le rythme des remboursements.

## Comptes annuels au 31 décembre 2019

### 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	62	497	118
Emprunt obligataire 2015	7 ans	735	74	524	211
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4005	572	906	3099
<b>Total</b>		<b>5355</b>	<b>708</b>	<b>1927</b>	<b>3428</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>892 111</b>
<b>B. Affectation du résultat suite à l'Assemblée d'approbation des comptes</b>	
Dotation de la réserve légale	-
<b>C. Distribution au cours de l'exercice</b>	
Dividendes distribués suivant la décision de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019	- 122 711
<b>D. Variations en cours d'exercice:</b>	
Augmentation de la prime de fusion	4 265
Diminution de la prime d'émission	-
Variation des provisions réglementées	-921
Résultat de l'exercice	58 206
<b>E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N</b>	<b>830 950</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>- 61 161</b>

Au 31 décembre 2019, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 306 787 droits de vote.

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 2019.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles.

	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Provisions réglementées				
Amortissements dérogatoires	23 597	1 778	2 699	22 676
<b>Total</b>	<b>23 597</b>	<b>1 778</b>	<b>2 699</b>	<b>22 676</b>

Les reprises d'amortissements dérogatoires comprennent principalement la reprise consécutive au curage de l'immeuble 83 Marceau.

#### A - 7.2) Distributions

Distributions	31/12/2019		31/12/2018	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Dividende versé l'année N sur le résultat N- 1	122 711	2,65 €	106 383	2,30 €
<b>Total</b>	<b>122 711</b>	<b>2,65 €</b>	<b>106 383</b>	<b>2,30 €</b>

### A - 7.3) Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Provisions pour risques immeubles et locataires	475	-	-	475
Provisions relatives au personnel	4252	3597	2910	4939
Provisions pour risques fiscaux et sociaux	42	-	42	-
Provisions pour risques financiers	474	-	474	-
<b>Total</b>	<b>5243</b>	<b>3597</b>	<b>3426</b>	<b>5414</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.

Les provisions relatives au personnel comprennent l'étalement du coût d'attribution des actions gratuites, dont la livraison du plan 2016 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 2910 milliers d'euros.

Le poste « provisions pour risques financiers » correspond à reprise de la provision de la moins-value latente des instruments financiers.

### 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	1 206 099	6 099	6 099	700 000	500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	16 087	-	-	-	16 087
. Titres de créances négociables (NEU CP)	386 500	-	386 500	-	-
. Groupe et associés	55 340	112	112	-	55 228
Avances et acomptes reçus sur locations	7 328	-	7 328	-	-
Dettes fournisseurs	9 607	8 726	9 607	-	-
Dettes sociales	5 183	4 687	5 183	-	-
Dettes fiscales	14 451	-	9 167	5 284	-
Dettes sur immobilisations	14 180	12 371	14 180	-	-
Autres dettes	1 633	288	1 633	-	-
Produits constatés d'avance	428	-	84	311	33
<b>Total</b>	<b>1 716 836</b>	<b>32 283</b>	<b>439 893</b>	<b>705 595</b>	<b>571 347</b>

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

Les dettes sociales incluent l'intéressement, la participation, et les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles d'exit tax générées par les immeubles 131 Wagram et Biome pour un montant total de 13 822 milliers d'euros.

Variation des emprunts obligataires et bancaires	31/12/2019	31/12/2018	Variation 2019-2018
Emprunt obligataire 2014	350 647	350 647	0
Emprunt obligataire 2015	350 992	350 992	0
Emprunt obligataire 2018	504 459	504 459	0
Emprunt BNPP 2016	-	50 039	-50 039
Découverts bancaires	-	147	-147
Titres de créances négociables (NEU CP)	386 500	262 500	124 000
<b>Total</b>	<b>1 592 598</b>	<b>1 518 784</b>	<b>73 814</b>

## B - Notes sur le compte de résultat

### B - 1) Détail du chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Loyers & indemnités locataires	99 749	98 097
Honoraires de gestion locative	2 010	1 912
Droits d'entrée	–	511
Redevances diverses	2 197	1 954
Revenus locatifs mandants	2 336	3 378
<b>Sous-total Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation</b>	<b>106 292</b>	<b>105 852</b>
Honoraires de gestion administrative et comptable	143	142
Mise à disposition du personnel	1 694	1 705
<b>Sous-total Prestations de services</b>	<b>1 837</b>	<b>1 847</b>
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>108 129</b>	<b>107 699</b>

Le chiffre d'affaires est globalement en très légère augmentation sur un an.

