

Rapport de gestion SFL 2021

| | |
|--|---|
| — p.6 | — p.41 |
| 1. Activité et faits marquants | 10. Partenariats |
| — p.7 | — p.42 |
| 2. Résultat des activités | 11. Pactes d'actionnaires |
| — p.13 | — p.42 |
| 3. Indicateurs EPRA | 12. Évolution du cours de Bourse |
| — p.15 | — p.43 |
| 4. Événements postérieurs à la clôture | 13. Déclaration de performance extra-financière 2021 |
| — p.15 | — p.84 |
| 5. Perspectives | Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières figurant dans le rapport de gestion Groupe |
| — p.16 | — p.86 |
| 6. Facteurs de risques | 14. Annexes |
| — p.27 | 14.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 7 avril 2022 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)..... 86 |
| 7. Assurances | 14.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 7 avril 2022 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L. 225-197-4 du Code de commerce) 87 |
| — p.28 | 14.3 – Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (article R. 225-102 du Code de commerce) 90 |
| 8. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 22-10-35 I 5° Code de commerce) | 14.4 – Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce) 91 |
| — p.35 | 14.5 – Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire 133 |
| 9. SFL et ses actionnaires | 14.6 – Ordre du jour et projet de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2022 134 |
| | 14.7 – Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2021 139 |

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 18 février 2022.

Assemblée générale mixte du 7 avril 2022

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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

Après quatre premiers mois totalement atones, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a connu en 2021 une bonne reprise de l'activité, en progression de 32 % en volume par rapport à 2020. Dans ce contexte, SFL a réalisé des performances commerciales remarquables sur l'année, avec la signature de baux portant sur 57 000 m², représentant un montant global de loyers annuels de 47 millions d'euros environ, concernant notamment les actifs suivants :

- Washington Plaza, avec des signatures portant sur 16 000 m² environ, notamment avec Finastra et TP ICAP, deux locataires déjà présents sur le site, mais aussi avec de nouvelles entreprises telles que Advancy, Prologis, Havea Group ou Puig ;
- #cloud.paris, avec notamment le renouvellement et l'extension des surfaces louées à un locataire de l'immeuble pour un total de 13 700 m² ;
- Cézanne Saint-Honoré, précommercialisé à hauteur de 90 %, avec la signature de 3 baux portant sur 8 600 m² de surfaces dont la livraison est prévue en 2022, avec la société d'investissement cotée Wendel Investissement, le cabinet d'avocats Lacourte Raquin Tatar et la banque d'affaires Lincoln International ;
- Édouard VII, avec des signatures portant sur près de 9 000 m², principalement sur 3 baux ;
- 103 Grenelle, avec la signature de 4 baux pour 4 500 m² ;
- 92 Champs-Élysées, avec la signature d'un bail de commerce avec le PSG (900 m²).

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 768 €/m² et le loyer économique à 652 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,2 ans, conditions reflétant la très bonne qualité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 98,0 % (contre 93,7 % au 31 décembre 2020), taux de quasi pleine occupation. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 1,7 % (contre 6,0 % au 31 décembre 2020).

1.2. Activité de développement

Au 31 décembre 2021, les surfaces en développement représentent environ 20 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets suivants :

- l'immeuble Cézanne Saint-Honoré dont un des deux bâtiments (environ 10 000 m²) est en rénovation, avec création d'un roof

top. La livraison est prévue mi-2022 et l'ensemble est précommercialisé à 90 % ;

- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 000 m²), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2021 et qui sera livré au 3^e trimestre 2022 ;
- les surfaces de commerces (environ 20 000 m²) du socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont été achevés et dont la phase de gros œuvre a démarré. Ces surfaces sont intégralement précommercialisées auprès de la Fondation Cartier et devraient être livrées fin 2023.

À ceci s'ajoutent les chantiers de rénovation de surfaces vacantes réparties dans les autres immeubles au gré des rotations de locataires, notamment sur les immeubles Washington Plaza et Édouard VII.

Par ailleurs, l'immeuble du 83 Marceau a été livré comme prévu au cours du second semestre 2021, immeuble intégralement loué.

Au total, les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 150 millions d'euros.

1.3. Activité patrimoniale

Début 2021, SFL a finalisé le processus de cessions, initié en 2020 dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine, des actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier. Ainsi, ces derniers ont été cédés en janvier et février 2021, aux prix nets vendeurs respectivement de 120,5 millions d'euros et 143,5 millions d'euros. Leurs prix de vente, déjà intégrés dans la juste valeur au 31 décembre 2020 de ces deux actifs, présentaient une prime de 17 % environ sur leur valeur d'expertise au 31 décembre 2019. Le succès de ces deux cessions d'immeubles dans un contexte de marché perturbé où les investisseurs se montrent particulièrement exigeants, atteste de la qualité et de la liquidité du patrimoine SFL.

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

1.4. Évolution de la valeur du patrimoine

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31 décembre 2021 à 7 606 millions d'euros en valeur de marché hors droits, contre 7 458 millions d'euros au 31 décembre 2020, en progression de 5,7 % à périmètre constant et de 2 % en données brutes consolidées, compte tenu des deux ventes réalisées sur l'exercice.

Les immeubles en développement affichent une très bonne performance compte tenu du bon déroulement des chantiers et des performances commerciales réalisées. Les autres actifs en exploitation progressent plus modestement, les surfaces de commerce accusant une nouvelle baisse.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 2,9% au 31 décembre 2021, stable comparé au 31 décembre 2020.

2. Résultat des activités

2.1. Résultats financiers consolidés

2.1.1. Analyse des résultats consolidés

Les revenus locatifs s'élèvent à 174,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 182,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de 7,8 millions d'euros (-4,3%) :

- À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 4,6 millions d'euros (+3,0%), du fait notamment de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine en exploitation. En particulier, les immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Rives de Seine et Édouard VII présentent une augmentation de leurs revenus.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 6,3 millions d'euros, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2020, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza. À l'inverse, l'immeuble 83 Marceau, livré au cours du second semestre 2021 après deux années de restructuration et intégralement loué, présente ses premiers revenus.
- Enfin, la cession en début d'année 2021 des immeubles 112 Wagram et 9 Percier génère une baisse de loyers de 6,1 millions d'euros.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 134,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 152,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

L'évaluation au 31 décembre 2021 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 5,7% à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2020. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 255,2 millions d'euros contre 176,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les charges financières nettes s'élèvent à 30,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de 4,1 millions d'euros. Cette baisse provient pour 2,5 millions d'euros des charges non récurrentes et pour 1,6 million d'euros des charges financières récurrentes, favorablement impactées par la réduction du volume d'endettement et de son coût moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 92,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 100,8 millions d'euros au 31 décembre 2020. Par action, ils s'élèvent respectivement à 2,05 €/an et 2,17 €/an, en baisse contenue de 5,2%.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2021 s'élève à 292,0 millions d'euros contre 286,9 millions d'euros au 31 décembre 2020.

2.1.2. Analyse de la structure financière

Plusieurs opérations de financement ont été réalisées au cours de l'exercice, visant à renforcer encore la liquidité financière de la Société tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement et en optimisant son coût moyen futur, dans le cadre de la gestion active de son bilan :

- Remboursement de l'emprunt obligataire émis en 2014 et arrivant à échéance en novembre 2021, assorti d'un coupon de 1,875%, pour un montant en circulation de 250 millions d'euros.
- Remboursement par anticipation de l'emprunt hypothécaire des entités du sous-groupe Parholding, d'un montant global de 196 millions d'euros et d'échéance juillet 2022.
- Émission d'un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 6,5 ans, d'échéance 21 avril 2028, assorti d'un coupon particulièrement bas et au niveau record pour SFL de 0,50%.
- Signature avec Banca Intesa San Paolo (Paris branch) d'une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 100 millions d'euros sur 5 ans.

L'endettement net de la Société atteint 1 792 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 1 890 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit un ratio d'endettement de 22,0% de la valeur d'expertise du patrimoine, niveau très conservateur gage de fortes marges de manœuvre à l'investissement. À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,2% et la maturité moyenne de 4,6 années. Le niveau d'ICR (*Interest Coverage Ratio*) est de 4,9x en 2021.

Au 31 décembre 2021, SFL bénéficie par ailleurs de 1 140 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées.

2.1.3. Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2021, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA de la Société s'élève à 4 627 millions d'euros et l'EPRA NDV à 4 375 millions d'euros.

Sur un an, l'EPRA NTA par action progresse de 5,1% à 107,9 €/action et l'EPRA NDV par action de 3,3% à 102,1 €/action, après distribution d'un dividende de 2,10 €/action en avril 2021.

2.1.4. Opération de Colonial sur le capital de SFL – Évolution du capital de SFL

En 2021, Colonial, actionnaire majoritaire de SFL, a lancé une opération sur le capital de SFL comprenant deux volets, à savoir :

- Une offre publique mixte portant sur les titres SFL non encore détenus par Colonial et Predica, assortie d'une parité de 46,66 euros et 5 actions Colonial pour une action SFL.
- L'évolution du partenariat existant entre SFL et Predica sous la forme d'un rachat par SFL des participations détenues par Predica dans les immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, 90 Champs-Élysées et Galerie des Champs-Élysées ainsi que de 3,66 millions de ses propres actions pour annulation, en contrepartie de prises de participation à hauteur de 49% par Predica dans les immeubles #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle. Le solde des actions SFL détenues par Predica étant échangé pour des actions Colonial sur la base de 9,66 actions Colonial pour une action SFL.

Le Conseil d'administration de SFL a rendu, le 8 juillet 2021, un avis motivé favorable sur ces opérations qui ont été finalisées en août 2021.

À l'issue de ces transactions, le nombre d'actions composant le capital de SFL est passé de 46 528 974 à 42 864 715 et Colonial détient 98,33 % du capital et des droits de vote de SFL.

Les principaux impacts de cette opération sur les comptes du Groupe sont les suivants :

- Capitaux propres part du Groupe : baisse de 465 millions d'euros, dont 355 millions d'euros au titre de la réduction de capital et 109 millions d'euros au titre des variations de pourcentage d'intérêts.
- Capitaux propres – Intérêts minoritaires : hausse de 487 millions d'euros suite aux variations de pourcentage d'intérêts.
- Part des intérêts minoritaires dans le résultat net : impact de -55 millions d'euros sur le résultat net part du Groupe à fin 2021 (dont -3 millions d'euros sur le résultat net récurrent part du Groupe).

À noter également, l'impact sur la valeur « part du Groupe » du patrimoine de SFL, qui passe de 6 635 millions d'euros (hors droits) au 31 décembre 2020 à 6 537 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit une baisse de 1,5 % en valeur absolue sur l'exercice.

2.1.5. Crise sanitaire

Au cours de l'exercice, SFL a maintenu les mesures mises en place en 2020 permettant de limiter au maximum les impacts du Covid-19 sur son activité et ses résultats.

Le taux de recouvrement est très satisfaisant sur l'année (entre 96 % et 98 % sur chacun des trimestres de l'année 2021), les impayés ayant fait l'objet d'une revue au cas par cas pour être provisionnés le cas échéant. SFL n'a accordé que très peu de nouvelles mesures d'accompagnement au cours de l'exercice.

L'activité de commercialisation des immeubles, certes ralentie depuis le début de la crise sanitaire, a redémarré, notamment au deuxième semestre, permettant à SFL de conclure des transactions significatives.

La crise sanitaire a eu peu d'impact sur la valorisation des actifs au 31 décembre 2021. En particulier la valorisation des actifs de bureaux de SFL atteste d'une forte résilience malgré le contexte de crise sanitaire, qui permet d'afficher une progression globale, à périmètre constant, de 5,7 % de la valeur d'expertise du patrimoine sur un an.

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 2021 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 88,2 millions d'euros contre 101,5 millions d'euros au titre de 2020, soit une diminution de 13,3 millions d'euros (- 13,5%). Cette baisse significative s'explique principalement, d'une part par les cessions des actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier en janvier et février 2021, et d'autre part par le transfert de deux actifs aux filiales SAS Cloud et 92 Champs-Élysées en août 2021, dans le cadre de l'évolution du partenariat entre SFL et Predica.

Le résultat d'exploitation atteint 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 36,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de 8,7 millions d'euros sur un an.

Le résultat financier ressort positif à +12,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre +9,9 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une progression de 2,2 millions d'euros. Cette progression provient notamment, d'une part à hauteur de 8,4 millions d'euros, des soultes reçues ou versées sur opérations financières, dont 4,3 millions d'euros versés en 2020 suite à des rachats obligataires, et d'autre part du provisionnement en 2020 de titres de filiales à hauteur de 2,5 millions d'euros. Ces hausses sont partiellement compensées par la baisse des dividendes reçus des filiales, principalement la SCI Paul Cézanne.

Compte tenu de ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit à 39,8 millions d'euros, contre 46,3 millions d'euros en 2020, en baisse de 6,5 millions d'euros sur un an.

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2021 s'élève à 1 059,1 millions d'euros et s'explique essentiellement par les opérations relatives à l'évolution du partenariat entre SFL et Predica, avec notamment l'apport de deux actifs aux filiales SAS Cloud et 92 Champs-Élysées et la cession de titres de participation.

Conséquence de cet important résultat exceptionnel, la participation des salariés augmente fortement, à 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice comptable de 1 093,2 millions d'euros contre 43,0 millions d'euros en 2020.

Au 31 décembre 2021, le total du bilan de la Société s'élève à 3 397 millions d'euros contre 2 611 millions d'euros à fin 2020, soit en hausse de 30 %, en raison essentiellement des opérations relatives à l'évolution du partenariat entre SFL et Predica.

Est joint en annexe 14.3 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 90).

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

| | Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | |
|---|---|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|---|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranche de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 27 | - | - | - | - | 33 | - | - | - | - | - | 56 |
| Montant total des factures concernées TTC | 4 706 366 | 9 255 | 12 | 0 | 205 258 | 214 525 | - | 819 464 | 297 | 2 114 171 | 542 335 | 3 476 267 |
| Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice | 3,01 % | 0,01 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,13 % | 0,14 % | - | - | - | - | - | - |
| Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice | - | - | - | - | - | - | - | 0,79 % | 0,00 % | 2,03 % | 0,52 % | 3,33 % |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 1 | 14 | 61 | 77 |
| Montant total des factures exclues TTC | - | - | - | - | - | - | - | 3 763 | 2 772 | 306 809 | 1 260 018 | 1 573 362 |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce) | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement | - Délais légaux | | | | | | - Délais contractuels | | | | | |

2.2.2. Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 1 093 150 824,25 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 2021 : | 1 093 150 824,25 euros |
| Report à nouveau antérieur : | 234 979,50 euros |
| Soit le bénéfice distribuable : | 1 093 385 803,75 euros |

Nous vous proposons :

- après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 4,20 euros, soit un montant global du dividende de 180 031 803 euros compte tenu des 42 864 715 actions composant le capital social au 31 décembre 2021 ;
- de prélever le montant du dividende intégralement sur le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- d'affecter le solde du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit 913 119 021,25 euros, au compte « Report à nouveau », portant ce compte à 913 354 000,75 euros.

Le détachement du coupon interviendrait le 20 avril 2022 et le dividende serait mis en paiement en numéraire à compter du 22 avril 2022.

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

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

En conséquence, pour les personnes physiques résidentes de France, le dividende perçu, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3. 2° du Code général des impôts (article 158-3. 3° b bis du Code général des impôts).

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

Le dividende est soumis lors de son versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % 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-OA 1. et 2 bis 1° du Code général des impôts, ou
- 25% dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

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

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

2.2.3. Dépenses somptuaires

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

2.2.4. Communication au Comité Social et Économique

Les documents comptables et les informations sur l'activité et sur la situation économique et financière de l'entreprise requis par l'article L. 2312-25 du Code du travail au titre de l'année 2021 ont été mis à la disposition du Comité Social et Économique.

2.2.5. Conventions réglementées

Voir le rapport spécial des Commissaires aux comptes en page 205 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Voir également le paragraphe 7.2. de l'Annexe 14.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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 pages 44 et suivantes.

2.4. Activité des principales filiales

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre du Groupe au 31 décembre 2021 :

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

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

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

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3 % de son capital au 31 décembre 2021. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^e arrondissement de Paris.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021 (en milliers d'euros)

| Filiales et participations (en milliers d'euros) | 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 | Résul- tat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice | OBSER- VATIONS |
|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---|--|-------------------|
| | | | | Brute | Nette | | | | | | |
| A – Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société : | | | | | | | | | | | |
| 1 – Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société) | | | | | | | | | | | |
| SCI PAUL CÉZANNE | 56934 | 110 170 | 51 % | 148842 | 148842 | – | – | 12 341 | 6 088 | – | – |
| SCI 103 GRENELLE | 0 | 167 905 | 51 % | 81 861 | 81 861 | – | – | 7 867 | 4 077 | – | – |
| SCI WASHINGTON | 94 872 | 19 134 | 100 % | 330 533 | 330 533 | 163 460 | – | 22 014 | 12 152 | – | – |
| SAS MAUD | 1 480 | -2 564 | 100 % | 2 450 | – | 2 501 | – | 3 864 | 101 | – | – |
| SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES | 101 971 | 304 426 | 51 % | 206 929 | 206 929 | – | – | 3 478 | 655 | – | – |
| SAS CLOUD | 178 195 | 534 629 | 51 % | 362 609 | 362 609 | – | – | 8 997 | 1 966 | – | – |
| SAS PARHOLDING | 15 000 | 15 972 | 100 % | 373 713 | 373 713 | 187 461 | – | – | 7 460 | 4 242 | – |
| 2 – Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la société) | | | | | | | | | | | |
| B – Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A : | | | | | | | | | | | |
| Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société) : | | | | 300 | 300 | 188 675 | – | – | 9 243 | 1 779 | – |
| Participations (moins de 50 % du capital détenu par la société) | | | | – | – | – | – | – | – | – | – |

À l'issue de l'échange de titres de participations avec Predica, SFL a acquis la totalité des parts et des créances détenues par Predica dans les sociétés SCI Washington et SAS Parholding, et lui a cédé, en contrepartie, 49 % des parts détenues par SFL dans les sociétés SAS Cloud, SAS 92 Champs-Élysées, SCI Paul Cézanne et SCI 103 Grenelle (voir rubrique 2.1.4 page 7 et paragraphe 10 en page 41).

3. Indicateurs EPRA

• SYNTHÈSE

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| EPRA Earnings (M€) | 92,4 | 100,8 |
| <i>/ share</i> | 2,05 € | 2,17 € |
| EPRA Cost Ratio (including vacancy costs) | 16,2 % | 15,8 % |
| EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs) | 14,4 % | 14,0 % |
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| EPRA NRV (M€) | 5 084 | 5 210 |
| <i>/ share</i> | 118,6 € | 112,0 € |
| EPRA NTA⁽¹⁾ (M€) | 4 627 | 4 779 |
| <i>/ share</i> | 107,9 € | 102,7 € |
| EPRA NDV (M€) | 4 375 | 4 596 |
| <i>/ share</i> | 102,1 € | 98,8 € |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) | 2,5 % | 2,7 % |
| EPRA « Topped -up » NIY | 2,9 % | 2,9 % |
| EPRA Vacancy Rate | 1,7 % | 6,0 % |

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

CAPEX EPRA DISCLOSURE : cf. page 15

• EPRA EARNINGS (Résultat net récurrent part du Groupe)

| (en millions d'euros) | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat net – part du Groupe | 292,0 | 286,9 |
| Déduction: | | |
| Variation de valeur des immeubles de placement | -255,2 | -176,5 |
| Résultat des cessions | -0,1 | - |
| Charges exceptionnelles liées aux cessions | 8,1 | - |
| Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés | 2,6 | 5,0 |
| Charges sur opérations d'apport | 2,0 | - |
| Impôts associés aux postes ci-dessus | -9,0 | -7,9 |
| Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus | 52,0 | -6,7 |
| Résultat net récurrent part du Groupe – EPRA Earnings | 92,4 | 100,8 |
| <i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i> | 45 002 | 46 529 |
| EPRA Earnings / share | 2,05 € | 2,17 € |

• EPRA COST RATIOS

| (en millions d'euros) | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Charges de structure | 32,7 | 23,2 |
| Charges locatives nettes | 8,8 | 8,3 |
| À exclure: | | |
| – Production immobilisée | -0,7 | -0,3 |
| – Charges sur mandats de gestion | -2,8 | -2,9 |
| – Participation des salariés liée aux cessions | -8,1 | – |
| – Autres charges non récurrentes | -2,0 | – |
| EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A) | 27,9 | 28,3 |
| Coûts de vacance directs | 3,1 | 3,2 |
| EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B) | 24,8 | 25,2 |
| Loyer Brut | 174,6 | 182,4 |
| À exclure: charges sur mandats de gestion | -2,8 | -2,9 |
| Revenu locatif brut (C) | 171,8 | 179,5 |
| EPRA COST RATIO (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (A/C) | 16,2 % | 15,8 % |
| EPRA COST RATIO (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (B/C) | 14,4 % | 14,0 % |
| Additional Disclosure: | | |
| Charges de structure capitalisées ⁽¹⁾ | 0,9 | 1,6 |
| Honoraires de commercialisation ⁽²⁾ | 3,5 | 1,3 |

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

(2) Les honoraires de commercialisation sont capitalisés.

• EPRA NAV METRICS

| (en millions d'euros) | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|--------------|--------------|
| Capitaux propres – part du Groupe | 4 387 | 4 647 |
| Actions d'autocontrôle | 2 | 3 |
| Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation | 34 | 22 |
| Plus-values latentes / Incorporels | 4 | 2 |
| Annulation Juste Valeur Instruments financiers | -4 | 0 |
| Annulation Impôts différés | 211 | 109 |
| Droits de mutation | 451 | 427 |
| EPRA NRV – Net Reinstatement Value | 5 084 | 5 210 |
| / share | 118,6 € | 112,0 € |
| Annulation immobilisations incorporelles | -2 | -1 |
| Annulation Plus-values latentes / Incorporels | -4 | -2 |
| Ajustement Droits de mutation ⁽¹⁾ | -451 | -427 |
| EPRA NTA – Net Tangible Assets | 4 627 | 4 779 |
| / share | 107,9 € | 102,7 € |
| Immobilisations incorporelles | 2 | 1 |
| Juste Valeur Instruments financiers | 4 | 0 |
| Juste Valeur Dette à taux fixe | -47 | -76 |
| Impôts différés | -211 | -109 |
| EPRA NDV – Net Disposal Value | 4 375 | 4 596 |
| / share | 102,1 € | 98,8 € |
| Nombre d'actions (milliers) | 42 865 | 46 529 |

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

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

| (en millions d'euros) | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|--------------|--------------|
| Valeur du patrimoine hors droits | 7 606 | 7 458 |
| dont développements | - 1 249 | - 1 146 |
| Patrimoine hors droits, hors développements | 6 357 | 6 312 |
| Droits attachés | 458 | 433 |
| Patrimoine droits inclus, hors développement (B) | 6 815 | 6 745 |
| Loyer cash annualisé | 176 | 184 |
| Charges non récupérées | - 4 | - 4 |
| Loyer annuel net (franchises déduites) (A) | 172 | 180 |
| À ajouter : franchises et autres mesures d'accompagnement | 23 | 13 |
| Loyer annuel net (C) | 195 | 193 |
| EPRA NIY (A/B) | 2,5 % | 2,7 % |
| EPRA «topped-up» NIY (C/B) | 2,9 % | 2,9 % |

• EPRA VACANCY RATE⁽¹⁾

| (en millions d'euros) | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|--------------|--------------|
| Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A) | 3,2 | 11,5 |
| Valeur locative de marché du portefeuille en exploitation (B) | 187,7 | 192,6 |
| EPRA Vacancy Rate (A/B) | 1,7 % | 6,0 % |

(1) Part du Groupe.

• CAPEX EPRA DISCLOSURE

| (en millions d'euros) | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Acquisitions | - | - |
| Immeubles en développement | 107,2 | 64,9 |
| Immeubles de placement hors développements | 43,7 | 45,9 |
| Autres capex ⁽¹⁾ | 9,7 | 10,4 |
| Total Capex | 160,5 | 121,2 |

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

4. Événements postérieurs à la clôture

Les informations ci-après constituent un supplément au rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration du 18 février 2022 et sont intervenues postérieurement à celui-ci.

Le 24 février 2022, SFL a signé un acte de cession sous conditions suspensives portant sur la totalité des parts de la SCI propriétaire de l'immeuble sis 91-93 boulevard Pasteur (Paris 15^e) constitutif de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier plus important. Cet immeuble, de 39 500 m² situé à proximité de la gare Montparnasse, est entièrement loué à Amundi. L'acte réitératif devrait intervenir au plus tôt dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse.

Le conflit armé actuel entre l'Ukraine et la Russie et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de près par la Direction. Ces impacts apparaissent aujourd'hui limités pour SFL en raison de son activité et de son positionnement défensif et résilient. (Les impacts potentiels de ce conflit sont décrits dans les Facteurs de risques en pages 18 et suivantes.)

5. Perspectives

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

L'expérience tirée de cette deuxième année de crise sanitaire confirme que SFL, qui bénéficie d'un patrimoine haut de gamme et d'une structure financière très solide, est en mesure de répondre efficacement aux attentes de ses clients les plus exigeants et aux évolutions d'organisation des entreprises. Sur le marché du tertiaire parisien, SFL, orientée exclusivement vers le *prime*, l'excellence et la centralité, est positionnée dans le segment le plus recherché par les utilisateurs, gage de stabilité et de résilience.

5.2. Stratégie et Objectifs

Le portefeuille de SFL est essentiellement investi dans de grands actifs tertiaires *prime* situés dans les quartiers centraux d'affaires parisiens. La stratégie d'investissement de SFL repose sur la sélectivité, le potentiel de création de valeur, le long terme et la performance. Le positionnement de SFL sur ce segment de marché permet de maintenir une très bonne performance locative, y compris dans les périodes de volatilité de l'activité économique. La qualité durable du patrimoine est également un facteur très favorable qui se mesure par le faible taux de rotation des locataires (inférieur à 10 % par an). SFL reste par ailleurs très attentive face aux opportunités d'investissement dans un marché toujours

très compétitif, tout en maintenant sa 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, à fort 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 précommercialisation des grands actifs en restructuration.

Objectifs non financiers :

- Performance environnementale :
 - diminution de l'impact carbone (privilégier les sources d'énergie les moins carbonées),
 - poursuite de la réduction de consommation d'énergie, d'eau et d'émission de gaz à effet de serre depuis 2011,
 - 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.

6. Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent rapport, y compris les risques spécifiques à la Société décrits dans le présent paragraphe avant 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 et de l'ampleur estimée de leur impact négatif (majeur, modéré ou mineur) selon l'appréciation de la Société à la date du présent rapport.

Risques liés au conflit entre l'Ukraine et la Russie :
(*Information complémentaire ne faisant pas partie du rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration du 18 février 2022*).

SFL est jusqu'à présent peu exposée aux conséquences du conflit actuel sur le territoire ukrainien. Toutefois, nous avons identifié au sein des facteurs de risques ci-après, ceux d'entre eux qui pourraient potentiellement être aggravés par ce conflit bien qu'il soit à ce jour prématuré d'en mesurer tous les répercussions potentielles pour SFL.

Les facteurs de risques présentés sont les suivants :

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

A. RISQUES MACROÉCONOMIQUES**1. Risques liés à une crise économique et/ou sanitaire mondiale**
(niveau de risque majeur)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|--|---|
| <p>La crise sanitaire mondiale débutée en mars 2020, bien qu'ayant eu un impact modéré en 2021 pour SFL, a mis en évidence la survenue éventuelle des risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque de perturbation du marché locatif et de l'investissement - Risque d'insolvabilité - Risque de prolongation ou d'arrêt des chantiers - Risque d'image lié au non-respect des mesures gouvernementales <p>Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie qui a débuté fin février 2022 pourrait augmenter les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque de liquidité - Risque de hausse des taux - Risque lié à l'approvisionnement et à la hausse du coût des matières premières et matériaux - Risque de hausse du coût de l'énergie | <ul style="list-style-type: none"> - Diminution des revenus locatifs / insolvabilité des clients - Diminution de la valeur du patrimoine - Non-réalisation d'opérations d'investissement et de désinvestissement - Retard dans les livraisons des gros chantiers, augmentation des coûts et impact sur la qualité de l'ouvrage - Dégradation du résultat opérationnel - Dégradation de l'ANR - Dégradation de la trésorerie - Hausse des frais financiers - Difficultés de récupération des charges récupérables en cas d'augmentations sensibles du coût de l'énergie |

Dispositifs de prévention du risque

- Maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine de bureaux et mise en place des mesures sanitaires requises pour le bon fonctionnement des parties communes des immeubles et leur adaptation permanente à l'évolution des directives gouvernementales.
- Application des mesures gouvernementales concernant les TPE et petits commerces et gestion au cas par cas des demandes clients afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires, notamment sous forme d'abandons ponctuels ou de réaménagement de loyers.
- Continuité de l'activité de commercialisation des immeubles et de veille active dans un marché ralenti.
- Formalisation d'accords avec les entreprises générales de construction sur les principaux projets de restructuration en cours.
- Continuité des processus de cession des immeubles.
- Renforcement de la liquidité financière : au 31 décembre 2021 SFL dispose de 1 140 millions d'euros de lignes de crédits non utilisées (contrats avec clause de défaut liée à l'Évènement Significatif Défavorable), permettant notamment de prévenir les risques d'accès aux liquidités.
- SFL a recours à des emprunts à taux fixe et, conformément à la politique du Groupe, sa dette est couverte à au moins 70 % ce qui limite l'impact potentiel d'une hausse des taux.
- Les consommations énergétiques des parties privatives constituent des charges refacturables aux locataires, ce qui limite l'impact de l'augmentation des prix de l'énergie pour SFL.

Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés en note II - 3) des comptes consolidés (page 147).

2. Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et du marché des immeubles de bureaux
(niveau de risque majeur)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Risque de retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement, lié aux cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale : le marché de l'immobilier tertiaire à Paris est en effet un marché cyclique dont les prix dépendent des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers - Risque relatif à l'environnement externe (politique et économique) - Risques sociétaux (changements de comportements, changements des habitudes) - Risques liés à un environnement fortement concurrentiel composé d'acteurs possédant des fonds propres importants tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains, ou dont l'endettement reste maîtrisé avec un effet de levier raisonnable. | <ul style="list-style-type: none"> - Non-réalisation d'opérations / perte de marchés au profit de la concurrence - Dégradation des revenus locatifs - Dégradation du résultat opérationnel - Dégradation de l'ANR |

Dispositifs de prévention du risque

- Présentation d'une analyse du marché et de l'environnement externe à la Société lors des Conseils d'administration dont les réflexions peuvent impacter les orientations stratégiques prises pour la Société.
- Réalisation de tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, dans une fourchette de (- 25 bps ; + 25 bps) afin de tenir compte et de mesurer le risque d'un retournement de marché.
- Étude annuelle : Paris Workplace (menée avec l'IFOP auprès de 3000 cadres franciliens) permettant de mieux connaître les comportements et attentes des usagers des bureaux.
- Veille régulière et quasi-permanente du marché de l'immobilier par le recours régulier à des conseils externes et par la réalisation régulière d'études internes et externes.
- Positionnement stratégique du Groupe sur les actifs de bureaux *prime* : les actifs de bureaux *prime* parisiens représentent 80 % du patrimoine du groupe SFL.
- Capacité de financement sans condition.

Voir les notes V - 4) « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 153 et 154, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.

B. RISQUES PROPRES À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

3. Risques locatifs
(niveau de risque majeur)

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

Dispositifs de prévention du risque

- Brokers mandatés pour aider à la commercialisation des lots vacants.
- Répartition du portefeuille des locataires de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité (finance/assurance (29 %), Digital/média (11 %), Mode (12 %), Avocats/Conseil (10 %), Industrie (9 %), immobilier (12 %), autres (17 %)).
- Process en place pour les risques d'impayés :
 - Analyse financière de la solvabilité des nouveaux locataires par la Société et par les brokers avant la signature du contrat de bail.
 - Garanties adaptées à chaque locataire en fonction de leur situation financière (dépôt de garantie, GAPD...).
 - Revue mensuelle des impayés des locataires.
 - Mise en place d'un suivi des locataires : utilisation de Creditsafe qui note et trace la solvabilité des sociétés et permet la mise en place d'un système d'alerte des locataires en place.
 - Analyse semestrielle de la bonne santé financière des locataires pour lesquels le Groupe détient un stock de créances IFRS à la clôture.
- Suivi régulier des échéances et de la commercialisation :
 - Réunions mensuelles du Comité d'action commerciale, composé de la direction commerciale et des directions opérationnelles de la Société, afin de mettre en place la stratégie à suivre (renégociations anticipées, programmation de travaux...) en fonction des échéances des baux.
 - Réunions mensuelles entre la direction commerciale et les brokers afin de présenter les comptes rendus d'activité, les informations sur les dernières visites des prospects, l'évolution des négociations et les transactions comparables dans le secteur.

4. Risques liés à la valorisation des actifs
(niveau de risques majeur)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à la variation de la valorisation de ses actifs qui impacte directement son résultat consolidé et son ANR : - Risque d'erreurs sur la valorisation des immeubles liés aux hypothèses utilisées par les experts (sur ou sous-évaluation d'un actif nécessitant un ajustement important) - Risque d'exposition à la variation de la valorisation des actifs | <ul style="list-style-type: none"> - Impact négatif sur les comptes consolidés - Impact négatif sur le compte de résultat - Impact négatif sur l'ANR |

Dispositifs de prévention du risque

- Procédure d'évaluation semestrielle du patrimoine par des experts immobiliers indépendants renommés.
- Évaluations réalisées conformément aux méthodologies d'expertise (normes professionnelles nationales de la Charte d'expertise en évaluation immobilière, normes professionnelles européennes TEGoVA, principes de « The Royal institution of chartered surveyors » RICS, rotation des experts).
- Expertises réparties entre deux experts réputés (Cushman & Wakefield : 55 %, CBRE : 45 %).
- Contrôle des expertises par la direction des Assets managers.
- Revue de la valorisation par les Commissaires aux comptes et leurs spécialistes en évaluation immobilière.

Voir les notes V - 4) « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés en pages 153 et 154, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.

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

(niveau de risque majeur)

| Description du risque | Impacts négatifs potentiels |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Risques administratifs : risque de modifications de projets imposées par les administrations concernées, risque lié aux délais d'obtention des autorisations administratives (permis de construire, permis d'aménagement, autorisations commerciales (CDAC) ou accord d'une commission de sécurité de la préfecture) - Risques de recours de tiers : risque d'un allongement des délais, risque de défaillance ou de baisse de qualité des prestations - Risques liés aux nuisances des chantiers - Risques liés à l'intervention de parties prenantes (fournisseurs, sous-traitance) - Risque lié aux assurances : risque que la couverture d'assurance souscrite soit inadéquate et ne permette pas de couvrir à hauteur du préjudice estimé ou pour la nature du préjudice occasionné - Risque de dérapage de coût et délai, de qualité inférieure - Risques de commercialisation : risque que la négociation des baux aboutisse à des conditions peu favorables | <ul style="list-style-type: none"> - Retards d'opérations, surcoûts ou abandon d'opérations - Allongement de la durée d'indisponibilité des immeubles - Perturbation du processus de respect des garanties de performance - Impossibilité d'exploiter certains actifs - Dégradation de l'activité, des résultats et de la situation financière - Dégradation de l'image et de la réputation |

Dispositifs de prévention du risque

- Stratégie en matière de travaux
 - Aucune stratégie partenariale d'achat de travaux n'est mise en place: chaque opération est traitée de façon individuelle (sauf une exception: la rénovation des paliers de WP > Expérience réussie).
 - Suivi des orientations stratégiques des travaux, du budget etc. par les CRP (Comité Revue de Projet) tous les 3 mois environ.
 - Études avant les dépôts des autorisations et permis de construire:
 - Veille réglementaire effectuée par le service juridique, bonne connaissance des acteurs locaux, des exigences et des demandes de l'administration: tous les dossiers sont audités avant leur dépôt par des avocats spécialistes.
 - Maîtrise des instructions grâce aux pré-instructions des dossiers auprès des services compétents.
 - Limitation des risques de recours liés aux chantiers:
 - Mise en place d'une communication à destination des riverains: l'entreprise générale assure la bonne communication avec les riverains et des rencontres sont organisées en amont en fonction du contexte.
 - Initiation systématique de référés préventifs.
 - Choix des entreprises / marchés de travaux:
 - Marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposant systématiquement la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances.
 - Processus d'appels d'offres permettant de s'assurer (i) de la compétence des fournisseurs (leur capacité à répondre aux exigences en termes de qualité, prix et délais de la prestation demandée), (ii) que le prix du fournisseur est en accord avec la réalité du marché.
 - Mise en place d'un contrat avec l'entreprise générale encadrant un budget global, des délais et un cahier des charges précis afin de cadrer au mieux le projet, puis validation des contrats par le service juridique.
 - Suivi des travaux en cours.
 - Relation structurée et équilibrée avec les fournisseurs afin de pallier rapidement les éventuels aléas.
 - Suivi très rigoureux des prestations fournies avec de nombreux outils de pilotage.
 - Suivi des projets et expertises sur les métiers permettant de limiter les risques de dérapage de coûts.
 - Maîtrise d'œuvre toujours présente sur les chantiers. Toutes les étapes de décisions sont prises en interne et ne sont en aucun cas déléguées.
 - Réunions de chantiers régulières.
 - Assurances construction souscrites en adéquation avec les chantiers et via un courtier spécialisé.
 - Étude du marché locatif et commercialisation:
 - Suivi régulier de l'évolution du marché locatif par le département commercial.
 - Élaboration et actualisation annuelle (parfois semestrielle) du business plan à 5 ans permettant de définir la stratégie de commercialisation des surfaces vacantes.
 - Relations fréquentes avec les brokers pour suivre l'évolution de marché et les commercialisations en cours compte tenu de l'homogénéité des immeubles, des projets et des zones géographiques des actifs.
 - Contrôle interne afin de s'assurer que les conditions des baux sont conformes aux mandats de commercialisation et au business plan validé par le Conseil.
 - Échanges fréquents entre les départements Asset Management, Property Management et Direction Technique afin de définir les aspects financiers et techniques du bail.
-

6. Risques d'obsolescence et de dévalorisation des actifs

(niveau de risque modéré)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Risque d'accroissement de la sensibilité des actifs à la réglementation (notamment aux normes environnementales) et aux enjeux RSE - Risque de dévalorisation des immeubles: risque de taux, risque de préservation de la valeur. | <ul style="list-style-type: none"> - Perte d'attractivité des actifs par rapport aux attentes des locataires - Hausse des primes d'assurance, des coûts d'exploitation et de construction des actifs - Dégradation de l'ANR - Dégradation de l'image et de la réputation |

Dispositifs de prévention du risque

- Programmation rigoureuse de travaux de rénovation et de restructuration des actifs en portefeuille, et d'amélioration de l'existant par l'intégration de nouveaux services.
- Forte intégration à la stratégie immobilière de SFL par des enjeux RSE:
 - Réunion 2 fois par an d'un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE.
 - Vérification que la performance RSE prend bien en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs.
 - Respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE.
- Préservation / amélioration des taux de rendement et de capitalisation:
 - Approche faite sur le long terme: le risque de pertes lié aux fluctuations des taux est amoindri.
 - Évaluation régulière par le Conseil d'administration de l'appétence au risque et suivi avec le Comité d'audit des principaux indicateurs de risques.
- Préservation de la valeur couverte via la qualité et la durée des baux conclus et via la qualité des actifs:
 - Suivi régulier de l'état des actifs et mise en œuvre des travaux de maintenance et/ou de restructuration afin de maintenir, voire améliorer la valeur des actifs dans le temps.

Voir le détail dans la Déclaration de performance extra-financière – DPEF – en page 44 et suivantes.

7. Risques stratégiques

(Niveau de risque modéré)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|--|--|
| <p>Des décisions d'investissement inappropriées portant sur la vente ou l'achat d'un actif pourraient avoir des conséquences défavorables:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque de cession d'actifs très en dessous de la valeur attendue: risque de surestimer le coût d'achat d'un immeuble (retour sur investissement insuffisant, voire perte) - Risque d'investir sur des actifs non conformes à la réglementation - Risque d'investissement et de désinvestissement / impossibilité de vendre des actifs non rentables | <ul style="list-style-type: none"> - Rentabilité des opérations moindre qu'escomptée, voire négative - Baisse de la valeur du patrimoine |

Dispositifs de prévention du risque

- En matière de ventes / désinvestissements:
 - Ventes réalisées systématiquement sous forme d'appels d'offres.
 - Valorisation des actifs réalisée deux fois par an par les experts en coopération avec la direction des Assets.
 - Vente validée préalablement et systématiquement par le Conseil d'administration.
- En matière d'achats / investissements:
 - Identification mensuelle par le comité d'investissement des actifs susceptibles d'intéresser la Société.
 - Recours à des conseils externes (notaires, avocats et/ou conseils techniques si besoin) pour chaque opération en complément des expertises internes.
 - Analyse par les équipes opérationnelles internes (technique, investissement, asset) du pricing et de la rentabilité attendue de l'actif visé à l'achat (modélisation du pricing et calcul du TRI).
 - Toute opportunité d'achat supérieure à 20 M€ est soumise à l'autorisation du Conseil d'administration.

C. RISQUES FINANCIERS**8. Risque de liquidité**
(niveau de risque mineur)

| Description du risque | Impacts négatifs potentiels |
|--|--|
| <p>La conduite de l'activité de foncière nécessite de lever des fonds importants, en particulier dans le secteur des actifs de bureau <i>prime</i> et nécessite un accès régulier aux financements (bancaires, obligataires, NEU CP...) pouvant générer les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque de ne pas pouvoir mobiliser des ressources financières importantes pour financer les investissements et acquisitions et pour refinancer les dettes arrivées à échéance – Risque de ne pas pouvoir honorer les besoins en trésorerie à court terme – Risque d'accès aux financements plus difficile | <ul style="list-style-type: none"> – Détérioration de la capacité de SFL à lever des fonds et par conséquent à avoir accès aux liquidités nécessaires pour conduire son activité – Dégradation de la trésorerie (Limitation de la capacité à acquérir de nouveaux actifs et à rénover les actifs) – Difficultés de refinancement de la dette existante – Dégradation du résultat financier – Faillite de la Société |

Dispositifs de prévention du risque

- Analyse de la situation macroéconomique et de la gestion des risques afin d'anticiper l'évolution des marchés financiers.
- Ce risque est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées : au 31 décembre 2021 SFL dispose de 1 140 millions d'euros de lignes de crédits non utilisées (contrats avec clause liée à l'Évènement Significatif Défavorable).
- Dettes composées de plusieurs tranches avec des montants et des échéances réparties dans le temps.
- Suivi de la gestion du risque de liquidité (permettant de gérer l'accès aux financements) et de la trésorerie (prévision de trésorerie) afin de gérer au mieux les besoins et la répartition des excédents de cash.
- Suivi de la politique de financement, des grands agrégats, des indicateurs de risques par le Conseil d'administration.
- Aucune clause de remboursement anticipé prévue dans les financements bancaires en cas de dégradation de la notation S&P.
- 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.
- Homogénéisation et suivi des covenants fixant un ratio cible LTV autour de 35% (limite de 50% imposée par les covenants) laissant une marge de manœuvre significative.
- Surveillance de la notation financière S&P (notation BBB+stable depuis le 30 octobre 2017).

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

– L'échéancier des emprunts et dettes financières (page 160).

– Le tableau des covenants et les clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 160).

Voir également le paragraphe 1/ « Le risque de liquidité » de la note VII - 4) « Objectifs et politique de gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés en page 162.

