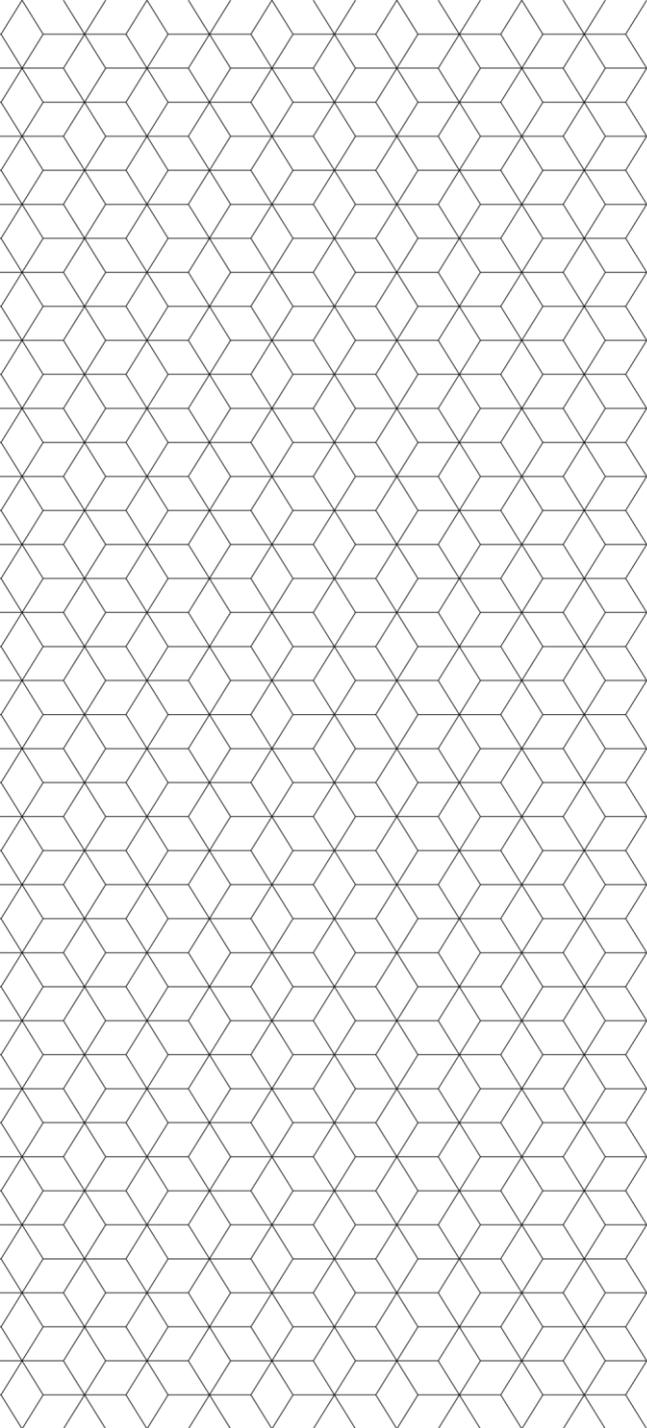
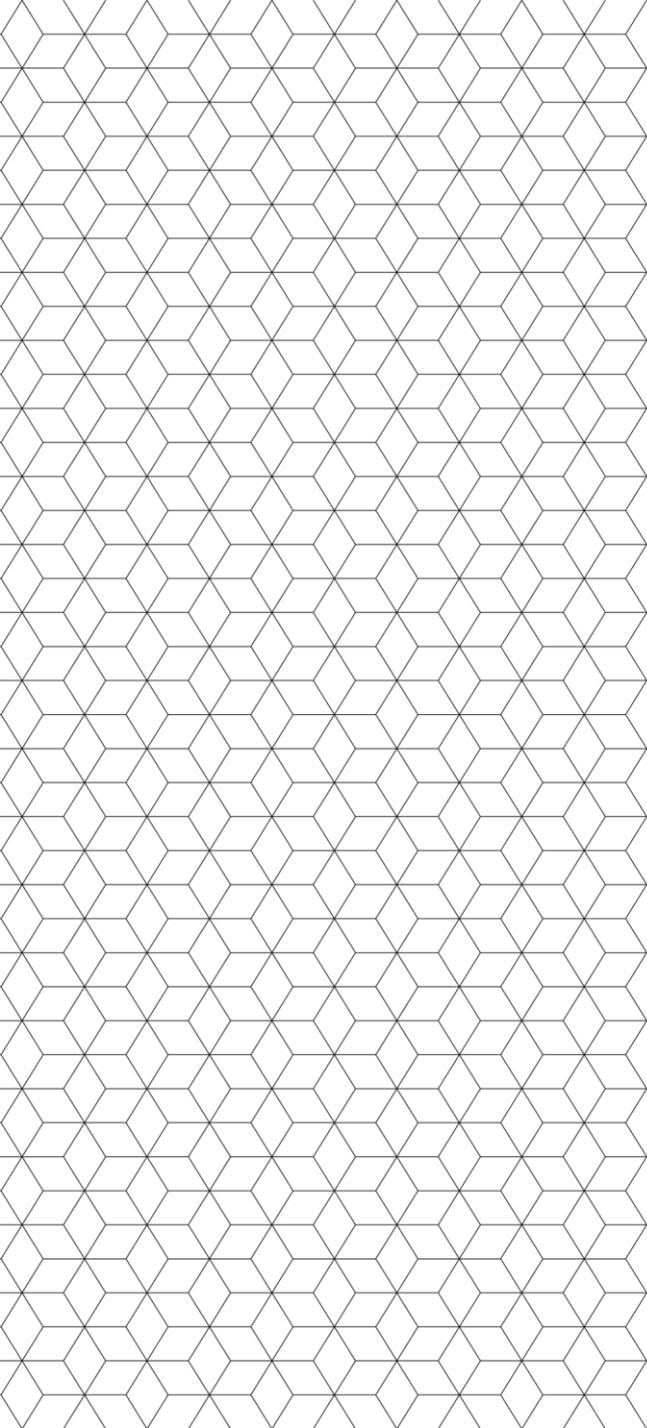


Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2022



Pièces déposées sur le bureau



Sommaire

Présentation

- 1 Activité et résultats de 2021**
- 2 Rapport des Commissaires aux comptes**
- 3 Questions écrites des actionnaires / Réponses**
- 4 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**
- 5 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**