On constate des progressions significatives sur les immeubles #cloud.paris, Édouard VII ou le 131 Wagram, en raison de mouvements locataires ou de fins de franchises, ces progressions étant partiellement neutralisées par le départ de l'ensemble des locataires du 83 Marceau, en cours de réhabilitation, ainsi que par la libération de plusieurs plateaux fin 2018 sur le 176 Charles de Gaulle.

### B - 2) Ventilation des charges de personnel

(en milliers d'euros)	Personnel administratif	Personnel d'immeubles	Total au 31/12/2019	Total au 31/12/2018
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	10 757	72	10 829	9 411
<b>Sous-total</b>	<b>10 757</b>	<b>72</b>	<b>10 829</b>	<b>9 411</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	3 006	19	3 025	2 900
Autres charges de personnel	547	1	548	514
<b>Sous-total</b>	<b>3 553</b>	<b>20</b>	<b>3 573</b>	<b>3 414</b>
<b>Total</b>	<b>14 310</b>	<b>92</b>	<b>14 402</b>	<b>12 825</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, droits épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s'élève à 2 928 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 591 milliers d'euros en 2019.

### B - 3) Effectif

L'effectif moyen de l'exercice 2019 se répartit de la façon suivante :

(en nombre)	2019	2018
Concierges	2	2
Employés	1	2
Agents de maîtrise	6	8
Cadres	53	49
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>61</b>

#### B - 4) Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dividendes de la SAS Parholding	3 394	3 753
Dividendes de la SA Segpim	580	624
Revenus de la SCI Paul Cézanne	14 865	10 694
Revenus de la SNC Condorcet	2 065	1 012
Revenus de la SCI Washington	9 792	9 522
Revenus de la SCI 103 Grenelle	8 595	5 650
<b>Sous-total</b>	<b>39 291</b>	<b>31 255</b>
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	671	788
Autres produits financiers	34	5
<b>Sous-total</b>	<b>705</b>	<b>793</b>
Charges financières activées <sup>(1)</sup>	4 881	2 303
Reprise de provisions sur instruments financiers	474	-
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	-	1 063
<b>Sous-total</b>	<b>5 355</b>	<b>3 366</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>45 351</b>	<b>35 414</b>
Provision prime de remboursement des obligations	707	726
<b>Sous-total</b>	<b>707</b>	<b>726</b>
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	22 197	25 179
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	193	199
Intérêts des comptes bancaires	1	37
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	- 890	- 137
Commissions bancaires liées aux emprunts	3 595	3 391
Charges sur instruments financiers	1 624	1 314
Autres charges financières <sup>(2)</sup>	-	17 156
<b>Sous-total</b>	<b>26 720</b>	<b>47 138</b>
<b>Charges financières</b>	<b>27 427</b>	<b>47 864</b>

(1) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre des restructurations des trois immeubles en restructuration.

(2) Les autres charges financières correspondent aux suites versées lors du remboursement anticipé des emprunts obligataires.

#### B - 5) Ventilation du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net sur cession d'immobilisations	-3	32
Pénalités et amendes	-1	-1
Résultat net des cessions d'actions propres <sup>(1)</sup>	-2 183	-1 598
Dégrèvement d'impôts et de taxes	33	61
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	10	28
Résultat exceptionnel sur exercice	-	-1
Provisions réglementées	-1 778	-2 800
Provisions risques exceptionnels	42	-28
Remboursement d'assurances	234	9
<b>Total</b>	<b>-3 646</b>	<b>-4 298</b>

(1) Le résultat net des cessions d'actions propres est analysé à la note A-7.3).