9. Risque de contrepartie
(niveau de risque mineur)

| Description du risque | Impacts négatifs potentiels |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Risque lié à l'éventuelle défaillance d'établissements bancaires octroyant à la Société des lignes de crédit et/ou des instruments de couverture. Le risque de contrepartie dans l'instrument de couverture est identifié sur la valeur de marché des opérations de couverture, ce risque est quantifié dans la valeur de marché de nos instruments de couverture en juin et décembre de chaque année – Risque de perte en capital en cas de défauts des banques | <ul style="list-style-type: none"> – Perte de bénéfice des couvertures – Dégradation de la situation financière et des résultats |

Dispositifs de prévention du risque

- Suivi de la situation financière des établissements bancaires octroyant des crédits à la Société ou des instruments de couverture.
- Diversification des établissements bancaires et choix d'établissements bancaires diversifiés et de premier rang, peu susceptibles d'être mis en défaut (9 établissements bancaires).
- Volume d'excédent en liquidité mesuré (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving).

Voir la note VII - 1) « Emprunts et concours bancaires » de l'annexe aux comptes consolidés en page 159, pour plus d'informations sur les lignes de crédits et les instruments de couverture octroyés par les établissements bancaires.

10. Risque de taux d'intérêt (niveau de risque mineur)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Risque de hausse des taux d'intérêt et, corrélativement, augmentation des charges financières de la Société - Les instruments financiers suivants sont exposés au risque de taux d'intérêt : les titres de créances négociables à court terme (NEU CP) et les crédits revolving tirés ou non tirés | <ul style="list-style-type: none"> - Hausse des frais financiers - Dégradation du résultat financier |

Dispositifs de prévention du risque

- 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.
- Recours à des instruments de couverture de taux classiques.
- Recours à des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers.
- Politique interne du Groupe : la dette du Groupe est couverte en permanence à au moins 70 %.
- Pilotage par le département trésorerie en respect du ratio de 70 % : possibilité de mettre en place des pre-hedge.
- Réunion toutes les 5 à 6 semaines du management pour adapter la couverture (long terme, court terme, anticipation de l'évolution des taux).

Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés au point VII-42/ c) des comptes consolidés (page 163).

D. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

11. Risques liés aux enjeux environnementaux (niveau de risque majeur)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Risques matériels, physiques et de transition liés au changement climatique - Risque de transition avec le renforcement potentiel des réglementations sectorielles et les attentes des parties prenantes : risques relatifs à l'évolution des obligations en matière environnementale (labels et certifications) - Risque de décalage entre les actifs et les exigences environnementales des parties prenantes - Risque d'allongement des délais pour l'obtention des autorisations administratives - Risque de non-respect des réglementations environnementales (décret tertiaire) - Risque de remise en cause potentielle de la réalisation des opérations | <ul style="list-style-type: none"> - Hausse des coûts d'exploitation et de construction des actifs et des primes d'assurance - Dégradation de l'image et de la réputation - Condamnation pénale - Dégradation de l'ANR |

Dispositifs de prévention du risque

- Présence d'un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité.
- Bureau de contrôle sélectionné parmi les « majors » du secteur assurant une veille réglementaire sur les nouveaux points de réglementation et mandaté pour assurer l'ensemble des vérifications réglementaires.
- Inscription du patrimoine dans un plan continu d'amélioration environnementale et sanitaire du bâti ainsi qu'une maîtrise du niveau des charges locatives et des dépenses d'investissement permettant d'anticiper au mieux les réglementations futures et attirer et fidéliser les locataires. Politique de certification BREEAM In-Use de l'ensemble du patrimoine.
- Digitalisation du suivi technique des bâtiments (gestion via BIM exploitation, smart metering...) permettant une meilleure efficacité des process.
- Analyse du risque climat selon les recommandations de l'ADEME.
- Intégration des enjeux RSE dans la stratégie immobilière :
 - Réunion 2 fois par an d'un Comité RSE afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE.
 - Prise en compte dans la performance RSE des pratiques sectorielles et de leur reconnaissance par les évaluateurs.
- Respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE.

12. Risques sociaux (niveau de risque modéré)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Risque lié à la perte de personnes clé pouvant entraîner une perte de compétences préjudiciable pour le suivi des projets, l'activité et la bonne gestion de l'entreprise dans tous les domaines (juridique, technique, financier, asset, commercial...) La Société doit rester attractive pour ses talents et savoir développer les compétences de ses collaborateurs pour rester compétitive. L'implication de chaque collaborateur dans sa mission est nécessaire pour la bonne gestion de la Société qui doit rester à l'écoute des aspirations de ses salariés afin d'éviter tous risques psychosociaux – Risques juridiques et financiers en cas de non-respect par la Société de la réglementation sociale | <ul style="list-style-type: none"> – Perte de compétitivité – Dégradation de l'ANR – Dégradation de l'image et de la réputation – Condamnation pénale |

Dispositifs de prévention du risque

- Mise en place d'un dispositif de rémunération directe et indirecte équitable, compétitif et incitatif :
 - Part fixe et part variable sur objectifs.
 - Droits à intéressement et participation.
 - PERECO avec abondement incitatif pour la constitution d'une épargne retraite.
 - Mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions de performance.
- Mise en place de politiques sur le développement des compétences, sur la qualité de vie au travail et sur l'égalité hommes-femmes.
- Introduction de critères sociaux dans la chaîne de valeur.
- Plan de formation annuel afin :
 - 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.
 L'objectif fixé est de consacrer 2,5% de la masse salariale à la formation
- Accord relatif à l'égalité professionnelle hommes/femmes.
- Démarche préventive pour couvrir les risques psychosociaux par un questionnaire adressé à l'ensemble des collaborateurs (enquête QVT).

Voir également la DPEF en pages 43 et suivantes du présent document.

13. Risque de gouvernance (niveau de risque mineur)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Risque de dépendance vis-à-vis de l'actionnaire principal – Risques de mise en cause de la responsabilité civile et pénale en cas de non-respect de la réglementation (notamment en cas d'atteinte à l'environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger d'autrui, en cas de pratiques anticoncurrentielles, d'évasion fiscale et d'atteinte aux droits de l'homme) | <ul style="list-style-type: none"> – Dégradation des résultats – Perte de confiance des investisseurs – Dégradation de l'image et de la réputation – Remise en cause de la continuité d'exploitation – Changements significatifs de la gouvernance – Perte de compétitivité – Impact direct sur la communication financière |

Dispositifs de prévention du risque

- Charte éthique interne en place applicable aux collaborateurs annexée au contrat de travail et remise à chaque nouveau collaborateur.
- Externalisation de la collecte des attestations fournisseurs.
- Utilisation de contrat type avec les sous-traitants, fournisseurs incluant des clauses relatives au travail dissimulé : l'outil de suivi e-attestation leur permet également de suivre la bonne satisfaction des obligations données de façon automatisée.
- Sélection des 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.
- Lutte notamment contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.

E. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX**14. Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable**
(niveau de risque modéré)

| <i>Description du risque</i> | <i>Impacts négatifs potentiels</i> |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Risque lié à une réglementation dense et évolutive, (droit des baux commerciaux, droit de l'urbanisme, droit de la construction, droit des sociétés, droit boursier), à la sécurité, à l'environnement et à la santé publique, plus particulièrement dans le contexte de la pandémie liée à la Covid-19 – Risques que les locataires ne respectent pas strictement toutes les réglementations qui leur sont applicables, en particulier en matière d'environnement, de santé publique et de sécurité – Risques liés aux litiges et contentieux – Risque de perte du régime fiscal des SIIC en cas de non-respect par la Société des règles d'éligibilité à ce régime – Risque de suppression du régime SIIC en cas de changement de mesures fiscales – Risque de corruption (délit d'initié, détournement de fonds) | <ul style="list-style-type: none"> – Mise en jeu de la responsabilité civile et/ou pénale de SFL ou de ses dirigeants et paiement de dommages et intérêts, de pénalités ou d'amendes – Dégradation des résultats, du bénéfice net et de la rentabilité – Baisse des perspectives de développement – La perte du régime SIIC entraînerait une hausse de l'imposition et une réduction du dividende – Dégradation de l'image et de la réputation – Impact négatif sur la valorisation des immeubles lors des audits de cession |

Dispositifs de prévention du risque

SFL intègre les compétences juridiques et techniques permettant la maîtrise de ce risque par :

- La mise en place d'une direction juridique spécialisée et en charge de la veille et du contrôle de la conformité aux diverses réglementations applicables à son activité, de l'élaboration et du suivi des contrats conclus par la Société.
- Le recours à des compétences extérieures en cas de nécessité (avocats spécialisés).
- La diffusion de formations en interne pour sensibiliser les différents acteurs aux risques et à leur responsabilité.
- La mise en place de procédures internes visant à responsabiliser les différents acteurs.
- Un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité.
- Un suivi régulier des conditions de bénéfice du régime d'exonération SIIC, notamment des évolutions des positions administratives et jurisprudentielles (obligations distributives, obligations liées au contrôle, etc.).
- Des mesures sanitaires mises en place dans nos immeubles.

F. RISQUES TECHNOLOGIQUES**15. Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles**
(niveau de risque modéré)

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

Dispositifs de prévention du risque

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

16) Litiges

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

7. Assurances

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

7.1. Programme d'assurances du parc immobilier :

Contrat d'assurances dommages aux biens du patrimoine

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

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.

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

Depuis le 1^{er} 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. 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 mandate par ailleurs cet expert à l'issue de travaux de réhabilitation importante pour actualiser la valorisation.

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, à l'exception des travaux touchant à la structure des bâtiments. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir dans un seul contrat les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier. (Pour tous les autres travaux non éligibles, une autre procédure a été mise en place en 2021. Elle est décrite au paragraphe 7.3 ci-après).

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

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

7.2. Polices corporate

7.2.1. Police Tous Risques Bureaux

La garantie Tous Risques Bureaux a pour objet de couvrir, en cas de sinistres, les dommages aux biens mobiliers, matériels et marchandises, du groupe SFL situés dans ses bureaux au 42, rue Washington (75008 Paris), au Business Center sis Square Édouard VII (75009 Paris), et à la Conciergerie de l'immeuble #cloud.paris (6 rue Ménars, 75002 Paris).

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

7.2.2. Police Cyber risques

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

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

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

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

7.2.3. Responsabilité civile générale du Groupe

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

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

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

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

7.2.4. Assurance responsabilité civile des Mandataires sociaux

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

7.3. Assurances construction

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

- une police « Dommages-Ouvrage » et « constructeur non-réalisateur »,
- une police « Tous Risques Chantier »,
- une police Responsabilité Civile Maîtrise d'Ouvrage venant compléter la responsabilité groupe décrite au point 7.2.3 ci-dessus.

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

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

8. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 22-10-35 | 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 réparti comme suit :
 - le secrétariat général composé de la Direction juridique, du contrôle/audit interne et des services généraux, rattaché au Directeur général délégué,
 - la Direction des ressources humaines, rattachée au Directeur général,
 - la Direction des systèmes d'information, rattachée à la Direction financière.

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

L'évolution des règles de Gouvernance

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

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

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

Sont ci-après présentés :

- le contrôle interne, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires ;
- les procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société ;
- le bilan des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2021 et l'évaluation de ces travaux au regard des best practices.

8.1. 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.

8.1.1. Organisation générale

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

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

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

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

Ce service dispose d'informations détaillées au niveau de chaque immeuble du portefeuille. L'agrégation de ces informations et 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.

8.1.2. Délégations de pouvoirs et de signature

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

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

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

8.1.3. Gouvernance des systèmes d'information

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

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

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

Plusieurs transformations majeures ont été mises en œuvre en 2021 :

- Les dépenses, qu'elles concernent les programmes de travaux immobiliers, la maintenance des actifs, ou les frais de structure, sont désormais gérées sur un système unique permettant un suivi détaillé des consommations budgétaires, des plans pluriannuels et de la relation avec les fournisseurs.
- Par ailleurs, le système décisionnel s'est enrichi de nouvelles données opérationnelles pour le suivi au quotidien des indicateurs d'Asset et Property Management.
- Enfin, l'ensemble de l'infrastructure serveur a migré depuis les locaux du siège vers la solution d'hébergement Azure, où elle bénéficie de systèmes de supervision et de sécurité très performants.

L'année 2022 sera consacrée à la poursuite du remplacement des modules de gestion métier vieillissants par une solution moderne et évolutive.

8.1.4. 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.

8.2. Présentation des procédures de contrôle interne

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

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobiliers qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe 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 Développement et garantir la fluidité et l'homogénéité des traitements.

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

- les risques clientèle font l'objet d'une revue systématique par la Direction Juridique et d'un contrôle de second niveau, centralisés auprès de la Comptabilité Clients ;
- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique sous la supervision 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.

8.2.2. Risques identifiables

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :

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

Les risques spécifiques liés à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en page 16 et suivantes du présent rapport.

8.2.3. Polices d'assurance

Les différentes polices d'assurance souscrites par SFL sont détaillées en page 27 et suivantes du présent rapport.

8.2.4. 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.

8.2.5. 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.

8.2.6. Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes

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

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

Les reportings et 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.

8.2.7. Procédure budgétaire

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

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

Le Business Plan comprend notamment :

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

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

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

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

8.2.8. Contrôle de la liquidité

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

8.2.9. 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 2021 est couverte à 99% dont 94% en taux fixe et 5% en CAP. Le cas échéant, le taux de couverture serait maintenu au minimum à 70% par le biais d'instruments financiers simples (swap vanille ou CAP).

8.2.10. 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

8.2.11. Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers

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

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

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

8.2.12. Appels d'offres

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

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

8.3. Bilan des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2021 et évaluation de ces travaux au regard des best practices

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

- Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, au Code Afep-Medef et au règlement intérieur du Conseil d'administration, les attributions du Comité d'audit sont les suivantes:
 - suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité;
 - suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance;
 - émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale; il émet également une recommandation au Conseil d'administration lorsque le renouvellement du mandat des Commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 823-3-1 du Code de commerce;
 - suivre la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission. À cet égard, au plus tard à la date de remise du rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle des comptes, ceux-ci remettent au Comité d'audit un rapport exposant les résultats du contrôle légal des comptes;
 - s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes;
 - déterminer et suivre les missions d'audit relatives au contrôle des procédures internes de la Société et rendre compte au Conseil d'administration des conclusions et recommandations émises par les auditeurs;
 - rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée;
 - approuver la fourniture par les Commissaires aux comptes des services autres que la certification des comptes; étant rappelé que les Commissaires aux comptes peuvent fournir toutes prestations autres que celles qui sont interdites, sous les deux conditions suivantes:
 - autorisation préalable du Comité d'audit, qui doit s'assurer que la fourniture des services concernés ne met pas en cause l'indépendance du Commissaire aux comptes, et
 - respect d'un plafond d'honoraires égal à 70% de la moyenne des honoraires facturés au cours des 3 derniers exercices pour le contrôle des comptes et des états financiers consolidés de l'EIP (Entité d'Intérêt Public) et, le cas échéant, de la personne qui la contrôle ou qui est contrôlée par elle.

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 ajustements relevés au cours de leur mission et non comptabilisés ainsi que les irrégularités et inexactitudes relevées.

Est également communiqué au Comité d'audit par les Commissaires aux comptes, un rapport, en application de l'article L. 823-16 du Code de commerce, ainsi que la déclaration

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

8.3.2. Travaux d'audit interne conduits au cours de l'année 2021

Le Comité d'audit, dans sa séance du 14 janvier 2021, a défini et arrêté le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de l'Entreprise.

Le Plan d'audit 2021 comporte les cinq missions suivantes :

- RSE : revue des contrôles mis en œuvre
- Mise à jour de la cartographie des risques
- Suivi des recommandations
- Appels d'offres
- Suivi des impayés/recouvrement.

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 la Secrétaire générale/Directrice juridique. Ont également été auditionnés en séance, le Directeur informatique, le Directeur technique et développement et le Directeur des ressources humaines.

i) RSE : revue des contrôles mis en œuvre

• Objectif

L'objectif de cette mission était (i) de revoir l'organisation, la gouvernance RSE et les processus de reporting et (ii) de vérifier les informations qualitatives et quantitatives.

Les quatre domaines ci-après ont été examinés pour cette mission :

- Gouvernance et Pilotage de la RSE de SFL (voir DPEF 2020 page 38 et suivantes du DEU déposé le 14 mars 2021),
- Localisation et accessibilité, Certification et Labellisation,
- Stratégie Bas Carbone et Attractivité,
- Développement des Compétences & Diversité.

• Points forts constatés et axes d'amélioration en fonction des thèmes audités

| Gouvernance et pilotage RSE | |
|---|--|
| Points forts constatés | Axes d'amélioration préconisés |
| <p>Une description de la gouvernance ESG est présente dans la DPEF publiée le 15 mars 2021 (Point 7.3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La gouvernance RSE de SFL est intégrée au cœur des métiers et est chapeautée par le Conseil d'administration. – Un comité ESG dédié se réunit deux fois par an pour déterminer les grandes orientations stratégiques. – Les rôles et responsabilités de chacun ont été définis. <p>Les enjeux de SFL ont été identifiés lors de groupes de travail thématiques incluant plusieurs parties prenantes. SFL a constitué une analyse de la matérialité des enjeux selon les directives de standards sectoriels reconnus (GRI, EPRA). La démarche a été accompagnée par le prestataire externe UpCycle.</p> <p>Un chapitre 7.5 « Précisions méthodologiques » est disponible dans la DPEF publiée le 15 mars 2021, permettant une bonne compréhension des standards de calcul mis en place.</p> | <p>Une bonne pratique pourrait être de formaliser dans un document les rôles et responsabilités de chacun en matière de gouvernance RSE, notamment dans le cadre de l'établissement des publications extra-financières et des réponses aux questionnaires du GRESB et de l'EPRA.</p> <p>Il conviendrait de créer un tableau de bord simple sous Excel reprenant les enjeux RSE identifiés comme pertinents pour l'activité de la Société, le plan d'actions associé, les objectifs chiffrés et datés, le sponsor identifié au sein de la Société ainsi que les indicateurs de pilotage associés.</p> <p>Il conviendrait de formaliser un référentiel méthodologique à usage interne pour l'ensemble des indicateurs de performances sociaux ou environnementaux, donnant davantage de détail sur les définitions des indicateurs, les « datas owner » en charge du KPI, sur le processus de production de l'indicateur et les outils utilisés.</p> |

| Localisation & Accessibilité, Certification et labellisation | |
|---|--|
| <i>Points forts constatés</i> | <i>Axes d'amélioration préconisés</i> |
| <p>L'accessibilité des actifs est un des piliers de la démarche ESG de SFL en accord avec les meilleures pratiques de place.</p> <p>L'ensemble du patrimoine à fin 2020 est certifié BREEAM In-Use depuis 2012. Les certificats ont a minima un niveau Very Good depuis 2016.</p> <p>SFL étudie au cas par cas les Labels intéressants à obtenir par actif.</p> | <p>Il pourrait être intéressant de faire figurer de manière visuelle dans la DPEF la proximité des actifs avec les moyens de transport en présentant au sein d'une carte : infographie des actifs, les lignes de transport à proximité et les distances les séparant.</p> <p>L'objectif actuel de SFL étant « 100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés », il pourrait être intéressant de faire évoluer ou de compléter cet objectif afin de rendre compte du niveau d'excellence atteint par les actifs, en amendant légèrement en 100% des projets et actifs de bureaux en exploitation ayant obtenu un score « Very Good » à la certification « BREEAM In-Use ».</p> |

| Attractivité, Développement des compétences | |
|--|---|
| <i>Points forts constatés</i> | <i>Axes d'amélioration préconisés</i> |
| <p>Un référentiel des indicateurs RH a été établi en conformité avec plusieurs lignes directrices de la norme ISAE 3000 (définition des rôles et responsabilité des contributeurs, mention de la période de reporting demandée et de la fréquence, description du planning et des modalités de collecte de l'information publiée, etc.).</p> | <p>Le référentiel des indicateurs sociaux « Consolidation référentiel RH_ind02 » indique que ces derniers ont été établis selon le standard GRI, ce qui est une bonne pratique. Ce standard est uniquement mentionné dans la partie « 7.2 Matérialité des enjeux » dans la DPEF de mars 2021. Il est préconisé, dans le prochain rapport DPEF d'établir une table de concordance entre les indicateurs de performance et la norme GRI associée. Ce qui correspondrait à une bonne pratique de marché.</p> |

| Stratégie bas carbone | |
|--|---|
| <i>Points forts constatés</i> | <i>Axes d'amélioration préconisés</i> |
| <p>Les facteurs d'émission sont mis à jour régulièrement, ce qui est une bonne pratique. L'intensité énergétique en kWh/m² est corrigée du climat pour une meilleure comparabilité et analyse de performance.</p> <p>SFL entretient un dialogue permanent avec les mainteneurs multitechniques afin d'optimiser les volumes des déchets produits, les consommations d'énergie et d'eau.</p> | <p>Le reporting déchet ne porte que sur les DIB et le Papier carton. Il conviendrait d'étendre à terme, ce reporting aux biodéchets, verres et plastiques.</p> <p>Les index des consommations d'eau sont parfois estimés. Il conviendrait de préciser également dans la DPEF la ou les méthodes d'estimation employées.</p> |

ii) Mise à jour de la cartographie des risques

• Objectif

La cartographie des risques permet d'identifier les risques inhérents à l'environnement dans lequel SFL évolue et les mesures palliatives qui sont mises en place en termes de gestion au quotidien.

Le but de la mission a été, par un travail de synthèse et de rationalisation, de faire converger les deux référentiels existant : le premier issu d'une ancienne cartographie datant de 2017 et utilisé par le Comité d'audit, et le second issu du rapport de gestion. Ceci, afin de rendre la cartographie plus lisible en interne et dans le rapport annuel.

• Contexte

Pour chaque risque spécifié, KPMG a procédé à une analyse de la nature et de l'échelle de l'impact afférent et de sa probabilité d'occurrence.

La détermination de la criticité du risque résulte du produit de l'impact potentiel par la probabilité d'occurrence. Ainsi les risques peuvent être qualifiés de « non significatif », « mineur », « modéré », « majeur » ou « capital ».

• Conclusion

À l'issue de cette mission, KPMG a recommandé une nouvelle classification des risques qui a été reprise au paragraphe 6 Facteurs de risques en page 16 et suivantes du présent rapport.

iii) Suivi des recommandations**• Objectif**

La finalité de la mission a été de s'assurer de la mise en œuvre opérationnelle des recommandations émises lors des précédentes missions d'audit.

• Constat en date du 23 avril 2021

Sur les 36 recommandations émises lors des précédentes missions d'audit :

- 23 recommandations ont été mises en œuvre (64 %).
- 4 recommandations sont en cours de mise en œuvre (11 %) et font l'objet d'un plan d'action concernant notamment les missions précédentes RGPD (mission réalisée en juin 2019) et Assurance construction (mission réalisée en décembre 2020).
- 2 recommandations sont partiellement mises en œuvre (5,5 %).

- 2 recommandations ne sont pas mises en œuvre (5,5 %). Elles concernent les missions de Revue du Quittancement (mission réalisée en juin 2020) et Sortie de Trésorerie (mission réalisée en septembre 2020).

- 5 recommandations ne sont plus applicables à date (14 %), en raison notamment de la mise en place de Gesprojet en janvier 2021 (un logiciel permettant de gérer l'ensemble des dépenses).

• Conclusion

Au terme de cet audit KPMG a pu constater que SFL a fourni un travail remarquable et est allée au-delà des attentes relatives à cette mission puisque les recommandations ont, pour une grande majorité, été mises en œuvre y compris celles formulées lors des missions récentes, qui n'étaient pas supposées faire partie du scope d'audit.

iv) Appels d'offres**• Objectif**

Cette mission avait pour objectif d'évaluer la procédure d'appels d'offres relative aux achats de travaux, fournitures ou services et de vérifier la fiabilité du processus en place.

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

Points forts constatés

Il existe une procédure écrite et claire mise à jour en juin 2019 incluant :

- Le périmètre et la nature des achats concernés.
- Les seuils d'applicabilité à partir desquels une mise en concurrence est nécessaire.
- Les modalités de mise en concurrence.
- La démarche à adopter.
- Les cas particuliers dérogatoires.

Les contrôles sont pertinents, notamment :

- Les grilles d'analyse pour la notation des réponses aux appels d'offres.
- Les notes dérogatoires pour les exemptions de mise en concurrence, avec différents niveaux de validation.
- Les rapports de synthèse attestant des choix finaux des fournisseurs.

En ce qui concerne l'archivage, l'historique des fournisseurs consultés et des réponses aux appels d'offres est conservé sur des serveurs internes, ou en version papier selon les Directions.

Axes d'amélioration préconisés

Rappeler aux collaborateurs le point de procédure concernant les dérogations (seuils d'applicabilité et existence d'un formulaire type) et la nécessité de compléter le formulaire de dérogation en amont de la prise de contact avec les fournisseurs.

Formaliser la vérification de la solidité financière des fournisseurs prévue par la procédure, et réaliser ce contrôle en amont de l'envoi du cahier des charges.

Rappeler aux collaborateurs le point de procédure concernant l'ouverture des plis.

Pour la notation des réponses des fournisseurs, harmoniser les grilles d'analyse selon des grands thèmes communs à toutes les directions.

Systématiser la sauvegarde électronique de la documentation relative aux appels d'offres.

v) Suivi des impayés/recouvrement**• Objectif**

L'objectif de cette mission était de s'assurer de la fiabilité du processus en place pour le suivi des impayés, en prenant connaissance de ses étapes clés et des contrôles existants afin d'en apprécier la pertinence et l'efficacité opérationnelle.

Deux risques sont liés à ce processus: (i) le risque financier en cas de non-recouvrement des créances, (ii) le risque de fraude en cas de paiement irrégulier de certains locataires qui pourraient profiter d'une absence de suivi des créances.

| <i>Points forts constatés</i> | <i>Axes d'amélioration préconisés</i> |
|--|--|
| <p>Une procédure écrite et claire concernant les créances douteuses est en place, et un projet de procédure concernant les impayés locataires, est en cours de rédaction.</p> <p>Des réunions et des contrôles pertinents permettent de détecter les éventuelles anomalies, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réunions trimestrielles de suivi et d'analyse des impayés. - La revue mensuelle des pourcentages de provisionnement par la comptabilité corporate. - Le rapprochement mensuel BG / provisions pour créances douteuses réalisé par la comptabilité. - Les PV de décisions de passages en perte. <p>Dans le cadre du processus de relance SFL a recours à des huissiers et des avocats partenaires.</p> | <p>Formaliser et intégrer dans la procédure le contrôle de second niveau effectué ponctuellement par le contrôle de gestion.</p> <p>Les décisions prises lors des réunions relatives aux impayés devraient être consignées dans un document Excel provenant de l'extrait ESTIA. Ce document devra être conservé sur un serveur partagé.</p> <p>Enrichir l'extraction de la balance âgée des soldes locataires réalisée par la comptabilité corporate avec des commentaires concernant les décisions et motifs de passage en douteux, et conserver ce document sur un serveur partagé.</p> <p>Archiver dans l'outil de gestion l'ensemble des relances locataires y compris celles réalisées par mail, ainsi que les documents relatifs à la prise de contact avec les huissiers.</p> <p>Archiver la documentation contentieuse (prise de contact avec l'avocat, assignation) sur un serveur partagé ou dans un outil de gestion.</p> |

9. SFL et ses actionnaires**9.1. Informations relatives à la répartition et à l'évolution du capital****9.1.1. Tableau de l'évolution du capital au cours des cinq derniers exercices (2017-2021)**

| Date | Nature | Opérations | | | Après opérations | |
|---------------|------------|-------------------------|---------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| | | Nombre d'actions créées | Nominal | Prime brute d'apport/émission | Nombre total d'actions | Montants successifs du capital |
| Exercice 2017 | néant | - | - | - | 46 528 974 | 93 057 948 € |
| Exercice 2018 | néant | - | - | - | 46 528 974 | 93 057 948 € |
| Exercice 2019 | néant | - | - | - | 46 528 974 | 93 057 948 € |
| Exercice 2020 | néant | - | - | - | 46 528 974 | 93 057 948 € |
| Exercice 2021 | annulation | 3 664 259 | 2 € | - | 42 864 715 | 85 729 430 € |

9.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2021

| Principaux actionnaires | Total actions | Total droits de vote | % de capital | % droits de vote réels ⁽¹⁾ |
|--|-------------------|----------------------|----------------|---------------------------------------|
| INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | 42 148 182 | 42 148 182 | 98,33 % | 98,59 % |
| Flottant | 602 370 | 602 370 | 1,40 % | 1,41 % |
| Auto-détention SFL | 114 163 | - | 0,27 % | - |
| Total | 42 864 715 | 42 750 552 | 100 % | 100 % |

(1) Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie; les actions auto-détenues sont privées du droit de vote. Soit un capital en circulation de 85 729 430 €.

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

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

| Principaux actionnaires | 2018 ⁽¹⁾ | | 2019 ⁽¹⁾ | | 2020 ⁽¹⁾ | | 2021 ⁽¹⁾ | |
|--|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| | % capital | % droits de vote réels ⁽²⁾ | % capital | % droits de vote réels ⁽²⁾ | % capital | % droits de vote réels ⁽²⁾ | % capital | % droits de vote réels ⁽²⁾ |
| INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | 81,71 % | 82,19 % | 81,71 % | 82,11 % | 81,71 % | 82,02 % | 98,33 % | 98,59 % |
| . PREDICA | 12,88 % | 12,96 % | 12,88 % | 12,94 % | 12,88 % | 12,92 % | - | - |
| . Autres filiales | 0,30 % | 0,30 % | 0,29 % | 0,29 % | 0,28 % | 0,29 % | - | - |
| Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE | 13,18 % | 13,26 % | 13,17 % | 13,23 % | 13,16 % | 13,21 % | - | - |
| Flottant | 4,52 % | 4,55 % | 4,64 % | 4,66 % | 4,75 % | 4,77 % | 1,40 % | 1,41 % |
| Autodétention SFL | 0,59 % | - | 0,48 % | - | 0,38 % | - | 0,27 % | - |
| Total | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |

(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 quatre derniers exercices.

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils depuis le 1^{er} janvier 2022
Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2021

Avis AMF 221C2002 du 5 août 2021

Par courrier reçu par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 août 2021, la société anonyme de droit espagnol Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Paseo de la Castellana, 52, 28046 Madrid, Espagne) a déclaré avoir franchi en hausse, le 4 août 2021, les seuils de 90 % du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir 40346951 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 94,13 % du capital et des droits de vote de cette société⁽¹⁾.

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

Avis AMF 221-C2042 du 10 août 2021

Par courrier reçu par l'Autorité des Marchés Financiers le 10 août 2021, Crédit Agricole Assurances⁽²⁾ (16-18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi, le 4 août 2021, indirectement en baisse, par l'intermédiaire de la société Predica qu'elle contrôle, les seuils de 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir indirectement, par l'intermédiaire de la société Predica, 129464 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 0,30 % du capital et des droits de vote de cette société⁽¹⁾.

Ce franchissement de seuils résulte (i) du rachat et de l'annulation par SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE d'une partie

des actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE cédées par la société Predica et (ii) de l'apport en nature d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE par la société Predica au profit de la société Inmobiliaria Colonial (cf. notamment D&I 221C1823 du 20 juillet 2021, communiqué diffusé par Inmobiliaria Colonial le 4 août 2021 et D&I 221C2002 du 5 août 2021).

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

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

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

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée initiée par la société Colonial.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2020
Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2019
Néant.

(1) Sur la base d'un capital composé de 42864715 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

(2) Contrôlée par Crédit Agricole SA.

9.2. Titres donnant accès au capital

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

9.3. Actions détenues par les administrateurs

| Administrateurs au 31 décembre 2021 | Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs au 31 décembre 2021 ⁽¹⁾ |
|-------------------------------------|---|
| Juan José Brugera Clavero | 14 575 |
| Angels Arderiu Ibars | 0 |
| Ali Bin Jassim Al Thani | 25 |
| Carlos Fernandez-Lerga Garralda | 0 |
| Carmina Ganyet I Cirera | 30 |
| Carlos Krohmer | 30 |
| Arielle Malard de Rothschild | 25 |
| Luis Maluquer Trepas | 0 |
| Nuria Oferil Coll | 25 |
| Alexandra Rocca | 0 |
| Pere Viñolas Serra | 0 |
| Anthony Wyand | 100 |
| Total | 14 810 |

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

9.4. Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées au cours de l'exercice 2021

Acquisition gratuite d'actions dans le cadre d'un plan mis en place par la Société

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

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 6 avril 2021

Date de réception de la notification à l'AMF: 6 avril 2021

Lieu de la transaction: Euronext Paris

Prix unitaire: 0,00 € (cours de l'action: 62 €)

Volume: 6000

Déclarant: Nicolas Reynaud, Directeur général

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 6 avril 2021

Date de réception de la notification à l'AMF: 6 avril 2021

Lieu de la transaction: Euronext Paris

Prix unitaire: 0,00 € (cours de l'action: 62 €)

Volume: 20000

Déclarant: Dimitri Boulte, Directeur général délégué

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 6 avril 2021

Date de réception de la notification à l'AMF: 6 avril 2021

Lieu de la transaction: Euronext Paris

Prix unitaire: 0,00 € (cours de l'action: 62 €)

Volume: 16000

Opérations réalisées dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée initiée par Immobiliaria Colonial Socimi SA en 2021

(Parité de 46,66 euros et 5 actions Colonial pour 1 action SFL: la contrevaletur d'une action SFL ressortant à 91,60 euros sur la base du cours de Bourse de Colonial au 2 juin 2021)

Déclarant: Predica, Personne morale liée à Najat Aasqui et Jean-Jacques Duchamp, Administrateurs

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 4 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF: 5 août 2021

Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation

Nature de la transaction: échange

Prix unitaire: 1,00 €

Volume: 2328644

Cette opération a été réalisée dans le cadre de l'offre publique émise par COLONIAL sur les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE. Elle correspond à la réalisation de l'apport en nature d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE par Predica au profit de la société Immobiliaria. Cet apport Predica sera rémunéré par 22494701 actions Colonial à émettre.

Déclarant: Predica, Personne morale liée à Najat Aasqui et Jean-Jacques Duchamp, Administrateurs

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 4 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF: 5 août 2021

Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation

Nature de la transaction: échange

Prix unitaire: 1,00 €

Volume: 3664259

Dans le cadre du programme de rachat d'actions de SFL mis en œuvre en application de la quatorzième résolution ordinaire approuvée par l'Assemblée générale mixte de SFL du 15 avril 2021, PREDICA a procédé à la cession de 3664259 actions SFL en contrepartie de: (i) deux cent six mille neuf cent quatre-vingt-onze (206991) parts sociales de SCI Paul Cézanne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 438339327, et (ii) six cent quatre-vingt-douze (692) parts sociales de SCI 103 Grenelle, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 440960276.

Déclarant : Inmobiliaria Colonial Socimi SA, Personne morale liée à Pere Viñolas, Administrateur

Instrument financier : Actions

Date de la transaction : 4 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF : 6 août 2021

Lieu de la transaction : hors plateforme de négociation

Nature de la transaction : Apport d'actions SFL détenues par Predica au bénéfice d'Inmobiliaria Colonial

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 0

Cette déclaration résulte (i) du rachat et de l'annulation par SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE d'une partie des actions acquises auprès de Predica et (ii) la réalisation de l'apport en nature d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE par Predica au profit de la société Inmobiliaria Colonial. Les actions apportées par Predica à Inmobiliaria Colonial l'ont été en contrepartie d'actions Inmobiliaria Colonial selon une parité de 9,66 actions Colonial (coupon détaché) pour 1 action SFL (coupon détaché). L'ensemble de ces opérations ont été réalisées sur la base d'une parité calculée sur la base de l'EPRA Net Disposal Value au 31 décembre 2020 (ajusté des distributions de dividendes au titre de l'exercice 2020).

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

Instrument financier : Actions

Date de la transaction : 31 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF : 1^{er} septembre 2021

Lieu de la transaction : Euronext Paris

Nature de la transaction : apport

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 16200

Apport dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée déposée par Inmobiliaria Colonial (parité de 46,66 euros et 5 actions Colonial pour une action SFL).

Déclarant : Nicolas Reynaud, Directeur général

Instrument financier : Actions

Date de la transaction : 30 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF : 1^{er} septembre 2021

Lieu de la transaction : Euronext Paris

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 31486

Apport dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée déposée par Inmobiliaria Colonial (parité de 46,66 euros et 5 actions Colonial pour une action SFL).

Déclarant : Dimitri Boulte, Directeur général délégué

Instrument financier : Actions

Date de la transaction : 30 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF : 1^{er} septembre 2021

Lieu de la transaction : Euronext Paris

Nature de la transaction : apport

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 24721

Apport dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée déposée par Inmobiliaria Colonial (parité de 46,66 euros et 5 actions Colonial pour une action SFL).

Déclarant : Luis Maluquer Trepas, Administrateur

Instrument financier : Actions

Date de la transaction : 31 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF : 1^{er} septembre 2021

Lieu de la transaction : Euronext Paris

Nature de la transaction : apport

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 400

Apport dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée déposée par Inmobiliaria Colonial (parité de 46,66 euros et 5 actions Colonial pour une action SFL).

Déclarant : Pere Viñolas Serra, Administrateur

Instrument financier : Actions

Date de la transaction : 31 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF : 1^{er} septembre 2021

Lieu de la transaction : Euronext Paris

Nature de la transaction : apport

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 5325

Apport dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée déposée par Inmobiliaria Colonial (parité de 46,66 euros et 5 actions Colonial pour une action SFL).

Déclarant : Inmobiliaria Colonial Socimi SA, Personne morale liée à Pere Viñolas, Administrateur

Instrument financier : Actions

Date de la transaction : 31 août 2021

Date de réception de la notification à l'AMF : 1^{er} septembre 2021

Lieu de la transaction : Euronext Paris

Nature de la transaction : Acquisition d'actions

Prix unitaire : 0,00 €

Volume : 1801231

Acquisition de 1801231 actions SFL dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée déposée par Inmobiliaria Colonial (parité de 46,66 euros et 5 actions Inmobiliaria Colonial pour une action SFL).

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

Au 31 décembre 2021, les salariés détenaient directement 65353 actions de la Société représentant 0,152 % du capital. Sont incluses les actions détenues par M. Dimitri Boulte, salarié (Directeur général délégué).

FCPE

Le Conseil de Surveillance du FCPE ACTIONS SFL réuni le 24 juin 2021 a décidé de céder sur le marché la totalité des 10066 actions SFL qu'il détenait sans participer à l'offre publique mixte simplifiée projetée par Inmobiliaria Colonial.

À l'issue de cette opération, le 24 septembre 2021, le FCPE ACTIONS SFL a fait l'objet d'une fusion absorption par un autre fonds qui ne détient pas d'actions SFL.

9.6. Opérations afférentes aux titres de la Société

9.6.1. 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 2021. Le dernier plan d'option de souscription et d'achat d'actions en vigueur au cours de l'exercice 2015 a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses huit années (voir annexe 14.1 en page 86).

9.6.2. 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 11 février 2021 a déterminé la liste des bénéficiaires de ce plan au titre de l'exercice 2021 et a décidé d'attribuer 66920 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 14.2 (page 87 et suivantes).

9.6.3. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 15 avril 2021, par sa quatorzième résolution ordinaire, a autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants, L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce et des articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du même Code,
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce conformément à l'autorisation d'annuler les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions votée par l'Assemblée générale du 15 avril 2021,
- 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 100 euros à l'achat et la durée de l'autorisation fixée à 18 mois.

Dans le cadre de cette autorisation, et conformément aux termes du Contrat de cession et d'échange conclu entre la Société et Predica en date du 3 juin 2021, s'inscrivant lui-même dans le cadre plus large de l'opération de Colonial sur le capital de la Société, SFL a racheté à Predica 3664259 actions SFL (8 % de

son capital) en vue d'une réduction de son capital par l'annulation de ces titres.

À l'issue de cette opération, le 4 août 2021, le capital de SFL a été ramené de 93 057 948 euros (46 528 974 actions) à 85 729 430 euros (42 864 715 actions) (cf. paragraphe 2.1.4 en pages 7 et 8 du présent rapport).

Au 31 décembre 2021, la Société détenait 114 163 actions propres, représentant 0,27 % du capital social.

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

1. Allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 66 504 ;
2. Opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 2 368 ;
3. Exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 22 008 ;
4. Échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;
5. Annulation des titres rachetés : 3 664 259.

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale du 7 avril 2022 une résolution autorisant le rachat par la Société Foncière Lyonnaise de ses propres actions, la limite d'intervention y afférente étant fixée à 110 euros à l'achat (douzième résolution ordinaire).

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

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 286 471, tel que calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2021, 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 15 avril 2021 et concernent notamment les situations suivantes :

- allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants, L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce et des articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du même Code,
- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre

- d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
- remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
 - annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale du 7 avril 2022 de l'autorisation d'annuler les actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions proposée dans la première résolution extraordinaire,

- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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

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

9.6.4. Tableau de déclaration synthétique : Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021

| | |
|--|----------------|
| Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte | 0,27 % |
| Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois | 3 664 259 |
| Nombre de titres détenus en portefeuille | 114 163 |
| Valeur comptable du portefeuille | 6 942 002,50 € |
| Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2021) | 8 927 546,60 € |

| | 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 ⁽¹⁾ | Options d'achat achetées | Achats à terme | Options d'achat vendues | Ventes à terme |
| Nombre de titres | 11 196 | 9 203 | – | – | – | – |
| Échéance maximale moyenne | – | – | – | – | – | – |
| Cours moyen de la transaction | 69,29 € | 67,24 € | – | – | – | – |
| Prix d'exercice moyen | – | – | – | – | – | – |
| Montants | 775 819,08 € | 618 854,42 € | – | – | – | – |

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

Ces flux n'intègrent pas l'acquisition puis l'annulation de 3 664 259 actions décrites au paragraphe 9.6.3.

Ne sont pas incluses les 63 648 actions cédées à titre gratuit par décision du Conseil d'administration du 20 avril 2018 au titre du plan n° 5.

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2021.

9.7. Déclarations des franchissements de seuils

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

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

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs

actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée générale. La demande des actionnaires sera consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale et entraînera de plein droit l'application de la sanction susvisée.

Les déclarations de franchissements de seuils intervenues au cours de l'exercice 2021 sont détaillées dans le paragraphe 9.1.3 « Évolution de la répartition du capital et des droits de votes » en page 36 du présent rapport.

9.8. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

9.8.1. Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des

éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

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

95 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 70 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100 % des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le versement unique à titre de dividende de 4,20 euros par action au titre dudit exercice.

9.8.2. Montants des dividendes distribués

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

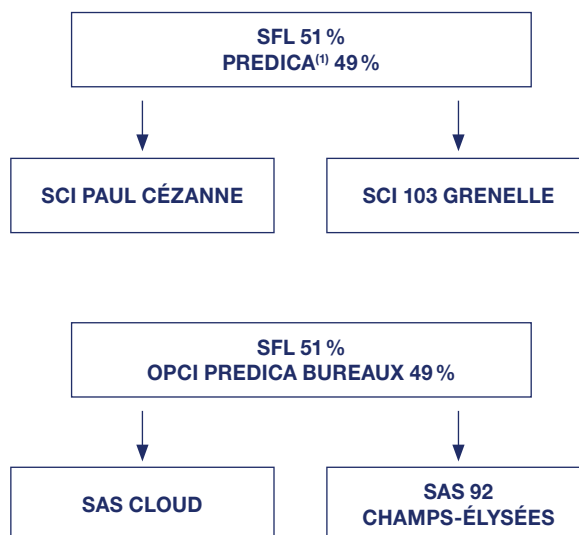
| Exercice | Dividende par action | Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 % | Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France | Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport | Montant total distribué ⁽¹⁾ |
|----------|----------------------|--|---|---|--|
| 2018 | 2,65 € | – | 2,65 € | – | 123 301 781,10 € |
| 2019 | 2,65 € | 0,28 € | 2,37 € | – | 123 301 781,10 € |
| 2020 | 2,10 € | 0,0582 € | 0,8929 € | 1,1489 € | 97 710 845,40 € |

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

10. Partenariats

Le 4 août 2021 SFL a conclu deux pactes d'associés avec Predica et deux pactes d'associés avec l'OPCI Predica Bureaux créé à cette fin par Predica.