1

Activité et résultats de 2021

1 Faits marquants 2021



STRUCTURE ACTIONNAIRE

- Offre publique mixte Colonial
- Evolution du partenariat SFL / Prédica (swap d'actifs)



ARBITRAGE

- Cession du 112 Wagram (Paris 17) : 120,5 M€ HD
- Cession du 9 Percier (Paris 8) : 143,5 M€ HD



COMMERCIALISATION

- 57 000 m² env. loués
- 768 €/m² loyer facial moyen bureaux



DEVELOPPEMENT

- 83 Marceau : livraison immeuble (100% commercialisé)
- Cézanne Saint-Honoré : 90% commercialisé. Livraison : 2T 2022
- Biome : marketing et commercialisation en cours. Livraison : 3T 2022
- Louvre Saint-Honoré (commerces) : chantier en cours. Livraison : 4T 2023



FINANCEMENT

- Emission obligataire : 500 M€ (6,5 ans ; coupon 0,50 %)
- Crédit revolving : 100 M€ (5 ans)

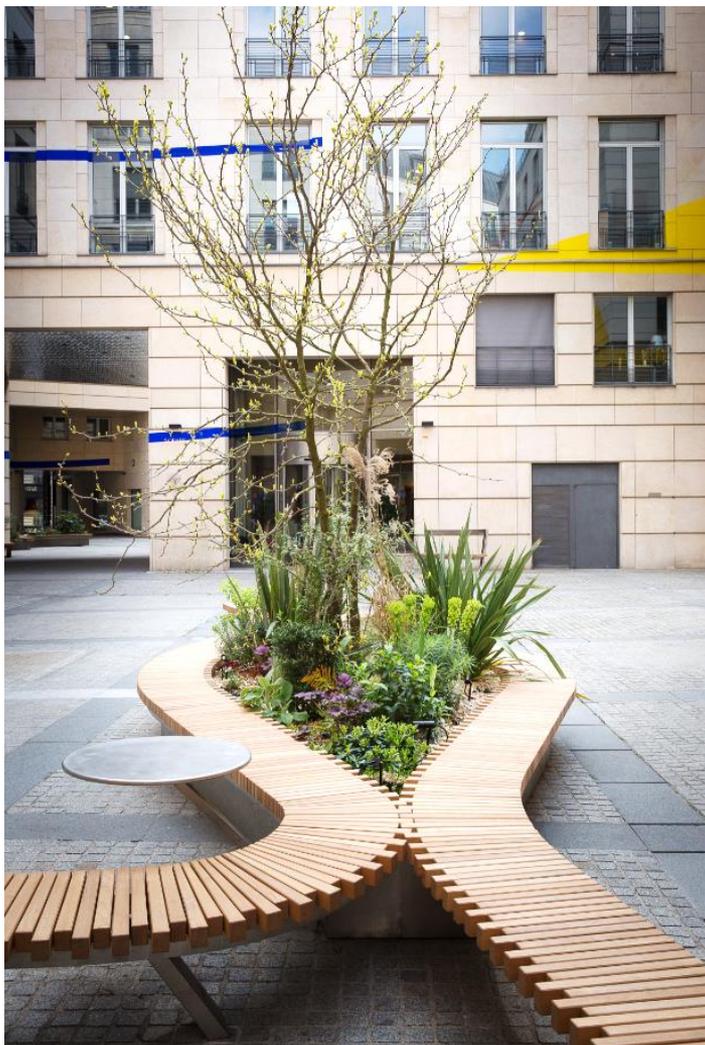


ESG

- GRESB 2021 : SFL en catégorie Green Star (score : 92/100)
- BBKA 2021 : dans le Top 10 Maîtres d'ouvrage
- EPRA awards 2021 : sBPR (gold)
- 100% des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use

1 Indicateurs clés

Indicateurs de performance



Compte de résultat

- Revenus locatifs : **174,6 M€** (-4,3 %) (+3 % à périmètre constant)
- Résultat net récurrent pdG : **92,4 M€**
soit **2,05 € / action** (-5,2 %)
- Résultat net pdG : **292,0 M€** (vs 286,9 M€ en 2020)

Bilan

- Valeur du patrimoine HD : **7 606 M€** (+5,7 % périmètre constant)
- EPRA NTA : **4 627 M€**
soit **107,9 € / action** (+5,1 %)

Activité

- Loyer facial moyen bureaux : **700,0 €/m²/an**
- Maturité des baux : **6,9 ans**
- Taux d'occupation physique : **98,0 %**
- EPRA Vacancy rate : **1,7 %**

Dettes

- Maturité moyenne : **4,6 ans**
- Coût moyen spot : **1,2 %**
- Loan To Value : **22,0 %**
- ICR : **4,9x**

1 Indicateurs de Performance EPRA

	2021	2020
EPRA Earnings / share	92,4 M€ 2,05 €	100,8 M€ 2,17 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	16,2 %	15,8 %
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	14,4 %	14,0 %
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>	45 002	46 529
	31/12/2021	31/12/2020
EPRA NRV / share	5 084 M€ 118,6 €	5 210 M€ 112,0 €
EPRA NTA* / share	4 627 M€ 107,9 €	4 779 M€ 102,7 €
EPRA NDV / share	4 375 M€ 102,1 €	4 596 M€ 98,8 €
EPRA Net Initial Yield	2,5 %	2,7 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	2,9 %	2,9 %
EPRA Vacancy rate	1,7 %	6,0 %
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>	42 865	46 529