## Comptes annuels au 31 décembre 2019

### B - 6) Détail de l'impôt sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts sur les sociétés	-45	-4
<b>Total</b>	<b>-45</b>	<b>-4</b>

### C - Montants concernant les entreprises liées

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Bilan</b>		
Immobilisations financières	393955	478346
Créances rattachées à des participations	35317	26879
Autres prêts	388	375
Créances clients rattachés	610	590
Autres créances	450022	471900
Emprunts et dettes financières divers	157	149
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3409	3134
Autres dettes	55340	44527
<b>Résultat</b>		
Chiffre d'affaires	3369	3348
Autres produits	684	649
Transferts de charges	312	267
Autres achats et charges externes	1911	2040
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Honoraires de gérance et de gestion locative	2835	2308
Produits financiers des créances rattachées à des participations	39290	31254
Charges financières des créances rattachées à des participations	112	106
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	590	696

### 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	110	110	-	-
<b>Engagements reçus</b>				
GAPD Neuffize Obc / MME et M. BALIAN	400	-	400	-
Cautions locataires	31482	-	13839	17643
Cautions fournisseurs	2169	111	2058	-
<b>Lignes de crédit confirmées non utilisées</b>				
Emprunt BECM	150000	-	150000	-
Emprunt CADIF	175000	-	175000	-
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 2018	100000	-	100000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2016	100000	-	100000	-
Emprunt BANQUE POSTALE	75000	-	75000	-
Emprunt CRÉDIT SYNDIQUÉ	390000	-	390000	-

## Détail du portefeuille de couvertures

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de couverture de SFL comprend les éléments suivants :

Instruments de couverture	Nominal	Maturité	Valorisation à la clôture
Swap CA-CIB 0,23 %	100 000	nov.-22	- 1 605
COLLAR SOC GEN 0 % / -0,7525 %	100 000	sept.-26	1 404
Swap CA-CIB -0,3475 %	100 000	nov.-26	1 877
Swap CIC -0,4525 %	100 000	nov.-26	2 416
<b>Total</b>	<b>400 000</b>		<b>4 092</b>

1/ Swap payeur taux fixe, contrepartie CA-CIB, 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 2019, une valeur de marché de 1 605 milliers d'euros en défaveur de SFL (coût du crédit inclus).

2/ Collar, contrepartie SOCIÉTÉ GÉNÉRALE vendeur du Collar à prime nulle, réalisé en valeur du 4 septembre 2019 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à 0 % pour le CAP, -0,7525 % pour le FLOOR et pour une durée de 7 ans. Cette opération a, au 31 décembre 2019, une valeur de marché de 1 404 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

3/ Swap forward payeur taux fixe, contrepartie CA-CIB, réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans à -0,3475 %. Cette opération a, au 31 décembre 2019, une valeur de marché de 1 877 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

4/ Swap forward payeur taux fixe, contrepartie CIC, réalisé en valeur du 26 novembre 2021 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans à -0,4525 %. Cette opération a, au 31 décembre 2019, une valeur de marché de 2 416 milliers d'euros en faveur de SFL (coût du crédit inclus).

### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au décembre 2019, les engagements sur travaux s'élèvent à 44 093 milliers d'euros (contre 21 969 milliers d'euros en 31 décembre 2018), dont 40 712 milliers d'euros concentrés sur les immeubles Biome et 83 Marceau.

### Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2019 s'élève à 888 milliers d'euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à l'initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 0,69 % et d'un taux de revalorisation de 2,00 %.

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite, les indemnités de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- Gratification d'ancienneté :

Les accords conventionnels prévoient le versement d'un mois de salaire :

- aux salariés relevant de la convention collective de l'immobilier dont les services, accomplis dans un nombre illimité d'entreprises sont retenus pour justifier des 20, 30, 35 et 40 années requises pour l'obtention de la médaille du travail ;
- aux salariés relevant de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles atteignant 25 ans de service.

Aucun autre avantage post emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, SFL n'ayant pas d'engagement de ce type, elle n'y présente aucune sensibilité.

## E - Consolidation

Les comptes annuels de la société sont consolidés dans le groupe SFL.