Les quatre nouveaux pactes sont les suivants :



Ces pactes ont été conclus en des termes identiques.

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

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

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

Concomitamment il a été mis fin aux deux pactes d'associés conclus antérieurement avec Predica et portant sur la SCI Washington (détenue à 66% par SFL et 34% par Predica) et la SAS Parholding (détenue à 50% par SFL et 50% par Predica).

11. Pactes d'actionnaires

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires portant sur le capital de SFL conclu entre les actionnaires principaux SFL, étant rappelé que la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA détient au 31 décembre 2021, 98,33% des actions composant le capital de SFL.

12. Évolution du cours de Bourse

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

| Période | Cours (€) | | Volume de transactions | | |
|---------|-----------|----------|------------------------|------------------|--------|
| | Plus haut | Plus bas | Nombre de titres | Capitaux en (M€) | |
| 2021 | Janvier | 68,00 | 62,80 | 38 873 | 2,531 |
| | Février | 66,00 | 62,60 | 14 095 | 0,904 |
| | Mars | 64,60 | 60,60 | 20 297 | 1,275 |
| | Avril | 64,00 | 60,40 | 25 037 | 1,560 |
| | Mai | 64,00 | 59,00 | 29 017 | 1,792 |
| | Juin | 92,80 | 62,40 | 573 588 | 52,091 |
| | Juillet | 91,60 | 87,40 | 214 093 | 19,353 |
| | Août | 93,60 | 84,60 | 138 418 | 12,695 |
| | Septembre | 89,00 | 71,20 | 11 561 | 0,906 |
| | Octobre | 87,80 | 71,60 | 8 065 | 0,639 |
| | Novembre | 78,60 | 76,40 | 1 471 | 0,114 |
| | Décembre | 80,60 | 77,20 | 2 557 | 0,202 |
| 2022 | Janvier | 84,00 | 77,20 | 5 289 | 0,427 |
| | Février | 88,60 | 82,00 | 3 325 | 0,283 |

13. Déclaration de performance extra-financière 2021

Introduction

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

La situation sanitaire mondiale survenue en 2020 et qui a perduré en 2021 a impacté la fréquentation des immeubles de bureaux et a confirmé la remise en cause d'usages, le développement de technologies et la prise en compte d'attentes en forte évolution chez les utilisateurs d'immobilier tertiaire.

SFL réaffirme son positionnement cette année sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien. Dans un environnement actuel qui a accéléré un certain nombre d'évolutions sociétales et urbaines, SFL redonne à son action un sens, en l'inscrivant dans une trajectoire ambitieuse, et une exigence renouvelée de qualité et de résultat. Fidèle à ses métiers d'origine et forte de son expérience, SFL déploie une stratégie d'acteur engagé dans la fabrication de la cité, traduite par une politique de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) volontaire depuis dix ans.

Une nouvelle politique est définie aujourd'hui. Active et attentive à anticiper les demandes de ses clients, de ses collaborateurs, de ses actionnaires et de ses partenaires, SFL donne un sens à cette politique, autour de quatre axes, sur lesquels s'articulent des plans d'action pragmatiques et efficaces.

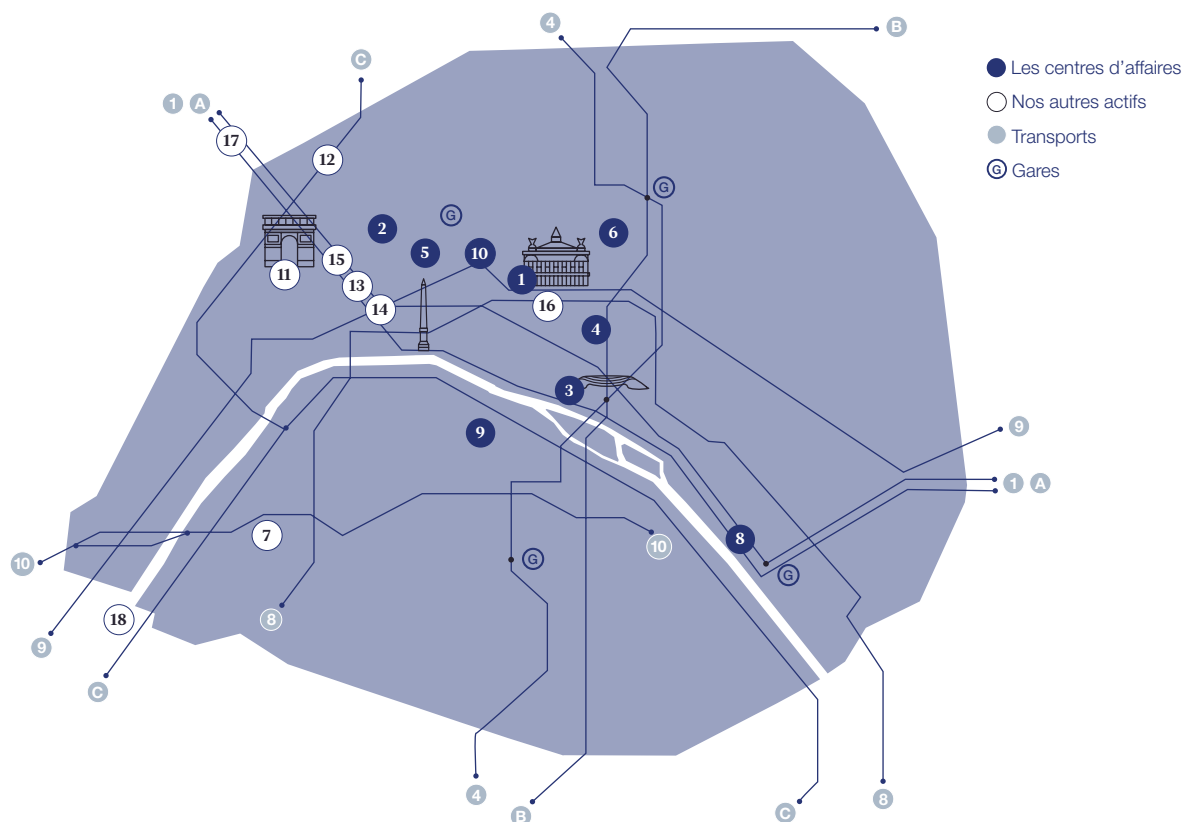
SFL est une foncière concentrée sur le secteur de bureaux prime. Au 31 décembre 2021, son patrimoine est constitué de 18 actifs (79 % de bureaux, 20 % de commerces et hôtel et 1 % d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 98 %. Ses clients, présentent les plus fortes valeurs ajoutées par employé de leurs secteurs.

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.

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 et l'homogénéité de la qualité fonctionnelle et esthétique du patrimoine résulte d'investissements réguliers et importants, en anticipation des attentes des clients les plus exigeants du marché, comme en attestent les rénovations et restructurations réalisées actuellement et dans les dix dernières années.

Elles traduisent le sens donné au modèle d'affaires de SFL en action : créer l'envie de travailler ensemble.

Dans la mise en œuvre de sa stratégie de foncière prime, la politique RSE est au premier rang de ses préoccupations. La politique de SFL se fonde sur les enjeux RSE qui sont matériels pour ses parties prenantes et déterminants pour sa rentabilité en tant que société foncière. Envisagés selon le prisme des risques et des opportunités, douze enjeux se répartissent sur 4 piliers de la valeur immatérielle de son patrimoine.



PATRIMOINE SFL : 380 800 M²

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

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| 13 90 Champs-Élysées | 8 900 m ² |
| 14 Galerie Champs-Élysées | 8 700 m ² |
| 15 92 Champs-Élysées | 7 700 m ² |
| 16 6 Hanovre | 4 600 m ² |
| Total | 367 100 m² |

| Croissant Ouest | Surface totale ⁽¹⁾ |
|---|-------------------------------|
| 17 176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i> | 7 400 m ² |
| 18 Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i> | 6 300 m ² |
| Total | 13 700 m² |

- Paris Quartier Central des Affaires
- Paris autres
- Croissant Ouest

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

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

SFL, plus ancienne foncière européenne avec un passé riche de plus de 140 ans, a appris que l'immobilier et ses projets s'inscrivaient dans un temps long, avec des durées de maturation qui peuvent s'étendre jusqu'à 5 ou 10 ans entre la conception des espaces et la livraison à ses clients. Si l'ambition de créer des lieux où s'incarne l'envie de travailler ensemble est une constante, la façon d'y parvenir peut évoluer, s'enrichir, s'adapter aux évolutions sociétales et sociologiques.

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

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

Un des enseignements majeurs de la huitième édition du Paris Workplace, c'est la cohérence que les salariés souhaitent vivre entre leurs engagements personnels et la qualité de leurs bureaux. Notamment, la conscience des enjeux RSE a crû de façon importante ces dernières années, se manifestant par un souci marqué par exemple au tri des déchets, aux consommations énergétiques,

à l'utilisation de moyens de mobilité douce... Les salariés attendent désormais que leurs bureaux aient le même impact positif sur l'environnement et la société que ce à quoi ils s'engagent à titre individuel. Les arguments RSE des immeubles de bureaux ne sont donc plus un argument mineur ou anecdotique, les « bureaux à impact » sont plébiscités par un nombre croissant de collaborateurs.

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

SFL travaille depuis de nombreuses années dans cette voie, en fédérant par ailleurs un nombre important de contreparties en la matière: entreprises de construction, exploitants techniques...

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

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

1.1. Nos quatre piliers

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

| | | | |
|---|--|--|--|
|  |  |  |  |
| <p>RÉGÉNÉRER ET RÉINVENTER LA VILLE</p> | <p>APPORTER CONFORT, FLEXIBILITÉ ET CONVIVIALITÉ À NOS UTILISATEURS</p> | <p>SE PROJETER DÈS À PRÉSENT DANS UN FUTUR BAS CARBONE</p> | <p>CRÉER LES CONDITIONS DE L'ENGAGEMENT DE NOS ÉQUIPES ET PARTENAIRES</p> |
| <p>Nous voulons apporter notre pierre à la définition de la nouvelle géographie du travail.</p> <p>Nous associons les acteurs locaux dans la conception et la fabrication de nos projets urbains et orientons nos investissements vers des immeubles proches des lieux de vie et présentant d'excellents fondamentaux immobiliers.</p> | <p>Le monde du travail connaît des mutations importantes.</p> <p>Nous souhaitons donner envie à nos utilisateurs de venir travailler ensemble au bureau en proposant des espaces flexibles, confortables, intégrant une offre de services prime et en misant sur les référentiels les plus exigeants.</p> | <p>Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers sont une source importante d'émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Il est de notre responsabilité de proposer une stratégie bas carbone ambitieuse, de veiller à une utilisation raisonnée des ressources et d'intégrer une dimension végétale dans nos projets.</p> | <p>Notre envie de travailler ensemble nécessite un goût sûr pour la transformation et l'audace.</p> <p>Notre équipe, 100% intégrée, est composée de talents qui savent répondre à ces exigences. Nous pouvons également compter sur nos partenaires avec lesquels nous nous efforçons de créer des liens solides et durables.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Empreinte urbaine • Localisation & accessibilité • Résilience du bâti | <ul style="list-style-type: none"> • Confort & aménagement • Certification & labellisation • Relation & satisfaction clients | <ul style="list-style-type: none"> • Stratégie bas carbone • Économie circulaire • Biophilie | <ul style="list-style-type: none"> • Attractivité, développement des compétences & diversité • Santé, sécurité & qualité de vie au travail • Éthique dans la chaîne de valeur |

Déclaration de performance extra-financière 2021

1.2. 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 de ces enjeux ESG.

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

Le contexte global, marqué par une incertitude forte en 2021

dans la continuité de 2020 et par une accélération des changements d'usage des lieux et des services des villes, révèle aussi les atouts pour SFL d'un patrimoine immobilier résilient, à la hauteur des attentes nouvelles et qui anticipe ces attentes et leur accélération. Le lien à la ville, la garantie du bien-être et de l'efficacité, et l'engagement enfin de tous pour un futur responsable sont déclinés en douze axes de travail, sur les quatre piliers précités. Cette approche intégrée est représentée et décrite dans les sections ci-dessous.

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

2. Tableau de bord

Répartis de façon équilibrée sur les quatre piliers de notre engagement RSE, les 12 objectifs à horizon 2030 inscrivent notre démarche dans le cadre des objectifs mondiaux des acteurs responsables à long terme.

Ils sont aussi, avec pragmatisme et ambition, les objectifs qui guident le pilotage de notre action à plus court et moyen terme.

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

| Piliers | Enjeu | Objectif principal 2030 | Bilan 2021 |
|---|---|--|---|
| Régénérer et réinventer la ville | Empreinte urbaine | 100% des projets faisant l'objet d'études historiques et patrimoniales approfondies | 100% |
| | Localisation & accessibilité | 100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/tramway | 100% |
| | Résilience du bâti | 100% des actifs soumis à des études de vulnérabilité et ayant mis en place les mesures de prévention et d'adaptation nécessaires | <ul style="list-style-type: none"> • Études de vulnérabilité réalisées • Mesures de prévention et d'adaptation à préciser et quantifier |
| Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs | Confort & aménagement | 100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services prime | 100% |
| | Certification & labellisation | 100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés | 100% |
| | Relation & satisfaction clients | > 85% de clients satisfaits | 95% |
| Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone | Stratégie bas carbone | - 70% en kgCO ₂ e/m ² (Scopes 1 & 2 en tCO ₂ e) en 2030 vs 2017 | - 22% entre 2017 et 2021 |
| | | - 40% en kWh/m ² en 2030 vs 2015 | - 17% entre 2017 et 2021 |
| | Économie circulaire | Zéro déchet ultime (exploitation et développement) | Taux de valorisation des déchets <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation : 87% • Développement : 98% |
| Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et de nos partenaires | Attractivité, développement des compétences & diversité | > 2,5% de la masse salariale dépensée en formation | 2,3% Nombreux reports de session de formation en raison du contexte sanitaire |
| | Santé, sécurité & qualité de vie au travail | 100% des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année | 100% |
| | Éthique dans la chaîne de valeur | 100% des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique | Engagements en matière d'éthique à partager de manière plus formelle avec nos partenaires |

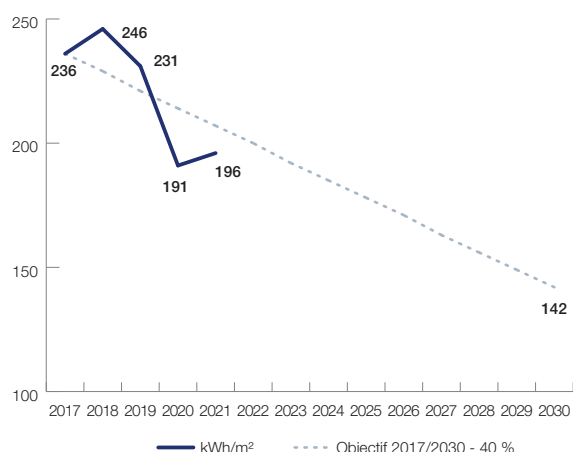
2.1. Principaux faits marquants 2021

- Résilience du modèle de bureaux prime et renforcement de notre conviction que le bureau a un rôle à jouer en matière ESG : Paris Workplace 2021, le bureau à impact.
- Poursuite de notre définition d'une trajectoire carbone toujours plus ambitieuse avec définition de trajectoire carbone actifs par actifs, amélioration de la connaissance de notre empreinte carbone globale et certification SBT selon une ambition 1,5 °C.
- Actions sur la mobilité : intégration de zones de services liées aux mobilités douces.
- 100 % du patrimoine en exploitation certifié.
- La plateforme numérisée de traitement des données environnementales, élément de convergence de l'évolution numérique et des métiers de l'immobilier, est utilisée avec succès sur la partie énergie et fluides.
- Portée par une perspective à long terme de son activité, SFL a également mis en place les bases d'un pilotage de son plan d'action énergétique et bas carbone pour la décennie à venir.

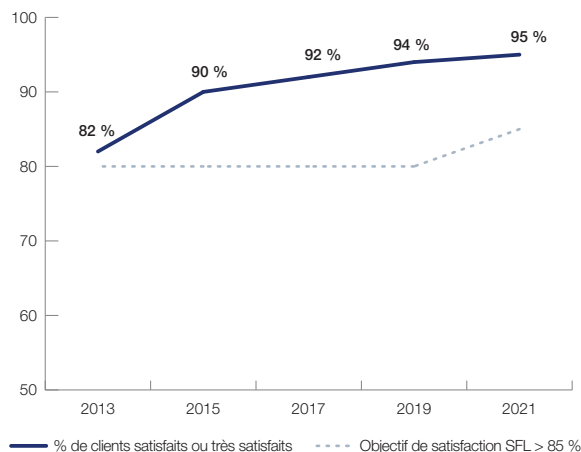
Les résultats enregistrés sur les principaux objectifs à fin 2021 témoignent de ces efforts.

- L'intensité énergétique et l'intensité carbone à périmètres constants ont ainsi été réduites de respectivement - 17 % et -22 % entre 2017 et 2021. Le nouvel objectif carbone de - 70 % entre 2017 et 2030, à périmètre courant, est un exemple de l'ambition forte de SFL.
- La satisfaction des utilisateurs des bureaux de SFL a connu une amélioration constante depuis 2013 et 95 % de ces utilisateurs s'estimaient satisfaits ou très satisfaits des espaces proposés par SFL.
- Enfin, le pourcentage de la masse salariale dédiée à la formation a été supérieur à l'objectif de 2015 à 2019. Ces résultats témoignent de l'attention portée au développement des compétences des équipes SFL et de leur goût pour l'innovation. En 2021, celui-ci s'est établi à 2,3 % : compte tenu de la crise sanitaire, certaines sessions ont dû être annulées alors que d'autres ont pu être maintenues à distance.

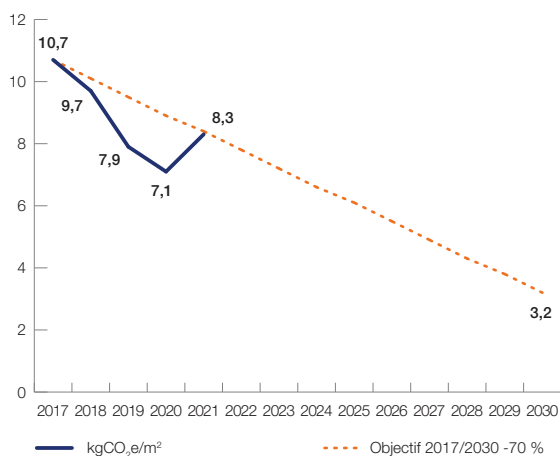
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KWH/M²



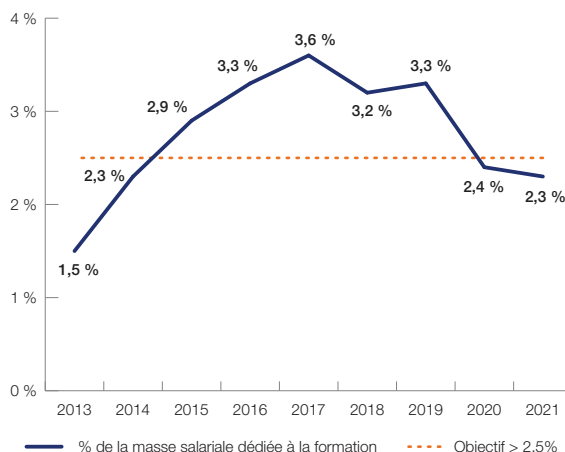
% DE CLIENTS SATISFAITS



INTENSITÉ CARBONE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KGCO₂E/M²



% DE LA MASSE SALARIALE DÉDIÉE À LA FORMATION



Une performance saluée

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

| BREEAM | GRESB | EPRA |
|--|---|--|
| <p>Adoption très précoce de la certification Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) pour les projets de restructuration, du BREEAM In-Use pour l'exploitation: 100% des projets et actifs en exploitation certifiés (depuis 2012).</p> | <p>En 2021, le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a décerné à SFL le label Green star pour la 10^e année consécutive, avec des scores de: – 92/100 sur le benchmark Standing Investments, – 95/100 sur le benchmark Development.</p> | <p>SFL respecte les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour sa communication RSE. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2021: <i>Sustainability</i> et <i>Finance Best Practice Recommendations</i>. Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés et en partie 7.5.</p> |

3. Régénérer et réinventer la ville

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

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

| Nos engagements 2020-2030 | | |
|--|--|---|
| <p>100% des projets faisant l'objet d'études historiques et patrimoniales approfondies</p> | <p>100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/tramway</p> | <p>100% des actifs soumis à des études de vulnérabilité pour mise en place de mesures de prévention et d'adaptation nécessaires</p> |

3.1. Empreinte urbaine

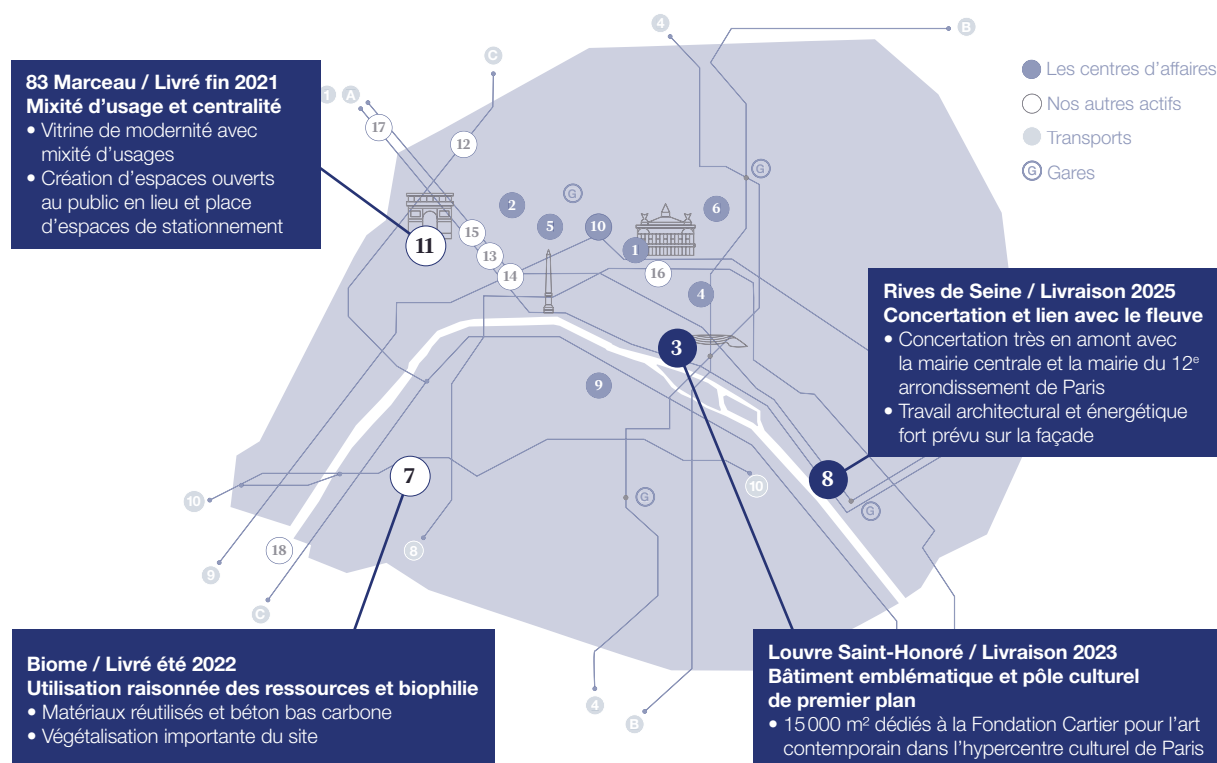
SFL, eu égard à son positionnement stratégique dans Paris et en première couronne, cherche à réinventer son patrimoine ou à développer de nouvelles opérations en veillant d'une part à se réappropriier l'histoire des bâtiments et leur architecture d'origine et, d'autre part, à s'inscrire dans une démarche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

Lors de la définition des programmes de développement par restructuration sur le patrimoine de SFL, les équipes internes, en dialogue avec les architectes et les parties prenantes ci-dessus se mobilisent pour une préservation maximum des ouvrages existants, en cohérence avec l'impératif environnemental de trans-

formation du bâti qui consiste à éviter démolition et construction neuve. Tout ouvrage structurel conservé dans le projet représente autant d'impact évité dû aux processus de démolition et de construction qui ont prévalu jusqu'à un passé récent dans les pratiques courantes de l'immobilier parisien. En révélant la qualité du sous-jacent et en faisant en sorte que la structure existante puisse accueillir les nouveaux usages, SFL allie minimisation de l'impact environnemental des travaux et flexibilité des bâtiments transformés pour tous types d'usage.

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

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



3.1.1. Patrimoine et qualité architecturale

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

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

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

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

SFL cherche ainsi à promouvoir des collaborations fructueuses entre concepteurs, architectes et designers de renom, consciente de l'apport mutuel enrichissant et de la nécessité d'un traitement esthétique distinct selon les espaces, les usages et les échelles.

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

- La réinvention de l'immeuble **Louvre Saint-Honoré**, immeuble historique de Paris qui a accueilli successivement le Grand Hôtel du Louvre pour l'Exposition universelle de 1855, puis les Grands Magasins du Louvre et le Louvre des Antiquaires, ouvre prochainement une nouvelle séquence avec la Fondation Cartier pour l'art contemporain sur 15 000 m², dont 7 000 m² d'exposition. Ce projet conçu par les Ateliers Jean Nouvel vient réhabiliter tout le pied d'immeuble et les poteaux en béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre : ligne claire, épurée, rehaussée d'un auvent contemporain ouvrant sur de grandes baies vitrées toute hauteur, nouvelle interprétation de la devanture et de la façade d'un immeuble emblématique de Paris.
- Le renouveau du **83 Marceau** à l'Étoile, par un travail très soigné de l'architecte français Dominique Perrault en association pour le design intérieur des espaces de services avec la designer française Ana Moussinet, vise à recréer une façade contemporaine ornementée d'une pierre de Bourgogne de ton clair – très fréquente à Paris – qui vient envelopper de larges vitrines de type bow window offrant l'image nouvelle d'un bâtiment iconique.
- La restructuration intégrale et la construction d'un nouveau bâtiment dans le projet **Biome**, avenue Émile Zola (Paris 15^e), ont été confiées à un tandem de concepteurs-développeurs Yrieix Martineau et Jouin Manku et associés. Ce projet prévoit notamment d'aménager 3100 m² d'espaces verts et de terrasses extérieurs, l'atteinte du label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) et l'introduction de nouveaux usages et programmes dans ses opérations (700 m² de logements, 400 m² de coworking et 1 000 m² de business center ouvert au public).

SFL ambitionne par ailleurs d'inscrire sa stratégie de développement de projets et de fabrication de la « ville sur elle-même » par un travail éclairé et concerté sur la densification des espaces et l'intégration du végétal au cœur des parcelles et des projets. SFL cherche ainsi à promouvoir de nouveaux usages dans des surfaces construites existantes en sous-sols de ses immeubles ou en toitures, rendus possibles par :

- L'apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus : 92 % de surfaces en premier jour en plus sur Biome.
- L'émergence de nouvelles mobilités et corrélativement à la baisse en besoin de stationnement : -65 % de places de stationnement pour les voitures individuelles et 120 places de stationnement vélo supplémentaires sur 83 Marceau.
- Le traitement de la « cinquième façade » (toiture) en vue de la valoriser mieux par l'intégration de végétaux, la suppression ou la réduction des équipements techniques en toiture et l'introduction de terrasses accessibles au public et aux locataires : 83 Marceau offre désormais une terrasse exceptionnelle dominant sur la Place de l'Étoile et Biome verra la transformation des terrasses techniques existantes en espaces paysagers accessibles.

3.1.2. Ouverture sur la ville

Le dialogue et la concertation sont au cœur de la stratégie. SFL promeut une gouvernance de projets impliquant l'ensemble des parties prenantes, tant auprès des élus et des collectivités lors du montage du projet qu'avec les riverains lors des travaux.

Des outils dédiés d'information et de communication sont mis en place permettant aux riverains de suivre les évolutions du projet et l'avancement du chantier : site web, espace physique de présentation du projet créé sur site, communications régulières *ad hoc*...

SFL s'engage aussi à favoriser l'emploi dans le quartier, notamment au travers de chartes signées avec les entreprises de construction visant à maximiser le recours à l'emploi local. Dans le cadre des études techniques, l'empreinte environnementale de chaque opération est appréhendée (consommations, énergies, confort, luminosité, végétation, accès). Pour chaque projet, des interactions en amont permettent de mieux définir et réduire l'impact des chantiers sur l'environnement urbain.

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

- SFL a associé très en amont les riverains sur son opération Biome, et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives. Depuis le début du chantier, et malgré la crise sanitaire, SFL a pris l'initiative d'organiser une quinzaine de réunions d'information et d'échange, en lien avec les élus du 15^e arrondissement de Paris, la Mairie centrale, et les associations de riverains du quartier, au cours desquelles le projet et ses évolutions tenant compte des attentes fortes des riverains ont été présentés, en présence des architectes et des équipes de développement de SFL (création de logements, de surfaces végétalisées supplémentaires).
- Sur le Louvre Saint-Honoré, SFL a organisé avec la Mairie du 1^{er} arrondissement de Paris une première réunion de quartier pour évoquer les impacts liés au chantier avec les riverains. L'implantation de l'une des plus grandes fondations d'art contemporain au monde, sur plus de 15 000 m², permettra d'affirmer le positionnement majeur de cet immeuble dans l'hypercentre culturel parisien.
- Sur 83 Marceau, SFL a poursuivi le travail de mise en valeur des espaces et de création de nouveaux usages en installant

un nouvel espace de conférence et de salles de réunion entièrement neuf de près de 2 000 m² ouverts au public.

- Sur Rives de Seine, SFL a organisé avec les parties prenantes (Mairie centrale, Mairie du 12^e arrondissement, Direction et de l'urbanisme et Pavillon de l'Arsenal) un concours d'architecte sur la base d'un programme concerté. Le choix de l'équipe lauréate s'est fait de manière collective et a permis ainsi de retenir l'équipe répondant le mieux aux besoins exprimés.

3.2. Localisation et accessibilité

La localisation de l'espace de travail est le critère de bien être principal des salariés, et à travers celle-ci, le temps de transport depuis le domicile. L'emplacement d'un futur lieu de travail est ainsi devenu progressivement une condition majeure d'appréciation d'une offre d'emploi, au même titre que le salaire. De ce fait, les entreprises à haute valeur ajoutée dont les sujets d'attractivité ou de rétention des talents sont des enjeux critiques en termes de performance, ont besoin d'offrir à leurs collaborateurs des espaces de travail situés dans les meilleurs quartiers de la capitale, accessibles à pied, en mobilités douces ou par un panel de transports en commun le plus large possible et proposant une offre de services diversifiée et qualitative.

La stratégie d'investissement de SFL est historiquement en ligne avec les attentes des entreprises clientes en la matière, avec un patrimoine qui n'a cessé de se concentrer dans ces quartiers toujours plus plébiscités. Les actifs SFL sont situés dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des gares et hubs parisiens (#cloud.paris, Rives de Seine, par exemple) et dans les nouveaux quartiers mixtes tels que le 9^e arrondissement (Condorcet), le 7^e arrondissement (103 Grenelle), ou le 15^e arrondissement (Biome). Ces quartiers présentent conjointement une grande mixité (commerces, culture, résidentiel) et une qualité d'accessibilité indéniable (métro, RER, bus).

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

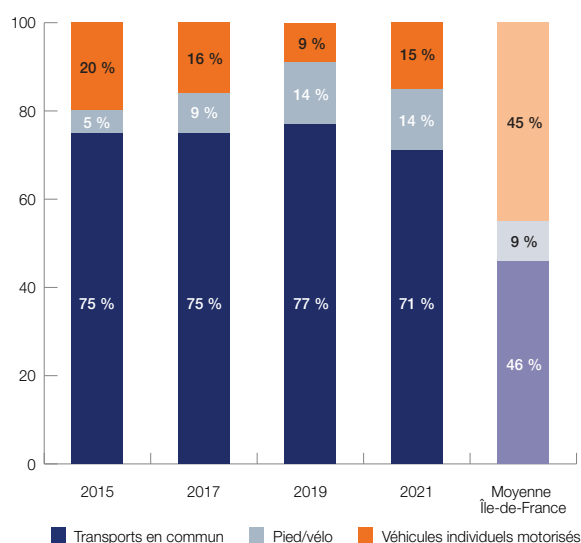
3.2.1. Dessertes exceptionnelles en transports en commun

L'ensemble des actifs du patrimoine SFL offre une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. Ils sont tous situés à moins de 10 minutes d'une station de métro ou de tramway notamment.

Cette desserte exceptionnelle se traduit directement dans les modes de transports utilisés par les utilisateurs des bureaux. En effet, selon la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2021, 71 % d'entre eux utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 14 % utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 15 % des utilisateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse importante depuis 2015.

Conséquence de la stratégie SFL en termes de localisation de ses actifs, la durée moyenne de transport domicile/travail des clients de ses immeubles est de 5 à 45 minutes selon la dernière enquête de satisfaction, soit une durée bien inférieure à la moyenne constatée en Île de France et surtout, selon l'enquête Paris Workplace, inférieure à la durée maximale pouvant avoir un effet négatif sur la motivation des collaborateurs. La localisation est ainsi le point fort principal des actifs SFL pour 87 % des sondés.

MODE DE DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES UTILISATEURS DES BUREAUX SFL



3.2.2. Nouvelles formes de mobilité urbaine

La prise de conscience toujours plus forte de l'impact environnemental des déplacements, le contexte sanitaire, l'offre toujours plus grande en modes de transports et la politique menée par la ville de Paris et la région Île-de-France en la matière sont autant de facteurs qui font que l'on assiste depuis plusieurs années au développement de nouvelles formes de mobilité. Elles viennent modifier progressivement les habitudes de déplacements des utilisateurs des bureaux. SFL porte une attention particulière à ces nouvelles formes de mobilité urbaine et est à l'écoute des besoins de ses clients sur ses sujets.

Sur les projets en restructuration, Biome et 83 Marceau, SFL s'est d'abord permise de réduire significativement le nombre de places de stationnement affectées aux véhicules légers (-60% pour Biome et -65% pour 83 Marceau). Cela a été rendu possible par leur exceptionnelle desserte en transports en commun et par l'augmentation en parallèle des emplacements de stationnement pour vélos (création de 120 emplacements vélos pour 83 Marceau et 270 pour Biome) et par l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Cette stratégie est aussi déployée sur le patrimoine en exploitation. Cinq actifs sont d'ores et déjà équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, et des équipements sont programmés sur trois autres immeubles.

Sur Washington Plaza, un programme de travaux a été initié pour concevoir un aménagement spécifique dédié aux mobilités douces. Plusieurs centaines de places de stationnement pour vélos sont notamment envisagées ainsi que tous les équipements permettant d'en favoriser la pratique (douches, vestiaires, aires de réparation...). SFL ambitionne de déployer ce type d'aménagements sur d'autres actifs.

3.3. Résilience du bâti

Acteur immobilier de long terme, SFL ambitionne à travers sa politique d'investissement durable d'améliorer la résilience de ses actifs, afin d'assurer leur pérennité.

Cette capacité de résilience permet de garantir une durée de vie prolongée des immeubles, leur adéquation avec les besoins des clients mais aussi leur cohérence avec le tissu urbain, et les perspectives de long terme relatives notamment à l'accessibilité, à l'utilisation raisonnée des ressources et à l'adaptation au changement climatique.

Cela passe par une compréhension fine des risques physiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine, et par la mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.

3.3.1. Investissements durables

L'année 2021 a mis en lumière de façon évidente l'importance de la localisation et de la qualité du sous-jacent immobilier dans l'investissement. La généralisation du télétravail à 1 à 2 jours par semaine, pousse les entreprises à revoir leurs organisations et leurs aménagements. La nécessité d'investir dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes de nos clients et prospects et tenant compte des enjeux de mobilité, devient clé.

Leurs objectifs sont multiples :

- Choisir des locaux très bien localisés, proches de hubs de transports.
- Bénéficier de surfaces peu contraintes structurellement pour mettre en œuvre des organisations de travail variées et les faire évoluer tout au long de la vie du bail. Le confort des utilisateurs et la lumière naturelle sont très recherchés.
- Pouvoir aménager des espaces de réunion/collaboration de convivialité et d'échange réversibles ou mutualisés pour ne pas geler ces surfaces qui sont souvent utilisés de façon plus occasionnelle.
- Offrir des services variés et adaptés permettant notamment la mutualisation d'espaces et évitant ainsi de les dupliquer dans les espaces privés,
- Répondre aux standards techniques et environnementaux les plus élevés,

Plus que jamais, la stratégie de SFL consistant à investir dans des immeubles pérennes dans le temps est réaffirmée. La hiérarchie des critères de décision des grands clients du marché tertiaire parisien a évolué vers plus d'exigence, notamment en matières environnementale et technique.

Le bureau devient un lieu d'acculturation très fort qui doit refléter les valeurs de l'entreprise et l'image qu'elle souhaite véhiculer auprès de ses clients et salariés. Mais il permet également de diminuer les inégalités, notamment liées au lieu de vie et aux situations personnelles de chaque collaborateur, et de répondre aux attentes des plus jeunes (les moins de 35 ans), qui expriment un fort besoin de lien social et d'appartenance. Ainsi, 49% d'entre eux déclarent aller au bureau avant tout pour la vie sociale avec leurs collègues, 42% pour travailler plus efficacement et 33% pour travailler en commun sur des projets (étude IFOP – Paris Workplace – baromètre 2021).

La localisation et l'accessibilité en transports en commun (lignes de qualité) demeurent des critères prépondérants, d'autant plus que la crise sanitaire a agi comme un révélateur de l'inacceptabilité de trajets des salariés trop longs ou dans des conditions trop désagréables. À cela vient s'ajouter le fait que 71% d'entre eux déclarent, s'ils avaient le choix, préférer un quartier mixte comprenant bureaux et logements à un quartier d'affaires comprenant principalement des bureaux (étude IFOP – Paris Workplace – baromètre 2021).

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

C'est cette durabilité qui va nous permettre de créer de la valeur à plus ou moins long terme. Les spécificités techniques et architecturales sont des axes de transformation majeurs analysés dans l'ensemble de nos dossiers d'acquisition, tout comme la possibilité à moyen terme d'acquiescer les labels et certifications environnementaux qui sous-tendent désormais la plupart des décisions de déménagement de la part des entreprises franciliennes et nos ambitions de répondre aux objectifs fixés par le décret tertiaire.

Nos investissements et notre recherche portent également beaucoup sur le parcours clients, l'expérience utilisateur et la satisfaction qu'il en ressort. Le niveau d'exigence est ainsi très élevé à tous les niveaux pour répondre à ces attentes, et des campagnes d'investissement sont régulièrement mises en œuvre pour pallier l'obsolescence et se renouveler. Notre baromètre annuel ainsi que notre enquête client réalisée tous les deux ans, sont des sources d'inspiration majeures pour améliorer nos immeubles en gestion, ceux en réhabilitation mais également pour guider nos choix d'investissement. À titre d'exemple, la taille critique de l'immeuble et ses possibilités d'extension sont des atouts qui pourront nous permettre d'intégrer de nouveaux usages favorisant la mutualisation, la mixité et in fine l'expérience de nos clients.

Le travail d'origination des deals, suivi de celui de l'asset management, permet d'aboutir à la croissance des revenus et des valeurs de notre patrimoine jusqu'à arriver à maturité. Deux cessions ont été réalisées en début d'année sur des actifs liquides et matures (le 112 Wagram et le 9 Percier) afin de bénéficier d'un marché porteur et ainsi cristalliser l'ensemble de la valeur créée par les équipes. Cette rotation du portefeuille permettra à terme de pouvoir réinvestir sur d'éventuelles opportunités qui se présenteraient sur le marché.

3.3.2. Suivi des risques climatiques

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

Une analyse des risques physiques liés au changement climatique selon les recommandations de l'ADEME a été réalisée dès 2018 afin d'analyser les vulnérabilités éventuelles des actifs du patrimoine, anticiper les conséquences potentielles sur l'exploitation et pouvoir ainsi garantir les conditions de confort de ses clients.

Les bâtiments détenus par SFL ont ainsi été analysés selon leur capacité de résilience vis-à-vis des principaux risques naturels (inondation, vagues de chaleur, tempêtes) en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs). Cette étude de vulnérabilité a été réalisée sur 100% des actifs pour lesquels SFL a la charge de la gestion opérationnelle et pourra s'accompagner de la mise en place de mesures d'adaptation complémentaires, décidées actifs par actifs et intégrées dans les plans d'investissement.

L'augmentation moyenne des températures a été identifiée comme l'un des principaux facteurs de risque. Elle pourrait notamment engendrer une augmentation de la consommation d'énergie liée à la production de froid et des investissements potentiels pour le bon « dimensionnement » des « équipements » techniques.

Les dernières années, et notamment 2020, ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France et les années 2018 et 2019 ont été marquées par des épisodes de canicules estivales importants en région parisienne. La gestion de ces épisodes a notamment montré le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques puisqu'aucun dysfonctionnement n'a été enregistré. Des communications préventives sont effectuées auprès de nos locataires en amont de ces épisodes caniculaires pour rappeler les conduites à suivre. Avec succès semble-t-il puisqu'aucune remontée négative n'a été recensée.

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

20000 collaborateurs peuvent être accueillis chaque jour sur l'ensemble des actifs en exploitation. SFL a donc souhaité s'engager dans une politique de gestion des risques environnementaux et sanitaires exigeante dans le but d'améliorer continuellement la qualité de son patrimoine en réduisant les risques sur la santé et la sécurité de ses occupants.

SFL a bien évidemment mis l'accent sur la qualité sanitaire de ses bâtiments ces deux dernières années, avec des actions fortes pour proposer un environnement sain et sûr à ses utilisateurs en différenciant par exemple les flux dans les bâtiments et en apportant un renouvellement d'air optimal. La mise en place des actions de prévention et la continuité dans l'exploitation des bâtiments conformément aux exigences sanitaires les plus pointues se sont faites sans difficulté, prouvant ainsi la résilience des actifs SFL dans des conjonctures évolutives et la bonne conception et exploitation des installations techniques.

Plus généralement, SFL a mis en œuvre depuis de nombreuses années une politique en matière de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires.

Cette démarche est organisée autour des étapes suivantes :

- Identifier les risques et les sujets à traiter.
- Répertoire l'ensemble des installations techniques.
- Définir des objectifs mesurables.
- Élaborer une méthodologie pour suivre et remplir ces objectifs.
- Enregistrer les résultats.

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

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

- L'élimination des matériaux et produits contenant de l'amiante quand cela est possible.
- L'établissement de constats de risque d'exposition au plomb avant travaux.
- La suppression des chaudières fuel à l'origine de rejets importants de dioxyde de soufre et d'oxydes d'azote.
- L'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes

dès que cela est possible et ce afin de proscrire les risques légionellose.

- Des analyses semestrielles de concentration en légionelle sur le réseau eau chaude sanitaire.

SFL a choisi de mettre en œuvre un véritable partenariat s’inscrivant dans une culture tournée vers l’excellence dans la maîtrise des risques en confiant à un bureau de contrôle unique l’ensemble des vérifications réglementaires et ce quel que soit le type du contrôle, pour tous les actifs sous gestion opérationnelle SFL. Depuis la mise en place du contrat-cadre des contrôles réglementaires, une réduction importante du nombre d’observations émises a été constatée.

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

Une plateforme web dédiée à la gestion des risques (appelée Module d’Exploitation – MEX) a été développée, sur laquelle sont notamment reportées toutes les observations émises par le bureau de contrôle par thème et par niveau de criticité ainsi que leur traitement permettant ainsi le suivi permanent de la bonne gestion des risques. Au 31 décembre 2021, 13 actifs sur 14 en exploitation et sous gestion opérationnelle, représentant 93 % des m² sont intégrés à cette plateforme.