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

1 Opération sur le capital de SFL

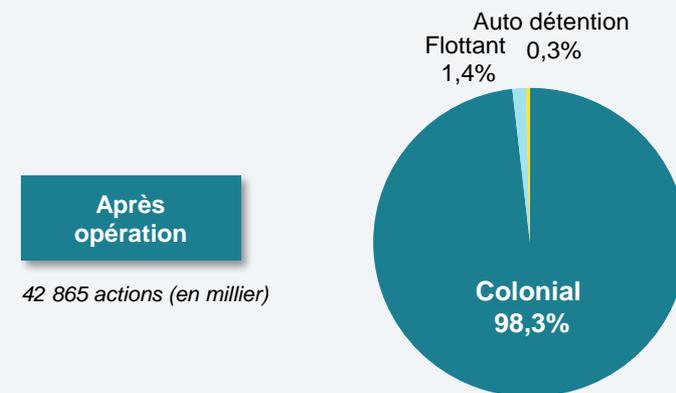
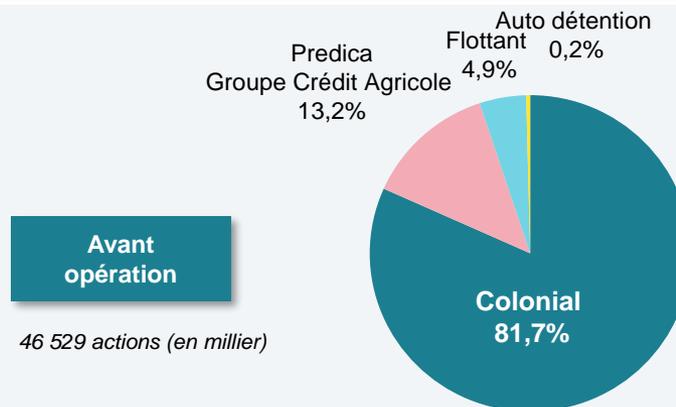
Offre Publique Mixte et un Asset Swap avec Predica

- 1 **Liquidité offerte aux actionnaires minoritaires de SFL**
 - **Offre publique mixte simplifiée** initiée par Colonial
 - Offre 46,66 € + 5 actions Colonial vs 1 action SFL
 - Pricing de l'offre mixte suivant le principe d'une **parité de NDV** entre SFL et Colonial
- 2 **Consolidation du partenariat entre SFL et Predica**
 - Asset swap conclu entre SFL et Predica à parité de NDV
 - **Réintégration à 100% de 4 actifs dans 2 JVs historiques avec Predica** : Parholding SAS (50/50) et de SCI Washington (66 % SFL / 34 % Predica) **Rachat puis annulation par SFL de 3,66 millions de ses propres titres⁽¹⁾** détenus par Predica
 - **Constitution de 4 nouvelles JVs**, détenues à 51 % par SFL et 49 % par Predica, et intégrées globalement par SFL
 - Les titres SFL restants détenus par Predica (2,33 millions) seront échangés contre de nouveaux titres Colonial, parité 9,66 actions colonial vs 1 action SFL.

Nouvelles JVs (51 % SFL / 49 % Predica)



Actionnariat de SFL

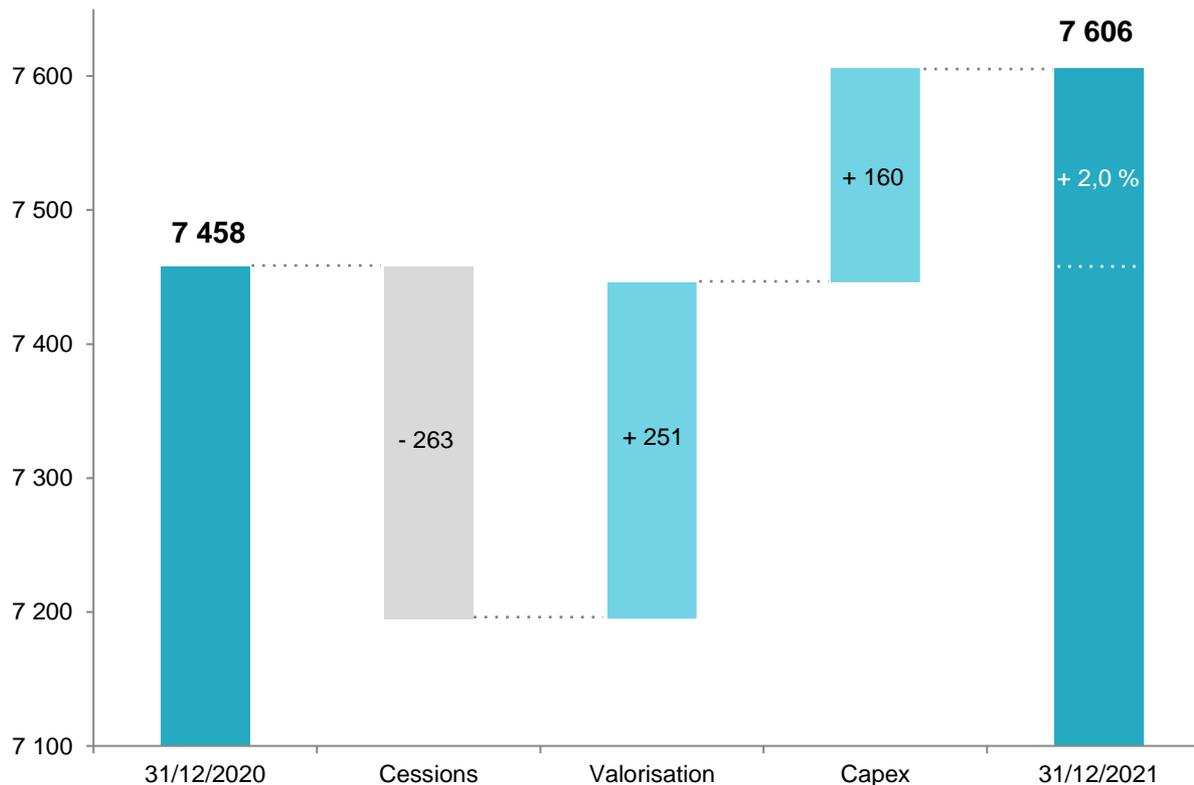


Note : (1) Equivalent à 7,86 % des titres de SFL en circulation avant l'opération

1 Évolution de la valeur du patrimoine

valeur patrimoine consolidé : **+5,7 % à périmètre constant**
7 606 M€ hors droits - 8 138 M€ droits inclus