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Inmobiliara Colonial SA, société de droit espagnol cotée à la bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).

**Rapports des  
Commissaires  
aux comptes,  
exercice clos  
le 31 décembre 2019**

—• p.192

**Rapport des Commissaires  
aux comptes sur les comptes  
consolidés**

—• p.198

—• p.195

**Rapport des Commissaires  
aux comptes sur les comptes  
annuels**

**Rapport spécial des Commissaires  
aux comptes sur les conventions  
réglementées**

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, 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

Notes I-3) et IV-5) de l'annexe aux comptes consolidés

### Risque identifié

Le groupe détient des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l'année précédente sont un élément du résultat net.

Les immeubles de placement représentent ainsi une valeur de 7045049 milliers d'euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de juste valeur de 526889 milliers d'euros.

L'ensemble du patrimoine immobilier fait l'objet d'une évaluation semestrielle par des experts immobiliers indépendants qui repose sur de multiples hypothèses pour déterminer les flux futurs de trésorerie actualisés qui ont un impact direct sur la juste valeur des immeubles et donc sur le résultat net.

Par conséquent, étant donné l'importance des immeubles de placement dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses de taux d'actualisation et de valeurs locatives utilisées pour déterminer la juste valeur ainsi que la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit.

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 2019 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 par la direction des évaluations réalisées et
- de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations.

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société.

Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus avec les données de marché disponibles.

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 l'Assemblée générale du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par celle du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2019, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 25<sup>e</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 15<sup>e</sup> année.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le Gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

### **Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des 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 26 février 2020  
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 2019

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 Commis-

saires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 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.

## Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Note I - b) de l'annexe aux comptes annuels

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Les immobilisations corporelles, constituées quasi exclusivement d'immeubles, représentent une valeur nette de 1 634 810 milliers d'euros au bilan de la société.</p> <p>Les immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant leur valeur nette comptable avec leur valeur de marché. La société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer semestriellement la valeur de marché de l'ensemble du patrimoine. L'évaluation de la valeur de marché d'un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées. Par conséquent, étant donné l'importance des immobilisations corporelles dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur de marché, l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles sont considérés comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons vérifié la réalité et la qualité du processus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– de revue par la direction des évaluations réalisées et</li><li>– de contrôle des données utilisées par les experts immobiliers dans les évaluations.</li></ul> <p>Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance des experts immobiliers retenus par la société.</p> <p>Nous avons obtenu les rapports d'expertise immobilière et avons comparé les méthodes d'évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus avec les données de marché disponibles.</p> <p>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.</p> <p>En présence de nos propres experts immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine immobilier.</p> <p>Nous avons vérifié que la valeur de marché était au moins égale à la valeur nette comptable de chaque immeuble. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation d'une provision pour dépréciation des immobilisations corporelles.</p> <p>Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans la note de l'annexe aux comptes annuels.</p>

Note I - c) de l'annexe aux comptes annuels

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Les titres de participation figurent pour 393 955 milliers d'euros au bilan de la société. Certains immeubles sont détenus par des filiales de la société.</p> <p>Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et sont dépréciés si la valeur d'utilité des titres venait à être inférieure à leur valeur comptable. Cette valeur d'utilité est déterminée en prenant en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue, reposant sur des rapports d'experts immobiliers indépendants.</p> <p>L'évaluation de la valeur d'utilité requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées.</p> <p>Par conséquent, étant donné le montant des titres de participation dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu'implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'utilité, l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté principalement à vérifier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues.</p> <p>Nous avons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comme pour les actifs détenus en direct procédé à l'examen critique des méthodes d'évaluation utilisées pour la valorisation des actifs détenus par les filiales ;</li> <li>- vérifié la correcte prise en compte, dans la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, de la valeur de marché de ces actifs.</li> </ul> <p>Nous nous sommes également assurés que la valeur d'utilité des titres est au moins égale au coût d'entrée. Dans le cas contraire nous nous sommes assurés de la comptabilisation de provisions pour dépréciation des titres de participation pour la différence.</p>
<p><b>Vérifications spécifiques</b></p>	<p><b>Autres informations</b></p>
<p>Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires</b></p>	<p><b>Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires</b></p>
<p>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.</p>	<p><b>Désignation des Commissaires aux comptes</b></p> <p>Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par l'Assemblée générale du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par celle du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte &amp; Associés.</p>
<p>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.</p>	<p>Au 31 décembre 2019, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 25<sup>e</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte &amp; Associés dans la 15<sup>e</sup> année.</p>
<p><b>Informations relatives au gouvernement d'entreprise</b></p>	<p><b>Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels</b></p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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 ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.</p>

## Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des 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 26 février 2020  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel LEPETIT

Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes,

déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Convention conclue avec PRÉDICA

Date du Conseil d'administration 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 PRÉDICA 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 PRÉDICA est une filiale, détient plus de 10% des droits de vote de la Société, le pacte d'associés avec PRÉDICA entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

### Convention conclue avec Monsieur Dimitri BOULTE

Date du Conseil d'administration l'ayant autorisée: 27 janvier 2015.

Mandataire concerné: Monsieur Dimitri BOULTE, Directeur général délégué depuis le 27 janvier 2015.

Nature et objet de la convention: maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Monsieur Dimitri BOULTE, qui continue, à ce titre, à percevoir sa rémunération en qualité de salarié et à bénéficier des mécanismes d'intéressement à long terme et des avantages en nature dont il bénéficie en sa qualité de cadre supérieur de la société.

À Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 février 2020  
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Lionel LEPETIT

Deloitte & Associés  
Laure SILVESTRE-SIAZ



# Autres informations à caractère général

—• p.202

**Responsables du document  
et du contrôle des comptes**

—• p.203

**Autres informations à caractère  
juridique**

—• p.203

**Autres informations sur le capital  
et l'actionariat**

—• p.205

**Autres informations sur l'activité  
et l'organisation du Groupe**

## Autres informations à caractère général

### 1. Responsables du document et du contrôle des comptes

#### 1.1. Déclaration du responsable du document

##### Responsable du document d'enregistrement universel

Nicolas REYNAUD, Directeur général.

##### Attestation du responsable du document d'enregistrement universel

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 4 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 13 mars 2020



Nicolas REYNAUD  
Directeur général

## 1.2. Contrôleurs légaux des comptes

### COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
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	05/04/2019	2024

\* Lors de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice mentionné.

## 2. Autres informations à caractère juridique

### Dénomination et siège social

- Dénomination sociale : Société Foncière Lyonnaise
- Siège social : 42 rue Washington 75008 Paris
- Téléphone : 01 42 97 27 00

### 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'actionariat

### 3.1. Extraits des statuts relatifs au capital et à l'actionariat

#### Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être divulguée sont résumées en page 32 du Rapport de gestion.

#### Droits attachés aux actions (articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d'actions indivises, au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

## Autres informations à caractère général

Tous les copropriétaires indivis d'une action ou tous les ayants droit, à n'importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

En cas d'augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d'attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 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. Capital social

#### Capital social au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, le capital social s'élevait à 93 057 948 euros divisé en 46 528 974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

### 3.3. Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 28 du Rapport de Gestion.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