SFL n’a, par ailleurs, effectué aucune provision pour risques en matière d’environnement et de changement climatique.

4. Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs

L’organisation de ses équipes internes et de ses prestataires permet à SFL d’optimiser la connaissance de ses clients et de calibrer au mieux son offre par rapport aux attentes et ainsi de valider l’orientation vers des produits à forte valeur d’usage. SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation. Connaître et comprendre les besoins actuels et futurs est un atout majeur dans l’exploitation de ses actifs comme dans leur programmation.

L’objectif sera de définir les justes usages des immeubles en fonction des clients et des spécificités des immeubles et du quartier immédiat. En sus d’une conception visant à assurer le maximum de flexibilité des plateaux pour répondre aux schémas organisationnels plus variés, nous nous attachons à développer des espaces plus conviviaux et propices à la création dans les parties communes de nos immeubles multilocataires. Nous adressons ainsi de multiples communautés de locataires.

Le confinement a provoqué des débats spécifiques sur le rôle des espaces de travail. Compte tenu de l’importance de ces débats, nous avons mis en place deux sondages dans le cadre du Paris Workplace visant à évaluer plus particulièrement l’impact du confinement sur les utilisateurs de bureaux et leur attente vis-à-vis du télétravail. Notre enquête sur les lieux de travail urbains couvre 1 600 participants. Ce travail a permis d’obtenir des informations importantes qui nous aident à orienter nos perspectives sur les attentes des collaborateurs. En matière d’habitudes de travail, à l’évidence la crise a révélé des demandes profondes ! Souhaits d’autonomie de la part des employés tout d’abord, et de confiance aussi. Des demandes d’espaces mieux adaptés aux nouvelles habitudes également, et une vraie envie de se retrouver, après des mois d’incertitude et de vie sociale en pointillé.

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

Nos engagements 2020-2030

100 % des centres d’affaires dotés d’une offre de services *prime*



100 % des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés



> 85 % de clients satisfaits



4.1. Confort, aménagement et efficacité organisationnelle

Le bureau reste un élément majeur qui contribue très directement à la « marque employeur », et ce constat ne cesse de progresser au gré des différentes études. Là où seulement 34 % des jeunes indiquaient en 2017 que le bureau a été un élément important dans le choix de rejoindre l’entreprise, ils sont aujourd’hui deux fois plus nombreux à le dire (68 %).

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

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

SFL s'efforce de concevoir et d'apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité en entre les parties privatives et parties communes, ce qui permet sur les sites multilocataires d'apporter de véritables compléments d'univers recherchés par les moins de 35 ans. En conclusion, lors de nos rénovations et réhabilitation nous investissons pour apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives, pour que nos clients puissent ensuite venir occuper leurs espaces à leur guise, et nous ajustons les parties communes de manière à favoriser le bien-être des utilisateurs et l'installation de nouveaux services.

4.1.1. Forte efficacité opérationnelle et flexibilité maximale

SFL porte une attention toute particulière au confort, à l'aménagement et à l'efficacité organisationnelle de ses actifs. Le temps de travail n'est pas régi par un espace défini et cloisonné, mais aussi par la diversité des lieux, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, pour s'isoler ou se retrouver entre collègues. SFL adresse le contenant, pour que le contenu des entreprises s'exprime au mieux. Cette efficacité organisationnelle que l'on pourrait assimiler au « châssis » du bâti, est recherchée à chaque restructuration d'envergure. Quand celle-ci est atteinte, les opérations de restructuration suivantes peuvent ainsi se montrer économes en ressources.

La comparaison entre les opérations 83 Marceau et Cézanne Saint Honoré est à ce titre exemplaire : le « châssis » des années 1970 du 83 Marceau n'était plus adapté à l'époque actuelle et celui-ci a été entièrement repensé donnant ainsi aux plateaux une grande ouverture sur l'extérieur avec des circulations verticales facilement identifiables et agréables. A contrario, les plateaux de Cézanne Saint Honoré disposant déjà de ces atouts structurels majeurs, l'opération a pu se contenter d'une refonte technique et architecturale intérieure vingt ans après la dernière rénovation.

Les immeubles SFL offrent une flexibilité maximale et une forte efficacité opérationnelle, meilleure garantie contre le risque d'obsolescence. Les clients apprécient la grande liberté d'aménagement des espaces. Ils peuvent ainsi les investir comme ils le souhaitent en variant à loisir les espaces classiques avec des aménagements plus originaux : l'opération Biome, par la taille et la variété de ses plateaux, permet toutes les formes de travail qu'elles soient collaboratives ou nécessitant plus de concentration.

Dans cette optique, les immeubles sont tous rénovés régulièrement. Le processus de programmation des opérations immobilières permet d'intégrer avec justesse les attentes des clients dans les programmes de rénovation. Il est réalisé par le Comité Design de SFL (comité de programmation et de définition des produits des opérations). Depuis 10 ans, 60 % des surfaces ont été rénovées ou restructurées.

Taille des plateaux, large accès à la lumière du jour, mise en valeur des escaliers principaux, liberté de mouvement, modularité, adaptabilité, biophilie, services rendus aux clients, accès aisé aux transports, SFL conçoit des plateaux et des parties communes aménageables au gré du client. Ces aménagements preneurs, avec ou sans cloisonnement, sont rendus possibles grâce à une grande flexibilité des plateaux et assurent une qualité de vie au bureau maximale.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes de 1 000 à 3 000 m² d'un seul tenant et propices à l'efficacité organisationnelle. Les profondeurs idéales vont de 13 à 18 mètres en double exposition, afin de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes. Les plateaux en cours de rénovation de Cézanne Saint-Honoré offrent ainsi plus de 75 % de la surface en premier jour (circulation principale et sanitaires compris).

SFL dimensionne ses installations techniques de manière à ce que l'occupant puisse aménager ses salles de réunion à tout endroit du plateau, y compris en premier jour. La surface moyenne dédiée aux espaces de réunion se situe entre 10 et 20 % de la surface totale du plateau. Les restructurations des immeubles 83 Marceau, Biome et Cézanne Saint-Honoré sont sur les premières marches du podium puisque les salles de réunion représentent près de 20 % des surfaces de plateau voire jusqu'à 35 % pour certains niveaux de Cézanne Saint-Honoré grâce au service « Établissement Recevant du Public » ajouté à l'immeuble.

Les installations techniques de climatisation et d'éclairage sont dimensionnées habituellement pour offrir un ratio d'occupation de 10 à 12 m² de SUBL/personne (surface utile brute locative). La grande majorité des immeubles SFL possède des faux planchers techniques et dispose en général d'une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres. Les débits d'air sont aussi soigneusement calibrés pour offrir le maximum de leurs capacités et aller au-delà des exigences réglementaires (+50 % sur Biome par exemple). La ventilation des locaux est aussi assurée par la généralisation des ouvrants dans chaque bureau permettant ainsi à chacun d'adapter son confort et la qualité sanitaire de l'air.

La connexion aux espaces extérieurs est une composante centrale dans le bien-être de nos clients et le développement des projets : large terrasse au 6^e étage et jardin intérieur pour 83 Marceau, un roof top de 300 m² pour Cézanne Saint-Honoré, 1 600 m² de jardin et 1 500 m² de terrasses et balcons accessibles à tous niveaux pour Biome.

100 % des restructurations proposent une connectivité exceptionnelle. Les réseaux sans fil sont accessibles en tout point du bâtiment avec un niveau d'exposition électromagnétique maximum très inférieur aux réglementations⁽¹⁾.

À ce titre, l'opération 83 Marceau est 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.

(1) Directive européenne 2013-35 du 26 juin 2013.

4.1.2. Bien-être des occupants

L'enquête Paris Workplace a été réalisée avant et après Covid et permet ainsi de dégager les tendances et les inflexions dans la société. On aurait pu s'attendre à ce que les périodes de confinement changent en profondeur le rapport au bureau et au télé-travail. Surprise, ce n'est pas le cas : la vie sociale entre collègues est la première raison de venue au bureau avant même le fait de travailler plus efficacement et de pouvoir travailler en équipe.

Le bureau est désormais tenu de faire du bien à son environnement au sens large, à la société comme à la planète. Et la tendance se renforce. Les salariés que nous avons interrogés se disent très majoritairement plus sensibles qu'il y a dix ans à des thématiques telles que le tri des déchets (86%), la réduction des impressions (84%) et l'utilisation des mobilités douces (63%). Pour autant, le bureau n'est pour le moment pas encore identifié comme le premier lieu de la transition écologique. 78% des salariés (tous âges confondus) disent avoir un comportement plus écoresponsable à leur domicile qu'au bureau.

Et l'engagement de l'entreprise envers son environnement rejaillit d'autant plus fortement sur le bien-être de ses salariés qu'il est pérenne. Les salariés qui travaillent au sein d'une entreprise qui soutient des associations se donnent une note de bien être de 7,1/10 contre 6,2/10 pour ceux qui travaillent dans une entreprise qui ne soutient pas d'association. Une illustration concrète de ce que dit très bien Yann Bucaille-Lanrezac, fondateur de Café Joyeux, « si l'on se soucie de la terre, on se soucie de l'homme aussi ».

Pour être bien au travail, il faut se voir « en vrai » et la qualité des relations est le facteur le plus décisif pour générer du bien-être et de la performance. Dans les médias, les débats sur cette thématique n'ont jamais été aussi nombreux que depuis que les individus ont été « privés » momentanément ou non, de la possibilité d'aller dans leur bureau.

Pour autant, une nouvelle géographie du travail se dessine. L'immeuble de bureau doit être le lieu de l'identité, de l'évènementiel et du rassemblement. Être une interface avec la société dans laquelle il prend tout son sens. Si l'usage est parfaitement défini, l'immeuble prend pleinement vie, et la communauté qui l'habite va également le façonner car les lieux vont être « habités » en fonction des écosystèmes de travail, créativité, communauté, débats qui les animent. Le lieu devient alors personnel !

L'appropriation des lieux doit se faire également par une parfaite compréhension des volumes, des lieux, du beau. Le lieu de travail doit incarner l'espace que l'on attend du travail, à la fois dans ses codes, ses besoins et ses usages. La restructuration en cours de Biome apporte un aboutissement du savoir-faire de SFL et une synthèse remarquable des attentes des clients. En effet, l'immeuble prévoit de nombreux espaces où les clients pourront :

- Se rencontrer et se parler dans des espaces soignés et sereins : espaces de bureaux privés, lumineux et modulables et permettant d'importantes salles de réunion, espaces de coworking, business center accessible au public (auditorium, salles de réunion), espaces communs traités par des designers de premier plan (hall, cafétéria, restaurant d'entreprise), vaste jardin et nombreuses terrasses végétalisées accessibles...
- Entretien leur santé et leur bien-être : fitness, restaurant d'entreprise, jardin.
- Se ressourcer et se reconnecter à la nature (se reporter au § 5.3 Biophilie pour de plus amples détails).

Ces thèmes sont aussi développés sur l'opération 83 Marceau avec un business center accessible au public (auditorium et salles de réunion partagées) ainsi que des espaces communs avec cafétéria et jardin.

4.1.3. Nouveaux services

L'approche servicielle de SFL porte sur une analyse fine de chaque immeuble, suivant sa taille, sa localisation, la diversité de ses clients, dans l'objectif de créer de l'usage dans nos espaces communs, faciliter le quotidien des collaborateurs et créer du lien.

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

- La présence de community manager, acteur clé de la communication et de l'animation auprès des salariés de nos clients.
- La restauration, service qui reste la première attente dans les sondages effectués auprès de nos utilisateurs ; avec restauration sociale, reflet d'une sortie de crise avec de nouvelles attentes.
- Les espaces café conçus comme des lieux de vie multiples et traités de façon très qualitative par des architectes d'intérieur.
- L'introduction du sport, soit par la mise à disposition de salles polyvalentes, soit lorsque cela est possible, par la création de véritables clubs de sports, gérés par un prestataire dédié.
- Les espaces de réunions et d'auditorium mutualisés de grandes tailles, permettant notamment de dégager ces espaces des surfaces privatives de nos clients.
- La création d'espaces dédiés aux nouvelles mobilités (vélos, bornes de recharges électriques...) répondant aux nouvelles attentes de la ville et de nos clients.
- Et le développement d'outils digitaux (application) mais aussi papier (journal), pour faciliter la communication et le dialogue avec l'utilisateur final.

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 restructuration du 83 Marceau, livrée fin 2021, développe largement ce thème en mettant en lumière trois anciens niveaux de parking et locaux techniques et en offrant 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 PRIME PAR CENTRE D'AFFAIRES À FIN 2021

| | Surveillance humaine (PCS) | Building manager | Auditorium | Salles de réunion mutualisées | Accueil / Cafétéria | Conciergerie | Restaurant | Salle de Sport | Application | Bornes de recharge électrique |
|-------------------------------|----------------------------|------------------|------------|-------------------------------|---------------------|--------------|------------|----------------|-------------|-------------------------------|
| Washington Plaza | x | x | x | x | x | x | x | x | en cours | x |
| 103 Grenelle | x | x | x | x | x | x | x | x | x | en cours |
| #cloud.paris | x | x | x | x | x | x | x | x | | x |
| Édouard VII | x | x | x | x | x | en cours | x | x | | |
| Louvre St-H. | x | x | x | x | x | en cours | x | | en cours | en cours |
| Cézanne St-H. | x | x | x | x | x | | | | | en cours |
| 83 Marceau | x | x | x | x | en cours | | | x | | x |
| <i>BIOME (livraison 2022)</i> | en cours | en cours | en cours | en cours | en cours | en cours | en cours | en cours | en cours | en cours |

4.2. Certification et labellisation

SFL comprend dans son portefeuille de clients des locataires de premier rang soucieux d'installer leurs sièges sociaux dans des immeubles dont la qualité environnementale et sociétale est avérée, en cohérence avec leurs engagements en matière de responsabilité d'entreprise.

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

SFL a anticipé cet enjeu fort et s'est engagée depuis 2012 dans une campagne de certification ambitieuse de l'ensemble de son patrimoine en exploitation et de chacune de ses opérations de restructuration et de développement.

4.2.1. Actifs en exploitation tous certifiés BREEAM In-Use

L'ensemble du patrimoine en exploitation⁽¹⁾, soit 13 actifs à fin 2021 représentant près de 260 000 m² de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use depuis 2012, faisant de SFL la fondrière référence en Europe pour l'adoption précoce de cette certification sur la totalité de ses actifs en exploitation.

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

100 % du patrimoine en exploitation certifié depuis 2012

> 50 % des m² en exploitation avec le niveau Excellent

4.2.2. Triple certification et/ou labellisation pour les restructurations

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

Les grands projets de développement et restructuration en site vacants de SFL (soit Biome et 83 Marceau en travaux en 2021) sont tous triplement certifiés et/ou labellisés.

Biome en est le parfait exemple. Il sera ainsi labellisé Biodiversity Excellent, ce qui permettra de mettre en valeur l'effort important de végétalisation du site. Il a également obtenu le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation et témoigne ainsi de l'ambition qui a guidé les équipes SFL en matière d'émissions de gaz à effet de serre sur cette opération.

Biome

- BREEAM Refurbishment : Excellent
- LEED Core and Shell : Gold
- HQE Rénovation : Exceptionnel
- BBC-Effinergie : Rénovation
- BBCA : Rénovation
- Biodiversity : Excellent
- Wired score : Gold



83 Marceau

- BREEAM Refurbishment : Excellent
- LEED Core and Shell : Gold
- HQE Rénovation : Exceptionnel
- BBC-Effinergie : Rénovation
- Ready 2 Services



4.3. Relation et satisfaction clients

Avec un patrimoine très homogène en qualité et en géographie, l'intérêt pour SFL de connaître parfaitement les attentes de ses clients et de leurs collaborateurs est essentiel pour l'ensemble de nos équipes afin de répondre aux mieux à leurs besoins et concevoir des produits les plus adaptés possible.

4.3.1. Un dialogue constant avec les preneurs

Cette notion de dialogue fait partie intégrante de notre ADN, à la fois pour répondre aux attentes et satisfaire nos clients, mais également pour se nourrir de leurs retours et de leurs perceptions de l'immobilier et des services.

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

Déclaration de performance extra-financière 2021

Notre département Asset Managements et Gestion Clients noue des relations quotidiennes avec nos clients, et grâce aux différents outils mis en place, SFL implique ses preneurs sur de nombreuses dimensions :

- ses actions environnementales,
- sa satisfaction et ses besoins serviciels,
- et plus récemment sur les mesures sanitaires.

À titre d'exemple, les démarches indiquées ci-après sont initiées et suivies.

| | Exemples de modes de dialogue |
|-------------------|---|
| Commercialisation | <p>Baux verts: 100 % des baux de bureaux signés depuis 2016 intègrent une annexe environnementale, même pour les surfaces de moins de 2 000 m².</p> |
| | <p>Livrets d'accueil: SFL a élaboré un guide destiné aux occupants de ses immeubles. Véritable source d'informations, l'utilisateur y retrouve tous les renseignements relatifs à l'immeuble et son fonctionnement : présentation historique, horaires, accessibilité (piéton, personnes à mobilité réduite, véhicules, transports en commun...), sûreté et sécurité, gestion technique (énergie, gestion de l'eau, déchets...), service de restauration ou autres services mis en place sur l'immeuble.</p> |
| Exploitation | <p>Comités locataires: Les comités locataires sont adaptés à la taille des sites et des usages associés. Les centres d'affaires bénéficient d'une attention particulière. Une rencontre est menée avec les « grands utilisateurs » au moins une fois par an. Ils abordent notamment les questions d'usages, d'accessibilité, d'investissements ou d'impact environnemental (certifications, consommations d'énergie et d'eau, traitement des déchets, etc.).</p> |
| | <p>Journal: SFL développe l'esprit communautaire sur certains de ses immeubles en éditant des journaux de vie incarnant ses immeubles (ex. : « le journal le 42 » sur l'immeuble Washington Plaza). Un outil qui a vocation à informer les collaborateurs, au travers d'une thématique transverse pour chaque numéro, sur le fil d'actualité de l'immeuble, l'actualité du quartier, en promouvant l'activité culturelle, les ouvertures de restaurants, les bons plans, etc. Ces supports favorisent également la communication sur les actions et initiatives RSE engagées sur site.</p> |
| | <p>Évènements: Les événements clients ont vocation à réunir nos clients 2 fois par an dans un cadre différent, afin de nouer des relations long terme avec nos interlocuteurs. Nous essayons de les faire sur des lieux de notre patrimoine pour montrer l'avancée de nos projets et le savoir-faire de nos équipes.</p> |
| | <p>Animations: Ces actions événementielles sont de plus en plus plébiscitées et suivies par les utilisateurs de nos immeubles. À titre d'exemple, cela se concrétise par des actions telles que des compétitions interentreprises dans les salles de sport, compétitions de pétanques sur les espaces extérieurs, dégustations de produits <i>green</i>, etc.</p> |
| Rénovation | <p>Communications spécifiques chantiers Dans le cadre de chantiers de rénovation d'ampleur, SFL met en place des outils de communication adaptés à chaque situation. La restructuration du Louvre Saint-Honoré bénéficie par exemple de moyens ad hoc afin de partager les informations liées aux travaux auprès des collaborateurs utilisant le site. Cela passe par une organisation humaine, des outils et des supports de communication spécifiques. Les cas les plus courants sont menés dans un souci de prévenance afin de minimiser les impacts des travaux menés.</p> |

4.3.2. La satisfaction des locataires, point cardinal de nos actions

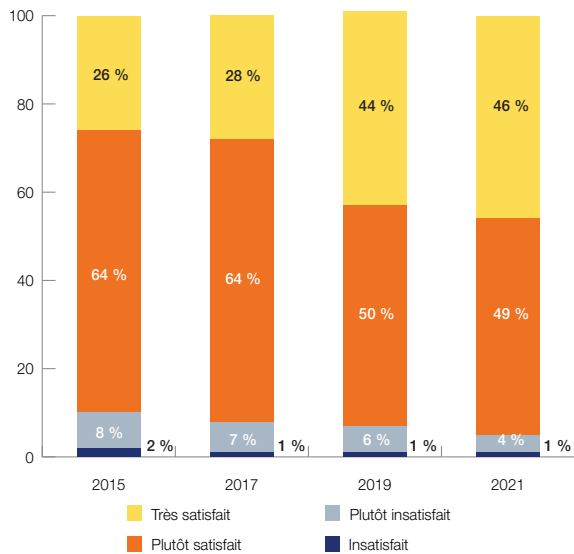
Tous les 2 ans, SFL réalise une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des collaborateurs de ses clients, afin de mesurer leur niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de mode de travail, de services et d'environnement.

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

Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a 40 ans, est cadre, vit dans Paris intra-muros, met 30 minutes pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 8 sur 10 (contre 6,8/10 pour les cadres franciliens de notre benchmark Paris Workplace). Il travaille en open space, considère les services intégrés comme fondamentaux et opterait pour une meilleure gestion des déchets s'il devait réaliser une démarche environnementale ou sociale.

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

ÉVOLUTION DE LA SATISFACTION CLIENT



5. Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone

La hausse des émissions de gaz à effet de serre est en train de changer radicalement le climat et les derniers travaux du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) insistent sur la nécessité de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels.

Le secteur du bâtiment est responsable de près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en France⁽¹⁾ et représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique. Les scénarios de référence, telles que la stratégie nationale bas carbone française révisée, publiée fin 2018, ou la Science-Based Targets initiative (SBTi), prévoient d'ailleurs une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050.

SFL assume sa responsabilité et a développé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié aligné sur une trajectoire 1,5 °C et validé par la SBTi. Sa stratégie bas carbone passe également plus largement par une utilisation plus rationnelle des ressources, la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau et un engagement continu avec les entreprises partenaires en phase travaux, les partenaires d'exploitation et les locataires sur les sujets environnementaux.

Nos engagements 2020-2030

- 70 % en kgCO₂e/m² (Scopes 1 & 2 en tCO₂e) en 2030 vs 2017



- 40 % en kWh/m² en 2030 vs 2017



Zéro déchet ultime (exploitation et développement)



5.1. Stratégie bas carbone

SFL développe une stratégie bas carbone ambitieuse qui repose sur cinq piliers :

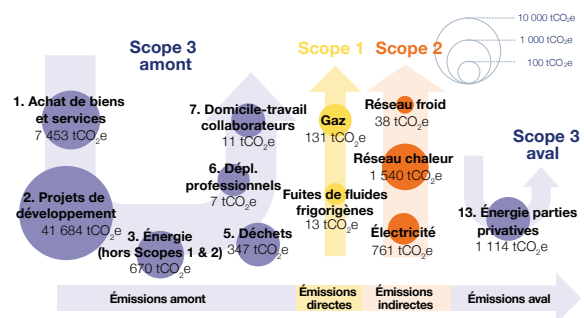
- Mesure et maîtrise toujours plus large des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL.
- Trajectoire de réduction ambitieuse des émissions directes, notamment grâce à l'amélioration de l'efficacité énergétique.
- Certification par la Science-Based Targets initiative (SBTi) de la trajectoire de réduction, alignée sur l'objectif 1,5 °C, depuis août 2021.
- Recours à des énergies moins carbonées.
- Intégration plus poussée de la dimension carbone dans l'analyse de nos investissements.

5.1.1. Mesure et maîtrise de l'empreinte carbone élargie

La mesure de l'impact carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL permet d'identifier les principaux postes d'émission de gaz à effet de serre et de comprendre leurs impacts.

Ce travail de mesure met en évidence l'impact des activités de SFL sur les Scopes 1 & 2 et sur sept des catégories du Scope 3 définis par le GHG Protocol⁽²⁾.

EMPREINTE CARBONE ÉLARGIE DE SFL EN TCO₂E (SCOPES 1, 2 ET 3)



Puisque ces émissions de gaz à effet de serre se matérialisent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL, leur mesure et leur réduction nécessitent un travail collectif important impliquant une forte diversité de parties prenantes, notamment sur les principaux postes décrits dans le tableau suivant.

(1) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 89 Mt CO₂e en 2016, soit 20 % des émissions nationales (scope 1) et 26 % en considérant les émissions liées à la production d'énergie consommée dans les bâtiments (scope 2). Chiffres issus de la stratégie nationale bas carbone révisée du 6 décembre 2018.

(2) Les 7 catégories reportées sont identifiées par les numéros indiqués dans le GHG Protocol.

Les autres catégories du Scope 3 du GHG Protocol (à savoir « Upstream transportation & distribution », « Upstream leased assets », « Downstream transportation & distribution », « Processing of sold products », « Use of sold products », « End of life treatment of sold products », « Franchises » and « Investments ») sont jugées non-pertinentes pour l'activité de SFL.

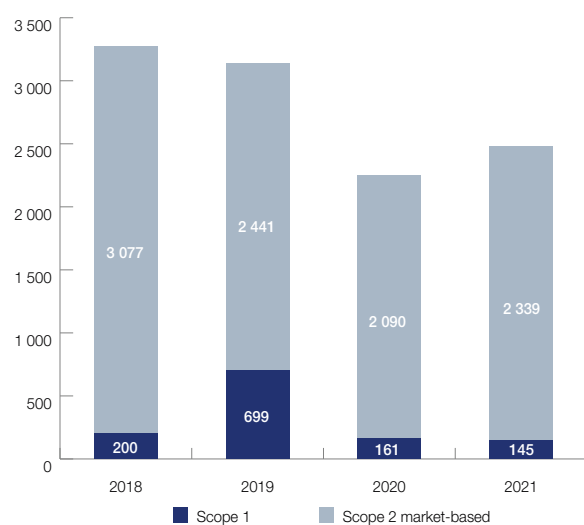
| Scope | Postes d'émission | tCO ₂ e en 2021 | Principales parties prenantes impliquées | Moyens à mettre en œuvre |
|--------------|---|----------------------------|---|---|
| Exploitation | Énergie des parties communes et services généraux et fuites de fluides frigorigènes | 2 484 | – Utilisateurs des bureaux – Prestataires multitechniques – Bureaux d'études – Fournisseurs d'énergie – Prestataires en charge de la collecte des déchets | – Mesure plus fine des profils de consommation par immeuble – Schéma directeur énergétique et plan d'investissements par actif – Recours aux énergies moins carbonées – Sensibilisation des utilisateurs pour réduire la quantité de déchets générée – Multiplication des possibilités de tri – Attention portée aux modes de traitement |
| | Énergies des parties privées (13. Downstream leased assets) | 1 114 | | |
| | Déchets (5. Waste generated in operations) | 347 | | |
| Projets | Projets de développement (2. Capital goods) | 41 684 | – Architectes – Bureaux d'études – Entreprises de construction – Pilotes | – Conception architecturale prenant en compte le bâti existant – Systématisation des Analyses de Cycle de Vie (ACV) – Procédés constructifs bas carbone (réutilisation des matériaux, matériaux moins émissifs...) Poste particulièrement important en 2021 du fait de travaux effectués en parallèle sur trois grands projets de restructuration (cf. chapitres 3.1. & 5.2.). |

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

2 484 tCO₂e ont été émises en 2021 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques et des fuites de fluides frigorigènes (Scopes 1 & 2 market-based), dont :

- 145 tCO₂e directement au titre du Scope 1 et
- 2 339 tCO₂e indirectement au titre du Scope 2 market-based.

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES - SCOPES 1 & 2

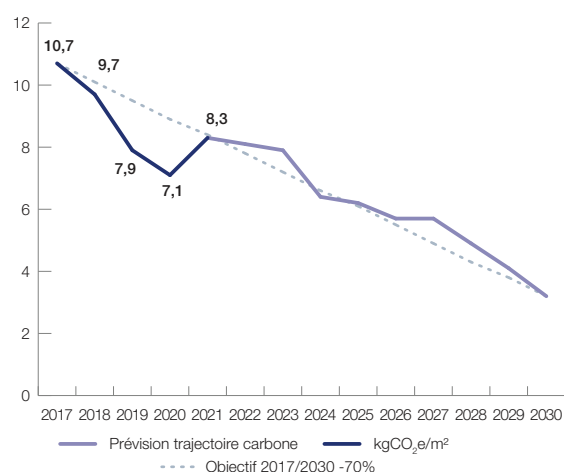


À périmètre courant, les émissions des Scopes 1 & 2 sont en forte baisse entre 2018 et 2021, avec une réduction de près de 793 tCO₂e qui représente respectivement -27 % sur le Scope 1 et -24 % sur le Scope 2. L'évolution à la hausse entre 2020 et 2021 peut s'expliquer par une augmentation des besoins en ventilation dans le contexte sanitaire actuel ainsi que des énergies liées au chauffage.

Le nouvel objectif carbone de SFL vise une réduction de 70 % des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques⁽¹⁾ en kgCO₂e/m² entre 2017 et 2030. Entre 2017 et 2021, la réduction atteint -22 %.

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.
 (2) Chiffres 2015 issus de l'ADEME.

INTENSITÉ CARBONE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KGCO₂E/M²



5.1.2. Amélioration de l'efficacité énergétique

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 44 % de l'énergie consommée⁽²⁾. L'amélioration de l'efficacité énergétique est donc un enjeu prépondérant. Elle a vu son importance confirmée par le décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires qui fixe notamment des objectifs de réduction des consommations de -40 % en 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050.

Ces objectifs nationaux sont ambitieux. Leur atteinte passe par des investissements ciblés et par l'amélioration continue de la gestion technique des actifs. Elle passe aussi par une prise en compte des nouveaux besoins de nos clients qui peuvent venir impacter l'intensité d'usage de nos bâtiments (numérique, service, restauration...).

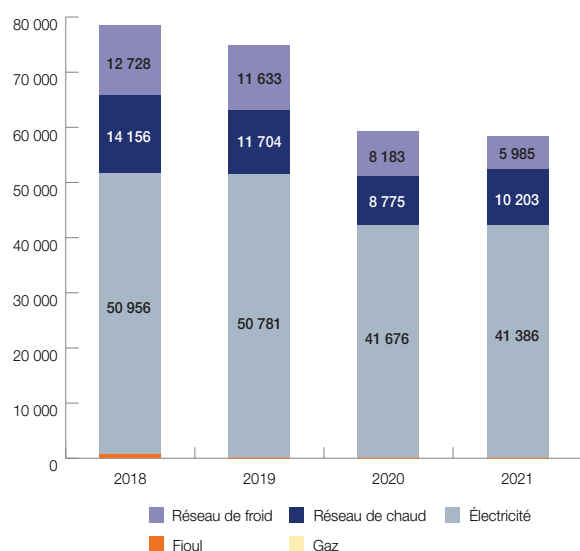
SFL a initié pour ce faire un travail important de dialogue et d'émulation avec ses preneurs pour bien appréhender et venir réduire les consommations énergétiques globales de ses bâtiments en intégrant les énergies consommées sur les parties privées : mandats pour partager les consommations, échange sur les profils énergétiques lors des comités clients...

Après dix ans d'investissements importants dans le bâti (CAPEX), SFL s'emploie également à mettre en place un écosystème complet de systèmes et d'acteurs pour améliorer sa maîtrise de l'efficacité énergétique.

SFL s'est notamment entourée de 2 acteurs reconnus et complémentaires pour bâtir son nouveau plan stratégique qui doit lui permettre de réduire des consommations de 40 % à fin 2030. Après une première action visant à accroître la quantité des données récoltées, au travers de la multiplication du sous-comptage, un schéma directeur technique global a été développé à l'échelle du patrimoine. Ce schéma a ensuite été décliné en trajectoire énergétique et carbone à 2030 propre à chaque actif avec un plan d'investissements associé.

En 2021, les actifs détenus et gérés par SFL ont consommé 58352 MWh d'énergie finale dont 42 182 MWh (soit 72 %) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés aux parties privatives.

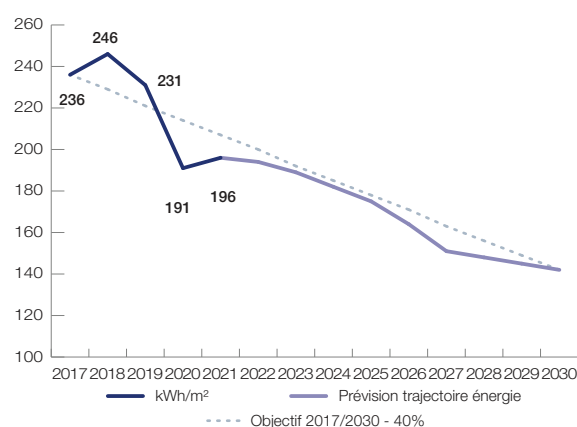
ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE, EN MWh



À périmètre courant entre 2018 et 2021, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 25 %.

L'objectif opérationnel de SFL est de réduire de 40 % l'intensité énergétique en kWh/m² entre 2017 et 2030, en lien fort avec les obligations issues du décret tertiaire. À fin 2021, la baisse atteint déjà 17 %.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KWH/M²



5.1.3. Transition vers des énergies moins carbonées

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

Près de 71 % de l'énergie utilisée sur le patrimoine SFL est d'origine électrique, faiblement carbonée en France, tandis que les énergies d'origine fossile (gaz naturel uniquement) représentent une part marginale de l'énergie consommée (1,3 % de l'énergie totale). Le reste étant composé de consommation de réseaux de chaleur (17,5 %) et de froid urbains (10,3 %) aux impacts carbonés diamétralement opposés (respectivement 49,3 % et 1,2 %).

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

| | Mix énergétique | Impact carbone associé |
|-------------------|-----------------|------------------------|
| Électricité | 70,9% | 45,3% |
| Réseau de froid | 10,3% | 1,2% |
| Réseau de chaleur | 17,5% | 49,3% |
| Gaz | 1,3% | 4,2% |

(1) Sur les consommations énergétiques des parties communes et des parties privatives et les émissions de gaz à effet de serre associées sur les 13 immeubles en exploitation détenus et gérés par SFL en 2021.

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

- Réduction progressive de l'utilisation des énergies les plus carbonées, notamment celles liées au chauffage :
 - Remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2018.
 - Déploiement de pompes à chaleur, notamment sur la Galerie des Champs-Élysées en novembre 2020 avec une réduction de la consommation énergétique de 36 % depuis sa mise en œuvre.
- Favorisation des énergies aux facteurs d'émission les plus faibles
 - Extension progressive du choix du réseau de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission faible) sur les immeubles du patrimoine desservis.
 - Négociations avec les fournisseurs pour augmenter progressivement la part d'énergie d'origine renouvelable, notamment pour l'électricité et le chauffage urbain (CPCU).

5.2. Économie circulaire

La volonté de SFL de favoriser une économie circulaire consiste à développer et gérer des actifs immobiliers en limitant la consommation de ressources naturelles et la production de déchets.

Elle regroupe trois problématiques principales :

- l'utilisation raisonnée des ressources en phase travaux,
- la valorisation et le recyclage des déchets d'exploitation,
- et la maîtrise des consommations d'eau sur le patrimoine en exploitation.

Elle trouve toute sa mesure dans la vision portée par SFL lors des projets de restructuration : études historiques et patrimoniales approfondies, prise en compte du bâti existant, et attention portée à l'architecture d'origine des bâtiments.

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

5.2.1. Utilisation raisonnée des ressources

Le secteur du bâtiment génère environ 50 millions de tonnes de déchets par an en France, soit plus que l'ensemble des déchets produits par les ménages (environ 30 millions de tonnes)⁽¹⁾.

La démarche mise en œuvre par SFL sur les projets de restructuration tient à réduire cet impact sur les bâtiments qu'elle détient et qu'elle rénove, par la mise en place de politiques précises pour limiter l'impact environnemental de ses chantiers et par l'engagement et le suivi des entrepreneurs en charge de ceux-ci. Quatre angles sont notamment systématiquement étudiés :

- le réemploi sur site des matériaux du bâti existant,
- le réemploi des matériaux issus de la déconstruction via les plateformes de marché numériques quand cette réutilisation n'est pas possible sur site,
- l'utilisation de matériaux biosourcés ou avec des alternatives moins carbonées,
- la valorisation des déchets de démolition et de déconstruction.

Deux projets de restructuration en site vacant ont été en travaux en 2021 : 83 Marceau, livré fin 2021 et Biome dont la livraison est prévue à l'été 2022. Ils ont fait tous deux l'objet de chartes chantier précises et visent l'obtention des meilleurs référentiels du secteur, avec une attention forte portée sur le sujet des matériaux.

400 m² de pierres de façade & **11 000 m²** de faux planchers réutilisés sur Biome

4 000 m³ de béton bas carbone sur Biome

Plus de **99 % des déchets de curage** et plus de **98 % des déchets de chantiers valorisés** sur les opérations 83 Marceau et Biome

Le label Bâtiment Bas Carbone rénovation a été obtenu sur le projet Biome dans le 15^e arrondissement de Paris. Sur cette restructuration, les possibilités de réemploi sur site des matériaux issus du bâtiment existant ont été particulièrement étudiées. Plus de 400 m² de pierres de façade seront nettoyées et réutilisées, et du marbre sera réutilisé sous forme de granito dans les nouveaux sanitaires.

Plus de 60 % du béton coulé proviendra d'alternatives moins carbonées (4 000 m³) et 86 % des dalles de faux planchers, soit plus de 11 000 m², seront également réutilisées. Ces initiatives représentent plus de 2 500 tCO₂e évitées

Sur le chantier de 83 Marceau, livré fin 2021 plus de 7,4 tonnes de matériaux avaient été récupérées en début de chantier et proposées sur des plateformes de marché numériques. Bacs à plantes et à fleurs, portes, marches d'escalier, dalles de faux-plancher, couche d'extraction et luminaires se sont ainsi vus proposer une seconde vie.

Les déchets générés par les chantiers sont aussi valorisés :

- Pour les chantiers de curage : 99,9 % des déchets du 83 Marceau et 99,6 % des déchets de Biome ont été valorisés.
- Pour les chantiers de restructuration : 98,2 % des déchets du 83 Marceau, (soit près de 7 300 tonnes) et 98,7 % des déchets de Biome (soit près de 20 720 tonnes jusqu'à présent) ont été valorisés en matière et en énergie. Sur le chantier de Biome, une mini-déchetterie a été mise en place permettant un tri le plus fin possible sur le chantier. Un système de compactage permet également un gain de place des déchets d'emballages.

L'objectif est de viser zéro déchet ultime à la fois en phase de développement et d'exploitation.

5.2.2. Recyclage et valorisation des déchets d'exploitation

538 tonnes de déchets ont été générées par l'activité des locataires sur les 7 immeubles détenus et gérés par SFL et pour lequel la collecte des ordures n'est pas effectuée directement par la Ville de Paris⁽²⁾.

À périmètre constant, la quantité de déchets est en forte baisse depuis plusieurs années. Elle est en réduction de 29 % depuis 2017 et atteint 18 kg par utilisateur et par an.

Cette baisse accompagne le travail réalisé par les équipes SFL pour sensibiliser les preneurs et par une digitalisation progressive des habitudes de travail. Elle a été encore accentuée ces deux dernières années du fait du contexte sanitaire induisant une intensité d'usage moindre des locaux.

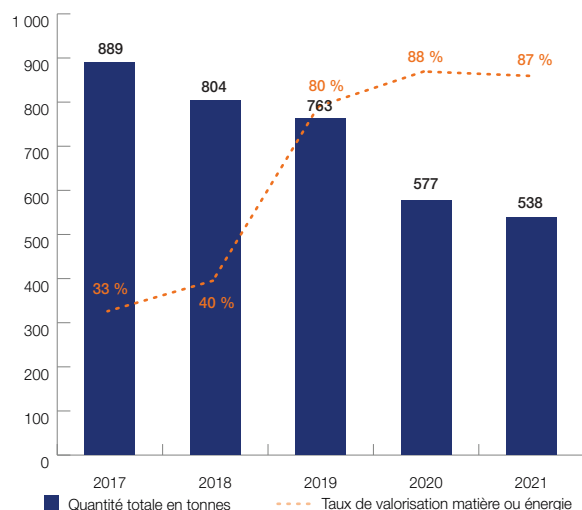
La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires. À fin 2021, 13 types de déchets différents sont collectés sur le patrimoine : carton, papier, plastiques, bois, verre, métaux ou déchets d'équipements électriques et électroniques notamment.

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

(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, soit 7 immeubles, sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur 6 immeubles, la collecte des déchets est assurée directement par les services de la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur la quantité de déchets gérés ni leur destination, ce qui explique le taux de couverture de 84 % des actifs sous gestion immobilière.

QUANTITÉ DE DÉCHETS D'EXPLOITATION EN TONNES ET TAUX DE VALORISATION EN % À PÉRIMÈTRE COURANT



En 2021, 87 % des déchets ont été valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). Ce taux de valorisation a plus que doublé depuis 2017. SFL s'engage à poursuivre le travail avec les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets pour améliorer les retours sur les modes de traitement des déchets collectés et s'assurer que ceux-ci ne finissent pas en enfouissement, en lien avec l'objectif de « zéro déchet final » d'ici à 2030.

5.2.3. Maîtrise des consommations d'eau

Les immeubles SFL sont alimentés en eau par les réseaux urbains. Cette eau provient en Île-de-France des eaux souterraines et des eaux de rivière. Elle est rendue potable puis acheminée jusqu'aux points d'alimentation des immeubles. Les immeubles SFL sont exclusivement situés à Paris ou en première couronne. Ils ne sont à ce titre que modérément concernés par le risque de stress hydrique⁽¹⁾.

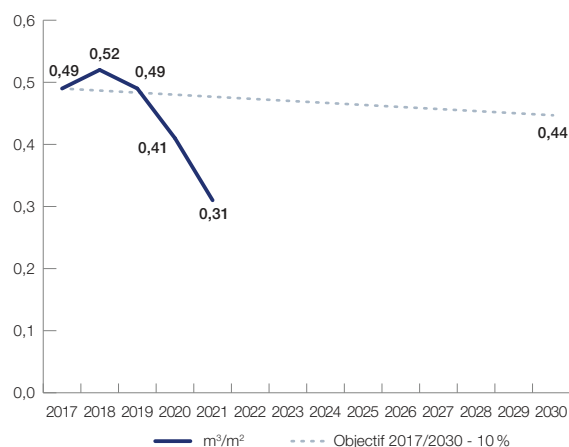
SFL s'efforce toutefois de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand cette solution est techniquement possible et environnementalement pertinente et économiquement rentable. À ce jour, trois actifs disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales : 92 Champs-Élysées, Washington Plaza et #cloud.paris.

92 835 m³ d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL en 2021 ce qui représente 0,31 m³/m².

À périmètre courant, la réduction de l'intensité hydrique atteint 36 % entre 2017 et 2021 un résultat qui est le fruit des efforts effectués, mais qui est aussi fortement impacté depuis mars 2020 par l'intensité d'usage des actifs réduite dans le contexte de crise sanitaire.

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

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INTENSITÉ HYDRIQUE EN M³/M² À PÉRIMÈTRE COURANT



5.3. Biophilie

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

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

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

5.3.1. Accroître la végétalisation des actifs

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

La restructuration en cours de Biome fait ainsi la part belle au végétal. La surface pondérée plantée sera quasiment multipliée par deux à sa livraison en 2022 avec près de 1 500 m² à terme et plus de 35 arbres et 25 cépées. Le projet vise d'ailleurs le niveau Excellent du label Biodiversity.

À fin 2021, les surfaces végétales, horizontales ou verticales, représentent près de 8 822 m², soit 10 % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL, en augmentation depuis ces trois dernières années.

SFL s'efforce également de développer la végétalisation de son patrimoine. À ce titre, deux murs végétalisés ont été installés au niveau des cours intérieures de l'ensemble immobilier Cézanne Saint-Honoré et des arbres ont été plantés dans la cour très minérale d'Édouard VII.

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, ainsi que dans les patios de l'immeuble 9 Percier, où la fontaine du grand patio avait été restaurée.