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m² : **20 822 €/m² HD**

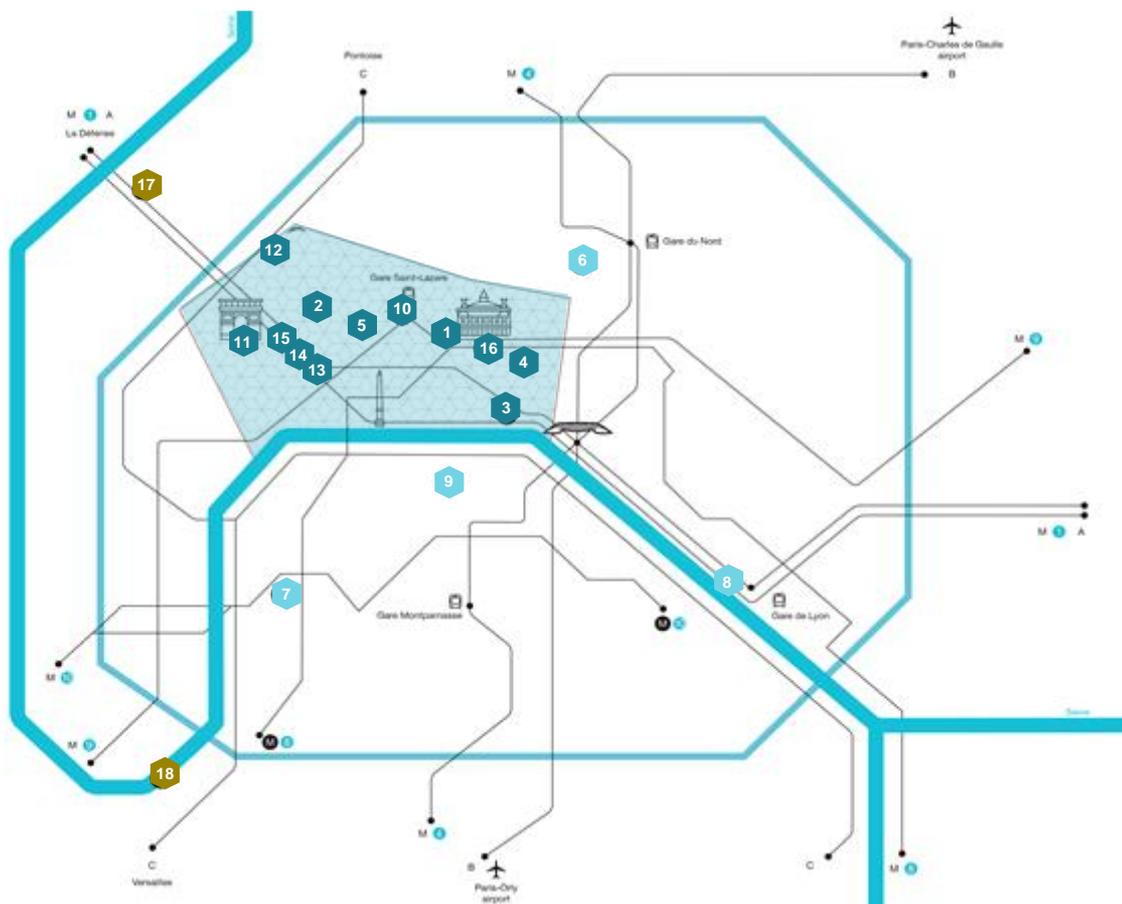
EPRA topped-up NIY : **2,9 %**

(2,9 % au 31/12/2020)

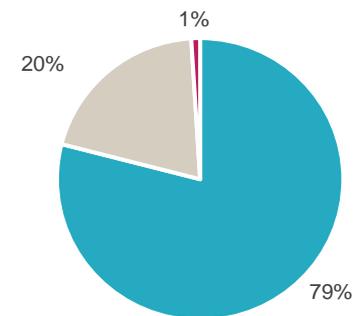
- Topped-up NIY Bureaux : **2,8 %**
- Topped-up NIY Commerces : **3,1 %**

1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

7 606 M€ de patrimoine concentré à 98 % dans Paris et réparti comme suit :

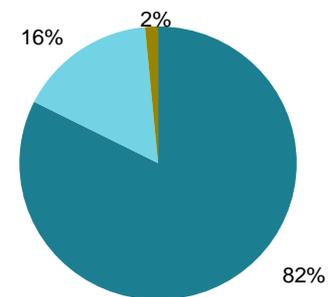


Concentration sectorielle
(en valeur)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

Concentration géographique
(en valeur)



■ Paris QCA ■ Paris autres ■ Croissant Ouest

1 Patrimoine consolidé : 380 800 m²

	Paris	Surface totale ⁽¹⁾
1	Edouard 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

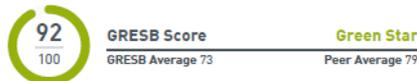
- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

⁽¹⁾ Y compris infrastructure et hors parkings

1 Politique RSE SFL

● GRESB 2021 :

- Score **92/100**
 - label « **Green Star** »
- depuis 2014



● BBCA 2021 :

- Dans le **TOP 10** du palmarès
BBCA 2021 maîtres d'ouvrage



● EPRA Awards 2021 :

- sBPR : **Gold**



- **100 %** des immeubles en exploitation
certifiés BREEAM In-Use international (BIU)