### 3.4. Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumés en pages 34 et 35 du rapport de gestion.

### 3.5. Gouvernement d'entreprise

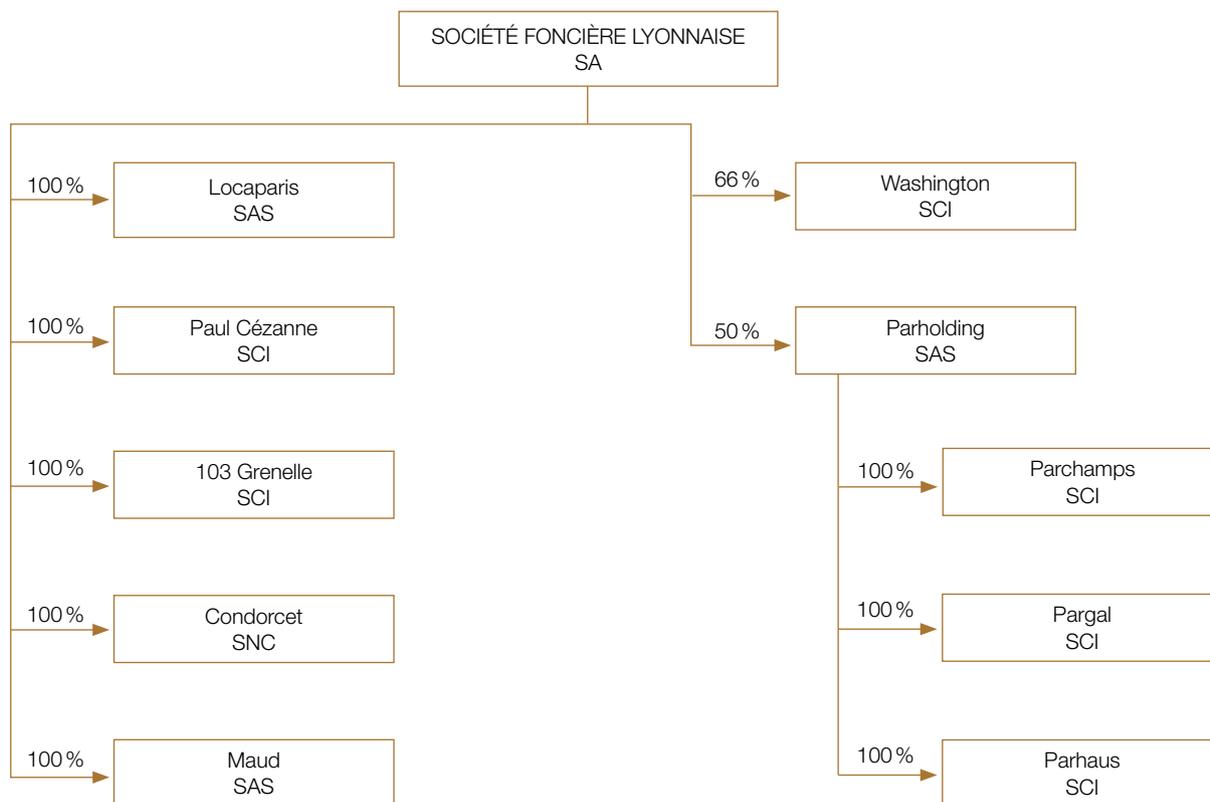
En application de l'article 21 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées le 27 janvier 2015.

Le rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise se trouve en page 79 et suivantes du présent document.

Les statuts de la Société sont disponibles sur le site internet : <http://www.fonciere-lyonnaise.com/societe/informations-juridiques/>

## 4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

### 4.1. Organigramme simplifié



Par un traité de fusion simplifiée en date du 5 avril 2019, la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE a absorbé sa filiale, la SAS SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA. La fusion absorption a été définitivement réalisée le 16 mai 2019. En conséquence la SAS SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE VICTORIA a été dissoute sans liquidation et radiée par le Greffe du Tribunal de commerce de Paris le 3 juillet 2019.

SFL détient à 100% six de ses filiales actives et, en vertu de deux pactes d'associés conclus avec PRÉDICA, 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 sociaux et les comptes consolidés que lui présente le Comité d'audit.

Le siège social de SFL et de toutes ses filiales se situe à la même adresse, au 42 rue Washington, à Paris 8<sup>e</sup>.

SFL travaille avec certaines de ses filiales à des conditions de marché :

- soit en gestion centralisée de trésorerie avec la SAS LOCAPARIS, la SA SEGPIM, la SCI 103 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 CEZANNE, la SNC CONDORCET HOLDING et la SNC CONDORCET PROPCO.

Lors de ses échanges (SFL prêteur ou emprunteur), les flux sont rémunérés dans une fourchette de 0 à EURIBOR 3 mois +0,60%.

Ponctuellement SFL peut être amenée à se porter caution de ses filiales à des conditions de marché.

## Autres informations à caractère général

### 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 2019 par deux cabinets d'expertise: CBRE et Cushman & Wakefield Valuation France.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE, du rapport COB de février 2000 (la COB est devenue l'AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA et aux pratiques de « THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS » (RICS).

#### Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des « cash flows actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée.

Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au 2<sup>e</sup> semestre 2019, 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 2019 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 2019 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 2019 s'élève à :

- 6 341 621 700 euros hors droits ou 6 754 639 840 euros droits inclus en part de groupe
- 7 157 690 000 euros hors droits ou 7 631 913 262 euros droits inclus en part totale.

Anne DIGARD -FRICS-VR-REV  
Président -CEO  
CBRE Valuation & Advisory

*loc Guillaume*

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 6 610 304 €  
RC Siret 332 111 574 00049  
N° TVA Intracommunautaire FR10 332 111 574



# Annexe : table de concordance du document d'enregistrement universel 2019

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019

Informations	Rapport annuel	Document d'enregistrement universel (Cahier juridique et financier)
<b>1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		202
1.2 Attestation des personnes responsables		202
1.3 Déclaration d'expert		206
1.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		206
1.5 Approbation par l'autorité compétente (déclaration sans approbation)		1
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1 Coordonnées		203
2.2 Changements		NA
<b>3. Facteurs de risque</b>		
<b>3.A Risques propres au secteur de l'immobilier</b>		
3.A-1 Risques liés aux cycles immobiliers		15
3.A-2 Risques liés à la valorisation des actifs		15
3.A-3 Risques liés à l'accès aux financements bancaires		15
3.A-4 Risques liés à un environnement fortement concurrentiel		15
<b>3.B Risques opérationnels propres à l'activité foncière</b>		
3.B-5 Risque d'insolvabilité des locataires, corrélé à la croissance économique, la consommation, l'inflation		16
3.B-6 Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs		16
3.B-7 Risque de perte de personnes clés		17
3.B-8 Risques liés au recours à la sous-traitance et à des prestataires de services		17
<b>3.C Risques juridiques et fiscaux propres à l'activité foncière</b>		
3.C-9 Risques généraux liés à la réglementation applicable		18
3.C-10 Risques administratifs		18
3.C-11 Risques de voisinage		18
3.C-12 Risques liés au statut de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées)		18
<b>3.D Risques financiers propres à l'activité foncière</b>		
3.D-13 Risques de liquidité		19
3.D-14 Risques de contrepartie		19
3.D-15 Risques de taux d'intérêt		19
<b>3.16 Risques financiers liés aux effets du changement climatique</b>		19
<b>3.17 Litiges</b>		19
<b>4. Informations concernant l'émetteur</b>		
4.1 Histoire et évolution de la société		
4.1.1 Raison sociale		203
4.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement		203
4.1.3 Date de constitution et durée		203
4.1.4 Siège social, forme juridique, législation applicable, numéro de téléphone	72	203

Informations	Rapport annuel	Document d'enregistrement universel (Cahier juridique et financier)
<b>5. Aperçu des activités</b>		
5.1. Principales activités		
5.1.1. Opérations et principales activités	10 à 19	7 à 13
5.1.2. Nouveaux produits		NA
5.2. Principaux marchés	58	7
5.3. Évènements importants dans le développement des activités		7
5.4. Stratégie et objectifs	22 à 25	13, 14
5.5. Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		206
5.6. Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		7, 15
5.7. Investissements		
5.7.1. Investissements importants réalisés		7, 149, 179, 189
5.7.2. Investissements importants en cours ou programmés		7, 149, 179, 189
5.7.3. Informations sur les participations		11
5.7.4. Impact environnemental de l'utilisation des immobilisations corporelles		36 à 71
<b>6. Structure organisationnelle</b>		
6.1 Description sommaire du Groupe		205
6.2 Liste des filiales importantes		11
<b>7. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
7.1 Situation financière		
7.1.1. Évolution et résultat des activités de l'émetteur	64, 65	7 à 9, 12, 43
7.1.2. Autres informations		13
7.2 Résultats d'exploitation		
7.2.1. Facteurs importants		NA
7.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets		NA
<b>8. Trésorerie et capitaux</b>		
8.1 Capitaux	62, 63	13, 144, 146, 164, 175, 184
8.2 Source et montant des flux de trésorerie		147, 170
8.3 Conditions d'emprunt et structure de financement	66, 67	8, 24, 149, 159 à 161, 184, 185
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		15, 19
8.5 Sources de financement attendues		8, 149, 159, 160, 179, 185
<b>9. Environnement réglementaire</b>		
9.1 Influences extérieures		18, 33
<b>10. Informations sur les tendances</b>		
10.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		7
10.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		13