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

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

0 m²
artificialisé depuis 10 ans

Label Biodiversity Excellent
pour le projet de Biome

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

La densification des usages à l'œuvre sur les actifs SFL permet de lutter contre l'artificialisation des sols. Elle concentre des nouveaux usages et services sur des surfaces déjà préalablement bâties. Aucune surface supplémentaire n'a ainsi été artificialisée lors des opérations de développement terminées ces 10 dernières années.

SFL vise également la protection et le renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. SFL s'engage à systématiser les préconisations de la ville de Paris concernant la biodiversité et les contrats d'exploitation des espaces verts intègrent une approche « zéro phyto » afin de s'assurer d'offrir des espaces sains à l'ensemble des acteurs.

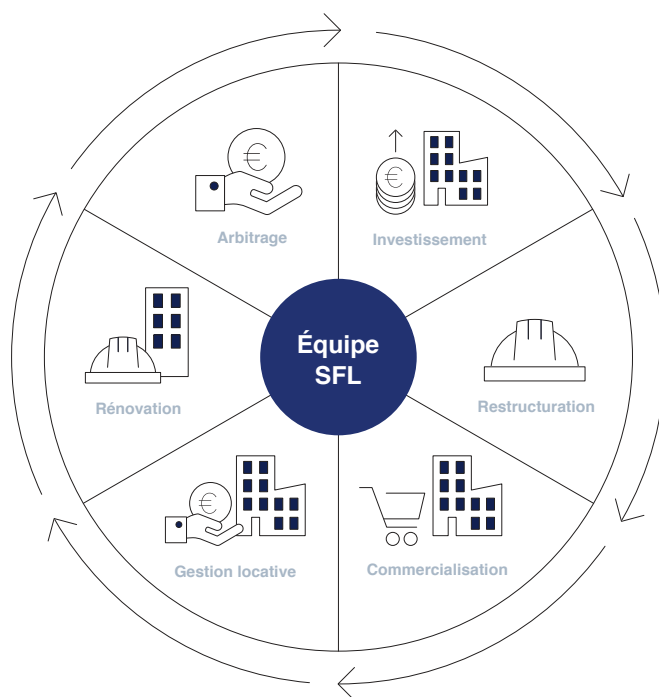
6. Créer les conditions de l'engagement des équipes sur toute la chaîne de valeur

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

Chez SFL, tous les métiers de cette chaîne de création de valeur sont intégrés. Si cette approche est loin d'être systématique sur le marché tertiaire, elle est pour SFL un atout de taille. En concentrant en son sein toutes les expertises et tous les savoir-faire, SFL est non seulement plus réactive, plus agile, mais aussi en mesure d'avoir une vision à grande échelle de chacun de ses projets.

Les métiers de SFL exigent une collaboration forte avec ses parties prenantes. Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers exigent en effet une coordination étroite avec de nombreux acteurs, qu'ils soient riverains, pouvoirs publics, maîtres d'œuvre, architectes, exploitants multitechniques ou actionnaires.

SFL s'efforce donc de créer les conditions de l'engagement des équipes et partenaires, sur toute la chaîne de valeur, et susciter ainsi l'envie de travailler ensemble.



| | Investissement | Restructuration | Commercialisation | Gestion locative | Rénovation | Arbitrage |
|-------------------------------|---|--|--|---|---|---|
| Équipes SFL | <ul style="list-style-type: none"> Équipe stratégie, investissements et transactions | <ul style="list-style-type: none"> Équipe Technique et Développement | <ul style="list-style-type: none"> Équipes commerciales et gestion d'actifs | <ul style="list-style-type: none"> Équipes gestion locative et technique | <ul style="list-style-type: none"> Équipe Technique et Développement | <ul style="list-style-type: none"> Équipe stratégie, investissements et transactions |
| Principales parties prenantes | <ul style="list-style-type: none"> Actionnaires Communauté financière | <ul style="list-style-type: none"> Riverains Élus Maîtres d'œuvre Entreprises chantier | <ul style="list-style-type: none"> Clients Brokers | <ul style="list-style-type: none"> Clients Pilotes et exploitants multitechniques | <ul style="list-style-type: none"> Maîtres d'œuvre Entreprises et chantiers | <ul style="list-style-type: none"> Actionnaires Communauté financière |

Nos engagements 2020-2030

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



100 % des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année



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



6.1. Attraction, développement des compétences et diversité

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion de la diversité et de l'égalité professionnelle constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu de sa taille et de la structure de son effectif (inférieur à 100 salariés et composé majoritairement de cadres) mais également de son organisation interne (qui repose sur des équipes intégrées en interaction entre elles et présentes sur la totalité de la chaîne de création de valeur).

Au 31 décembre 2021, l'effectif du Groupe SFL s'établit à 69 salariés : 67 collaborateurs travaillent au sein du siège sis 42, rue Washington à Paris, 2 collaborateurs sont employés au sein de l'immeuble sis 176, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. L'effectif est majoritairement féminin (62 %) et se compose principalement de cadres (78 %).

Dans ce contexte, SFL poursuit l'objectif de consacrer chaque année plus de 2,5 % de sa masse salariale à sa politique de formation et veille à garantir un dispositif de rémunération compétitif, incitatif et respectueux des principes et engagements souscrits en matière d'égalité professionnelle.

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

6.1.1. Attractivité et rétention des talents

SFL a accueilli 6 nouveaux collaborateurs sous CDI et enregistré au cours de la même période 9 départs⁽¹⁾. 7 des 9 départs constatés ont fait l'objet d'un remplacement dans le cadre d'un recrutement externe ou d'une mobilité interne.

Véritable enjeu en termes d'attractivité et d'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, le télétravail a été mis en œuvre en janvier 2020 dans les conditions de l'accord conclu à titre expérimental en décembre 2019.

Généralisé par la suite dans le contexte de crise sanitaire, il a été pérennisé par une charte conclue en septembre 2021 permettant de travailler 5 jours par mois en distanciel.

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

(1) Les données relatives au recrutement, aux départs et à la structure de l'effectif au 31 décembre 2021 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en partie 7.5.3. du présent rapport.

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

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

Poursuivant l'objectif d'entretenir et de développer la culture managériale de SFL, le cycle de formation destiné aux managers dispensé en 2020 a été complété en 2021 d'une session destinée au Comité de Direction dédiée aux enjeux du management et au rôle des managers dans un environnement en pleine mutation notamment à raison de l'évolution de l'organisation de travail.

Sur la base d'un effectif moyen de 71 collaborateurs en 2021 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 10,61 % au titre de la période considérée contre 6,24 % en 2020⁽²⁾.

Compte tenu de ces différents mouvements, l'ancienneté moyenne reste néanmoins stable et s'établit à 10,8 ans contre 10,5 ans en 2020.

Rémunération et avantages

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

Rémunération directe

Celle-ci se compose, pour chacun des collaborateurs de l'entreprise, d'une part fixe et d'une part variable sur objectifs dont le montant cible représente en moyenne, au 31 décembre 2021, 16,75 % du salaire de base (hors comité de direction).

Rapporté à l'effectif inscrit au 31 décembre 2021, ce salaire de référence global (fixe + variable) s'établit en moyenne à un montant de 68 214 euros (hors comité de direction).

De plus, pour tenir compte de l'engagement de ses collaborateurs durant le contexte particulier lié à l'épidémie, SFL a versé en janvier 2021 une prime exceptionnelle de 500 euros à l'ensemble des collaborateurs (hors Comité de Direction) présent au 31 décembre 2020 (sous réserve d'une ancienneté de 3 mois).

Rémunération indirecte

Les droits acquis au titre de la participation et de l'intéressement ont donné lieu en 2021 au versement d'une somme globale de 360 450 euros au bénéfice des salariés de l'entreprise.

Afin d'optimiser les dispositifs d'épargne salariale et d'épargne retraite, SFL propose à ses collaborateurs des dispositifs d'épargne salariale performants (PEE et PERECO) qui offrent un large choix de support d'investissements. Dans un objectif de favoriser la constitution d'une épargne retraite au profit de ses collaborateurs SFL abonde les versements volontaires effec-

tués sur le PERECO dans la limite d'un plafond de 4 860 euros. Un abondement unilatéral de 200 euros a également été versé en 2021 à l'ensemble des collaborateurs, sans conditions de versement.

Dans ce contexte, l'aide financière de SFL en matière d'épargne retraite s'est établie en 2021 à un montant global de 260 742 euros contre 223 310 euros l'année précédente : 74 collaborateurs ont ainsi bénéficié à ce titre d'un abondement moyen de 3 523 euros.

En 2021, un nouveau plan consécutif d'attribution gratuite d'actions a été déployé au bénéfice de 57 attributaires dont 54 salariés, soit 82 % de l'effectif inscrit au 31 décembre 2021.

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-déjeuners et/ou restaurant interentreprises).

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

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

6.1.2. Formation et développement des compétences

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

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

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

Dans ce contexte, les sessions réalisées en 2021 se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d'actifs de la gestion financière, du droit, du management, de la bureautique, et sur le renforcement des compétences en langues étrangères (anglais et espagnol).

Par ailleurs, dans le cadre de la politique de prévention des risques professionnels, de nouveaux collaborateurs ont été formés aux gestes de premiers secours et à la manipulation des extincteurs.

Afin de promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs, SFL s'est fixée comme

objectif de consacrer 2,5 % de sa masse salariale à la formation professionnelle.

À cet effet, l'investissement formation engagé en 2018 et 2019 avait représenté respectivement 3,2 % et 3,3 % de sa masse salariale. Depuis 2020, celui-ci s'établit à 2,3 % : compte tenu de la crise sanitaire, certaines sessions ont dû être annulées alors que d'autres ont pu être maintenues à distance.

Dans ce contexte, plus de 1 320 heures de formation ont néanmoins été dispensées au profit de 51 collaborateurs pour une durée moyenne de 26 heures par stagiaire⁽¹⁾.

6.1.3. Diversité et égalité des chances

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

Dans ce cadre, SFL souhaite réaffirmer son attachement au respect du principe de non-discrimination – quelle 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 LADAPT, conclusion d'une convention avec l'ARPEJEH et recours aux ESAT).

Égalité homme/femme

Le précédent accord étant arrivé à expiration, l'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2020, un nouvel accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes d'une durée de 3 ans qui comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les 3 domaines suivants :

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

Recrutement

Objectifs :

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

Au 31 décembre 2021, 56 % des cadres de l'entreprise sont des femmes. En 2021, 3 des 6 embauches réalisées ont abouti au recrutement de femmes. De même 2 des 4 promotions effectives au 1^{er} janvier 2021 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/

(1) Les données relatives à la formation professionnelle en 2021 sont précisées dans le tableau récapitulatif des indicateurs sociaux de l'EPRA reproduit en page 81 du présent rapport.

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 2021, 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 28 heures (22 heures pour les hommes). Rapportés à l'effectif moyen au 31 décembre 2021, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 66 % pour les hommes et à 74 % 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 2021, 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.

Autres indicateurs de diversité

Seniors / jeunes

SFL est tout autant attachée au respect du principe de non-discrimination fondée sur l'âge. L'âge moyen au sein de la société s'établit à 45 ans : au 31 décembre 2021, les collaborateurs âgés de 45 ans et plus représentent 51 % de l'effectif inscrit contre 22 % pour les moins de 35 ans.

Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2021 son soutien financier au fonctionnement des activités de LADAPT (association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées) dans le cadre d'une subvention annuelle et d'une affectation d'une part de sa taxe d'apprentissage au titre de l'année considérée.

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 renouvelé en 2021 son adhésion à l'association ARPEJEH qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des personnes en situation de handicap en accompagnant les élèves étudiants de 15 à 30 ans dans leur parcours de formation et la construction de leur projet professionnel. SFL a également affecté une part de sa taxe d'apprentissage à l'ARPEJEH en vue de participer au financement de ses actions.

6.2. Santé, sécurité et qualité de vie au travail

La santé, la sécurité et le bien-être sont les facteurs clés de la qualité de vie au travail. Ils représentent des enjeux majeurs tant pour le collaborateur que pour la collectivité de travail au sein de

l'entreprise. Forte de cette conviction, SFL a pleinement intégré ces critères à sa politique des ressources humaines, indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre. Elle mesure ainsi régulièrement l'ambiance au travail au moyen d'une enquête sur la qualité de vie au travail (QVT) laquelle caractérise l'objectif poursuivi par SFL : se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels mais également poser les bases d'une amélioration continue de la qualité de vie au travail.

Cette enquête est réalisée au moyen d'un questionnaire en ligne adressé à l'ensemble des collaborateurs et portant sur 7 thématiques : le lien à l'entreprise, le management, l'intérêt du travail, les conditions de travail, le discours, l'autorité et le projet d'équipe. Elle est éventuellement complétée par des entretiens individuels avec les collaborateurs qui le souhaitent et fait l'objet d'une restitution globale après obtention, des résultats.

Sollicités en 2021, les collaborateurs ont répondu à 76,5 %. Des réunions de restitution par direction ont été ensuite organisées pour définir ensemble les plans d'actions à déployer.

6.2.1. Santé et sécurité

SFL a poursuivi en 2021 une politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs qui s'est notamment traduite par :

- La poursuite du programme de formation Sauveteur Secouriste au Travail (SST).
- Le renouvellement des formations dédiées à la lutte contre l'incendie en coordination avec l'APAVE.
- Le recyclage des habilitations électriques pour les collaborateurs concernés.

Aucune maladie professionnelle ni aucun accident de travail n'ont été enregistrés en 2021. Seuls 2 accidents de trajet n'ayant pas donné lieu à incapacité temporaire de travail ont par ailleurs été recensés durant cette même période.

Dans le contexte de crise sanitaire qui s'est prolongé en 2021, les échanges réguliers entre SFL et son service de santé au travail et l'accompagnement dont l'entreprise a bénéficié à ce titre ont facilité le déploiement et le suivi des mesures de prévention et de protection mises en œuvre.

6.2.2. Qualité de vie au travail

Une négociation a été engagée en 2021 en vue de pérenniser le télétravail dans le prolongement de l'accord expérimental de 2019. Celle-ci n'ayant pas abouti, une charte a été mise en place permettant le recours au télétravail à raison de 5 jours par mois.

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 2021, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à 4 jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,40 % contre 0,78 % en 2020.

6.2.3. Articulation vie professionnelle/vie personnelle

La pérennisation du télétravail en 2021 traduit ainsi la volonté de la direction et des représentants du personnel de SFL de proposer un dispositif répondant à un double objectif de performance et d'amélioration de la qualité de vie au travail en favorisant une

meilleure articulation entre la vie professionnelle et la vie personnelle tout en préservant l'organisation de travail et le lien social avec l'entreprise.

Dans cette optique, un accord sur le don de jours de repos a également été conclu en juillet 2021.

Celui-ci formalise les conditions dans lesquelles un salarié de l'entreprise peut recourir au don de ses jours de congé et/ou RTT au profit d'un autre salarié dans des situations particulières (charge d'un enfant de moins de 20 ans atteint d'une maladie, d'un handicap ou victime d'un accident, aide à une personne présentant un handicap ou une perte d'autonomie d'une certaine gravité...).

Au 31 décembre 2021, SFL compte 65 salariés à temps complet et 4 salariés à temps partiel. 3 des 4 contrats temps partiel recensés au sein de l'entreprise correspondent à du temps partiel « choisi » par opposition au temps partiel « subi » (mis en œuvre par l'employeur pour des raisons d'organisation et de fonctionnement).

6.3. L'éthique dans la chaîne de valeur

6.3.1. Principes éthiques

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

En cas de question sur ces sujets ou en matière de déontologie plus généralement, tout salarié peut contacter le contrôle interne.

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

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

- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective,
- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession,
- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire,
- à l'abolition effective du travail des enfants,
- à la lutte contre le travail dissimulé.

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

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

La réglementation interdit la dissimulation d'emploi salarié et l'emploi d'étrangers sans titre de travail. Pour rendre cette interdiction dissuasive, la loi a institué un double mécanisme :

- Une responsabilité pénale, administrative et financière de l'au-

teur direct des infractions (l'employeur qui ne déclare pas un salarié ou emploie un salarié sans titre de travail).

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

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

- d'externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs,
- de rédiger une clause contractuelle type à insérer dans tous les contrats d'un montant supérieur à 3000 euros hors taxes.

Cette plateforme dédiée permet aux fournisseurs de déposer gratuitement et simplement leurs justificatifs sociaux et fiscaux ainsi que leurs certificats et attestations de capacité technique et financière. Elle gère l'ensemble des pièces administratives, en vérifie la complétude et, si besoin, effectue des relances. La 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). Des systèmes de contrôle permettent également de s'assurer de la remise à jour régulière des documents collectés (tous les 6 mois).

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

Une mission d'audit a été réalisée entre juin et septembre 2021 avec le cabinet KPMG sur la procédure d'appel d'offres. Cette mission avait pour objectif d'évaluer le processus d'appels d'offres relatifs aux achats de travaux, fournitures ou services et de vérifier la fiabilité du processus en place. Elle a conclu qu'il existe une procédure écrite et claire, mise à jour en juin 2019, et que les contrôles effectués sont pertinents (voir point 8.3.2 du Rapport de Gestion).

Le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation n'a été relevé en 2021 et que la législation française interdit toute contribution politique.

Par ailleurs, les membres du Conseil d'administration et les responsables de haut niveau, ainsi que les personnes ayant accès de manière régulière ou occasionnelle à des informations privilégiées sont tenus de respecter les périodes de fenêtres négatives pendant lesquelles ils ne peuvent effectuer aucune transaction pour leur compte et pour le compte de tiers, directement ou indirectement, sur les titres de SFL. La Directrice Juridique leur rappelle cette obligation par e-mail quelques jours avant l'ouverture de chaque période concernée (30 jours avant la publication des comptes annuels et semestriels).

6.3.2. Engagement avec nos partenaires et démarches de progrès

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

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

Elle passe notamment par les actions suivantes :

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

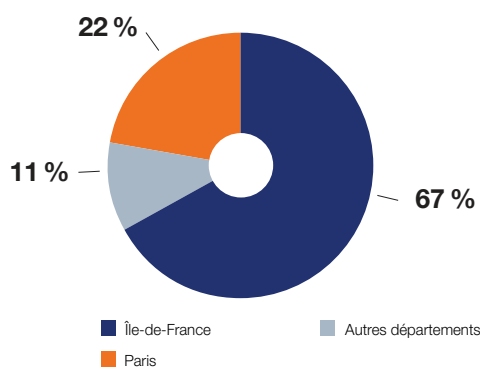
Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

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

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

Une attention particulière est aussi portée à l'origine des fournisseurs. Dans le cadre de ses travaux, SFL fait appel en priorité à des entreprises locales. Ainsi en 2021, 89% des fournisseurs sont basés à Paris ou dans la région Île-de-France, soit dans un rayon d'environ 100 kilomètres.

LOCALISATION DES FOURNISSEURS



Ces deux critères doivent contribuer à s'assurer d'une qualité de prestation conforme aux exigences SFL. SFL implique fortement ses prestataires et ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions. Cette collaboration prend des formes différentes et concerne l'exploitation de ses actifs comme ses projets de restructuration.

Exemple de démarche de progrès sur l'exploitation des actifs

Les mainteneurs multitechniques et les pilotes des actifs sont des partenaires clés pour relayer l'ambition environnementale sur le patrimoine du Groupe. Ils sont pleinement engagés dans la politique RSE de SFL et s'assurent également que leurs sous-traitants participent à ces engagements. Au niveau organisationnel, le mainteneur formule des propositions techniques de nature à favoriser les comportements responsables notamment sur les axes suivants :

- optimisation des consommations d'énergie et d'eau,
- utilisation de produits écologiques dans le nettoyage,
- diminution des emballages et du volume des déchets,
- amélioration du confort des occupants,
- progression du niveau des certifications d'exploitation du site (BREEAM In-Use).

Ces propositions peuvent notamment entrer dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE) comme sur l'immeuble #cloud.paris où le contrat multitechnique intègre des objectifs progressifs en termes d'efficacité énergétique, en MWh et en euros. Sur cet actif, le CPE arrivé à échéance a été renouvelé au vu des résultats positifs enregistrés tant sur le plan environnemental qu'économique.

Exemple de démarche de progrès sur les projets

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

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

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

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

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

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

7. Informations complémentaires

7.1. Matérialité des enjeux

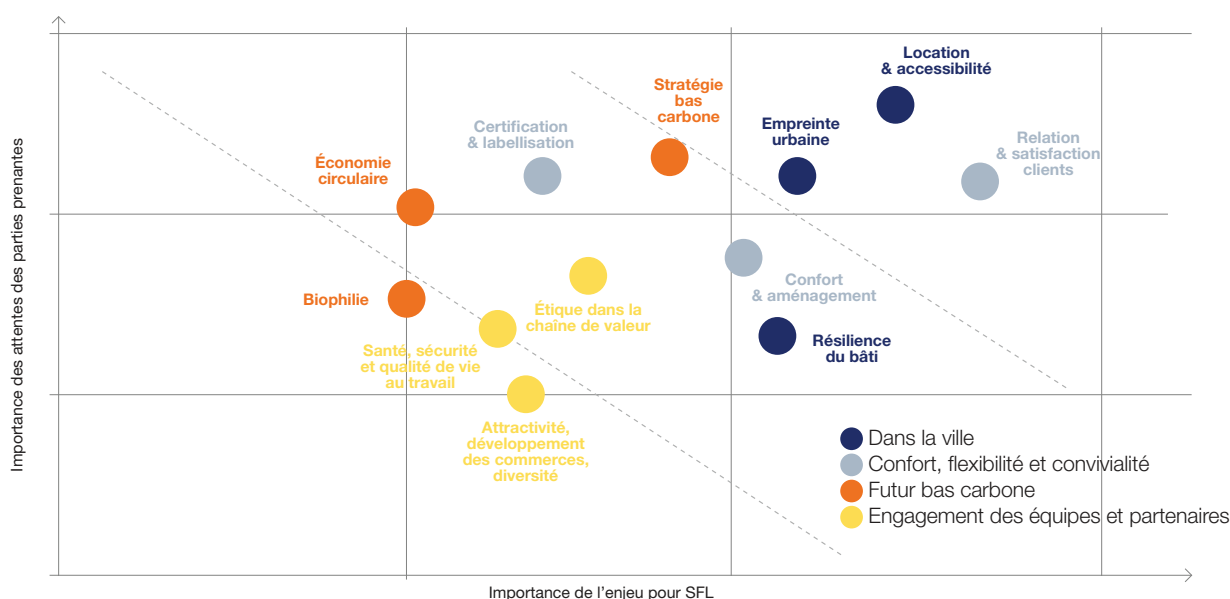
SFL a analysé l'importance de ses enjeux RSE conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (Global Reporting Initiative (GRI) version G4, EPRA).

Réalisée en concertation avec des groupes de travail thématiques, le Comité de direction et le Directeur général, cette analyse a conduit à la formulation de la politique RSE de SFL, intégrant objectifs et plans d'actions. En 2017, puis en 2020 ces

enjeux et leur niveau de matérialité ont été mis à jour en Comité RSE et revus à l'aune du nouveau cadre réglementaire sur la déclaration de performance extra-financière.

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

CARTOGRAPHIE DE LA MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE



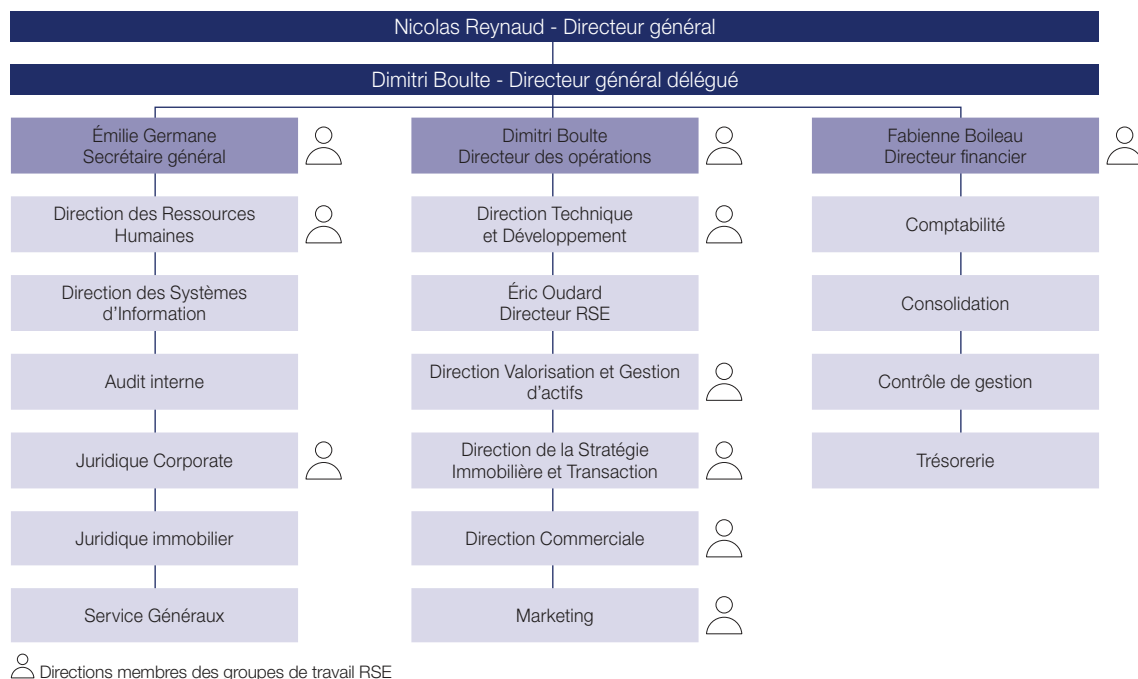
7.2. Gouvernance ESG

Une démarche ESG intégrée au cœur des métiers

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

- Le Conseil d'administration prête une attention particulière aux thématiques ESG du groupe, notamment les représentants de Colonial, l'actionnaire principal de SFL.
- Le Comité 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 Direction des Ressources Humaines.
- Différents groupes de travail (comités de pilotage d'actifs, ateliers sur les thématiques ESG) permettent d'intégrer la RSE en développant les modes de fonctionnement, les thèmes abordés et les résultats puis de les porter auprès des parties prenantes (clients, prestataires, fournisseurs etc.) directement sur les actifs (au travers notamment des comités client).
- Le personnel de SFL et le Comité social et économique (CSE) sont associés à la démarche pour la partie sociale et au travers de sessions de sensibilisation thématiques.



7.3. Initiatives soutenues par SFL

GRESB

Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est l'acteur de référence pour l'évaluation des performances environnementales et sociales des acteurs de l'immobilier.

SFL participe à ce benchmark depuis ses débuts il y a maintenant 10 ans et s'est vu décerner chaque année le label Green Star.

EPRA

L'European Public Real Estate Association (EPRA) regroupe près de 200 foncières cotées en Europe. Elle vise notamment à harmoniser les communications financières et extra-financières de ses membres et publie à ce titre les *Best Practice Recommendations* et *Sustainability Best Practice Recommendations*.

SFL a reçu cette année encore 2 Golds Awards de l'EPRA venant récompenser la conformité optimale des informations communiquées

Science-Based Targets initiative

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

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

OID

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est un espace d'échange indépendant du secteur immobilier tertiaire sur le développement durable et l'innovation. Créé en 2012, il vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale

de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent.

Il rassemble une soixantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur toute sa chaîne de valeur.

C3D

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

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

Association BBCA

L'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) née en 2015 rassemble les principaux intervenants de l'acte de construire (promoteurs immobiliers, investisseurs, collectivités, aménageurs, architectes de renom, bureaux d'études et constructeurs).

Elle s'est notamment donné pour objectif de développer la connaissance sur le bâtiment bas carbone, valoriser les bonnes pratiques (label BBCA) et inciter à construire bas carbone.

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

Booster du réemploi

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

AMO

SFL est adhérente de l'Association A.M.O qui œuvre pour une collaboration efficace et inspirée entre Maître d'ouvrage et Maître d'œuvre ainsi qu'entre tous les acteurs de l'acte de construire.

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

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du XXI^e siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Pour la 8^e année consécutive, SFL est partenaire-mécène de la Fondation Palladio.

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

Pavillon de l'Arsenal: architecture et urbanisme de Paris

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

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

Les objectifs du Pavillon de l'Arsenal présentent une grande cohérence avec l'histoire de SFL, profondément ancrée dans le développement de l'urbanisme parisien depuis la fin du XIX^e siècle. SFL organise également des visites du Pavillon de l'Arsenal réservées au personnel.

Emmaüs

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

Ville de Paris – Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche. Cette manifestation, qui a célébré sa 20^e édition en 2021 vise à permettre à un public nombreux d'accéder gratuitement à une offre artistique pluridisciplinaire, présentée dans la capitale.

SFL contribue ainsi au rayonnement de Paris, parfois au sein même de ses propres actifs, tout en soutenant la création artistique et son ouverture au plus grand nombre.

L'ADAPT: Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées

Dans le cadre de sa politique en matière d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL est un partenaire fidèle de l'ADAPT.

À ce titre, SFL contribue notamment à la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), mise en place par l'ADAPT depuis 1997, qui s'est tenue du 15 au 21 novembre 2021. Cet événement annuel vise à sensibiliser Cet événement annuel permet de sensibiliser les recruteurs et de faciliter l'accès à l'emploi des personnes en situation de handicap.

7.4. Précisions méthodologiques

7.4.1. Méthodologie des indicateurs environnementaux et sociétaux

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

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

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

Périmètres de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué de 18 immeubles totalisant 374 705 m².

Les indicateurs sociétaux et environnementaux et leurs objectifs associés peuvent couvrir des périmètres différents. Ces périmètres sont définis en cohérence avec les meilleures pratiques sectorielles, notamment les principes méthodologiques issus des Sustainability Best Practice Recommendations de l'EPRA et s'organisent selon deux caractéristiques principales :

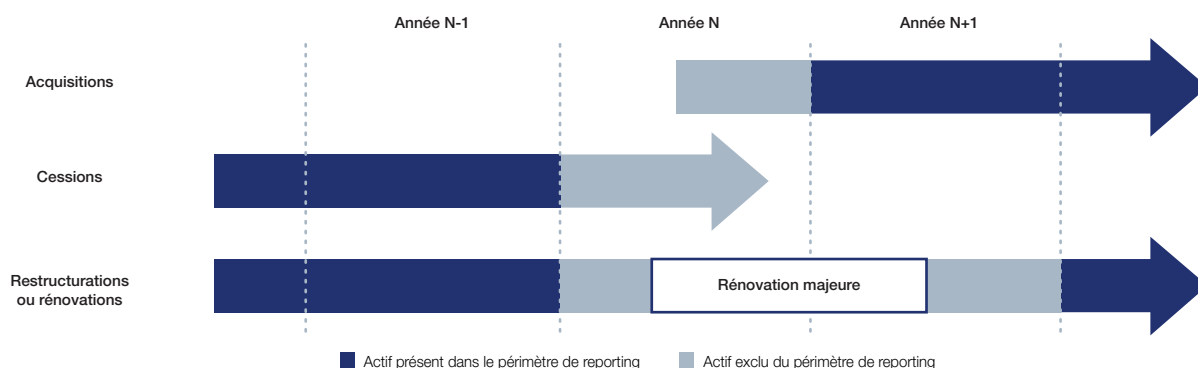
- le fait que SFL assure la gestion opérationnelle des immeubles,
- le fait que des actifs soient acquis, cédés ou entrent en développement.

Évolutions de périmètre

Les périmètres peuvent ainsi évoluer en fonction des :

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

Déclaration de performance extra-financière 2021



Principaux périmètres 2021 sur les indicateurs environnementaux

On peut distinguer à fin 2021 les actifs de 4 façons pour différencier les principaux périmètres de reporting, sur le carbone, l'énergie, l'eau, les déchets ou les certifications.

– 13 actifs multilocataires ou monolocataires pour lesquels SFL

a la charge de la gestion opérationnelle sur l'énergie l'eau et les déchets,

- 1 actif monolocataire en rénovation majeure sur la période de reporting,
- 1 actif monolocataire pour lequel la gestion opérationnelle en exploitation n'est pas à la charge de SFL,
- 3 actifs en restructuration en 2021.

| Actifs | Carbone | | Énergie | Eau | Déchets | BREEAM In-Use |
|----------------------------|---------|---|---------|-----|---|-------------------------|
| | Scope 3 | Scopes 1 & 2 | | | | |
| Washington Plaza | • | • | • | • | • | • |
| Édouard VII | • | • | • | • | • | • |
| 103 Grenelle | • | • | • | • | • | • |
| #cloud.paris | • | • | • | • | • | • |
| Rives de Seine | • | • | • | • | • | • |
| Louvre Saint-Honoré | • | • | • | • | • | Immeubles en rénovation |
| Cézanne 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 | • | • | • | • | | • |
| 6 Hanovre | • | • | • | • | | • |
| 106 Haussmann | • | Immeuble en rénovation majeure sur la période de reporting | | | | • |
| Condorcet | • | Immeuble monolocataire pour lequel SFL n'assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l'ensemble de l'énergie, de l'eau et des déchets | | | | • |
| Le Vaisseau | • | Immeubles en restructuration vacants | | | | |
| 83 Marceau | • | | | | | |
| Biome | • | | | | | |

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 des indicateurs et de minimiser le recours aux estimations.

Cette période est adoptée pour les données reportées depuis 2017. Les périmètres spécifiques à ces indicateurs sont donc corrigés pour exclure les actifs acquis, cédés ou en travaux entre le 01/10/N et le 31/12/N.

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

Normalisation par les surfaces

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités énergétiques sont les surfaces utiles des immeubles en m².

Énergie

Les données énergétiques sont issues :

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

Les données énergétiques sont exprimées en énergie finale.

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

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

DÉTAILS DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES PAR ACTIF DU PÉRIMÈTRE ÉNERGIE EN 2021

| | Type d'énergie | | | | | |
|----------------------------|----------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | Gaz | Réseau de chaud urbain | Réseau de froid urbain | Parties communes et services généraux | Parties privatives/ Bureaux | Parties privatives/ Commerces |
| 176 Charles de Gaulle | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ |
| Washington Plaza | | | | ■ | ■ | ■ |
| Édouard VII | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Rives de Seine | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Cézanne Saint-Honoré | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Louvre Saint-Honoré | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 103 Grenelle | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 92 Champs-Élysées | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Galerie des Champs-Élysées | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| #cloud.paris | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 131 Wagram | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 90 Champs-Élysées | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 6 Hanovre | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |

■ Parties communes et services généraux
■ Parties privatives réelles
■ Parties privatives estimées
 Consommations gérées et payées par SFL (puis réparties)

Émissions de GES

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

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

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

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

- Catégorie 7 / Employee commuting : déplacements domicile-travail des collaborateurs SFL.
- Catégorie 13 / Downstream leased assets : énergies consommées dans les parties privatives.

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

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

SFL dispose de deux objectifs en matière d'émissions de gaz à effet de serre :

- Un objectif opérationnel, exprimé en kgCO₂e/m², de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 de 70%. Cet objectif a la particularité de ne pas inclure les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes pour se concentrer sur la performance de gestion opérationnelle.
- Un objectif certifié par le SBT de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 en tCO₂e de 50% entre 2018 et 2030.

Consommation d'eau

Les données des consommations d'eau sont issues :

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

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

Déchets

Sur le patrimoine en exploitation

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

- sur 7 actifs, représentant 84 % des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés par des opérateurs privés qui communiquent leurs données à SFL,
- sur 6 actifs, les déchets sont gérés directement par la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d'informations sur les quantités et les modes de traitement.

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

Sur les 7 actifs qui font l'objet de contrats privés, 2 types de données sont suivis :

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

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

Sur les opérations de développement

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

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

Certifications

La part du patrimoine certifié est calculée sur la base des certifications BREEAM In-Use.

Le dénominateur est la somme des surfaces totales utiles des immeubles « certifiables », en excluant donc les immeubles en restructuration, vacants ou en rénovation pour lesquels la certification n'est pas applicable.

Le numérateur est la somme des surfaces utiles totales des immeubles certifiés.

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

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

Lorsqu'un immeuble est entré en exploitation après une période de restructuration ou de travaux lourds ne permettant pas de le certifier pendant cette période de travaux, il ne devient « certifiable » qu'après avoir rempli les conditions (référentiel BREEAM In-Use International V6) suivantes :

- Part 1 : 80 % des espaces intérieurs du périmètre de certification doivent être aménagés et les travaux finis.
- Part 2 : 80 % des espaces doivent être occupés depuis 1 an avec une année complète de données de consommation énergétiques et eau.

7.4.2. Méthodologie des indicateurs sociaux

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

Des précisions méthodologiques pour les indicateurs sociaux sont apportées si besoin à la suite des indicateurs dans les parties 6.1 et 6.2 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en partie 7.5.4.

7.5. Indicateurs SBT et EPRA

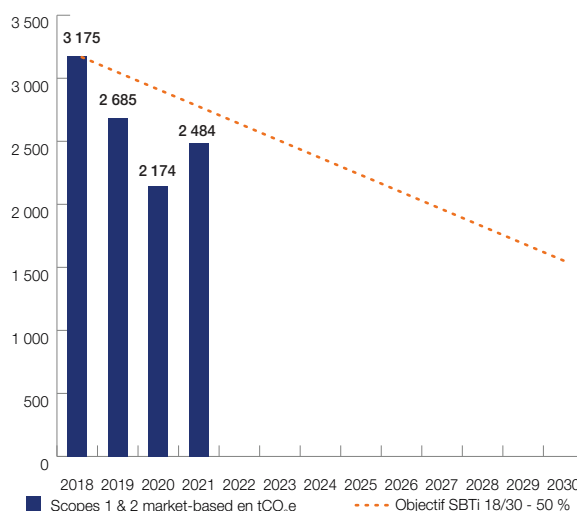
7.5.1. Indicateur SBT

La trajectoire carbone de SFL a été certifiée compatible avec un objectif 1,5 °C en août 2021 par la Science-Based Targets initiative (SBTi).

Cette trajectoire s'appuie sur un objectif de réduction de 50 % des émissions des Scopes 1 & 2 (market-based) exprimées en tCO₂e entre 2018 et 2030.

À fin 2021, ces émissions ont diminué de 21,8 % soit une réduction de 691 tCO₂e en valeur absolue, en ligne avec l'objectif.

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



Déclaration de performance extra-financière 2021

7.5.2. Indicateurs environnementaux – Patrimoine en exploitation

CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR TYPE D'ÉNERGIE EN MWH D'ÉNERGIE FINALE ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE EN KWH/M² (SANS CORRECTION CLIMATIQUE) À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int)

| | Parties communes et services généraux | | | Parties privées | | | Total | | | | Code EPRA | |
|---|---------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 | 2019 | 2020 | 2021 | %20/21 | | %19/21 |
| Périmètre courant | | | | | | | | | | | | |
| Électricité | 26957 | 25828 | 25217 | 23824 | 15849 | 16170 | 50781 | 41676 | 41386 | | | Elec-Abs |
| Réseaux de chaleur urbaine | 11704 | 8775 | 10203 | | | | 11704 | 8775 | 10203 | | | DH&C-Abs |
| Réseaux de froid urbain | 11633 | 8183 | 5985 | | | | 11633 | 8183 | 5985 | | | |
| Gaz naturel | 685 | 584 | 778 | | | | 685 | 584 | 778 | | | Fuels-Abs |
| Consommation totale d'énergie en MWh | 50979 | 43370 | 42182 | 23824 | 15849 | 16170 | 74803 | 59219 | 58352 | | | |
| Intensité en kWh/m ² | | | | | | | 231,2 | 190,9 | 196,2 | 2,7 % | -15,1 % | Energy-Int |
| Nombre d'immeubles | | | | | | | 16/16 | 15/15 | 13/13 | | | |
| Couverture en % des m ² | | | | | | | 100 % | 100 % | 100 % | | | |
| Périmètre constant | | | | | | | | | | | | |
| Électricité | 26450 | 25395 | 25217 | 20306 | 15274 | 16170 | 46756 | 40670 | 41386 | 1,8 % | -11,5 % | Elec-LfL |
| Réseaux de chaleur urbaine | 10741 | 8379 | 10203 | | | | 10741 | 8379 | 10203 | 21,8 % | -5,0 % | DH&C-LfL |
| Réseaux de froid urbain | 10410 | 8183 | 5985 | | | | 10410 | 8183 | 5985 | -26,9 % | -42,5 % | |
| Gaz naturel | 685 | 584 | 778 | | | | 685 | 584 | 778 | 33,2 % | 13,5 % | Fuels-LfL |
| Consommation totale d'énergie en MWh | 48286 | 42542 | 42182 | 20306 | 15274 | 16170 | 68592 | 57816 | 58352 | 0,9 % | -14,9 % | |
| Intensité en kWh/m ² | | | | | | | 230,6 | 194,4 | 196,2 | 0,9 % | -14,9 % | Energy-Int |
| Nombre d'immeubles | | | | | | | 13/13 | | | | | |
| Couverture en % des m ² | | | | | | | 100 % | | | | | |

Déclaration de performance extra-financière 2021

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

| | 2019 | 2020 | 2021 | %20/21 | %19/21 | Code EPRA |
|--|------------------------------------|-------|-------|--------|---------|---------------|
| Périmètre courant | | | | | | |
| Scope 1 | 126 | 102 | 131 | 29,4 % | 4,2 % | GHG-Dir-Abs |
| Scope 2 market-based | 2 441 | 2 091 | 2 339 | 11,9 % | -4,2 % | GHG-Indir-Abs |
| Scope 2 location-based | 2 973 | 2 435 | 2 604 | 6,9 % | -12,4 % | |
| Total en tCO ₂ e market-based | 2 567 | 2 192 | 2 470 | 12,7 % | -3,8 % | |
| Total en tCO ₂ e location-based | 3 099 | 2 537 | 2 736 | 7,8 % | -11,7 % | |
| Intensité carbone | 7,9 | 7,1 | 8,3 | 17,5 % | 4,7 % | GHG-Int |
| Taux de couverture | Nombre d'actifs | | 16/16 | 15/15 | 13/13 | |
| | Couverture en % des m ² | | 100 % | 100 % | 100 % | |
| Périmètre constant | | | | | | |
| Scope 1 | 126 | 102 | 131 | 29,4 % | 4,2 % | |
| Scope 2 market-based | 2 275 | 2 018 | 2 339 | 15,9 % | 2,8 % | |
| Scope 2 location-based | 2 797 | 2 358 | 2 604 | 10,5 % | -6,9 % | |
| Total en tCO ₂ e market-based | 2 401 | 2 120 | 2 470 | 16,5 % | 2,9 % | |
| Total en tCO ₂ e location-based | 2 924 | 2 459 | 2 736 | 11,2 % | -6,4 % | |
| Taux de couverture | Nombre d'actifs | | 13/13 | | | |
| | Couverture en % des m ² | | 100 % | | | |

CONSOMMATION D'EAU EN M³ ET INTENSITÉ HYDRIQUE EN M³/M² ET LITRE/UTILISATEUR À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA : Water-Abs, Water-LfL et Water-Int)

| | 2019 | 2020 | 2021 | %20/21 | %19/21 | Code EPRA | |
|--|---|----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|-----------|
| Périmètre courant | | | | | | | |
| Consommation totale d'eau de ville en m³ | 159 579 | 126 216 | 92 835 | -26,4 % | -41,8 % | Water-Abs | |
| Intensité | en m ³ /m ² | 0,493 | 0,407 | 0,312 | -23,3 % | -36,7 % | Water-Int |
| | en l/utilisateur | 29,0 | 23,9 | 18,8 | -21,3 % | -35,2 % | |
| Taux de couverture | Nombre d'actifs | | 16/16 | 15/15 | 13/13 | | |
| | Couverture en % des surfaces (en m ²) | | 100 % | | | 100 % | |
| Périmètre constant | | | | | | | |
| Consommation totale d'eau de ville en m³ | 151 519 | 123 633 | 92 835 | -24,9 % | -38,7 % | Water-LfL | |
| Intensité | en m ³ /m ² | 0,509 | 0,416 | 0,312 | -25,0 % | -38,7 % | Water-Int |
| | en l/utilisateur | 30,6 | 25,0 | 18,8 | -24,8 % | -38,6 % | |
| Taux de couverture | Nombre d'actifs | | 13/13 | | | | |
| | Couverture en % des m ² | | 100 % | | | | |

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.