8^e baromètre Paris Workplace SFL / IFOP

PARISWORKPLACE

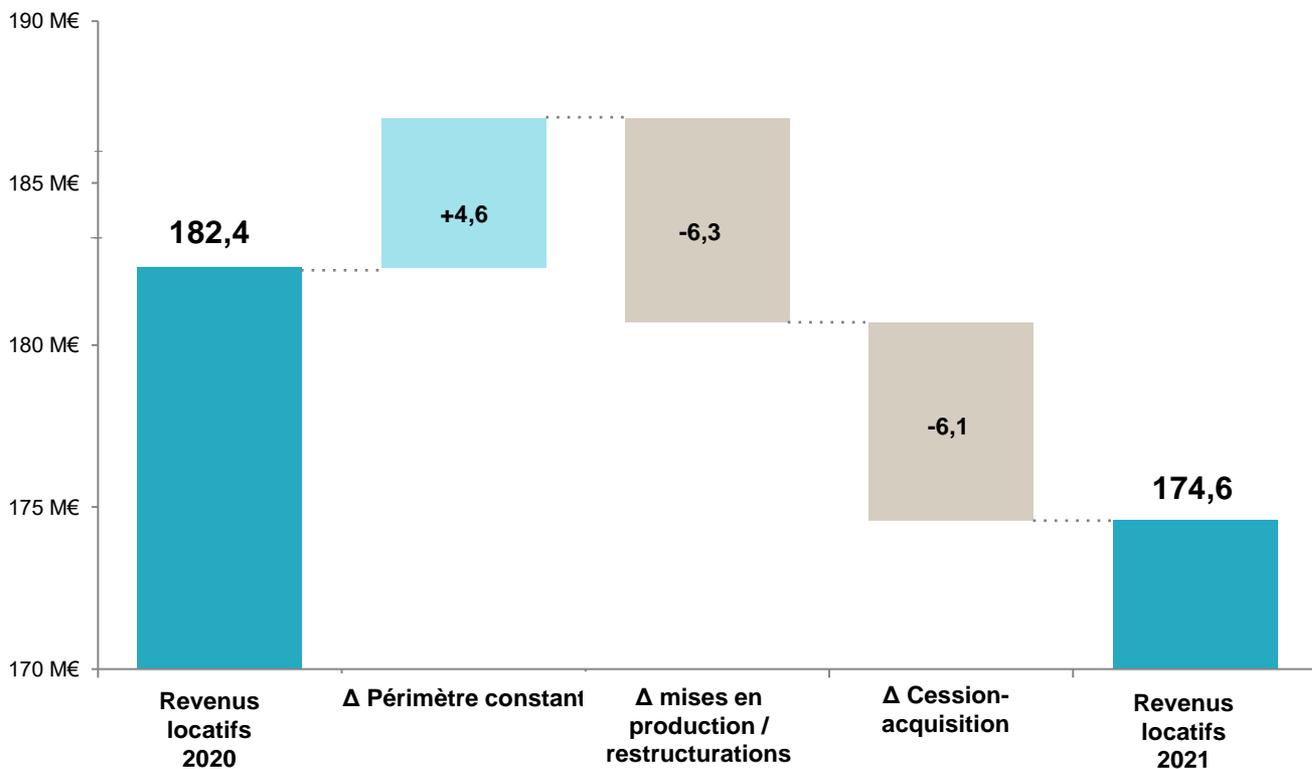
- **1 600 salariés interrogés**
- **Thème 2021 :** « Bureaux à impact : quand le lieu de travail fait du bien aux salariés, à la société et à l'environnement »



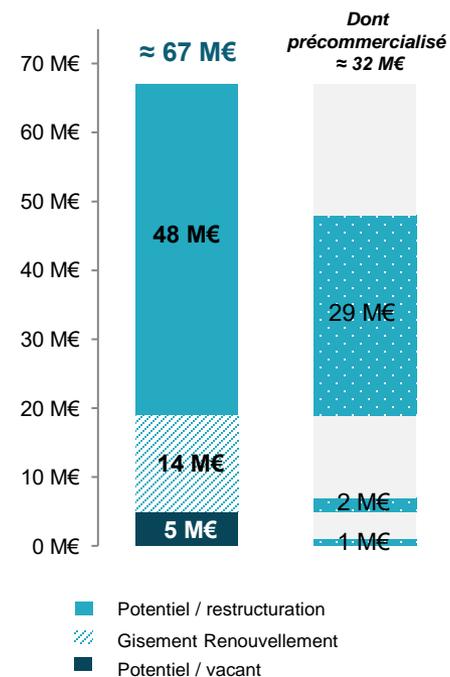
www.parisworkplace.fr

1 Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

Evolution des revenus locatifs au 31/12/21 : +3,0 % à périmètre constant

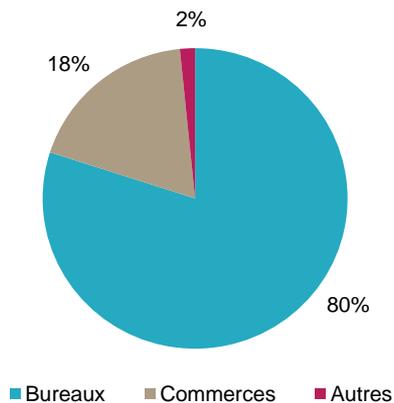


Potentiel de loyers (Données consolidées 100%)