Informations	Rapport annuel	Document d'enregistrement universel (Cahier juridique et financier)
<b>11. Prévisions ou estimations du bénéficiaire</b>		
11.1 Indication de la prévision ou de l'estimation ou déclaration si ces dernières ne sont plus valables		NA
11.2 Principales hypothèses		NA
11.3 Attestation de conformité		NA
<b>12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>		
12.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	26, 27	81 à 92
12.2 Conflits d'intérêts		93, 94, 97
<b>13. Rémunérations et avantages</b>		
13.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		101 à 115
13.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages		166, 170
<b>14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
14.1 Date d'expiration des mandats actuels		89
14.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages ou déclaration négative appropriée		100
14.3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité de rémunérations		25 à 27, 95 et 96
14.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'Entreprise		79, 80, 94
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise		NA
<b>15. Salariés</b>		
15.1 Nombre de salariés		61, 64, 70, 78, 166, 186
15.2 Participations et stock-options		30, 74
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		75 à 77, 183
<b>16. Principaux actionnaires</b>		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	70	28
16.2 Existence de droits de vote différents		28
16.3 Contrôle de l'émetteur		28
16.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		204
<b>17. Transactions avec des parties liées</b>		
		168
<b>18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
18.1 Informations financières historiques		
18.1.1 Informations financières historiques auditées et rapport d'audit		142 à 197, 211
18.1.2 Changement de date de référence comptable		NA
18.1.3 Normes comptables		148, 177, 211
18.1.4 Changement de référentiel comptable		NA
18.1.5 Éléments inclus dans les informations financières historiques		78, 174 à 189
18.1.6 États financiers consolidés		144 à 171
18.1.7 Date des dernières informations financières		142 et 172
18.2 Informations financières intermédiaires et autres		NA
18.3 Vérification des informations financières historiques annuelles		192 à 197
18.3.1 Audit indépendant		172 à 173, 198
18.3.2 Autres informations auditées		72, 73
18.3.3 Autres informations non auditées		NA

Informations	Rapport annuel	Document d'enregistrement universel (Cahier juridique et financier)
18.4 Informations financières pro forma		
18.5 Politique de distribution de dividendes		NA
18.5.1 Description de la politique		33
18.5.2 Dividende par action	70	9, 33
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage		19
18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur		NA
<b>19. Informations supplémentaires</b>		
19.1 Capital social		
19.1.1 Capital émis et autorisé		204
19.1.2 Actions non représentatives du capital		NA
19.1.3 Autodétention et autocontrôle		28, 32
19.1.4 Valeurs mobilières		NA
19.1.5 Conditions d'acquisition		NA
19.1.6 Option ou accord		NA
19.1.7 Historique du capital		28, 32
19.2 Acte constitutif et statuts		
19.2.1 Registre et objet social		203
19.2.2 Droits et privilèges des actions		NA
19.2.3 Éléments de changement de contrôle		NA
<b>20. Contrats importants</b>		206
<b>21. Documents accessibles au public</b>		204

## 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-II de son Règlement général et à l'article 9.12 du Règlement Prospectus n°2017/1129 du 14 juin 2017.

Thèmes (en conformité avec l'article 222-3 du Règlement général AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	172
2. Comptes consolidés	142
3. Rapport de gestion	4
4. Déclaration du responsable	202
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	191
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	158

## Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2019 : 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 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.
- Les comptes consolidés de l'exercice 2018 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents figurant respectivement en pages 129 à 155 et 176 à 178 du document de référence (cahier juridique et financier) 2018 déposé auprès de l'AMF le 15 mars 2019 sous le numéro D. 19-0158.



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 | 