Déclaration de performance extra-financière 2021

GESTION DES DÉCHETS PAR MODE DE TRAITEMENT EN TONNES ET EN % À PÉRIMÈTRES COURANT ET CONSTANT (codes EPRA: Waste-Abs et Waste-LfL)

| | Périmètre courant | | | | | | Périmètre constant | | | | | |
|--|------------------------------------|----------|------------|----------|------------|----------|--------------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
| | en tonnes | en % | en tonnes | en % | en tonnes | en % | en tonnes | en % | en tonnes | en % | en tonnes | en % |
| Réutilisation | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| Recyclage | 200 | 26,2% | 95 | 16,5% | 48 | 8,9% | 186 | 26,0% | 95 | 17,4% | 48 | 8,9% |
| Compostage | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| Incinération avec valorisation énergétique | 328 | 43,0% | 375 | 65,0% | 243 | 45,1% | 322 | 44,9% | 362 | 66,0% | 243 | 45,1% |
| Autre type de valorisation | 84 | 10,9% | 40 | 6,9% | 176 | 32,7% | 84 | 11,6% | 40 | 7,2% | 176 | 32,7% |
| Incinération sans valorisation énergétique | 107 | 14,0% | 27 | 4,7% | 3 | 0,5% | 92 | 12,8% | 15 | 2,7% | 3 | 0,5% |
| Autre | 11 | 1,4% | 4 | 0,7% | 2 | 0,4% | 0 | 0,0% | 1 | 0,3% | 2 | 0,4% |
| Enfouissement | 34 | 4,4% | 36 | 6,2% | 67 | 12,5% | 34 | 4,7% | 36 | 6,5% | 67 | 12,5% |
| Total | 763 | - | 577 | - | 538 | - | 718 | - | 548 | - | 538 | - |
| Taux de couverture | Nombre d'actifs | 8/15 | | 8/15 | | 7/13 | | 7/13 | | | | |
| | Couverture en % des m ² | 83% | | 83% | | 84% | | 84% | | | | |
| Code EPRA | Waste-Abs | | | | | | Waste-LfL | | | | | |

NOMBRE D'ACTIFS EN EXPLOITATION AVEC UNE CERTIFICATION ET PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ EN % DES SURFACES PAR TYPE ET PAR NIVEAU DE CERTIFICATION (code EPRA: Cert-Tot)

| | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | |
|---------------|---|--------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| | | Nb d'actifs | En % des m ² | Nb d'actifs | En % des m ² | Nb d'actifs | En % des m ² | |
| Exploitation | BREEAM In-Use | Total | 18 | 100% | 17 | 100% | 13 | 100% |
| | | ≥ Very Good | 18 | 100% | 17 | 100% | 13 | 100% |
| | | ≥ Excellent | 7 | 55% | 6 | 54% | 1 | 14% |
| Développement | Au moins une certification | | 5 | 22% | 5 | 22% | 4 | 27% |
| | BREEAM NC | | 2 | 12% | 2 | 13% | 2 | 17% |
| | LEED | | 1 | 10% | 1 | 10% | 1 | 14% |
| | HQE | | 4 | 19% | 4 | 20% | 3 | 24% |
| Scope | Nombre d'actifs | | 18/18 | | 17/17 | | 13/13 | |
| | Taux de couverture (en % des m ²) | | 100% | | 100% | | 100% | |

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES INDICATEURS EPRA SUR LE PATRIMOINE EN EXPLOITATION

| Thème | Indicateur | Code EPRA | Unité | 2019 | 2020 | 2021 | Évol. 19/21 | Taux de couverture |
|--|---|---------------|--|--------|--------|-------|----------------|-----------------------|
| Certifications | | | | | | | | |
| | Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use | | Nombre d'actifs | 18 | 17 | 13 | - | 100% |
| | % du patrimoine certifié en valeur | Cert-Tot | % du patrimoine certifié en valeur | 100% | 100% | 100% | 0,0% | 100% |
| Énergie | | | | | | | | |
| | Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre courant | Elec-Abs | MWh | 9494 | 10366 | 10583 | 11,5% | 100% |
| | Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre courant | Elec-Abs | MWh | 17463 | 15461 | 14633 | -16,2% | 100% |
| | Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable à périmètre constant | Elec-LFL | MWh | 9316 | 10187 | 10583 | 13,6% | 100% |
| | Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable à périmètre constant | Elec-LFL | MWh | 17134 | 15208 | 14633 | -14,6% | 200% |
| | Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre courant | DH&C-Abs | MWh | 23337 | 16958 | 16188 | -30,6% | 100% |
| | Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant | DH&C-LFL | MWh | 21151 | 16562 | 16188 | -23,5% | 100% |
| | Consommation totale de carburant | Fuels-Abs | MWh | 685 | 584 | 778 | 13,6% | 100% |
| | Consommation totale de carburant à périmètre constant | Fuels-LFL | MWh | 685 | 584 | 778 | 13,5% | 100% |
| | Intensité énergétique | Energy-Int | kWh/m ² | 231 | 191 | 196 | -15,2% | 100% |
| | Intensité énergétique à périmètre constant | Energy-Int | kWh/m ² | 231 | 194 | 196 | -15,0% | 100% |
| Émissions de gaz à effet de serre | | | | | | | | |
| | Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1 à périmètre courant | GHG-Dir-Abs | tCO ₂ e | 126 | 102 | 131 | 4,2% | 100% |
| | Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 location-based à périmètre courant | GHG-Indir-Abs | tCO ₂ e | 2973 | 2435 | 2604 | -12,4% | 100% |
| | Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based à périmètre courant | GHG-Indir-Abs | tCO ₂ e | 2441 | 2091 | 2339 | -4,2% | 100% |
| | Intensité carbone | GHG-Int | kgCO ₂ e/m ² | 7,9 | 7,1 | 8,3 | 4,7% | 100% |
| Eau | | | | | | | | |
| | Consommation totale d'eau à périmètre courant | Water-Abs | m ³ | 159579 | 126216 | 92835 | -41,8% | 100% |
| | Consommation totale d'eau à périmètre constant | Water-LFL | m ³ | 151519 | 123633 | 92835 | -38,7% | 100% |
| | Intensité hydrique | Water-Int | m ³ /m ² | 0,49 | 0,41 | 0,31 | -36,7% | 100% |
| | Intensité hydrique à périmètre constant | Water-Int | m ³ /m ² | 0,51 | 0,42 | 0,31 | -38,7% | 100% |
| Déchets | | | | | | | | |
| | | | tonnes | 763 | 577 | 538 | -29% | |
| | | | % réutilisé | 0% | 0% | 0% | - | |
| | | | % recyclé | 26% | 16% | 9% | -66% | |
| | | | % composté | 0% | 0% | 0% | - | |
| | | | % incinéré avec valorisation énergétique | 43% | 65% | 45% | 5% | |
| | Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant | Waste-Abs | % autre forme de valorisation | 11% | 7% | 33% | 199% | 84% |
| | | | % incinéré sans valorisation énergétique | 14% | 5% | 0% | -97% | |
| | | | % autre | 1% | 1% | 0% | -75% | |
| | | | % enfoui | 4% | 6% | 13% | 184% | |
| | | | tonnes | 718 | 548 | 538 | -25% | |
| | | | % réutilisé | 0% | 0% | 0% | - | |
| | | | % recyclé | 26% | 17% | 9% | -66% | |
| | | | % composté | 0% | 0% | 0% | - | |
| | | | % incinéré avec valorisation énergétique | 45% | 66% | 45% | 0% | |
| | Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant | Waste-LFL | % autre forme de valorisation | 12% | 7% | 33% | 181% | 84% |
| | | | % incinéré sans valorisation énergétique | 13% | 3% | 0% | -96% | |
| | | | % autre | 0% | 0% | 0% | - | |
| | | | % enfoui | 5% | 7% | 13% | 167% | |

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.4)

– Périmètre : les données renseignées dans le tableau ci-dessus respectent la logique de contrôle opérationnel. Les consommations d'énergie incluent uniquement les consommations des

parties communes et des équipements communs de chauffage et de climatisation gérés par SFL. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées sur la base de ces consommations, et les données sur l'eau incluent consommations directement gérées et obtenues par SFL.

Déclaration de performance extra-financière 2021

- Analyse segmentaire : le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas applicable dans ce cas.
- Normalisation : les m² utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.
- Estimation : les données de ce tableau EPRA sont calculées sur la base des consommations réelles, et facturées.
- Taux de couverture : pour chaque indicateur de performance

EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la surface totale.

- Vérification : les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée.
- Siège : les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA.
- Explication de la performance : l'analyse des variations est renseignée pour chaque indicateur en parties 5.1 et 5.2.

7.5.3. Indicateurs environnementaux – Bureaux occupés par SFL

| Thème | Indicateur | Code EPRA | Unité | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--|--------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|
| Certifications | | | | | | |
| | % du siège certifié | Cert-Tot | % du siège | 100% | 100% | 100% |
| Énergie | | | | | | |
| | Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable | Elec-Abs & | MWh | 82,8 | 73,4 | 80,1 |
| | Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable | Elec-LfL | MWh | 152,5 | 136,4 | 110,7 |
| | Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain | DH&C-Abs & DH&C-LfL | MWh | 0 | 0 | 0 |
| | Consommation totale de carburant | Fuels-Abs & Fuels LfL | MWh | 0 | 0 | 0 |
| | Intensité énergétique | Energy-Int | kWh/m ² | 115,8 | 103,2 | 93,8 |
| Émissions de gaz à effet de serre | | | | | | |
| | Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1 | GHG-Dir-Abs | tCO ₂ e | 0 | 0 | 0 |
| | Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 | GHG-Indir-Abs | tCO ₂ e | 4,8 | 6,3 | 5,8 |
| | Intensité carbone | GHG-Int | kgCO ₂ e/m ² | 2,4 | 3,1 | 2,8 |
| Eau | | | | | | |
| | Consommation totale d'eau | Water-Abs & Water-LfL | m ³ | 401,1 | 334,3 | 327,7 |
| | Intensité hydrique | Water-Int | m ³ /m ² | 0,197 | 0,165 | 0,161 |
| Déchets | | | | | | |
| | | | % recyclé | 100% | 20% | 13% |
| | | | % réutilisé | 0% | 44% | 73% |
| | | | % composté | 0% | 0% | 0% |
| | | | % incinéré | 0% | 0% | 0% |
| | | | % autre mode de traitement | 0% | 0% | 0% |
| | | | % enfouie | 0% | 36% | 14% |

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 7.5)

- Taux de couverture : 100% pour tous les indicateurs Siège.
- Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent au même siège entre 2019 et 2021.

Déclaration de performance extra-financière 2021

7.5.4. Indicateurs sociaux, sociétaux et de gouvernance

| Thème | Code EPRA | Indicateur | Unité | 2019 | 2020 | 2021 | Commentaires |
|---|--|--------------|--------|--------|--------|------------------------------------|--|
| Diversité | | | | | | | |
| Diversity - Emp | Répartition par genre au Conseil d'administration | Nb de femmes | | 6 | 6 | 5 | |
| | | % de femmes | | 43 % | 43 % | 42 % | |
| | | Nb d'hommes | | 8 | 8 | 7 | |
| | Répartition par genre au Comité de Direction | % d'hommes | | 57 % | 57 % | 58 % | |
| | | Nb de femmes | | 2 | 3 | 3 | |
| | | % de femmes | | 25 % | 33 % | 38 % | Effectif au 31/12, mandataire inclus |
| | Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction) | Nb d'hommes | | 6 | 6 | 5 | |
| | | % d'hommes | | 75 % | 67 % | 62 % | |
| | | Nb de femmes | | 30 | 27 | 27 | |
| | | % de femmes | | 58 % | 55 % | 57 % | Effectif au 31/12 |
| | Répartition par genre pour les autres effectifs | Nb d'hommes | | 22 | 22 | 20 | |
| | | % d'hommes | | 42 % | 45 % | 43 % | |
| | | Nb de femmes | | 13 | 13 | 13 | |
| | | % de femmes | | 87 % | 87 % | 87 % | Effectif au 31/12 |
| | Répartition par genre pour le total des effectifs | Nb d'hommes | | 2 | 2 | 2 | |
| % d'hommes | | | 13 % | 13 % | 13 % | | |
| Nb de femmes | | | 45 | 43 | 43 | | |
| % de femmes | | | 61 % | 60 % | 62 % | Effectif au 31/12, hors mandataire | |
| Diversity-Pay | Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de Direction (hors Directeur Général et Directeur Général Délégué) | Nb d'hommes | | 29 | 29 | 26 | |
| | | % d'hommes | | 39 % | 40 % | 38 % | |
| | Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de Direction) | % | | 3 % | 13 % | -4 % | |
| | | % | | 16 % | 18 % | 16 % | Salaire de base brut théorique, hors prime ancienneté et rémunération variable au 31/12, hors DG et DGD, hors contrats alternance) |
| | | % | | -4 % | -6 % | -8 % | 1- (salaire moyen femmes/salaire moyen hommes) |
| Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories | % | | 29 % | 29 % | 23 % | | |
| Écart de salaire entre hommes et femmes pour le total des effectifs | % | | 29 % | 29 % | 23 % | | |
| Formation | | | | | | | |
| Emp-Training | Nombre total d'heures de formation | | Nombre | 1 575 | 1 269 | 1 323 | |
| | Nombre de collaborateurs formés | | Nombre | 66 | 58 | 51 | |
| | Nombre moyen d'heures par stagiaire | | Nombre | 24 | 22 | 26 | |
| | % de collaborateurs formés | | % | 94 % | 80 % | 71 % | Nb de salariés formés / Effectif Moyen |
| | % de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle | | % | 3,31 % | 2,35 % | 2,28 % | |
| Évaluation | | | | | | | |
| Emp-Dev | % des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année | | % | 90 % | 96 % | 94 % | Nb entretien réalisé / population éligible |

Déclaration de performance extra-financière 2021

| Thème | Code EPRA | Indicateur | Unité | 2019 | 2020 | 2021 | Commentaires | |
|--|------------------------------------|---|---------------------------|--------|---------|----------------|--|---|
| Attractivité et rétention des talents | | | | | | | | |
| Emp-Turnover | | Embauches en CDI | Nombre | 12 | 5 | 6 | | |
| | | Embauches en CDD | Nombre | 3 | 1 | 0 | | |
| | | Total des embauches | Nombre | 15 | 6 | 6 | | |
| | | Ruptures conventionnelles | Nombre | 2 | 3 | 3 | | |
| | | Fins de CDD | Nombre | 1 | 3 | 0 | | |
| | | Démission | Nombre | 3 | 1 | 3 | | |
| | | Licenciement | Nombre | 0 | 0 | 2 | | |
| | | Total des départs | Nombre | 9 | 8 | 9 | <i>Y compris 1 départ en retraite (Nb de départs CDI sauf décès + Nb entrées CDI)/2/effectif moyen</i> | |
| | Turn-over | % | 14,23 % | 6,24 % | 10,61 % | | | |
| Santé et sécurité | | | | | | | | |
| H&S-Emp | | Nombre d'accidents mortels | Nombre | 0 | 0 | 0 | | |
| | | Nombre de maladies professionnelles | Nombre | 0 | 0 | 0 | | |
| | | Nombre d'accidents du travail | Nombre | 1 | 0 | 2 | 2 accidents de trajet sans arrêt (Nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000 | |
| | | Taux de fréquence | Taux | 40,34 | 0 | 0 | (Nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000 | |
| | | Taux de gravité | Taux | 0,29 | 0 | 0 | | |
| | Taux d'absentéisme de courte durée | Taux | 0,70 % | 0,80 % | 0,40 % | De 1 à 3 jours | | |
| H&S-Asset | | Part des actifs couverts par un dispositif de gestion des risques santé et sécurité | % d'actifs couverts | 93 % | 93 % | 93 % | Actifs sous gestion opérationnelle SFL | |
| H&S-Comp | | Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité | Nombre d'incidents | 0 | 0 | 0 | Aucun incident sur les sujets santé et sécurité n'a été recensé en 2019, 2020 et 2021 | |
| Engagement sociétal | | | | | | | | |
| Comty-Eng | | Initiatives sociétales | % d'actifs ou description | - | - | - | Étant donné la localisation du patrimoine SFL concentrée uniquement sur Paris et sa proche couronne, les initiatives sociétales sont opérées directement au niveau Groupe et précisées en partie 7.3 | |
| INDICATEURS DE GOUVERNANCE | | | | | | | | |
| Thème | Code EPRA | Indicateur | | | | | Explication | |
| Gouvernance | | | | | | | | |
| | Gov-Board | Composition du Conseil d'administration | Description | | | | | Référence aux autres parties du Rapport |
| | Gov-Select | Process de nomination des membres du Conseil d'administration | Description | | | | | Référence aux autres parties du Rapport |
| | Gov-Col | Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts | Description | | | | | Référence aux autres parties du Rapport |

Le taux de couverture est de 100 % pour l'ensemble des indicateurs sociaux et de gouvernance reportés.

Déclaration de performance extra-financière 2021

7.6. Concordance avec les objectifs ODD

Ce tableau synthétise la contribution de la démarche ESG de SFL aux Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015.

Ces objectifs définissent 17 priorités pour un développement durable à horizon 2030 et SFL considère que les actions qu'elle porte ont un impact sur 10 de ces objectifs au travers des enjeux suivants :

| Piliers | 12 nouveaux enjeux | Contribution aux Objectifs de Développement Durable |
|--|---|--|
| Régénérer et réinventer la ville | Empreinte urbaine |  |
| | Localisation & accessibilité | |
| | Résilience du bâti | |
| Apporter confort, flexibilité et convivialité | Confort & aménagement |  |
| | Certification & labellisation | |
| | Relation & satisfaction clients | |
| Se projeter dès à présent dans un futur bas carbone | Stratégie bas carbone |     |
| | Économie circulaire | |
| | Biophilie | |
| Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et partenaires | Attractivité, développement & diversité |     |
| | Santé, sécurité & qualité de vie au travail | |
| | Éthique dans la chaîne de valeur | |

7.7. 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 (voir pages suivantes)..

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 2021

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 (ci-après « l'entité »), désigné organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048 (Accréditation Cofrac Inspection, n° 3-1048, portée disponible sur www.cofrac.fr) et en cours d'adaptation de notre système de management dans le cadre de l'évolution des modalités de notre accréditation décidée par le COFRAC (passage de la norme ISO 17020 à ISO 17029), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur une sélection d'informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion Groupe.

Les Informations, sélectionnées par l'entité, sont les suivantes :

- Nombre d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine en % des surfaces par niveau de certification (« very good » ou plus) ;
- Production des déchets en tonnes (papier, carton et DIB) ;
- Consommation totale d'eau de ville en m³ et intensité hydrique en m³/m² à périmètre courant (parties communes et privatives cumulées) ;
- Consommations d'énergie par type d'énergie et intensités énergétiques à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Emissions de gaz à effet de serre (GES) issues de la consommation énergétique à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- Surface totale végétalisée (horizontale ou verticale) en m² et en % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Commentaire

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous portons à votre attention le fait que les indicateurs liés aux consommations d'énergie et d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre et à la production de déchets sont présentés sur douze mois glissant du 1^{er} octobre au 30 septembre afin de faciliter la collecte des données à la date de clôture. Cette période de reporting est précisée en note méthodologique dans la Déclaration.

Préparation de la Déclaration

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer

pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande de l'entité.

Limites inhérentes à la préparation de l'information liée à la Déclaration

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité du Commissaire aux comptes désigné organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la sincérité des Informations sélectionnées.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

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

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

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 textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre janvier et février 2022 sur une durée totale d'intervention de deux semaines.

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 avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions en charge de la santé et la sécurité, de l'environnement, du développement durable et des achats.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

- 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 la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16.
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant 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 ou d'autres moyens de sélection, 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⁽¹⁾ et couvrent entre 10 et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests.
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 24 février 2022
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Sylvain Durafour
Associé, Audit

Catherine Saire
Associée, Développement Durable

(1) Immeubles #cloud.paris et Édouard VII.

14. Annexes

Annexe 14.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 7 avril 2022 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 2021, 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 2021 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 2021, 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 2021 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 2021, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société non-mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées :
néant

5) Nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2021 par chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus :
néant

6) Nombre, prix et dates d'échéance des options consenties en 2021 par les sociétés visées aux 1) et 2) à l'ensemble des salariés bénéficiaires.
néant

Le Conseil d'administration

Annexe 14.2 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 7 avril 2022 concernant l'attribution gratuite d'actions

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

1. Plan n° 5

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 2021.

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 11 février 2021, statuant à l'unanimité et suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 8 février 2021, a déterminé la liste des bénéficiaires du Plan n° 5 au titre de l'exercice 2021 ; étant précisé que la date d'attribution s'entend du 11 février 2021.

1.1. Cadre des attributions gratuites d'actions

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

L'Assemblée générale du 20 avril 2018 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux, un plan d'attribution gratuite d'actions de performance dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée (étant précisé qu'un sous-plafond de 0,5 % s'applique aux attributions effectuées au bénéfice des mandataires sociaux).

• Décision d'attribution par le Conseil d'administration du 11 février 2021

Le Conseil d'administration du 11 février 2021 a décidé d'attribuer au titre du Plan n° 5, 66 920 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.

1.1.2. 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 »).

• Attributions consenties aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'année 2021

Sur les 66 920 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 2021 | Nombre maximum: 20 000 Nombre cible: 10 000 Valeur*: 545 900 € | Nombre maximum: 16 000 Nombre cible: 8 000 Valeur*: 436 720 € | Nombre maximum: 6 000 Nombre cible: 3 000 Valeur*: 163 770 € |

* Les sommes correspondant à la valorisation des actions attribuées ont été déterminées par application du modèle binomial et résultent du calcul suivant : nombre d'actions cibles attribuées x juste valeur unitaire de ces actions. Le modèle binomial prend notamment en compte les paramètres suivants : prix de l'action sous-jacente, dividende attendu sur les actions, dilution du capital, objectifs de résultats, contributions fiscales et sociales et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 54,590 € pour les actions attribuées le 11 février 2021.

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

• **Attributions consenties à chacun des douze⁽¹⁾ salariés non-mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé**

| Nom des bénéficiaires | Nombre d'actions gratuites maximum | Nombre d'actions gratuites cible | Valeur des actions gratuites |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Fabienne Boileau | 2 800 | 1 400 | 76 426 |
| Pierre-Yves Bonnaud | 2 800 | 1 400 | 76 426 |
| François Derrian | 2 800 | 1 400 | 76 426 |
| Émilie Germane | 2 800 | 1 400 | 76 426 |
| Aude Grant | 2 800 | 1 400 | 76 426 |
| Éric Oudard | 2 800 | 1 400 | 76 426 |
| Stéphane Blanc | 800 | 400 | 21 836 |
| Thierry Buhot | 800 | 400 | 21 836 |
| Virginie Krafft | 800 | 400 | 21 836 |
| Caroline Nguyen | 800 | 400 | 21 836 |
| Fabrice Ruchaud | 800 | 400 | 21 836 |
| Nicolas Tennevet | 800 | 400 | 21 836 |

(1) Les 6 derniers salariés figurant dans le tableau ci-dessus ayant bénéficié d'une attribution égalitaire.

• **Attributions consenties durant l'année 2021 par la Société à l'ensemble des salariés bénéficiaires**

| Catégorie de bénéficiaires | Nombre de bénéficiaires | Nombre d'actions gratuites maximum | Nombre d'actions gratuites cible | Valeur des actions gratuites |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Cadres du Comité de Direction | 6 | 16 800 | 8 400 | 458 556 |
| Cadres de catégories 3 et 4 | 12 | 6 104 | 3 052 | 166 609 |
| Cadres de catégories 1 et 2 | 36 | 2 016 | 1 008 | 55 027 |

1.2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites n° 5

1.2.1. 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.

1.2.2. Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-après, les actions attribuées par le Conseil d'administration du 11 février 2021 seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de la date d'attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2023).

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 NTA (ANR NTA – Net Tangible Asset)* sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR NTA sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

* Le Conseil d'administration du 19 novembre 2021, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection a approuvé un premier amendement au Plan n° 5 en raison du changement des indicateurs par l'EPRA. Ainsi à compter du 1^{er} janvier 2021 l'indicateur de performance ANR désigne l'actif net réévalué NTA (Net Tangible Asset) qui est l'indicateur le plus proche de l'ANR traditionnel.

De plus, compte tenu de l'évolution de l'actionariat de la Société résultant de l'Opération de Colonial sur le capital (cf. paragraphe 2.1.4 pages 7 et 8 du rapport de gestion) et de la période transitoire dans laquelle se situe la Société, un second amendement approuvé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 porte sur le fait qu'en cas d'évolutions du Groupe ayant un impact défavorable sur la Société ou sur la réalisation de ses objectifs de performance, l'appréciation de ces Objectifs de performance pourra être ajustée en conséquence par le Conseil d'administration.

1.2.3. Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 5, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 10%* des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

* Un troisième amendement au règlement du Plan n° 5 approuvé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 a réduit de 40% à 10% la quotité d'actions devant être conservées par les mandataires sociaux.

L'ensemble des amendements au Plan n° 5 adoptés par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 sont applicables aux attributions dont les actions gratuites ne sont pas encore définitivement acquises, à savoir les attributions votées les 15 février 2019, 6 février 2020 et 11 février 2021.

1.3. 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.

1.4. 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.

2. Plan n° 6

Sur le fondement de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021, pour une durée de 38 mois, le Conseil d'administration de la Société qui s'est tenu le 18 février 2022, statuant à l'unanimité et suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection réuni des 19 novembre 2021 et 8 février 2022, a adopté un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n° 6 »).

Le règlement du Plan n° 6 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 NTA (Net tangible Asset) sur une base consolidée par action, étant précisé que l'ANR NTA sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

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, 10% des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

Faculté d'ajustements par le Conseil d'administration

Aux termes du règlement du Plan n° 6, le Conseil d'administration de la Société s'engage à procéder aux ajustements qu'il jugera nécessaires pour permettre de tenir compte de l'incidence de certaines opérations affectant les capitaux propres de la Société. À cet égard, le Conseil d'administration de la Société fera ses meilleurs efforts pour tenir compte des éventuelles incidences fiscales et sociales de l'ajustement à la fois pour les Bénéficiaires et pour la Société.

Aucune attribution n'a été opérée au titre du Plan n° 6 au cours en 2021.

Le Conseil d'administration

Annexe 14.3 – Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels)

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

| Nature des indications | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| I. Situation financière en fin d'exercice | | | | | |
| Capital social | 93057948 € | 93057948 € | 93057948 € | 93057948 € | 85729430 € |
| Nombre d'actions émises | 46528974 | 46528974 | 46528974 | 46528974 | 42864715 |
| Nombre d'obligations convertibles en actions | - | - | - | - | - |
| II. Résultat global des opérations effectives | | | | | |
| Chiffre d'affaires hors taxe | 101421937 € | 107699004 € | 108128662 € | 101508459 € | 88187230 € |
| Bénéfices avant impôt, participation, amortissements et provisions | 317127680 € | 67271823 € | 94349806 € | 87047654 € | 1129794847 € |
| Impôts sur les bénéfices | -48294 € | -4466 € | -45000 € | -361000 € | -48800 € |
| Participation des salariés | 2327288 € | -77124 € | 151493 € | 141133 € | 5850402 € |
| Bénéfices après impôts, participation, amortissements et provisions | 272390385 € | 22245051 € | 58206015 € | 42992080 € | 1093150824 € |
| Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾ | 107016640 € | 123301781 € | 123301781 € | 97710845 € | 180031803 € |
| III. Résultat des opérations réduit à une seule action⁽²⁾ | | | | | |
| Bénéfice après impôt, participation, mais avant amortissements et provisions | 6,82 € | 1,45 € | 2,03 € | 1,87 € | 26,22 € |
| Bénéfice après impôt, participation, amortissements et provisions | 5,85 € | 0,48 € | 1,25 € | 0,92 € | 25,50 € |
| Dividende versé à chaque action | 2,30 € | 2,65 € | 2,65 € | 2,10 € | 4,20 € |
| IV. Personnel | | | | | |
| Nombre de salariés | 65 | 61 | 62 | 62 | 60 |
| Montant de la masse salariale | 8812127 | 9410685 | 10829216 | 12379210 | 12923032 |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.) | 3874699 | 3414252 | 3573264 | 3965273 | 4565668 |

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

(2) Le 4 août 2021, les opérations sur le capital de SFL ont conduit à la réduction du capital par l'annulation de 3664259 actions.

Annexe 14.4 – Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise

(article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, notamment de la composition et du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités, des changements intervenus au cours de l'exercice 2021, 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.

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 2021)

| Problématiques concernées | Recommandation du Code AFEP-MEDEF | Situation de SFL au 31/12/2021 | 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 12 Administrateurs au 31/12/2021 (soit 25 %). | La composition du Conseil au cours de l'exercice est liée à l'implication directe dans ses travaux de Colonial, l'actionnaire majoritaire de SFL et de Predica, actionnaire minoritaire jusqu'en août 2021. Parmi les 9 administrateurs non indépendants au 31 décembre 2021, 8 ont été nommés sur proposition de Colonial, et 1 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 et (ii) a simultanément augmenté sa participation dans le capital de Colonial pour y détenir une participation significative (20 %). Jusqu'en août 2021, le Conseil comprenait 14 membres dont 2 non indépendants nommés sur proposition de Predica (cf. paragraphe 3.1 du présent rapport). |
| Critères d'indépendance des Administrateurs Critère de l'ancienneté | Pour être qualifié d'indépendant, un Administrateur ne doit pas avoir été Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (Art. 9.5.6). | Le Conseil considère comme indépendant 1 membre Administrateur depuis plus de 12 ans (Monsieur Wyand). | Dans l'examen de la situation de Monsieur Wyand, le Conseil a considéré que le fait qu'il soit Administrateur depuis plus de 12 ans n'était pas susceptible de compromettre l'exercice de sa liberté de jugement, compte tenu de l'absence de tout lien de dépendance financière ou professionnelle vis-à-vis de la Société et de son autorité morale personnelle. L'expérience professionnelle et le recul par rapport à l'activité de la Société constituent, pour le Conseil d'administration, un critère essentiel pour apprécier l'indépendance d'un Administrateur. |
| Part des Administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit | Le Comité d'audit doit compter deux tiers au moins d'administrateurs indépendants (Art. 16.1). | 1 Administrateur indépendant sur un total de 3 Administrateurs au sein du Comité d'audit (1/3). | 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. |

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 18 février 2022.

1. Référence au Code AFEP-MEDEF

Il est précisé que la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en janvier 2020 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP (www.afep.com).

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.

| Problématiques concernées | Recommandation du Code AFEP-MEDEF | Situation de SFL au 31/12/2021 | Justifications |
|---|---|--|---|
| Détention d'un nombre relativement significatif d'actions par les Administrateurs au regard de leur rémunération | L'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et posséder un nombre significatif d'actions au regard de la rémunération allouée : à défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il doit utiliser sa rémunération à leur acquisition (Art. 20). | Aucun des Administrateurs indépendants ne détient un nombre significatif d'actions. Certains Administrateurs ne détiennent que 25 actions, et d'autres administrateurs ne détiennent plus aucune action. | Hormis les 3 Administrateurs indépendants, l'ensemble des Administrateurs ont été nommés sur proposition d'actionnaires qui détiennent, ou détenaient à la date de leur nomination, une participation significative dans la Société. En ce qui concerne les Administrateurs indépendants, ils ne détenaient aucune action lors de leur prise de fonctions. Ils ont procédé à l'acquisition d'actions de la Société à l'issue de leur nomination. Certains administrateurs ont apporté leurs actions à l'offre publique mixte simplifiée visant les actions SFL initiée par Colonial, actionnaire majoritaire, en 2021 (cf. paragraphe 2.1.4 page 7 du Rapport de gestion). |
| 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 120 et 121). |
| Débat annuel de son fonctionnement par le Conseil/évaluation formalisée triennale | Une fois par an, le Conseil d'administration débat de son fonctionnement. Une évaluation formalisée est réalisée tous les trois ans au moins (Art. 10.3). | L'examen du fonctionnement du Conseil d'administration n'a pas fait l'objet d'un point à l'ordre du jour en 2021. | En 2017, une mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil avait été confiée à un cabinet extérieur, un questionnaire avait été remis aux administrateurs. Le résultat de cette étude a été présenté lors du Conseil du 19 décembre 2017. Une évaluation nouvelle formalisée du fonctionnement du Conseil sera réalisée prochainement. |

2. Direction générale et Comité de Direction au 31 décembre 2021

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 15 avril 2021. Le Conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue de cette Assemblée a confirmé le maintien du mandat de Président de Monsieur Brugera Clavero 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 du 7 avril 2022.

Cependant, Monsieur Juan José Brugera Clavero ayant 75 ans révolus depuis le mois d'octobre 2021, ses fonctions de Président cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale du 7 avril 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, conformément à l'article 17 des statuts de la Société. Le Conseil d'administration qui sera réuni le 7 avril 2022 postérieurement à l'Assemblée générale devra ainsi élire un nouveau Président parmi ses membres.

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 2021

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2021 par Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général, et par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2021 par le Président du Conseil d'administration et les Administrateurs sont détaillés dans le paragraphe 3.8 ci-après.

Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général

Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2021 :

En France - Groupe SFL :

- Directeur général : SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
- Président-directeur général : SEGPIM (SA)
- Président : PARHOLDING (SAS)
- Gérant : PARHAUS, PARGAL, PARCHAMPS (SCI)

Mandats et fonctions échus au cours des cinq derniers exercices :

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

Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général délégué

Adresse professionnelle : 42 rue Washington, 75008 Paris (France)

Mandats exercés durant l'exercice 2021 :

En France - Groupe SFL :

– Directeur des opérations de SFL

– Président : LOCAPARIS (SAS)

– Administrateur : SEGPIM (SA)

– Directeur général : PARHOLDING

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

– Membre du Comité des Associés de PARHOLDING, représentant SFL

– Administrateur représentant SFL au Conseil de Gérance de la SCI WASHINGTON

2.3. Limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué

Le Directeur général et le Directeur général délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil d'administration.

Toutefois, conformément à l'article R. 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'administration réuni le 11 février 2021 a autorisé le Directeur général, avec faculté de subdélégation à tout mandataire qu'il désignera, à consentir, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis :

- pour un montant global de 500 000 €,
- sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d'une année à l'issue de laquelle le Directeur général doit établir un état des engagements contractés conformément à cette autorisation et le soumettre au Conseil d'administration.

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

2.4. Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le Comité de Direction comprenait les membres suivants :

- Nicolas Reynaud : Directeur général
- Dimitri Boulte : Directeur général délégué, Directeur des opérations
- Fabienne Boileau : Directrice financière
- Pierre-Yves Bonnaud : Directeur Asset management et gestion clients
- François Derrian : Directeur des ressources humaines
- Émilie Germane : Directrice Juridique/Secrétaire générale, Secrétaire du Conseil
- Aude Grant : Directrice générale adjointe, Asset management et investissements
- Éric Oudard : Directeur Technique et développement.

Nicolas Reynaud (60 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 (44 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 de HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a occupé différents postes à responsabilité en qualité de Directeur d'investissement du pôle bureaux (2004-2006), Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d'enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné. Il a été nommé Directeur général délégué par le Conseil d'administration de SFL du 27 janvier 2015.

Fabienne Boileau (54 ans), Directrice financière

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

François Derrian (52 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 (40 ans), Directrice générale adjointe, Asset management et investissements

Diplômée de HEC, elle a débuté sa carrière dans le département Transaction Services du cabinet Deloitte, avant de rejoindre en 2006 le groupe Foncières des Régions où elle a successivement occupé des postes d'analyste, de responsable portfolio et acquisitions et, en dernier lieu, de directrice de l'asset management et des investissements bureaux. Elle est entrée dans le groupe SFL en tant que Directrice de la stratégie immobilière et des transactions en 2014 et a été nommée Directrice générale adjointe en 2016.

Pierre-Yves Bonnaud (44 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 Mercialys 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 Mercialys 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 (53 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 (45 ans), Directrice juridique, Secrétaire générale, Secrétaire du Conseil

Diplômée de l'ESSEC, puis d'une maîtrise et d'un DESS en droit des affaires, elle s'inscrit au Barreau de Paris en 2004.

Entre 2004 et 2009, elle exerce au sein de cabinets d'avocats spécialisés en droit immobilier (Lefèvre Pelletier & Associés et Lacourte Balas & Associés). Elle rejoint ensuite la Direction juridique du Club Méditerranée au sein du département Développement, Patrimoine et Construction. Début 2016, elle rejoint SFL où elle est nommée Directrice juridique, puis membre du Comité de Direction à compter du 1^{er} janvier 2020. Elle a été nommée Secrétaire générale le 1^{er} janvier 2021 et Secrétaire du Conseil le 11 février 2021.

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 2021, sur les huit membres composant le Comité de Direction, trois sont des femmes, soit 37,5%.

Au sein du Comité de Direction, les femmes occupent les postes de Directrice financière, Directrice générale adjointe, Asset Management et investissements et Directrice juridique/Secrétaire générale.

Étant donné le faible effectif de la société, les 10% des postes à responsabilité sont tous occupés par les membres du Comité de Direction.

3. Le Conseil d'administration

3.1. Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2021

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 2021, le Conseil d'administration de SFL est composé de douze membres contre quatorze au 31 décembre 2020, deux administrateurs ayant remis leurs démissions au cours de l'exercice.

En date du 12 juillet 2021, Madame Najat Aasqui et Monsieur Jean-Jacques Duchamp ont en effet remis au Président du Conseil d'administration leur lettre de démission de leurs mandats d'Administrateur respectifs. Ces lettres précisaient que leurs démissions prendraient effet à la date et sous les conditions de (i) la réalisation de l'apport en nature par Predica à Colonial de 2328644 actions SFL et (ii) du rachat par SFL de 3664259 actions SFL détenues par Predica, dans le cadre de son programme de rachat d'actions (étant précisé que ces opérations s'inscrivaient dans le cadre du contrat de cession et d'échange conclu entre SFL et Predica le 3 juin 2021 comme détaillé pages 7 et 8 du Rapport de gestion). Les conditions précitées ayant été réalisées le 4 août 2021, ces démissions ont pris effet à cette date. Le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 a pris acte de ces deux démissions.

La répartition des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2021 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 Trepas
- Madame Nuria Oferil Coll
- Monsieur Pere Viñolas Serra

– Un Administrateur élu sur proposition de Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC⁽¹⁾ :

- Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani

– Trois Administrateurs indépendants :

- Madame Arielle Malard de Rothschild
- Madame Alexandra Rocca
- Monsieur Anthony Wyand.

(1) Lors de la nomination en qualité d'Administrateur de Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani par l'Assemblée générale du 13 novembre 2015, Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC, agissant de concert, détenaient respectivement 13,64% et 8,56% du capital de SFL.

En date du 14 novembre 2018, par courrier (recommandé avec accusé de réception) adressé à la Société, les sociétés Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC agissant de concert, ont déclaré avoir conclu un accord, sous conditions suspensives, avec Colonial le 15 octobre 2018 et cédé à l'actionnaire majoritaire de SFL à effet du 12 novembre 2018 la totalité des actions SFL qu'elles détenaient.

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.

Au 31 décembre 2021, trois administrateurs ont 70 ans et plus, cinq Administrateurs ont entre 56 et 69 ans et quatre Administrateurs ont moins de 56 ans.

Les fonctions de Président du Conseil d'administration cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il aura atteint l'âge de 75 ans.

Le Président du Conseil d'administration ayant atteint 75 ans au cours de l'exercice 2021, ses fonctions de Président cesseront de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale du 7 avril 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (cf. paragraphe 2.1 du présent rapport).

Les qualifications et l'expérience professionnelle de chaque Administrateur sont décrites en page 98 suivantes du présent rapport.

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

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration comprend cinq femmes sur un total de douze membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration à cette date est ainsi

de 42 %, en conformité avec les articles L. 22-10-3 et L. 225-18-1 du Code de commerce.

Pour l'exercice 2022 l'objectif est de maintenir cet équilibre et cette diversité.

Le Conseil veille à ce que sa taille et sa composition, au regard de l'aptitude, de la qualité et des compétences des administrateurs, répondent aux besoins de la Société et favorisent une organisation et un fonctionnement efficaces du Conseil d'administration en permettant des débats constructifs et des prises de décisions favorisant la pérennité et le développement de la Société.

Dans un but de contribuer à la diversité dans la composition du Conseil d'administration, lorsqu'un poste d'Administrateur devient vacant et qu'il est nécessaire ou souhaitable de nommer un nouvel Administrateur, le Comité de rémunérations et de sélection est chargé d'examiner les dossiers de candidatures puis de recevoir les futurs membres potentiels. Il expose le résultat de

son examen au Conseil d'administration en fonction des compétences, des aptitudes et expertises des candidat(e)s pouvant apporter leur savoir et leur expérience à la Société. Le Comité doit également prendre en considération les exigences prévues par la loi, la réglementation et les statuts (critère d'indépendance, sexe, âge...). Le Conseil décide ensuite, selon le cas, soit de coopter un nouvel Administrateur et de proposer à l'Assemblée générale de ratifier cette nomination faite à titre provisoire, soit de proposer à l'Assemblée générale de nommer un nouvel Administrateur.

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

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

3.3. Changements intervenus dans la composition du Conseil d'administration et des Comités au cours de l'exercice 2021 – Situation arrêtée le 31 décembre 2021

| | Renouvellements | Nominations | Départs |
|---|---|-------------|------------------------------------|
| Conseil d'administration | Angels Arderiu Ibars 15/04/2021 | – | Najat Aasqui 04/08/2021 |
| | Nuria Oferil Coll 15/04/2021 | | Jean-Jacques Duchamp 04/08/2021 |
| | Juan José Brugera Clavero 15/04/2021 | | |
| | Ali Bin Jassim Al Thani 15/04/2021 | | |
| | Anthony Wyand 15/04/2021 | | |
| Comité d'audit et des comptes | – | – | Jean-Jacques Duchamp 04/08/2021 |
| Comité de rémunérations et de sélection | – | – | – |
| Comité des Administrateurs indépendants | – | – | – |
| Comité exécutif et stratégique | – | – | Jean-Jacques Duchamp 04/08/2021 |

3.4. Proposition de renouvellement des membres du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 7 avril 2022

Arriveront à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2021, les mandats d'Administrateurs de Madame Malard de Rothschild et de Messieurs Juan José Brugera Clavero, Pere Viñolas, Carlos Fernandez-Lerga Garralda et Anthony Wyand.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui sera réunie le 7 avril 2022 de renouveler pour une durée de trois années les mandats d'Administrateur respectifs de Madame Malard de Rothschild et de Monsieur Pere Viñolas, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil d'administration proposera également à l'Assemblée générale qui sera réunie le 7 avril 2022 de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero, pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée

générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Madame Arielle Malard de Rothschild ainsi que Messieurs Juan José Brugera Clavero et Pere Viñolas Serra ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient, sous réserve du vote favorable de l'Assemblée, le renouvellement de leur mandat d'Administrateur et qu'ils n'étaient frappés d'aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l'exercice.

En ce qui concerne les mandats d'Administrateurs de Messieurs Carlos Fernandez-Lerga Garralda et Anthony Wyand, le Conseil d'administration réuni le 18 février 2022 a décidé, à l'unanimité, de ne pas inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée du 7 avril 2022 le renouvellement de ces mandats ou leur remplacement.

Le Conseil d'administration du 18 février 2022 a également pris acte de la démission, avec effet à l'issue de l'Assemblée générale du 7 avril 2022, de quatre administrateurs nommés sur proposition de Colonial. Il s'agit de Mesdames Nuria Oferil Coll et Angels Arderiu Ibars et de Messieurs Carlos Krohmer et Luis Maluquer Trepas.