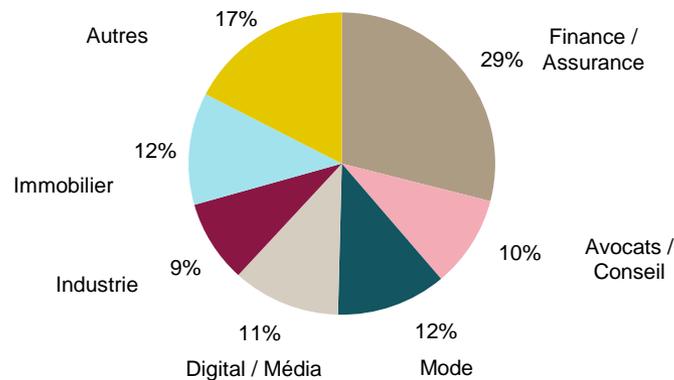


1 Répartition du revenu locatif

Revenus locatifs 2021 : 174,6 M€



Répartition par activité au 31/12/21



FINANCE/ ASSURANCE



AVOCATS/ CONSEIL



MODE



DIGITAL/ MEDIA



INDUSTRIE



IMMOBILIER



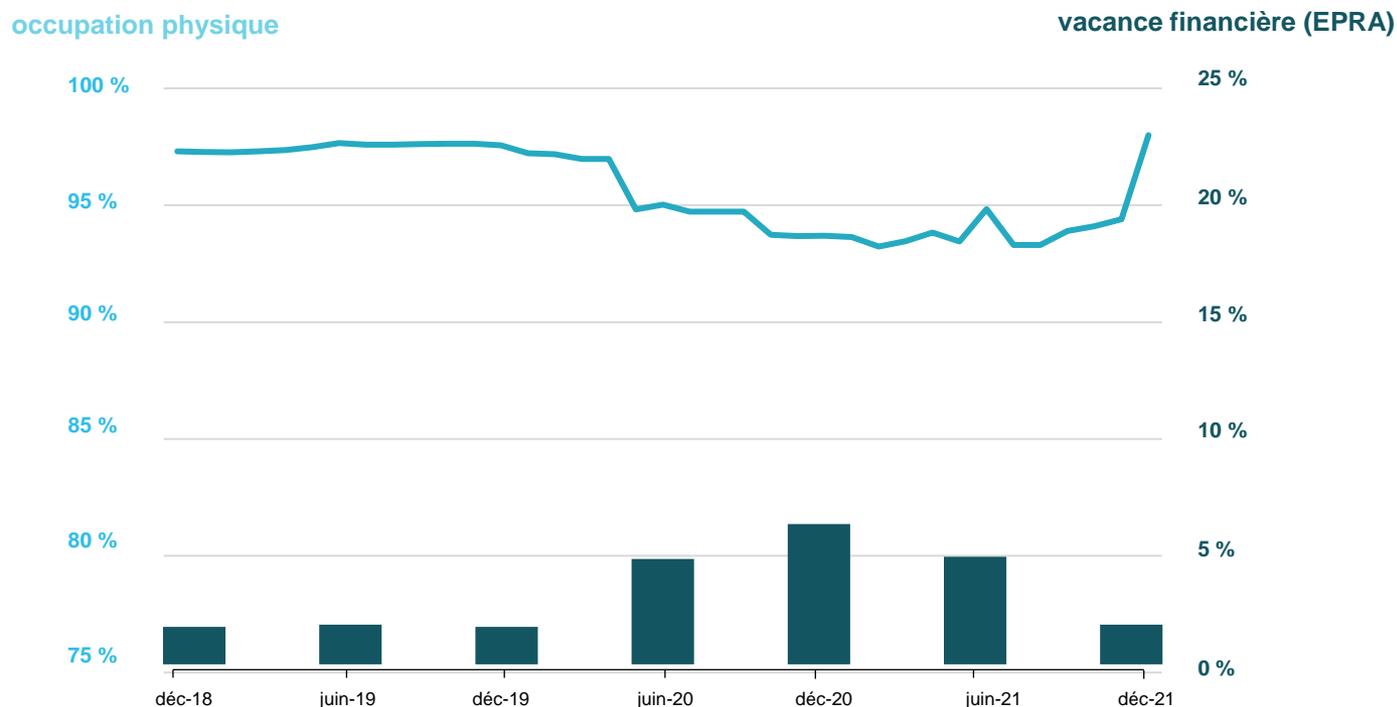
AUTRES



1 Taux d'occupation au 31/12/21

Taux d'occupation physique : 98,0 %⁽¹⁾
(vs 93,7 % au 31/12/20)

Taux de vacance financière (EPRA) : 1,7 %⁽¹⁾
(vs 6,0 % au 31/12/20)



(1) Part du groupe

1 Commercialisation locative 2021

◆ **57 000 m² env.** Surfaces commercialisées

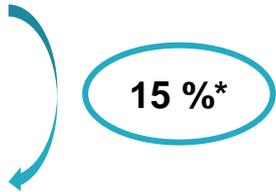
◆ **47 M€ HT** Montant global des loyers faciaux

➔ **Dont surfaces bureaux : 54 000 m² env.**

768 €/m² Loyer facial bureaux moyen

652 €/m² Loyer économique bureaux moyen

7,2 ans Durée d'engagement ferme



15%*

* Taux d'accompagnement

1 Activité locative en 2021

Principales signatures en 2021

#Cloud.Paris
Paris 2



Loyer moyen : 785 €/m²

facebook

13 700 m²
Signature 08/07/2021
Durée ferme 7 ans



1 500 m²
Signature 15/12/2021
Durée ferme 6 ans

103 Grenelle
Paris 7



Loyer moyen : 760 €/m²



2 400 m²
Signature 22/12/2021
Durée ferme 3,6 ans



700 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 6 ans



700 m²
Signature 02/2021
Durée ferme 3 ans



600 m²
Signature 03/2021
Durée ferme 6 ans

Cézanne Saint-Honoré
Paris 8



Loyer moyen : 870 €/m²



3 700 m²
Signature 17/06/2021
Durée ferme 12 ans



3 300 m²
Signature 29/07/2021
Durée ferme 9 ans



1 700 m²
Signature 22/11/2021
Durée ferme 9 ans

1 Activité locative en 2021

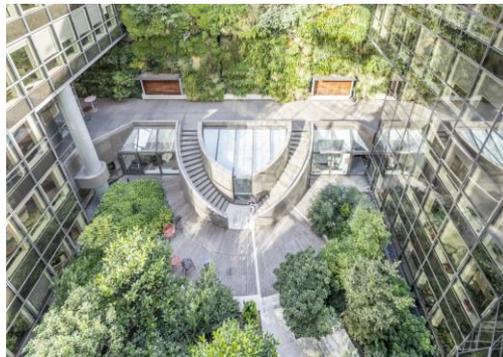
Principales signatures en 2021

92 Champs-Élysées
Paris 8



900 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 7 ans

Washington Plaza
Paris 8



Loyer moyen : 755 €/m²



3 700 m²
Signature 22/12/2021
Durée ferme 6 ans



3 300 m²
Signature 04/10/2021
Durée ferme 6 ans



3 200 m²
Signature 05/2021
Durée ferme 4 ans



2 000 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 6 ans



1 200 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 9 ans

Edouard VII
Paris 9



Loyer moyen bureau : 775 €/m²
Loyer moyen commerce: 740 €/m²



4 700 m²
Signature 04/10/2021
Durée ferme 9 ans



1 700 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 7 ans



1 400 m²
Signature 07/2021
Durée ferme 9 ans



700 m²
Signature 29/11/2021
Durée ferme 7 ans

1 Cessions de deux actifs non stratégiques

112 Wagram – Paris 17°



- Acte de vente signé le **13/01/2021**
- Acquéreur : **Aviva Investors**
- Prix ≈ **120,5 M€ HD**
- + **17,2 %** sur valeur d'expertise du 31/12/19