Cette réduction de la taille du Conseil s'inscrit dans le cadre du renforcement de Colonial au capital de SFL et dans un souci de simplification de sa gouvernance et de son fonctionnement.

La composition du Conseil à l'issue de l'Assemblée, qui réunira six membres dont deux indépendants, demeurera conforme aux dispositions du Code de commerce et du Code AFEP-MEDEF auquel la Société se réfère.

3.5. Les Administrateurs indépendants

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

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

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

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

- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- Ne pas être administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans ;
- Il est précisé qu'un dirigeant mandataire social exécutif ne peut pas être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du Groupe ;
- Par ailleurs, des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité de rémunérations et de sélection, doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères ci-dessus, 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 91, 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 Arielle Malard de Rothschild
- Madame Alexandra Rocca
- Monsieur Anthony Wyand.

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

(1) Voir également le tableau en page 91 du présent rapport et le paragraphe 3.5 (page précédente) sur la justification de la non-application du critère d'ancienneté pour l'un des Administrateurs indépendants.

3.6. Compétences et expertises des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2021

Monsieur Juan José Brugera Clavero Président du Conseil d'administration de SFL depuis 2010. Il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en technique industrielle de l'EUITI de Terrassa et d'un MBA de l'ESADE. Il a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et à l'École des Télécommunications de La Salle (1967-1968). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-1970) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-1975). En 1972, il a collaboré avec l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-1975) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-1988). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-1999), puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque 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 du Comité exécutif de Housing Bank for Trade and Finance of Jordan (société cotée et deuxième banque la plus importante de Jordanie). Il a été membre du conseil d'administration et Vice-Président de la United Arab Shipping Company à Dubaï, aux Émirats arabes unis, de 2003 à 2016. Depuis 2007 il est Vice-Président de la LQB - Libyan Qatari Bank. Il est également Président de Qatar General Insurance & Reinsurance Co. Il est également membre du Conseil de surveillance de Hapag-Lloyd AG et depuis 2015 il est Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne).

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

Monsieur Carlos Fernandez-Lerga Garralda est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a débuté sa carrière comme Conseiller du Ministre et du Secrétaire d'État espagnols en charge des relations avec l'Union Européenne (1978-1983), puis il a rejoint Grupo Banco Hispano Americano à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général (1984-1986). En Espagne, il a également été Lead independent director de Gamesa Corporacion Tecnologica et Président d'Iberdrola Ingenieria y Construccion S.A jusqu'en 2019. Il a été Professeur à l'Université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle. Il a été Administrateur de Inmobiliaria Colonial Socimi SA de 2002 à 2020. Il est actuellement administrateur de plusieurs autres sociétés espagnoles.

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

Monsieur Carlos Krohmer est diplômé en Administration et Gestion des entreprises de la Mannheim Business School (Allemagne), il a suivi le MIBP (Multiregional International Business Programme) à l'université de Barcelone et à l'université de Swansea (Pays de Galles) puis il a poursuivi des études de troisième cycle à l'IESE et à la Harvard Business School. Il a débuté sa carrière professionnelle au sein du Groupe Unilever à Hambourg (Allemagne) où il a occupé plusieurs postes à responsabilité dans les domaines du contrôle de gestion et des finances. En 1999, il a été nommé responsable du reporting et du contrôle de gestion chez Unilever Bestfoods, en Allemagne. En 2001, il a rejoint Criteria 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. Elle est titulaire d'un Doctorat en Sciences Économiques de l'Institut d'Études politiques de Paris (« Sciences Po. ») et d'un DEA en Monnaie Banque Finances de l'université Paris II Assas. En 1989 elle entre chez Lazard Frères & Co au sein de l'équipe de Conseil aux gouvernements étrangers. Dix ans plus tard, elle fonde Rothschild Conseil International – dont elle devient Directeur général adjoint – entité spécialisée dans le Conseil financier aux marchés émergents. Depuis 2006 elle est Gérant de Rothschild & Cie et depuis 2019 Global Advisory Partner de Rothschild & Co. Elle est également actuellement membre du Conseil de Surveillance et membre du Comité des risques et du Comité d'audit de Rothschild & Co (SCA) ainsi qu'administrateur de SAGARD Holdings (Canada).

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 a été Président de la Chambre de commerce argentine en Espagne jusqu'en 2019 et est actuellement membre de son conseil d'administration. Il est Administrateur représentant l'Espagne dans l'Association Européenne de droit bancaire et financier depuis 2000. Depuis 2013 il est Administrateur indépendant de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA où il est également membre du Comité de rémunération et de sélection, membre du Comité d'audit et du Comité exécutif ainsi que Conseiller coordonnateur. Il est également administrateur dans plusieurs sociétés espagnoles.

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

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

Monsieur Pere Viñolas Serra est diplômé en gestion d'entreprise et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone – et de l'Université polytechnique de Catalogne. À la Bourse de Barcelone de 1990 à 1997, il a d'abord été directeur du département de recherche avant d'être nommé Directeur général adjoint. Il a ensuite occupé les fonctions de Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) puis, jusqu'en 2008 il a été Associé et Directeur Général du Groupe financier Riva y Garcia. De 1994 à 2000 il a été Président de l'Institut Espagnol des Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'Urban Land Institute en Espagne et membre du Conseil d'administration du Groupe financier Riva y Garcia. Il est Professeur titulaire du Département des Finances à l'ESADE. Il est actuellement membre du Conseil d'administration de la société espagnole Bluespace, membre du Conseil d'administration de l'EPRA (European Public Real Estate Association), Administrateur Délégué, Vice-Président et membre du Comité exécutif de la Société Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

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

3.7. Présentation synthétique des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2021

| | Informations personnelles | | | Expérience | Position au sein du Conseil | | | | Participation à des Comités de Conseil* | | | | |
|--|---------------------------|------|-------------|------------|-----------------------------|--|--------------|-----------------------------|---|-----------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|
| | Âge | Sexe | Nationalité | | Nombre d'actions | Nombre de mandats dans les sociétés cotées | Indépendance | Date initiale de nomination | Échéance du mandat | Ancienneté au Conseil | Comité d'audit et des comptes | Comité de rémunérations et de sélection | Comité exécutif et stratégique |
| Juan José Brugera Clavero (Président du Conseil d'administration) | 75 | H | Espagnol | 14575 | 2 | non | 23/07/2008 | AGO 2022 | 13,5 | - | - | P | - |
| Ali Bin Jassim Al Thani | 62 | H | Qatari | 25 | 3 | non | 13/11/2015 | AGO 2024 | 6,5 | - | - | - | - |
| Angels Arderiu Ibars | 55 | F | Espagnole | 0 | 1 | non | 04/03/2014 | AGO 2024 | 8,0 | - | - | - | - |
| Carlos Fernandez-Lerga Garralda | 72 | H | Espagnol | 0 | 1 | non | 23/07/2008 | AGO 2022 | 13,5 | P | - | - | - |
| Carmina Ganyet I Cirera | 53 | F | Espagnole | 30 | 2 | non | 20/07/2009 | AGO 2023 | 12,5 | M | - | M | - |
| Carlos Krohmer | 50 | H | Allemand | 30 | 1 | non | 24/04/2014 | AGO 2023 | 8,0 | - | - | - | - |
| Arielle Malard de Rothschild | 58 | F | Française | 25 | 2 | oui | 26/07/2018 | AGO 2022 | 3,5 | M | M | - | M |
| Luis Maluquer Trepas | 66 | H | Espagnol | 0 | 2 | non | 11/06/2010 | AGO 2023 | 11,5 | - | - | - | - |
| Nuria Oferil Coll | 47 | F | Espagnole | 25 | 1 | non | 13/11/2015 | AGO 2024 | 6,5 | - | - | - | - |
| Alexandra Rocca | 59 | F | Française | 0 | 1 | oui | 15/02/2019 | AGO 2023 | 3 | - | - | - | M |
| Pere Viñolas Serra | 59 | H | Espagnol | 0 | 2 | non | 23/07/2008 | AGO 2022 | 13,5 | - | M | M | - |
| Anthony Wyand | 78 | H | Britannique | 100 | 1 | oui | 21/03/1995 | AGO 2022 | 27,0 | - | P | - | M |

* 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 98 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Président du Conseil d'administration de SFL
 - Président du Comité exécutif et stratégique de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandat/Fonction | Société | Cotée | Pays |
|---|-----------------------------------|-------|---------|
| Président du Conseil d'administration | INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | oui | Espagne |
| Président du Comité exécutif et stratégique | | | |

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

- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
- Membre du Conseil d'administration de Periodico de Catalunya

Cheikh Ali BIN JASSIM AL THANI

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

(voir page 98 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Administrateur de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|--|--|-------|-----------|
| Président du Conseil d'administration | EAGLE SPPICAV (SAS) | | France |
| Président du Conseil d'administration | 52 CAPITAL (SA) | | France |
| Président du Conseil d'administration | DIAMOND SPPICAV (SAS) | | France |
| Président du Conseil d'administration et Directeur général | ELYPONT (SA) | | France |
| Administrateur | INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | oui | Espagne |
| Président | QATAR GÉNÉRAL INSURANCE & REINSURANCE Co | | Qatar |
| Vice-Président | LIBYAN QATARI BANK - LQB | | |
| Membre du Conseil de Surveillance | HAPAG-LLOYD AG | oui | Allemagne |

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

Néant

Angels ARDERIU IBARS

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

(voir page 98 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Administrateur de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|-----------------------|-----------------------------------|-------|---------|
| Directrice financière | INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | oui | Espagne |

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

Néant

Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

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

(voir page 98 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Administrateur de SFL
 - Président du Comité d'audit et des comptes de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|-------------------|---------------------|-------|---------|
| Administrateur | EUR-CONSULTORES S.L | | Espagne |
| Président | | | |
| Administrateur | IBERDROLA NUCLEAR | | Espagne |

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

- Administrateur, Président du Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de IBERDROLA INGENIERIA Y CONSTRUCCION (SA) (*Espagne*)
- Administrateur indépendant, Membre du Comité exécutif, Membre du Comité d'audit, Président du Comité de rémunérations et de sélection de INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (*Espagne*)
- Administrateur de EL ECONOMISTA / ECOPRENSA (SA) (*Espagne*)

Carmina GANYET I CIRERA

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

(voir page 98 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Administrateur de SFL
 - Membre du Comité d'audit de SFL
 - Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|--|-----------------------------------|-------|---------|
| Directeur général corporate | INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | oui | Espagne |
| Membre du Conseil d'administration Membre du Comité d'audit Président du Comité de nominations et du Comité de rémunérations | REPSOL | oui | Espagne |

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

- Membre du Conseil d'administration, Président du Comité de rémunérations et de nominations et Membre du Comité exécutif de ICF (Institut Catalan de Finance) (*Espagne*)
- Membre du Conseil d'administration et Membre du Comité d'audit de SEGUR CAIXA – Adeslas (*Espagne*)

Carlos KROHMER

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

(voir page 98 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Administrateur de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------|-----------|
| Directeur Développement corporate | INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | oui | Espagne |
| Membre du Comité exécutif | KREIS DEUTSCHPRACHIGER FÜHRUNGSKRÄFTE | | Allemagne |

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

Néant

Arielle MALARD de ROTHSCILD

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

(voir page 99 du présent rapport)

• **Mandats et fonctions en cours**

- 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
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|---|--------------------------|-------|--------|
| Gérant | ROTHSCHILD & Cie (SCS) | | France |
| Membre du Conseil de surveillance Membre du Comité des risques Membre du Comité d'audit | ROTHSCHILD & CO (SCA) | oui | France |
| Administrateur | SAGARD Holding Inc | | Canada |
| Administrateur | SAGAR Holding Management | | Canada |

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

- Administrateur de GROUPE LUCIEN BARRIERE (SAS)
- Administrateur, Membre du Comité d'audit et des risques et Membre du Comité stratégique de ELECTRICA – (*UK et Roumanie*)
- Administrateur et Membre du Comité de rémunération de IMERYS (*France*)

Luis MALUQUER TREPAT

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

(voir page 99 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Administrateur de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|--|--|-------|---------|
| Administrateur indépendant Membre du Comité d'audit Membre du comité de rémunérations et de sélection Membre du comité exécutif Conseiller coordonnateur | INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | oui | Espagne |
| Administrateur | FILUX (SA) | oui | Espagne |
| Administrateur | VITEK (SA) | | Espagne |
| Administrateur | M&M ENTERTAINMENT (SL) | | Espagne |
| Membre du Conseil d'administration | CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA | | Espagne |
| Avocat | Cabinet MALUQUER ADVOCATS SCP | | Espagne |

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

- Administrateur de :
 - MALUQUER ADVOCATS (SCP) (*Espagne*)
 - PRAEVERTO (SLP) (*Espagne*)
 - PINEAPPLE TREE, SL (*Espagne*)
- Président de CAMARA ARGENTINA DE COMERCIO EN ESPAÑA (*Espagne*)

Nuria OFERIL COLL

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

(voir page 99 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Administrateur de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|--|-----------------------------------|-------|---------|
| Directrice Juridique Vice-Secrétaire du Conseil d'administration et des Comités | INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA | oui | 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 99 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Administrateur indépendant de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|--------------------------------|------------------|-------|--------|
| Directrice de la Communication | AIR LIQUIDE (SA) | oui | France |
| Président | ARENCO (SASU) | | France |

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

- Membre du Conseil de surveillance de ETAM DÉVELOPPEMENT (SCA)

Pere VIÑOLAS SERRA

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

(voir page 99 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- 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
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|---|--|-------|---------|
| Administrateur délégué | | | |
| Vice-Président Membre du Comité exécutif | INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA (SA) | oui | Espagne |
| Administrateur | BLUESPACE | | Espagne |

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

- Administrateur de ELECTRO-STOCKS SL (*Espagne*)

Anthony WYAND

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

(voir page 99 du présent rapport)

- **Mandats et fonctions en cours**

- Dans les sociétés du groupe SFL :
 - Président d'honneur
 - Administrateur indépendant de SFL
 - Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
- Hors groupe SFL :

| Mandats/Fonctions | Société | Cotée | Pays |
|---------------------------------------|------------------------------|-------|--------|
| Président du Conseil d'administration | CYBELE ASSET MANAGEMENT (SA) | | France |

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

- Administrateur de :
 - 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 ⁽¹⁾ | Au Comité des Administrateurs indépendants ⁽³⁾ |
|--|------------|----------------------------------|--|--|---|
| Juan José Brugera Clavero Président | 100 % | n/a | n/a | – | n/a |
| Najat Aasqui ⁽²⁾ | 100 % | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Ali bin Jassim Al Thani | 88 % | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Angels Arderiu Ibars | 100 % | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Jean-Jacques Duchamp ⁽²⁾ | 50 % | 75 % | 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 | 88 % | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Arielle Malard de Rothschild | 75 % | 83 % | 100 % | n/a | 100 % |
| Luis Maluquer Trepas | 100 % | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Alexandra Rocca | 100 % | n/a | n/a | n/a | 100 % |
| Nuria Oferil Coll | 100 % | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Pere Viñolas Serra | 100 % | n/a | 100 % | – | n/a |
| Anthony Wyand | 100 % | n/a | 100 % | n/a | 100 % |

n/a : non applicable.

(1) Non réuni en 2021.

(2) Taux d'assiduité calculé sur la base du nombre de réunions tenues jusqu'au 4 août 2021, date à laquelle les démissions de Madame Aasqui et de Monsieur Duchamp ont pris effet.

(3) Dans le cadre de l'offre publique mixte simplifiée visant les actions de SFL initiée par Colonial en juillet 2021, le Comité des Administrateurs indépendants s'est réuni à de nombreuses reprises en 2021 (cf. paragraphe 3.13.5 du présent rapport).

3.10. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

3.10.1. Rôle du Conseil d'administration

Les attributions du Conseil d'administration sont celles que la loi lui a dévolues.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis 1995, des règles de gouvernement d'entreprise destinées à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société.

Le Conseil donne son autorisation préalable à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d'euros conformément au Règlement intérieur du Conseil.

Au moins deux fois par an (février et juillet de chaque exercice) le Conseil d'administration est informé par le Directeur général de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements de la Société. Cette information est précédée d'une présentation, avec la participation des Commissaires aux comptes, au Comité d'audit qui, lui-même, rend compte de ses travaux au Conseil.

Une fois par an, le Conseil d'administration approuve, sur la base des travaux de la Direction, le budget de l'exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

3.10.2. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les statuts de la Société ainsi que par le Règlement intérieur du Conseil d'administration qui inclut une charte de l'Administrateur.

Des extraits du Règlement Intérieur du Conseil d'administration et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise se trouvent aux paragraphes 3.10.3 et 3.10.4 ci-après.

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

3.10.3. Droits et devoirs des Administrateurs et gestion des conflits d'intérêts

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur, incluse dans le Règlement intérieur du Conseil, précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, les Administrateurs, leurs conjoints non séparés de corps, ainsi que les Représentants permanents des personnes morales qui exercent la fonction d'Administrateur, doivent mettre sous la forme nominative ou déposer les actions émises par SFL ou ses filiales qu'ils possèdent ou qui appartiennent à leurs enfants mineurs non émancipés. Ils doivent informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Chaque Administrateur doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière.

Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, être présent aux Assemblées générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'Administrateur doit faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel et s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante.

Conformément au Code AFEP-MEDEF révisé en janvier 2020, les Administrateurs, se trouvant en situation de conflit d'intérêts, s'abstiennent également d'assister aux débats.

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

Conformément à l'article 18 des statuts de SFL, le Conseil d'administration se réunit sur convocation du Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige mais au minimum quatre fois dans l'année civile.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités du Conseil, lorsqu'il y a lieu.

Le Conseil d'administration s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2021, le taux de présence des administrateurs ayant atteint 94 % en moyenne.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 11 février 2021

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 13 novembre 2020
2. Arrêté des comptes de l'exercice 2020 – Expertise du patrimoine - ANR – Rapport du Comité d'audit – Rapport des Commissaires aux comptes
3. Dividende
4. Préparation de l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021
 - Convocation et fixation de l'ordre du jour
 - Arrêté des résolutions
 - Arrêté des rapports du Conseil d'administration
 - Autorisation de la tenue de l'Assemblée du 15 avril 2021 (11h) à huis clos
 - Délégation de compétence au Directeur général ou au Directeur général délégué pour répondre aux questions écrites des actionnaires
5. Cautions, avals, garanties :
 - État des engagements contractés dans le cadre de l'autorisation donnée par le Conseil du 11 février 2020
 - Renouvellement de l'autorisation donnée au Directeur Général, avec faculté de subdélégation, de consentir des cautions, avals et garanties
6. Mise en harmonie des statuts (Ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020)
7. Questions diverses
 - Travaux du Comité de rémunérations et de sélection
 - Travaux du Comité d'audit
 - Conventions (L. 225-40-1)

Réunion du 8 avril 2021

1. Projet d'opérations sur les titres de SFL – Désignation d'un expert indépendant par le Comité *ad hoc* composé des Administrateurs indépendants.

Réunion du 15 avril 2021

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 11 février 2021
2. Confirmation du mandat du Président du Conseil d'administration – pouvoirs et rémunération
3. Point d'actualité
4. Programme de rachat d'actions :
 - Utilisation
 - Faculté de mise en œuvre par le Directeur général
5. Questions diverses
 - Documents de gestion prévisionnelle

Réunion du 3 juin 2021

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 8 avril 2021
2. Opération sur les titres de SFL
3. Investissement / Arbitrage
 - Projet d'acquisition d'un immeuble
 - Projet de cession d'un immeuble
4. Questions diverses

Réunion du 8 juillet 2021

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 juin 2021
2. Avis motivé relatif à l'offre publique mixte simplifiée initiée par Colonial et approbation des communiqués de presse
3. Subdélégation au Directeur Général à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues
4. Financements bancaires et obligataires
5. Questions diverses
 - Rémunération des membres du Comité *ad hoc* composé des Administrateurs indépendants
6. Pouvoirs pour les formalités légales.

Réunion du 28 juillet 2021

1. Approbation des procès-verbaux des séances des 15 avril et 8 juillet 2021
2. Comptes au 30 juin 2021 et activité du semestre, Expertise du patrimoine, ANR, Rapport du Comité d'Audit, Rapport des Commissaires aux comptes
3. Questions diverses :
 - Point d'avancement sur l'offre publique mixte en cours
 - Tableau de Bord – Indicateurs
 - Rémunération des membres du Comité *ad hoc* composé des Administrateurs indépendants

Réunion du 19 novembre 2021

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 juillet 2021
2. Composition du Conseil d'administration
3. Point d'actualité
4. Business plan 2022-2026
5. Dossier investissement
6. Autorisation de convoquer les assemblées générales des obligataires
7. Questions diverses
 - Conventions réglementées et conventions courantes conclues à des conditions normales
 - Documents de gestion prévisionnelle
 - Comité de rémunérations et de sélection :
 - Amendements au Plan n° 5 d'attribution gratuite d'actions

- Projet du Plan n° 6 d'attribution gratuite d'actions
- Projet de calendrier des réunions 2022

Réunion du 21 décembre 2021

1. Autorisation de financement

3.11. Adoption du code de déontologie des SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré, à la demande de l'AMF, un code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.

Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du code de déontologie des SIIC.

3.12. Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- en application du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché (« Règlement MAR » - *Market Abuse Regulation*), les Administrateurs sont tenus de respecter les périodes de fenêtres négatives, période pendant lesquelles ils ne peuvent effectuer aucune transaction pour leur compte et pour le compte de tiers, directement ou indirectement, sur les titres de SFL ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

3.13. Les comités spécialisés du conseil

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

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

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

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

Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres des Comités. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des Comités.

Chaque Comité rend compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

3.13.2. Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2021 de :

Président : M. Carlos Fernandez-Lerga Garralda
 Membres : Mme Carmina Ganyet I Cirera
 Mme Arielle Malard de Rothschild (Administrateur indépendant).

Monsieur Jean-Jacques Duchamp, était membre du Comité d'audit et des comptes, jusqu'au 4 août 2021, date d'effet de sa démission de son mandat d'administrateur.

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 98 à 102 du présent rapport.

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, au Code AFEP-MEDEF et au règlement intérieur du Conseil d'administration, les attributions du Comité d'audit sont les suivantes :

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- émettre une recommandation sur les Commissaires aux

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

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2021, avec un taux de présence moyen de ses membres de 90,28 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 14 janvier 2021

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 13 novembre 2020
2. Missions d'audit interne 2020
3. Mission 38 : Revue des procédures relatives aux assurances construction
4. Point sur le suivi des recommandations
5. Approbation du Plan d'audit 2021
6. Audition de M. Fabrice Ruchaud (Directeur des Systèmes d'information – DSI)
7. Prestations et services des commissaires aux comptes – renouvellement des délégations du Comité d'audit (ordonnance du 17 mars 2016)

Réunion du 10 février 2021

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 14 janvier 2021
2. Arrêté des comptes 2020
3. Questions diverses
 - Tableau de bord Indicateurs

Réunion du 22 juin 2021

1. Approbation du compte rendu de la réunion du 10 février 2021
2. Missions d'audit interne 2021 (point d'étape)
 - Mission 39 : RSE (présence de M. Éric Oudard, Directeur Technique et Développement)
 - Mission 40 : Mise à jour de la cartographie des risques postcovid
 - Mission 41 : Suivi des recommandations
3. Questions diverses
 - Audition de M. Fabrice Ruchaud, DSI

Réunion du 28 juillet 2021

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 22 juin 2021
2. Examen des comptes du 1^{er} semestre 2021
3. Questions diverses
 - Tableau de bord Indicateurs au 30 juin 2021 (suivi des risques)
 - Cartographie des risques

Réunion du 30 septembre 2021

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 28 juillet 2021
2. Présentation de l'approche d'audit 2021 des Commissaires aux comptes
3. Missions d'audit interne 2021
 - Mission 43 : Suivi des impayés
 - Mission 42 : Appel d'offres - Présence de M. Antoine Dupont, Directeur de projets

Réunion du 19 novembre 2021

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 30 septembre 2021
2. Audition de M. François Derrian, DRH
3. Examen annuel des conventions réglementées et courantes conclues à des conditions normales
4. Réflexion sur le plan d'audit 2022
5. Questions diverses
 - Projet de calendrier 2022 des réunions du Comité d'audit

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2021 figure en page 31 et suivantes du Rapport de gestion.

3.13.3. Le Comité de rémunérations et de sélection

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé au 31 décembre 2021 de :

Président : M. Anthony Wyand (Administrateur indépendant)

Membres : Mme Arielle Malard de Rothschild (Administrateur indépendant)

M. Pere Viñolas Serra.

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

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

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

Le Comité de rémunérations et de sélection s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2021 avec un taux de présence de 100 %.

Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Réunion du 8 février 2021

1. Rémunération variable des mandataires sociaux pour l'exercice 2020, mise en règlement.
2. Rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2021
3. Plan d'actions gratuites 2021
4. Questions diverses

Réunion du 9 mars 2021

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 8 février 2021
2. Critères de performance RSE
3. Projet du nouveau règlement du nouveau plan d'attribution d'actions de performance (n° 6)

Réunion du 2 juin 2021

1. Examen de la lettre de Colonial portant sur les principes généraux relatifs à la continuité des objectifs de la Société et son système de rémunération (yc ILT)
2. Projet d'amendement du Plan n° 5 portant sur les attributions d'actions de performance

Réunion du 13 octobre 2021

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 9 mars 2021
2. Projet du nouveau règlement de plan d'attribution d'actions de performance (Plan n° 6)
3. Projet d'amendements au Plan n° 5 d'attribution d'actions de performance
4. Formule de rémunération variable des mandataires sociaux pour l'exercice 2022

Réunion du 19 novembre 2021

1. Projet du nouveau règlement de plan d'attribution d'actions de performance (n° 6)

3.13.4. Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2021 de :

Président : M. Juan José Brugera Clavero
Membres : Mme Carmina Ganyet I Cirera
M. Pere Viñolas Serra

Monsieur Jean-Jacques Duchamp était membre du Comité exécutif et stratégique jusqu'au 4 août 2021, date d'effet de sa démission de son mandat d'Administrateur.

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 2021.

3.13.5. Le Comité des Administrateurs Indépendants

Le Comité des Administrateurs Indépendants est composé au 31 décembre 2021 de :

- Mme Arielle Malard de Rothschild
- Mme Alexandra Rocca
- M. Anthony Wyand.

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

Lors du Conseil d'administration du 8 avril 2021, Monsieur Brugera a présenté l'opération envisagée par Colonial consistant (i) en une offre publique portant sur les actions de SFL non détenues par Colonial et Predica (l'« Offre ») et (ii) en un échange de titres détenus par Predica dans le capital de SFL (12 %) et dans deux joint-ventures avec SFL, en contrepartie d'une part, de participations minoritaires dans quatre actifs du groupe SFL qui seraient ainsi mis en joint-venture et d'autre part, d'actions Colonial (l'« Échange »). Dans ce cadre, il était envisagé le rachat par SFL d'une partie de ses propres actions détenues par Predica contre remise de participations dans les nouvelles joint-ventures visées ci-dessus (le « Rachat ») (pour plus de précisions sur cette opération, cf. pages 7 et 8 du Rapport de gestion).

Dans ce contexte, et conformément à l'article 261-1 du règlement général de l'AMF et aux meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa réunion du 8 avril 2021, la mise en place d'un comité *ad hoc* ayant les missions suivantes :

- proposer au Conseil d'administration la nomination d'un expert indépendant ;
- suivre les travaux de cet expert indépendant en veillant au bon déroulement de la mission d'expertise et des diligences que ce dernier doit mettre en œuvre, notamment en s'assurant de l'accès aux informations qui lui sont nécessaires ;
- émettre une recommandation au Conseil d'administration sur l'intérêt pour SFL, ses salariés et ses actionnaires de l'opération constituée par l'Offre, le Rachat et l'Échange et sur l'intérêt des actionnaires d'apporter leurs titres à l'Offre ;
- superviser les travaux de l'expert indépendant sur les questions relatives à l'utilisation du programme de rachat et aux conventions réglementées impliquant Predica ; et
- dresser un compte-rendu au Conseil d'administration et émettre un avis préalablement aux décisions que celui-ci aurait à prendre.

Le Conseil d'administration a décidé que le Comité des Administrateurs indépendants assumerait le rôle de comité *ad hoc* et serait saisi de ces missions.

Pour mener à bien les missions qui lui ont été confiées, le Comité *ad hoc*, composé des trois Administrateurs indépendants, s'est réuni sur un rythme pluri-hebdomadaire entre les mois d'avril et juillet 2021.

4. Politique de rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux articles L. 22-10-8 et R. 22.1.14 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2022. 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, attribuables à chacun des mandataires sociaux, à savoir au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et aux membres du Conseil d'administration en raison de leur mandat.

Le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale la politique de rémunération mise en place pour l'ensemble des mandataires sociaux ainsi que les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et aux Administrateurs, en raison de leur mandat, pour l'exercice 2022, tels que décrits ci-après.

Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, nous vous précisons que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels présentés dans le présent rapport sera conditionné à l'approbation de la rémunération des personnes concernées par l'Assemblée générale qui sera tenue en 2023 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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

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

La politique de rémunération des mandataires sociaux intègre, dans sa composante variable, la contribution à la stratégie commerciale et à la stratégie long terme de l'entreprise. Comme il est expliqué par ailleurs en pages 110, 115 et 116 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 :

- Attitude générale: Engagement individuel, disponibilité, motivation, culture d'entreprise / Transparence, rigueur et communication / Performance individuelle, efficacité, créativité, sens commercial et du développement / Leadership, sens des responsabilités, prise d'initiatives et de risques;
- Contribution à la définition de la stratégie: gestion en vision dynamique / mise en œuvre de la stratégie de la Société;
- Politique RSE: évolution des performances RSE dans la durée / intégration de la dimension RSE dans le développement / pertinence des axes de performance développés;
- Portfolio management: évolution des loyers vs marché et taux occupation / création de valeur / analyse potentiel futur par actif / investissements / Arbitrages, Grands dossiers développement (LSH, Biome, Marceau);
- Politique financière (Directeur général uniquement): Sécurisation

risques financiers / Adéquation du financement;

– Corporate:

- pour le Directeur général et le Directeur général délégué: Relations investisseurs / analystes / Relations principaux actionnaires / Risques juridiques,
- pour le Directeur général uniquement: Gestion Conseils d'administration et Comités du Conseil / Risques et fiscaux / Fonctionnement général de la Société.

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 14.2 en pages 87 à 89 du présent document).

4.1.2. Processus de décision suivi pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération, y compris les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts, rôle du Comité de rémunérations et de sélection

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

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

Il est rappelé que le montant de la rémunération variable des mandataires sociaux est déterminé conformément à la formule arrêtée, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, par le Conseil d'administration du 15 novembre 2019.

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

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

La moyenne arithmétique des taux de réalisation des objectifs affectés à ces deux critères détermine le montant de la part quantitative variable selon le tableau de correspondance tel que détaillé en page 120 du présent rapport.

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

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

L'évaluation des conditions de performance déterminant le montant de la rémunération en actions versée aux mandataires sociaux est, quant à elle, soumise à la procédure décrite ci-après. Suite à la publication, par la dernière des sociétés de référence visées dans le plan d'attribution d'actions de performance concerné, du communiqué de presse annonçant ses résultats du 3^e exercice clos à compter de la date d'attribution gratuite des actions, la Direction de l'entreprise établit une attestation destinée 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 la rémunération qui leur est allouée par l'Assemblée générale, les Administrateurs perçoivent une part fixe relative à la responsabilité qu'ils encourent en leur qualité d'Administrateurs et une part variable relative à leur participation effective aux réunions du Conseil et des Comités.

La répartition des parts fixes et variables est présentée au paragraphe 4.2.4 en page 111 du présent rapport.

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

La politique de rémunération de la Société proposée pour l'exercice 2022 intègre une modification par rapport à la politique adoptée au titre du précédent exercice concernant le Directeur général (paragraphe 4.2.2)..

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

La politique de rémunération de la Société proposée pour l'exercice 2022 s'appliquerait sans modification à tout mandataire social nouvellement nommé, à l'exception de la rémunération exceptionnelle visée au paragraphe 4.2.2 (page 111).

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

Non applicable.

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

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

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2022 est décrite ci-après.

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 de Président, 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 au titre de son mandat d'Administrateur, 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

Le Président du Conseil d'administration peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

Le règlement du Plan n° 6 adopté par le Conseil d'administration dans sa réunion du 18 février 2022 est décrit en annexe 14.2 du Rapport de gestion en page 89 du présent document.

4.2.2. Politique de rémunération du Directeur général

La politique de rémunération du Directeur Général au titre de l'exercice 2022 est décrite ci-après.

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 2022, 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 2022 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 ⁽¹⁾ 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, qui pourraient faire suite notamment à l'opération initiée par Colonial sur le capital de la Société.

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 et de sélection apprécie chaque année le taux de réalisation des objectifs.

Actions de performance

Le Directeur général peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

La version définitive du règlement du Plan n° 6 adopté par le Conseil d'administration dans sa réunion du 18 février 2022 est décrite en annexe 14.2 du Rapport de gestion en page 89 du présent document.

Avantages en nature

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule de fonction et du régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

Autres avantages de toute nature

Le Directeur général bénéficie des droits à intéressement collectif et d'un abondement en cas de versements volontaires au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO).

Indemnités de départ

En cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde), la Société verserait au Directeur général une indemnité de cessation de mandat correspondant à deux ans de rémunération fixe et variable, en prenant en compte :

- la rémunération annuelle fixe en vigueur ; et
- la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Seraient exclus de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé ainsi que tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

L'indemnité serait versée en fonction de l'évolution du résultat net récurrent (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des 2 exercices précédents et dans les proportions suivantes :

| Résultat net récurrent N vs moyenne des deux exercices précédents | Indemnité de départ |
|---|---------------------|
| Supérieur ou égal à 100 % | 100 % |
| Entre 90 % et 100 % | 80 % |
| Entre 75 % et 90 % | 50 % |
| Inférieur à 75 % | 0 % |

La comparaison des résultats nets récurrents serait opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

Cette indemnité de départ a fait l'objet d'une approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2015.

Amendement à la politique de rémunération du Directeur Général au titre de l'exercice 2021, telle que votée au cours du vote *ex ante* de l'assemblée générale du 15 avril 2021

Compte tenu de l'activité induite par l'Opération de Colonial sur le capital de SFL décrite au point 2.1.4 du Rapport de gestion (pages 7 et 8) incluant la mise en place de l'évolution du partenariat entre SFL et Predica, le Conseil d'Administration du 18 février 2022, sur préconisation du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2022, a décidé de proposer à l'Assemblée générale devant se tenir le 7 avril 2022 de modifier la politique de rémunération votée au cours de l'assemblée générale du 15 avril 2021 conformément au vote *ex ante*, afin d'intégrer le versement d'une rémunération exceptionnelle du Directeur général d'un montant de 100 000 euros au titre de l'exercice 2021.

Cette rémunération exceptionnelle est justifiée par le travail fourni par le Directeur général et sa contribution personnelle au bon déroulement de cette opération complexe.

4.2.3. Politique de rémunération du Directeur général délégué

Le Directeur général délégué ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat.

Il est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée dans le cadre de ses fonctions de Directeur des opérations de la Société. En sa qualité de salarié, il perçoit une rémunération et bénéficie des mécanismes d'intéressement à long terme ainsi que des avantages en nature en vigueur au sein de la Société pour sa catégorie.

Au titre de ce contrat de travail conclu antérieurement à sa nomination, il bénéficie également d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

4.2.4. Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

La politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2022 est décrite ci-après.

L'Assemblée générale du 28 avril 2017 a adopté la seizième résolution soumise à son vote, portant le montant global annuel de la rémunération allouée aux Administrateurs à 800 000 €.

Le Conseil d'administration du même jour qui s'est tenu à l'issue de cette Assemblée générale, a confirmé sa décision prise en séance du 3 mars 2017, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 2 mars 2017, selon laquelle, à compter du 1^{er} janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision, la rémunération des administrateurs sera répartie comme suit :

| | | |
|----------------------|-----------------------------------|----------|
| Part fixe annuelle : | Administrateur : | 20 000 € |
| | Membres de Comité : | 30 000 € |
| | Président (Conseil et Comité) : | 40 000 € |
| Part variable : | Par séance du Conseil : | 3 000 € |
| | Par séance de Comité du Conseil : | 2 000 € |

En conséquence, la Société applique la recommandation du Code AFEP-MEDEF (article 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.

Cette rémunération est payable semestriellement à terme échu.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit.

En outre, en 2021, le Conseil d'administration du 28 juillet 2021 a considéré que les membres du Comité des Administrateurs indépendants, qui a assumé le rôle de Comité *ad hoc* dans le cadre de l'Offre et s'est réuni à ce titre à de nombreuses reprises avant et pendant l'Offre (voir paragraphe 3.13.5 du présent rapport), avaient droit à une rémunération au même titre que les membres des autres comités, et a donc décidé de leur attribuer la somme de 2 000 € par Administrateur indépendant et par séance du Comité intervenue avant et pendant l'Offre, soit 68 000 € par Administrateur.

Cependant, l'enveloppe globale annuelle au titre de l'exercice 2021 s'étant révélée insuffisante pour verser aux Administrateurs indépendants l'intégralité de cette somme, après prise en compte de l'ensemble des rémunérations dues et attribuées aux Administrateurs au titre des réunions des Conseils et des autres Comités tenues en 2021, le Conseil d'administration du 28 juillet 2021 a décidé, afin de ne pas dépasser cette enveloppe, de ne verser que 54 000 € par Administrateur indépendant au titre de l'exercice 2021, et de prévoir le versement du reliquat, d'un montant de 14 000 € par Administrateur indépendant, au titre de l'exercice 2022 postérieurement à l'assemblée générale statuant sur la politique de rémunération pour 2022.

En conséquence, est intégré à la politique de rémunération des mandataires sociaux au cours l'exercice 2022, le principe du prélèvement, sur l'enveloppe globale de 800 000 € au titre de cet exercice, d'une somme totale de 42 000 € à attribuer aux membres du Comité des Administrateurs indépendants en fonction au 1^{er} janvier 2022 au titre de leur participation aux séances du Comité *ad hoc*.

4.3. Contrats de services liant les membres des organes d'administration ou de direction à la Société

Il n'existe pas de contrat de service liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

5. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux et aux organes de direction (hors mandataires sociaux) au titre de l'exercice 2021

5.1. Ratios en application de l'article L. 22-10-9 I, 6° et 7° du Code de commerce

Les tableaux reproduits ci-après présentent le niveau de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur

général et du Directeur général délégué au regard des rémunérations moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des collaborateurs autres que les mandataires sociaux de l'UES Société Foncière Lyonnaise⁽¹⁾ pour chacun des exercices considérés. Il est précisé que les données reproduites ci-après ont été déterminées à partir des rémunérations et avantages versés aux dirigeants mandataires sociaux et aux salariés au cours de l'exercice considéré sur une base brute.

(1) L'UES Société Foncière Lyonnaise (l'«UES SFL» comprend les deux sociétés employeurs du Groupe, soit SFL et Locaparis.

Données relatives au périmètre de l'UES SFL conformément aux lignes directrices sur les multiples de rémunération publiées par l'AFEP en date du 28 janvier 2020 dans sa version mise à jour de février 2021 :

| | Niveau de rémunération au regard de la rémunération moyenne des salariés de l'UES SFL | Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices | | | | |
|---|---|--|-------|------|-------|-------|
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
| Président du Conseil d'administration M. Juan José Brugera Clavero | 2,91 | 3,27 | 3,13 | 2,78 | 3,03 | 2,74 |
| Directeur général M. Nicolas Reynaud | 12,76 | 12,16 | 11,01 | 9,59 | 11,04 | 10,18 |
| Directeur général délégué M. Dimitri Boulte | 9,75 | 9,30 | 8,38 | 7,17 | 7,48 | 6,87 |

| | Niveau de rémunération au regard de la rémunération médiane des salariés de l'UES SFL | Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices | | | | |
|---|---|--|-------|-------|-------|-------|
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
| Président du Conseil d'administration M. Juan José Brugera Clavero | 3,87 | 4,71 | 4,22 | 3,48 | 4,00 | 3,70 |
| Directeur général M. Nicolas Reynaud | 16,97 | 17,52 | 14,83 | 12,02 | 14,55 | 13,75 |
| Directeur général délégué M. Dimitri Boulte | 12,97 | 13,40 | 11,30 | 8,98 | 9,86 | 9,28 |

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Président du Conseil d'administration M. Juan José Brugera Clavero | | | | | |
| Rémunération annuelle | 308 270 € | 413 149 € | 370 000 € | 355 914 € | 301 546 € |
| Performances de la société | | | | | |
| • Revenus locatifs | 174 634 € | 182 424 K€ | 198 710 K€ | 193 509 K€ | 195 780 K€ |
| • Résultat net récurrent (RNR) | 92 390 € | 100 794 K€ | 119 236 K€ | 106 651 K€ | 102 419 K€ |
| • Évolution RNR | -8,3% | -15,47% | 11,7% | 4,2% | 1,5% |
| • Évolution ANNNR (EPRA NDV) | -4,8% | 3,1% | 11,1% | 7,7% | 21,0% |
| Rémunération moyenne | 105 840 € | 126 502 € | 118 182 € | 128 138 € | 99 463 € |
| Ratios | 2,91 | 3,27 | 3,13 | 2,78 | 3,03 |

| Directeur général M. Nicolas Reynaud | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rémunération annuelle | 1 351 007 € | 1 537 994 € | 1 300 738 € | 1 229 361 € | 1 097 904 € |
| Performances de la société | | | | | |
| • Revenus locatifs | 174 634 € | 182 424 K€ | 198 710 K€ | 193 509 K€ | 195 780 K€ |
| • Résultat net récurrent (RNR) | 92 390 € | 100 794 K€ | 119 236 K€ | 106 651 K€ | 102 419 K€ |
| • Évolution RNR | -8,3 % | - 15,47 % | 11,7 % | 4,2 % | 1,5 % |
| • Évolution ANNNR (EPRA NDV) | -4,8 % | 3,1 % | 11,1 % | 7,7 % | 21,0 % |
| Rémunération moyenne | 105 840 € | 126 502 € | 118 182 € | 128 138 € | 99 463 € |
| Ratios | 12,76 | 12,16 | 11,01 | 9,59 | 11,04 |

| Directeur général délégué M. Dimitri Boulte | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|-------------|------------|------------|------------|
| Rémunération annuelle | 1 032 373 € | 1 176 618 € | 990 678 € | 919 072 € | 743 926 € |
| Performances de la société | | | | | |
| • Revenus locatifs | 174 634 € | 182 424 K€ | 198 710 K€ | 193 509 K€ | 195 780 K€ |
| • Résultat net récurrent (RNR) | 92 390 € | 100 794 K€ | 119 236 K€ | 106 651 K€ | 102 419 K€ |
| • Évolution RNR | -8,3 % | - 15,47 % | 11,7 % | 4,2 % | 1,5 % |
| • Évolution ANNNR (EPRA NDV) | -4,8 % | 3,1 % | 11,1 % | 7,7 % | 21,0 % |
| Rémunération moyenne | 105 840 € | 126 502 € | 118 182 € | 128 138 € | 99 463 € |
| Ratios | 9,75 | 9,30 | 8,38 | 7,17 | 7,48 |

Données relatives au périmètre de la société SFL seule conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-9 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 | | | | |
|---|--|--|-------|------|-------|------|
| | | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| Président du Conseil d'administration M. Juan José Brugera Clavero | 2,82 | 3,14 | 3,07 | 2,71 | 2,90 | 2,64 |
| Directeur général M. Nicolas Reynaud | 12,37 | 11,70 | 10,81 | 9,35 | 10,55 | 9,80 |
| Directeur général délégué M. Dimitri Boulte | 9,45 | 8,95 | 8,23 | 6,99 | 7,15 | 6,61 |

| Président du Conseil d'administration M. Juan José Brugera Clavero | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Rémunération annuelle | 308 270 € | 413 149 € | 370 000 € | 355 914 € | 301 546 € | 274 159 € |
| Performances de la société | | | | | | |
| • Revenus locatifs | 174 634 € | 182 424 K€ | 198 710 K€ | 193 509 K€ | 195 780 K€ | 198 137 K€ |
| • Résultat net récurrent (RNR) | 92 390 € | 100 794 K€ | 119 236 K€ | 106 651 K€ | 102 419 K€ | 100 881 K€ |
| • Évolution RNR | -8,3 % | - 15,47 % | 11,7 % | 4,2 % | 1,5 % | 53,3 % |
| • Évolution ANNNR (EPRA NDV) | -4,8 % | 3,1 % | 11,1 % | 7,7 % | 21,0 % | 13,3 % |
| Rémunération moyenne | 109 210 € | 131 435 € | 120 345 € | 131 446 € | 104 044 € | 103 958 € |
| Ratios | 2,82 | 3,14 | 3,07 | 2,71 | 2,90 | 2,64 |

| Directeur général M. Nicolas Reynaud | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rémunération annuelle | 1 351 007 € | 1 537 994 € | 1 300 738 € | 1 229 361 € | 1 097 904 € | 1 018 503 € |
| Performances de la société | | | | | | |
| • Revenus locatifs | 174 634 € | 182 424 K€ | 198 710 K€ | 193 509 K€ | 195 780 K€ | 198 137 K€ |
| • Résultat net récurrent (RNR) | 92 390 € | 100 794 K€ | 119 236 K€ | 106 651 K€ | 102 419 K€ | 100 881 K€ |
| • Évolution RNR | -8,3 % | -15,47 % | 11,7 % | 4,2 % | 1,5 % | 53,3 % |
| • Évolution ANNNR (EPRA NDV) | -4,8 % | 3,1 % | 11,1 % | 7,7 % | 21,0 % | 13,3 % |
| Rémunération moyenne | 109 210 € | 131 435 € | 120 345 € | 131 446 € | 104 044 € | 103 958 € |
| Ratios | 12,37 | 11,70 | 10,81 | 9,35 | 10,55 | 9,80 |

| Directeur général délégué M. Dimitri Boulte | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Rémunération annuelle | 1 032 373 € | 1 176 618 € | 990 678 € | 919 072 € | 743 926 € | 687 122 € |
| Performances de la société | | | | | | |
| • Revenus locatifs | 174 634 € | 182 424 K€ | 198 710 K€ | 193 509 K€ | 195 780 K€ | 198 137 K€ |
| • Résultat net récurrent (RNR) | 92 390 € | 100 794 K€ | 119 236 K€ | 106 651 K€ | 102 419 K€ | 100 881 K€ |
| • Évolution RNR | -8,3 % | -15,47 % | 11,7 % | 4,2 % | 1,5 % | 53,3 % |
| • Évolution ANNNR (EPRA NDV) | -4,8 % | 3,1 % | 11,1 % | 7,7 % | 21,0 % | 13,3 % |
| Rémunération moyenne | 109 210 € | 131 435 € | 120 345 € | 131 446 € | 104 044 € | 103 958 € |
| Ratios | 9,45 | 8,95 | 8,23 | 6,99 | 7,15 | 6,61 |

5.2. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice 2021

La présente section 5.2 décrit les rémunérations et avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2021 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 2021 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 15 avril 2021 (respectivement douzième et treizième résolutions ordinaires), seront soumis au vote de l'Assemblée générale du 7 avril 2022 conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 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 2021

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

Monsieur Juan José Brugera Clavero a perçu une rémunération fixe de 112 500 euros au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration. Il est précisé que Monsieur Juan José Brugera Clavero a renoncé au versement de sa rémunération fixe au titre du 4^e trimestre de l'exercice 2021.