9 Percier – Paris 8°

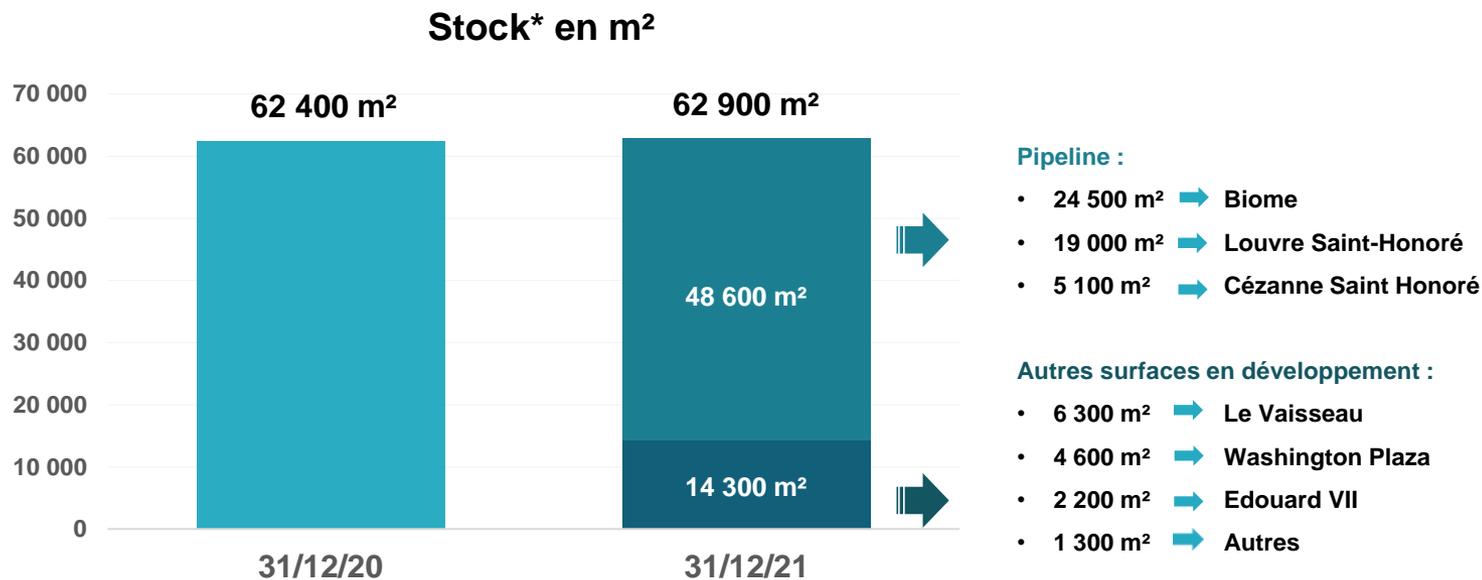


- Acte de vente signé le **17/02/2021**
- Acquéreur : **Deka Immobilien**
- Prix ≈ **143,5 M€ HD**
- + **16,5 %** sur valeur d'expertise du 31/12/19

1 Livraison du 83 Marceau, la nouvelle référence de l'Etoile



1 Surfaces en développement



* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

KPIs Pipeline

Projets	Pc/ PcM	CAPEX restant (M€)	Livraison	ERV / Loyer (M€)	Pré Comm
Cézanne Saint-Honoré*	✓	2 – 4	2T 2022	8 - 9	90 %
Biome	✓	25 – 30	3T 2022	13 – 15	0 %
Louvre Saint-Honoré (commerces)	✓	55 – 60	4T 2023	15 – 17	100 %
		82 – 94		36 – 41	60 %

* 100%

1 Cézanne Saint-Honoré – restructuration en cours d'un des bâtiments

I. Calendrier administratif

- DP obtenue portant sur la création d'un nouveau « roof top » privatif (en lieu et place d'une terrasse technique)

II. Calendrier opérationnel

- Démarrage des travaux suite au départ du locataire Freshfield en janvier 2021
- Durée prévisionnelle des travaux : 16 mois
- Livraison prévisionnelle : avril 2022

III. Commercialisation

- 90% des surfaces précommercialisées grâce aux signatures avec Wendel (dont le « rooftop »), Lacourte Raquin Tatar et Lincoln.



1 Biome

I. Calendrier administratif

- Permis de Construire délivré le 22 mai 2018
- PCM2 délivré en janvier 2021

II. Calendrier opérationnel

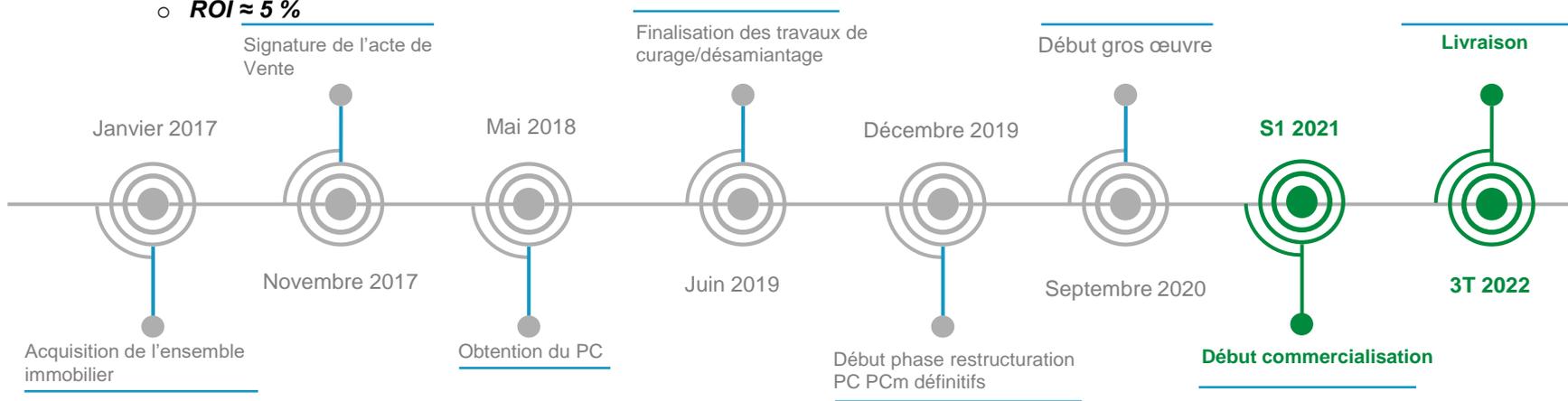
- Travaux de curage et désamiantage achevés le 20 juin 2019
- Travaux de construction / gros œuvre achevés, travaux de pose des façades et second œuvre en cours.
- Livraison prévisionnelle au 3^e trimestre 2022

III. Marketing et commercialisation

- Commercialisation active en cours (option à la division ou sur en mono locataire).
- Livraison de la marketing suite / plateau témoin
- Mandats de commercialisation confiés à BNP Re/CBRE et JLL

III. Indicateurs financiers

- TRI > 7,7 %
- ROI ≈ 5 %



1 Biome – Photo de chantier



1 Louvre Saint-Honoré (commerces)

I. Calendrier administratif

- Permis de construire délivré le 27 mars 2019, devenu définitif
- PCM3 délivré en 2021