Rémunération au titre de son mandat d'Administrateur

Monsieur José Juan Brugera Clavero a perçu en outre une rémunération de 32 000 euros au titre de son mandat d'administrateur, dont 20 000 euros au titre de la part fixe et 12 000 euros au titre de la part variable. Ces montants portent uniquement sur le 1^{er} semestre 2021, Monsieur Juan José Brugera Clavero ayant renoncé au versement de sa rémunération d'Administrateur au titre du 2^d semestre 2021.

Actions de performance

Enfin, le Conseil d'administration du 11 février 2021 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 à l'annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 87 et suivantes.

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 2021

| Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 | Montants ou valorisation comptable | Présentation |
|---|------------------------------------|---|
| Rémunération fixe | 112 500 € | La rémunération fixe due à Monsieur Juan José Brugera Clavero au titre de l'exercice 2021 est identique à celle due au titre de l'exercice 2020 (150 000 €), Monsieur Juan José Brugera Clavero a toutefois renoncé au versement de sa rémunération fixe due au titre du 4 ^e trimestre de l'exercice 2021. |
| 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 | 163 770 € | Le Conseil d'administration du 11 février 2021 a décidé d'attribuer 6 000 actions de performance à M. Brugera Clavero. |
| Rémunération au titre du mandat d'Administrateur | 32 000 € | M. Brugera Clavero perçoit une rémunération au titre de son mandat d'administrateur. Il a renoncé au versement de sa rémunération au titre de son mandat d'Administrateur pour le 2 ^d semestre 2021. |
| Valorisation des avantages de toute nature | N/A | M. Brugera Clavero ne bénéficie d'aucun avantage en nature. |
| 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 2021

Rémunération fixe

Monsieur Nicolas Reynaud bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute qui s'est établie, pour l'année 2021, à 407 000 euros.

Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud au titre de l'exercice 2021, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 11 février 2021 s'établit à un montant de 421 667 euros, ventilé comme suit :

- un montant de 221 441 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: 104,31 % ;
- un montant de 203 500 euros au titre de la part qualitative en fonction de l'atteinte d'objectifs annuels (non rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelle).

Le ratio RNR n/RNR n-1 s'établissant à 94,6 %, 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 99,2 %.

Le versement de la rémunération variable sera subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale qui se tiendra le 7 avril 2022.

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 11 février 2021, 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 à l'annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 87 et suivantes 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 2021 :

| Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 | Montants ou valorisation comptable | Présentation |
|---|---|--|
| Rémunération fixe | 407 000 € | La rémunération fixe de M. Nicolas Reynaud au titre de l'exercice 2021 demeure inchangée par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2020. |
| Rémunération variable annuelle | 421 667 € (le versement de cette rémunération variable est subordonné à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 7 avril 2022) | 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 | 100 000 € (le versement de cette rémunération exceptionnelle est subordonné à l'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2022 de la 8 ^e résolution ordinaire) | Cette rémunération résulte de l'implication et du travail effectué par M. Nicolas Reynaud dans le cadre de l'opération de Colonial sur le capital de SFL (cf. paragraphe 4.2.2, dernier alinéa en page 111 du présent rapport et paragraphe 2.1.4 en pages 7 et 8 du Rapport de gestion). |
| Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme | 545 900 € | Le Conseil d'administration du 11 février 2021 a décidé d'attribuer 20 000 actions de performance à M. Nicolas Reynaud. |
| Rémunération au titre du mandat d'administrateur | N/A | M. Nicolas Reynaud n'est pas Administrateur et ne perçoit aucune rémunération à ce titre. |
| Valorisation des avantages de toute nature | 18 909 € | Véhicule de fonction et régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC). |
| Autres | 14 695 € | Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à intéressement collectif au titre de 2020 versés en 2021 (les droits acquis au titre de l'exercice 2021 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport). |
| 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 2021

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 2021, à 333 023 euros.

Rémunération variable

La rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte au titre de l'exercice 2021 dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 11 février 2021, s'établit à un montant de 274 342 euros.

Actions de performance

Le 11 février 2021, 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 à l'annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 87 et suivantes.

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 2021 :

| Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 | Montants ou valorisation comptable | Présentation |
|---|------------------------------------|---|
| Rémunération fixe | 333 023 € | La rémunération fixe de M. Dimitri Boulte due au titre de l'exercice 2021 demeure inchangée par rapport à la rémunération fixe due au titre de l'exercice 2020. |
| Rémunération variable annuelle | 274 342 € | 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 | 85 000 € | Cette rémunération résulte de l'implication et du travail effectué par M. Dimitri Boulte dans le cadre de l'opération de Colonial sur le capital de SFL (cf. paragraphe 2.1.4 en pages 7 et 8 du Rapport de gestion). |
| Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme | 436 720 € | Le Conseil d'administration du 11 février 2021 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 | 8 413 € | Véhicule de fonction. |
| Autres | 17 067 € | Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à participation et intéressement collectif au titre de 2020 versés en 2021 (les droits acquis au titre de l'exercice 2021 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'actionnariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement. |
| Indemnité de non-concurrence | N/A | M. Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence. |
| Régime de retraite supplémentaire | N/A | M. Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe. |

5.2.4. Tableaux de synthèse

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2009-16 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en janvier 2020.

TABLEAU 1 – SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

| Juan José Brugera Clavero Président du Conseil d'administration | Exercice 2020 | Exercice 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2) | 217 000 € | 144 500 € |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | 0 € | 0 € |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillée au tableau 6) | 196 149 € | 163 770 € |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 € | 0 € |
| Total | 413 149 € | 308 270 € |

(1) Le Conseil d'administration réuni le 6 février 2020 et le 11 février 2021 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 14.2. (pages 87 et suivantes du présent document).

| Nicolas Reynaud Directeur Général | Exercice 2020 | Exercice 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2) | 823 772 € | 962 271 € |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | 0 € | 0 € |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillée au tableau 6) | 653 830 € | 545 900 € |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 € | 0 € |
| Total | 1 477 602 € | 1 508 171 € |

(1) Le Conseil d'administration réuni le 6 février 2020 et le 11 février 2021 a décidé d'attribuer à Monsieur Nicolas Reynaud 20000 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 14.2 (pages 87 et suivantes du présent document).

| Dimitri Boulte Directeur général délégué | Exercice 2020 | Exercice 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Rémunérations attribuées au titre de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillées au tableau 2) | 614 583 € | 717 845 € |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | 0 € | 0 € |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6) | 523 064 € | 436 720 € |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 € | 0 € |
| Total | 1 137 647 € | 1 154 565 € |

(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 6 février 2020 et le 11 février 2021 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri Boulte 16000 actions de performance lors de chacune de ces deux attributions. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation de ces actions de performance sont détaillées en annexe 14.2. (pages 87 et suivantes du présent document).

Pour rappel, sont reproduits ci-après les tableaux de synthèse des rémunérations des mandataires sociaux au titre des années 2018 et 2019 :

| Juan José Brugera Clavero Président du Conseil d'administration | Exercice 2018 | Exercice 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice | 210 000 € | 208 000 € |
| 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 | 145 914 € | 162 000 € |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 € | 0 € |
| Total | 355 914 € | 370 000 € |

| Nicolas Reynaud Directeur général | Exercice 2018 | Exercice 2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice | 748 802 € | 824 490 € |
| 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 | 486 380 € | 540 000 € |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 € | 0 € |
| Total | 1 235 182 € | 1 364 490 € |

| Dimitri Boulte Directeur général délégué | Exercice 2018 | Exercice 2019 |
|---|------------------|--------------------|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice | 594 804 € | 611 923 € |
| 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 | 389 104 € | 432 000 € |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 € | 0 € |
| Total | 938 908 € | 1 043 923 € |

TABLEAU 2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

| Juan José Brugera Clavero Président du Conseil d'administration | Exercice 2020 | | Exercice 2021 | |
|--|------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | Montants dus | Montants versés | Montants dus ⁽³⁾ | Montants versés ⁽³⁾ |
| Rémunération fixe ⁽¹⁾ | 150 000 € | 150 000 € | 112 500 € | 112 500 € |
| Rémunération variable annuelle | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Rémunération exceptionnelle | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Rémunération au titre du mandat d'Administrateur ⁽²⁾ | 67 000 € | 67 000 € | 32 000 € | 32 000 € |
| Avantages en nature | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Autres | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 217 000 € | 217 000 € | 144 500 € | 144 500 € |

(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.

(3) Comme indiqué au paragraphe 5.2.1 du présent rapport, Monsieur Juan José Brugera Clavero a renoncé au versement de sa rémunération fixe de Président au titre du 4^e trimestre de l'exercice 2021 et au versement de sa rémunération d'Administrateur au titre du 2^e semestre 2021.

| Nicolas Reynaud Directeur général | Exercice 2020 | | Exercice 2021 | |
|--|------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | Montants dus | Montants versés | Montants dus ^(a) | Montants versés ^(a) |
| Rémunération fixe ⁽¹⁾ | 407 000 € | 407 000 € | 407 000 € | 407 000 € |
| Rémunération variable annuelle ⁽²⁾ | 364 503 € | 424 895 € ^(b) | 421 667 € | 364 503 € ^(b) |
| Rémunération exceptionnelle | 0 € | 0 € | 100 000 € | 0 € ^(c) |
| Rémunération au titre du mandat d'Administrateur | NA | NA | NA | NA |
| Avantages en nature ⁽³⁾ | 18 218 € | 18 218 € | 18 909 € | 18 909 € |
| Autres ⁽⁴⁾ | 34 051 € | 34 051 € | 14 695 € | 14 695 € |
| Total | 823 772 € | 884 164 € | 962 271 € | 805 107 € |

(a) Montant dû au titre de l'exercice 2019 versé en 2020 après approbation de l'Assemblée générale du 3 avril 2020.

(b) Montant dû au titre de l'exercice 2020, versé en 2021 après approbation de l'Assemblée générale du 15 avril 2021.

(c) Le versement de la rémunération exceptionnelle est subordonné à l'approbation préalable de l'Assemblée générale du 7 avril 2022 et sera en conséquence versé en 2022, sous réserve du vote positif de l'Assemblée générale.

(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 11 février 2021 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2021 et en considération de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de maintenir la rémunération fixe de Monsieur Nicolas Reynaud à 407 000 € en 2021.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas Reynaud ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 6 février 2020 pour la part variable due au titre de l'exercice 2020 et par le Conseil d'administration du 11 février 2021 pour la part variable due au titre de l'exercice 2021.

Lors de sa réunion du 6 février 2020, 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 2020.

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 2020, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2020, lesquels correspondent au budget actualisé des effets de la crise sanitaire tel qu'approuvé par le Conseil d'Administration du 28 juillet 2020 :

- un objectif d'un montant de 100,5 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 185,7 millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2020 à partir duquel est déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance mentionnée ci-après :

| Taux de réalisation de l'objectif | % Variable quantitatif/fixe* | |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | Directeur général | Directeur général délégué |
| A. 122 % et plus | 145 % | 116 % |
| B. 100 % | 100 % | 80 % |
| C. 70 % et plus | 60 % | 48 % |
| D. < 70 % | 0 | 0 |

* Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global

- En dessous de 70 % : 0
- Entre 70 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B
- Si 100 % : point central du variable au taux B
- Entre 100 % et 122 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A
- Au-dessus de 122 % : taux A

Cette rémunération variable ainsi calculée sera enfin affectée d'un coefficient qui sera fonction du ratio : RNR de l'année n / RNR de l'année n-1

Ce coefficient étant déterminé selon la table suivante :

| RNR n / RNR n-1 | Coefficient |
|-----------------|--------------------------|
| < 90 % | 90 % |
| 90 % à 95 % | 90 % à 100 % (linéaire) |
| 95 % à 105 % | 100 % (invariant) |
| 105 % à 110 % | 100 % à 110 % (linéaire) |
| > 110 % | 110 % |

Pour l'année 2021, les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 11 février 2021 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 2021, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants pour l'année 2021 :

- un objectif d'un montant de 89,6 millions d'euros pour le Résultat Net Récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 170,9 millions d'euros pour les Revenus locatifs.

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2021 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 2020 et 2021 ont, quant à eux, été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité opérationnelles.

(3) Avantages en nature véhicule et régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

(4) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2020 et 2021 au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO), droits à intéressement collectif au titre des exercices 2019 et 2020 versés respectivement en 2020 et 2021 (les droits à intéressement acquis au titre de l'exercice 2021 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

| Dimitri BOULTE Directeur général délégué | Exercice 2020 | | Exercice 2021 | |
|--|------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| | Montants dus | Montants versés | Montants dus | Montants versés |
| Rémunération fixe ⁽¹⁾ | 331 754 € | 331 754 € | 333 023 € | 333 023 € |
| Rémunération variable annuelle ⁽²⁾ | 237 151 € | 276 122 € ^(a) | 274 342 € | 237 151 € ^(b) |
| Rémunération exceptionnelle | 0 € | 0 € | 85 000 € | 0 € ^(c) |
| Rémunération au titre du mandat d'Administrateur | NA | NA | NA | NA |
| Avantages en nature ⁽³⁾ | 6 619 | 6 619 € | 8 413 € | 8 413 € |
| Autres ⁽⁴⁾ | 39 059 € | 39 059 € | 17 067 € | 17 067 € |
| Total | 614 583 € | 653 554 | 717 845 € | 595 654 € |

(a) Montant dû au titre de l'exercice 2019 versé en 2020 après approbation du Conseil d'administration du 6 février 2020.

(b) Montant dû au titre de l'exercice 2020, versé en 2021 après approbation du Conseil d'administration du 11 février 2021.

(c) La rémunération exceptionnelle a été décidée par le Conseil d'administration du 18 février 2022, puis versée postérieurement à ce Conseil.

(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 11 février 2021 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2021 et en considération de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de maintenir la rémunération fixe de Monsieur Dimitri Boulte à 331 000 € en 2021.

(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 6 février 2020 pour la part variable due au titre de l'exercice 2020 et par le Conseil d'administration du 11 février 2021 pour la part variable due au titre de l'exercice 2021.

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) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2020 et 2021 au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO), droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2019 et 2020 versés respectivement en 2020 et 2021 (les droits acquis au titre de l'exercice 2021 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 2019 | Exercice 2020 | Exercice 2021 |
|------------------------------------|---|---------------|---------------|
| 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 | |
| Nicolas Reynaud | | Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée | |
| Dimitri Boulte | | Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée | |

TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

| Nom du dirigeant mandataire social | N° et date du Plan | Nombre d'actions attribuées durant l'exercice ⁽¹⁾ | Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽²⁾ | Date d'acquisition ⁽³⁾ | Date de disponibilité ⁽⁴⁾ | Conditions de performance ⁽⁵⁾ |
|------------------------------------|--|--|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| Juan José Brugera Clavero | Plan 5 11/02/2021 | 6 000 | 163 770 € | 11/02/2024 | 11/02/2026 | ⁽⁵⁾ |
| Nicolas Reynaud | Plan 5 11/02/2021 | 20 000 | 545 900 € | 11/02/2024 | 11/02/2026 | ⁽⁵⁾ |
| Dimitri Boulte | Plan 5 11/02/2021 | 16 000 | 436 720 € | 11/02/2024 | 11/02/2026 | ⁽⁵⁾ |
| 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 11 février 2021 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 14.2.

(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 notamment en compte les paramètres suivants : prix de l'action sous-jacente, dividende attendu sur les actions, dilution du capital, objectifs de résultats et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 54,590 € pour les actions attribuées le 11 février 2021.

La valorisation des actions est calculée à partir du nombre d'actions cible correspondant à 50 % des actions maximum attribuables.

(3) Il s'agit de la date à laquelle les actions sont effectivement acquises par le bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le Plan. Cette date intervient à l'expiration d'une période de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des sociétés de référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la date d'attribution (soit au plus tôt le 11 février 2024).

(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conserver 10 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans.

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées de référence (SFL comprise), ce classement étant établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué augmenté des dividendes versés sur une base consolidée par action. Ces conditions de performance sont détaillées en annexe 14.2.

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° 4 du 26/04/2016 | 4 500 |
| Nicolas Reynaud | Plan n° 4 du 26/04/2016 | 15 000 |
| Dimitri Boulte | Plan n° 4 du 26/04/2016 | 12 000 |

TABLEAU 11 – INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUES À RAISON DE LA CESSATION/DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

| Dirigeants mandataires sociaux | Contrat de travail | | Régime de retraite supplémentaire | | Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions | | Indemnités relatives à une clause de non-concurrence | |
|--|--------------------|-----|-----------------------------------|-----|---|-----|--|-----|
| | Oui | Non | Oui | Non | Oui | Non | Oui | Non |
| Juan José Brugera Clavero Président du Conseil d'administration - Début du mandat : 14/04/2010 - Fin de mandat : AGO 2022 | | X | | X | | X | | X |
| Nicolas Reynaud Directeur général - Début du mandat : 27/01/2015 - Fin du mandat : durée illimitée | | X | | X | X ⁽¹⁾ | | | X |
| Dimitri Boulte Directeur général délégué - Début du mandat : 27/01/2015 - Fin du mandat : durée illimitée | X ⁽²⁾ | | | X | X ⁽³⁾ | | | 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 2021, 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 2021, aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Dimitri Boulte. Néanmoins, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie, au titre de son contrat de travail, d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat, d'un montant brut égal à deux fois les rémunérations totales dues au titre de l'année civile précédant le changement.

5.3. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux Administrateurs au titre de l'exercice 2021

Les rémunérations versées ou attribuées aux Administrateurs au titre de leur mandat pour l'exercice 2021 ont été déterminées conformément à la politique rappelée au paragraphe 4.2.4 du présent rapport.

TABLEAU 3 – TABLEAU SUR LA RÉMUNÉRATION PERÇUE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-EXÉCUTIFS
(montants bruts)

| Mandataires sociaux non exécutifs | Montants versés au cours de l'exercice 2020 | Montants versés au cours de l'exercice 2021 |
|---|---|---|
| Najat AASQUI⁽¹⁾⁽²⁾ | | |
| Rémunération | 0 € | 0 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Ali BIN JASSIM AL THANI | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 44 000 € | 41 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Angels ARDERIU IBARS | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 47 000 € | 44 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Chantal du RIVAU⁽³⁾ | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 0 € | NC |
| Autre rémunération | 0 € | NC |
| Jean-Jacques DUCHAMP⁽²⁾ | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 0 € | 0 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 79 000 € | 76 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Carmina GANYET I CIRERA | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 69 000 € | 66 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Carlos KROHMER | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 47 000 € | 41 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Arielle MALARD de ROTHSCHILD | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 70 000 € | 68 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 54 000 € ⁽⁴⁾ |
| Luis MALUQUER TREPAT | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 47 000 € | 44 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Nuria OFERIL COLL | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 47 000 € | 44 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Alexandra ROCCA | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 44 000 € | 44 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 54 000 € ⁽⁴⁾ |
| Pere VIÑOLAS SERRA | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 61 000 € | 64 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 0 € |
| Anthony WYAND | | |
| Rémunération (fixe, variable) | 71 000 € | 74 000 € |
| Autre rémunération | 0 € | 54 000 € ⁽⁴⁾ |
| Total | 626 000 € | 768 000 € |

(1) Début du mandat d'Administrateur le 28 juillet 2020.

(2) Fin du mandat d'Administrateur le 4 août 2021.

(3) Fin du mandat d'Administrateur le 30 juin 2020.

(4) Rémunération versée aux Administrateurs indépendants pour leurs travaux au sein du Comité des Administrateurs indépendants agissant en qualité de membres du Comité *ad hoc* dans le cadre de l'Opération Colonial sur le capital de SFL (cf. paragraphe 3.13.5 ci-dessus).

5.4. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux organes de direction hors mandataires sociaux au titre de l'exercice 2021

Les membres du Comité de Direction dans sa composition effective au 31 décembre 2021 (hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2021 les rémunérations globales brutes suivantes :

| | 2021 |
|---|-----------|
| Rémunérations fixes | 874 218 € |
| Rémunérations variables ⁽¹⁾ | 313 660 € |
| Avantages en nature | 25 650 € |
| Rémunérations exceptionnelles | 100 000 € |
| Participation/intéressement ⁽²⁾ | 44 575 € |
| Abondement versements volontaires au PERECO | 25 300 € |

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 11 février 2021 pour les mandataires sociaux (50 % quantitatif, 50 % qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectif au titre de 2020 versés en 2021 (les droits acquis au titre de l'exercice 2021 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Modification des contrats de travail : versement d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat

Le Conseil d'administration du 9 février 2004 a décidé l'insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de Direction de la Société.

Ces clauses ont été mises à jour en 2006 et prévoient en cas (i) de licenciement ou (ii) de démission causé par des modifications sensibles de responsabilité consécutives à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe

des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, le versement d'une indemnité en complément des indemnités légales ou conventionnelles d'un montant, exprimé en euros, qui était de deux années de la rémunération de 2006.

Le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d'un montant brut d'indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues aux cadres dirigeants au titre de l'année civile précédant le changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle.

Le Conseil du 4 avril 2008 a également approuvé qu'à compter du prochain changement direct ou indirect dans la structure du capital, le délai pour que les bénéficiaires puissent se prévaloir de la clause, soit réduit de deux ans à dix-huit mois.

NB : Compte tenu de la cessation de ses fonctions salariées consécutive à sa nomination en qualité de Directeur Général le 27 janvier 2015, il est à signaler que Monsieur Nicolas Reynaud ne bénéficie plus de cette clause depuis cette même date.

Au 31 décembre 2021, un salarié détenteur d'un mandat social en complément de son contrat de travail bénéficie de cette protection.

5.5. Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

TABLEAU 8 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Néant

TABLEAU 9 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS DE PERFORMANCE

| Date d'Assemblée | Plan n° 4 | | Plan n° 5 | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 13/11/2015 | | 20/04/2018 | | | |
| Date du Conseil d'administration | 26/04/2016 | 03/03/2017 | 20/04/2018 | 15/02/2019 | 06/02/2020 | 11/02/2021 |
| Nombre total d'actions attribuées | 48 054 | 50 064 | 67 184 | 65 896 | 68 952 | 66 920 |
| dont le nombre attribué aux mandataires sociaux : | 31 500 | 31 500 | 42 000 | 42 000 | 42 000 | 42 000 |
| • Juan José Brugera Clavero | 4 500 | 4 500 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 |
| • Nicolas Reynaud | 15 000 | 15 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| • Dimitri Boulte | 12 000 | 12 000 | 16 000 | 16 000 | 16 000 | 16 000 |
| Date d'acquisition des actions | 03/04/2019 | 27/03/2020 | 06/04/2021 | 15/02/2022 | 06/02/2023 | 11/02/2024 |
| Date de fin de période de conservation | 02/04/2021 | 26/03/2022 | 05/04/2023 | 14/02/2024 | 05/02/2025 | 10/02/2026 |
| Conditions de performance | (1) | | (2) | (2) | (2) | (2) |
| Nombre d'actions acquises au 31/12/2021 | 46 302 | 46 494 | 63 648 | – | – | – |
| Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques | – | – | – | 904 | 936 | 680 |
| Nombre d'actions restantes au 31/12/2021 | – | – | – | 64 992 | 68 016 | 66 240 |

(1) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 4 détaillé ci-après.

(2) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 5 détaillé ci-après.

Sont rappelés ci-après les règlements des plans 4 et 5.

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^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites.

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises 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 tel qu'amendé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021

Date d'acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour l'attribution du 11 février 2021, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2023).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'issue de la période d'acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l'une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

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

* Le Conseil d'administration du 19 novembre 2021, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection, a approuvé un premier amendement au Plan n° 5 en raison du changement des indicateurs par l'EPRA. Ainsi à compter du 1^{er} janvier 2021 l'indicateur de performance ANR désigne par l'actif net réévalué NTA (Net Tangible Asset) qui est l'indicateur le plus proche de l'ANR traditionnel.

De plus, compte tenu de l'évolution de l'actionariat de la Société résultant de l'Opération de Colonial sur le capital (cf. paragraphe 2.1.4 pages 7 et 8 du rapport de gestion) et de la période transitoire dans laquelle se situe la Société, le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 a décidé que le Plan n° 5 autorise la possibilité d'ajuster l'appréciation des objectifs de performance en cas d'évolution du Groupe Colonial ayant un impact défavorable sur la Société ou sur la réalisation de ses objectifs de performance.

Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 5, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 10 %* des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par SFL devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

* Un troisième amendement au règlement du Plan n° 5 approuvé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 a réduit de 40 % à 10 % la quotité d'actions devant être conservées par les mandataires sociaux.

L'ensemble des amendements au Plan n° 5 adoptés par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 sont applicables aux attributions dont les actions gratuites ne sont pas encore définitivement acquises, à savoir les attributions votées les 15 février 2019, 6 février 2020 et 11 février 2021.

Le règlement du Plan n° 5 est détaillé en annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 87 et suivantes du présent document.

6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif de SFL et l'une de ses filiales

Conformément à l'article L. 225-37-42° du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée entre, d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de SFL et, d'autre part une société contrôlée par SFL au sens de l'article L. 233-3, autres que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

7. Conventions courantes et réglementées

7.1. Évaluation annuelle des conventions courantes et conclues à des conditions normales et des conventions réglementées

Lors de sa séance du 23 juin 2020, le Conseil d'administration, conformément à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, a mis en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Le Conseil du 23 juin 2020 a intégré, dans cette procédure, l'évaluation des conventions réglementées afin de se conformer à la recommandation n° 2012-05 de l'Autorité des Marchés Financiers invitant les sociétés à mettre en place une charte interne pour qualifier les conventions devant être soumises à la procédure des conventions réglementées.

La procédure adoptée par le Conseil dans sa séance du 23 juin 2020 est disponible sur le site internet de la Société.

Elle est rappelée ci-après :

- Procédure concernant les conventions réglementées :

Toute convention réglementée doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration et à l'approbation a posteriori de l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration a l'obligation de motiver sa décision d'autorisation en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. La personne directement ou indirectement intéressée à la convention ne prend part ni aux délibérations ni au vote du Conseil d'administration sur l'autorisation concernée. En outre, lors du vote en Assemblée générale, ses actions ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul de la majorité.

Le Conseil d'administration examine chaque année les conventions réglementées qui auront été conclues et autorisées au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, ou dont l'exécution n'a pas encore eu lieu au moment de l'examen :

- pour chacune des conventions autorisées au cours d'un exercice précédent et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice ou est susceptible d'être poursuivie ou encore interviendra au cours d'exercices futurs : les règles de calcul et d'ajustement dans le temps des conditions financières qu'elle prévoit ;
- une information particulière pour chacune de ces conventions ayant connu une évolution substantielle de leur montant ou de leurs conditions financières, liée par exemple à une indexation ;
- les conventions que le conseil a estimé ne plus répondre à la qualification de convention réglementée au regard de l'évolution des circonstances.

- Procédure concernant les conventions courantes conclues à des conditions normales :

L'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, réalisée par les équipes internes de la Société, est revue annuellement par le Comité d'audit afin de vérifier si ces conventions continuent de remplir les conditions ci-après :

- Les opérations courantes sont celles habituellement réalisées par la Société et qui sont conclues dans le cadre de son activité, notamment au regard de son objet social. Il est également tenu compte des pratiques usuelles des entreprises opérant dans le même secteur que la Société.
- Les conditions sont normales si elles sont comparables aux conditions pratiquées par des entreprises du même secteur ou aux conditions usuellement pratiquées par la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs : en l'absence de l'un ou de l'autre, la convention sera soumise à la procédure des conventions réglementées.

Le cas échéant, sur recommandation du Comité d'audit, le Conseil d'administration procède au reclassement en conventions réglementées des conventions concernées.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation, conformément à l'article L. 22-10-12 du Code de commerce.

Le Comité d'audit réuni le 19 novembre 2021, après évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales a conclu que ces dernières continuaient de remplir ces conditions.

7.2. Convention réglementée autorisée au cours de l'exercice

Lors de sa séance du 3 juin 2021, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé la conclusion du Contrat de cession et d'échange entre SFL et Predica, actionnaire détenant à cette date plus de 10 % du capital de SFL.

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce prévoyant que toute personne directement ou indirectement intéressée à une convention réglementée doit s'abstenir de prendre part aux délibérations ou au vote sur l'autorisation sollicitée et aux règles du Code AFEP-MEDEF auxquelles SFL se réfère en matière de potentiel conflit d'intérêts, Madame Najat Aasqui, Administrateur à cette date et présente en séance, n'a participé ni aux débats ni au vote des décisions relatives à l'Opération soumise au Conseil en raison des liens qu'elle entretenait alors avec Predica (étant précisé que Monsieur Jean-Jacques Duchamp, également Administrateur à cette date, qui entretenait également des liens avec Predica, était représenté lors de cette séance par Madame Najat Aasqui).

Les Administrateurs représentant Colonial ont, quant à eux, indiqué qu'ils entendaient suivre les recommandations du Comité *ad hoc* compte tenu de leur potentiel conflit d'intérêts résultant de l'articulation entre l'Offre et les conventions réglementées relatives aux opérations d'échange et de rachat.

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, ce contrat, signé le 3 juin 2021 à l'issue du Conseil d'administration, est décrit dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (page 205 du présent Document d'Enregistrement Universel) et sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 7 avril 2022 (4^e résolution ordinaire).

8. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, 3° du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité au 31 décembre 2021 accordées par l'Assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

| Date de l'AG | Nature de la délégation | Utilisation en 2021 | Durée de la délégation |
|--------------|---|---------------------|------------------------|
| 05/04/2019 | Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits. | NON | 26 mois |
| 15/04/2021 | Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission). | NON | 26 mois |
| 15/04/2021 | Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission). | NON | 26 mois |
| 15/04/2021 | Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, ou par offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale. | NON | 26 mois |
| 15/04/2021 | Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre. | NON | 26 mois |
| 15/04/2021 | Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (durée de la délégation). | NON | 26 mois |
| 15/04/2021 | Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société (durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus). | NON | 26 mois |
| 15/04/2021 | Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission). | NON | 26 mois |
| 15/04/2021 | Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise, sans droit préférentiel de souscription (durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond). | NON | 26 mois |
| 03/04/2020 | Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, (durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option). | NON | 38 mois |
| 15/04/2021 | Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires. | NON | 38 mois |

9. Modalités de la participation des actionnaires à l'Assemblée générale (extraits des articles 23, 24 et 28 des statuts)

(art. L. 22-10-105° du Code de commerce)

Article 23

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration ou sur autorisation de ce dernier, l'un de ses membres, le Directeur général ou le Directeur général délégué, est tenu de répondre au cours de l'assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

Article 24

I - Les Assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité,
- les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

L'accès à l'Assemblée générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justification de leurs qualités et identité. Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, en vue d'être représenté à une Assemblée générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée générale.

En cas de représentation d'un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l'actionnaire de tout risque de conflit d'intérêts, c'est-à-dire de tout fait permettant à l'actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu'un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l'actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. À défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.

Toute personne autre qu'un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d'actionnaires par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée ; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.

En cas de manquement par le mandataire à l'une des obligations ci-dessus, l'actionnaire représenté pourra demander au tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d'interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée ; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La Société pourra présenter la même demande mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée générale.

Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'administration.

Article 28

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l'Assemblée.

Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action.

Les actions de la Société (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission) ne bénéficient pas d'un droit de vote double, conformément au dernier alinéa de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

10. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange :

1. La structure du capital est décrite au paragraphe 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. 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 ;
6. Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires. La modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
7. En matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le Rapport de gestion au paragraphe 9.6.3 relatif au programme de rachat d'actions et dans le tableau des délégations en matière d'augmentation du capital en page 39 du présent rapport ;
8. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont décrits au paragraphe 10 en page 41 du Rapport de gestion ;
9. 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 127 ;
Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit ;
Les indemnités susceptibles d'être dues en cas de cessation de fonction du Directeur général délégué sont décrites au paragraphe 5.2.3 du présent rapport en page 117.

Le Conseil d'administration

Annexe 14.5 – Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les résolutions détaillées ci-après.

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 douzième résolution ordinaire soumise à votre approbation (autorisation relative au programme de rachat d'actions) et conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, nous vous proposons d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la douzième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre Assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

2. 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 (deuxième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons, par le vote de la deuxième 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^{er} janvier 2022

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 14.6 – Ordre du jour et projet de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2022

Ordre du jour

À caractère ordinaire

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et fixation du dividende.
4. Approbation du contrat de cession et d'échange conclu entre SFL et Predica, conformément aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.
5. Renouvellement du mandat de Madame Arielle Malard de Rothschild, Administrateur.
6. Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José Brugera Clavero, Administrateur.
7. Renouvellement du mandat de Monsieur Pere Viñolas Serra, Administrateur.
8. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce.
9. Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce.
10. Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 à Monsieur Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration.
11. Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 à Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général.
12. Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation finalités, modalités, plafond.
13. Pouvoirs en vue des formalités.

À caractère extraordinaire

1. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues, dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond.
2. Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.
3. Pouvoirs en vue des formalités.

Projet de résolutions

Partie ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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 2021 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 1 093 150 824,25 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, du rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 292 041 milliers d'euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et fixation du dividende)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

1. constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 1 093 150 824,25 euros ;

2. constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

| | |
|---|------------------|
| Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 : | 1 093 150 824,25 |
| Report à nouveau antérieur : | 234 979,50 |
| Soit le bénéfice distribuable : | 1 093 385 803,75 |

3. décide, sur proposition du Conseil d'administration, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 4,20 euros, soit un montant global du dividende de 180 031 803 euros compte tenu des 42 864 715 actions composant le capital social au 31 décembre 2021 ;

4. décide sur proposition du Conseil d'administration de prélever le montant global du dividende intégralement sur le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;

5. décide, sur proposition du Conseil d'administration d'affecter

le solde du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit 913 119 021,25 euros, au compte « Report à nouveau », portant ce compte à 913 354 000,75 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 20 avril 2022.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 22 avril 2022.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général, ou, en accord avec ce dernier, au Directeur général délégué, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente décision et notamment de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués et le montant affecté au « Report à nouveau ».

L'Assemblée générale prend acte que le dividende de 180 031 803 euros (soit 4,20 euros par action) présente en totalité le caractère d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code général des impôts, et est intégralement payé à partir du résultat exonéré dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

En conséquence, pour les personnes physiques résidentes de France, le dividende perçu, même en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, ne bénéficie pas de l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 2° du Code général des impôts (article 158-3, 3° b bis du Code général des impôts).

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

Le dividende est soumis lors de son versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % lorsqu'il est perçu par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France qui

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

| Exercice | Dividende par action | Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 % | Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France | Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport | Montant total distribué ⁽¹⁾ |
|----------|----------------------|--|---|---|--|
| 2018 | 2,65 € | - | 2,65 € | - | 123 301 781,10 € |
| 2019 | 2,65 € | 0,28 € | 2,37 € | - | 123 301 781,10 € |
| 2020 | 2,10 € | 0,0582 € | 0,8929 € | 1,1489 € | 97 710 845,40 € |

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

ne détiennent pas les titres dans le cadre d'un plan d'épargne en actions, conformément à l'article 117 quater du Code général des impôts.

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

- 15 % si le dividende est versé (i) à des organismes sans but lucratif ayant leur siège dans un État de l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qui seraient imposés dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du Code général des impôts s'ils avaient leur siège en France ou (ii) à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables,
- 75 % si le dividende est payé hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A, 1. et 2 bis, 1° du Code général des impôts, ou
- 25 % dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

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

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

QUATRIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation du contrat de cession et d'échange conclu entre SFL et Predica, conformément aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants 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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve le contrat de cession et d'échange conclu entre la Société et Predica présenté dans le rapport spécial des commissaires aux comptes et prend acte qu'aucune autre convention relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

CINQUIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Arielle Malard de Rothschild, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Arielle Malard de Rothschild vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Pere Viñolas Serra, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Pere Viñolas Serra vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux articles L. 22-10-8 II et R. 22-10-14 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2022 (en ce compris les aménagements apportés à la poli-

tique de rémunération pour l'exercice 2021), 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 2021.

NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations qui y sont mentionnées relatives aux rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021.

DIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 à Monsieur Juan José Brugera Clavero, Président du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Juan José Brugera Clavero, en sa qualité de Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021.

ONZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 à Monsieur Nicolas Reynaud, Directeur général)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Nicolas Reynaud, en sa qualité de Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021.

DOUZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de

commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 par sa quatorzième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société.
2. Autorise, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'administration à acheter, conserver ou transférer, en une ou plusieurs fois, des actions de la Société, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente Assemblée le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée dans les conditions suivantes :
 - le prix unitaire maximum d'achat ne devra pas excéder, hors frais, 110 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l'attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;
 - en conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève, à titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2021, à 471 511 810 euros correspondant à 4 286 471 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente Assemblée ou d'opérations ultérieures.
3. Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
4. Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué à tout moment, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorisés de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant notamment :

- d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des

sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L. 225-177 et suivants, L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce et des articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du même Code,

- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières,
- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la onzième résolution extraordinaire ci-après,
- et, plus généralement, de réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

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

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

TREIZIÈME RÉOLUTION 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. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération, étant précisé que cette limite de 10 % s'applique à un nombre d'actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.
2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.
3. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en

constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélative des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.

4. Fixe à dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

DEUXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation au Conseil d'administration à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, donne tous pouvoirs au Conseil afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

TROISIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Annexe 14.7 – Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2021

| 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 ^{er} Louvre Saint-Honoré | 47674 m² | 25225 m ² | 16000 m ² | | | | 753 m ² | 1363 m ² | 4334 m ² | 236 m ² |
| 2 ^e #cloud.paris | 35004 m² | 28192 m ² | | | | | 1859 m ² | 1556 m ² | 3397 m ² | 99 m ² |
| 2 ^e 6 Hanovre | 4608 m² | 3325 m ² | | | | | | 1246 m ² | 36 m ² | |
| 7 ^e 103 Grenelle | 18865 m² | 15585 m ² | 258 m ² | | | | 1011 m ² | 307 m ² | 1704 m ² | 100 m ² |
| 8 ^e Washington Plaza | 48176 m² | 40220 m ² | 406 m ² | | | | 2557 m ² | 2817 m ² | 2177 m ² | 662 m ² |
| 8 ^e Haussmann Saint-Augustin | 13434 m² | 11683 m ² | 791 m ² | | | | | 960 m ² | | 104 m ² |
| 8 ^e Galerie des Champs-Élysées | 8662 m² | | 4719 m ² | | | | | 1819 m ² | 2124 m ² | 125 m ² |
| 8 ^e 90 Champs-Élysées | 8861 m² | 7912 m ² | 932 m ² | | | | | | 17 m ² | |
| 8 ^e 92 Champs-Élysées | 7692 m² | 4110 m ² | 3089 m ² | | | | | | 493 m ² | |
| 8 ^e Cézanne Saint-Honoré | 29048 m² | 24437 m ² | 1849 m ² | | | | | 1257 m ² | 1504 m ² | 128 m ² |
| 9 ^e Condorcet | 24883 m² | 20376 m ² | | | | 1562 m ² | 1301 m ² | 1644 m ² | | 50 m ² |
| 9 ^e Édouard VII | 54120 m² | 28412 m ² | 7331 m ² | 3125 m ² | 8019 m ² | 4509 m ² | 1077 m ² | 1646 m ² | | 523 m ² |
| 12 ^e Rives de Seine | 22671 m² | 20270 m ² | | | | | 1760 m ² | 641 m ² | | 366 m ² |
| 15 ^e Biome | 24470 m² | 21762 m ² | | | | 719 m ² | 1569 m ² | 419 m ² | | 89 m ² |
| 16 ^e 83 Marceau | 9587 m² | 9277 m ² | | | | | | 310 m ² | | 90 m ² |
| 17 ^e 131 Wagram | 9185 m² | 7100 m ² | | | | | 449 m ² | 1104 m ² | 532 m ² | 124 m ² |
| Neuilly-sur-Seine | 7381 m² | 5749 m ² | 389 m ² | | | | | 382 m ² | 861 m ² | 145 m ² |
| Issy-les-Moulineaux | 6332 m² | 6026 m ² | | | | | | 306 m ² | | 124 m ² |
| Total | 380653 m² | 279661 m² | 35764 m² | 3125 m² | 8019 m² | 6790 m² | 12336 m² | 17777 m² | 17179 m² | 2965 m² |