II. Calendrier opérationnel

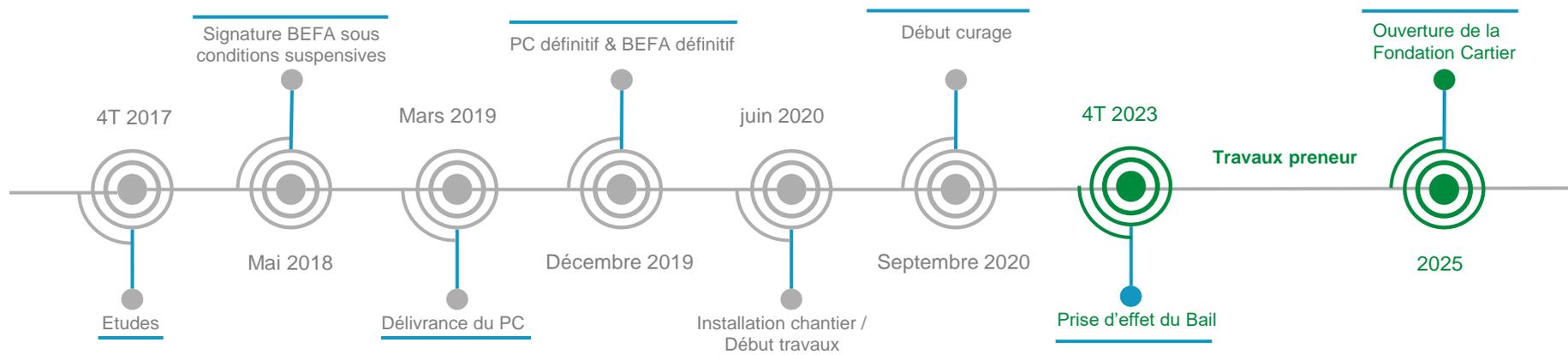
- Travaux de curage et désamiantage achevés (Phase I)
- Travaux de démolition / reconstruction (Phase II) en cours sous la conduite de l'entreprise Petit (Vinci)
- Date de livraison prévisionnelle à Cartier fin 2023

III. Commercialisation

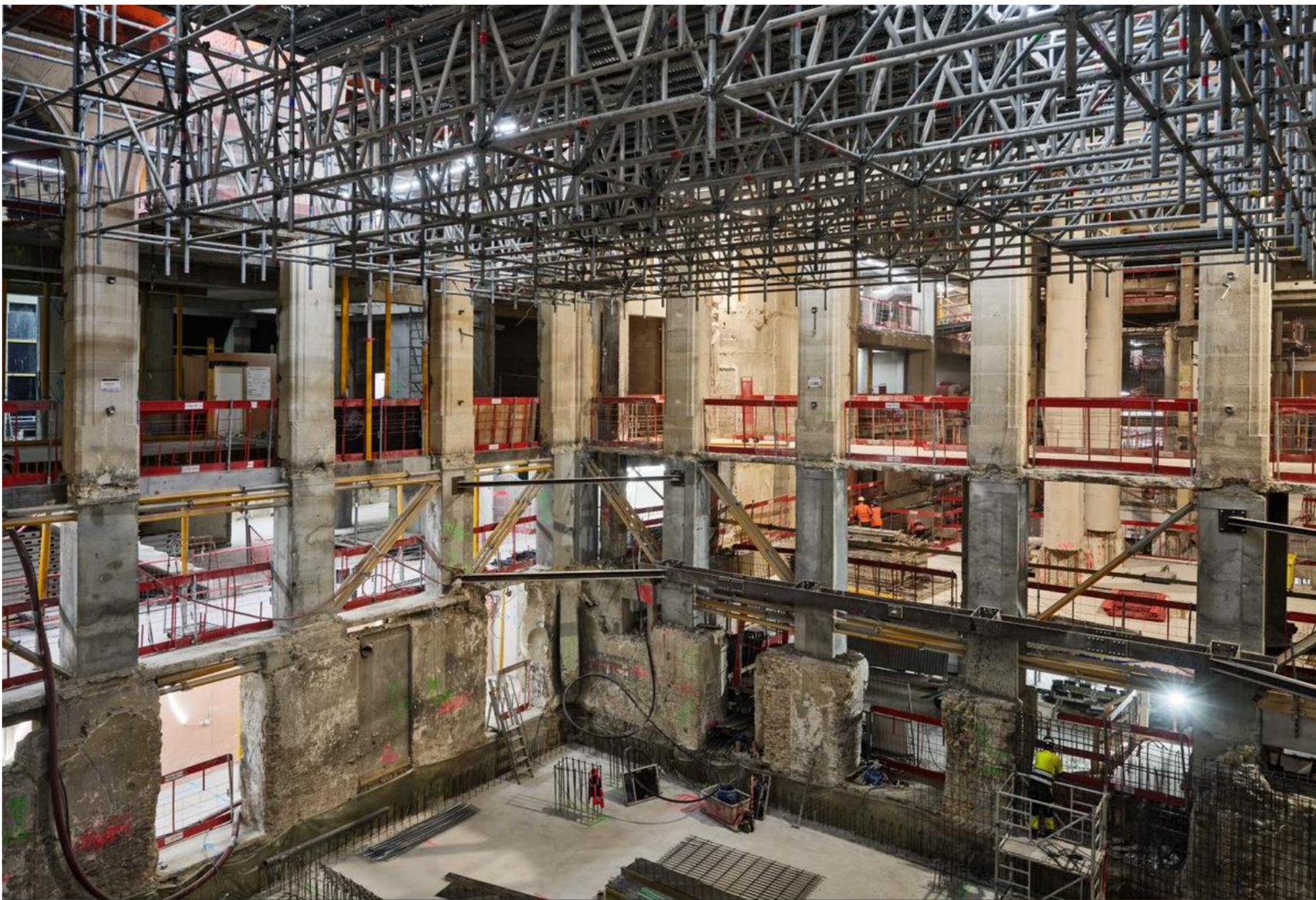
- Bail en Etat Futur d'Achèvement avec la SNC Cartier et Compagnie (Richemont) signé le 23 mai 2018 pour la totalité des surfaces

IV. Indicateurs financiers

- **TRI > 13%**
- **ROI ≈ 6,8 %**



1 Louvre Saint-Honoré – Photo du chantier



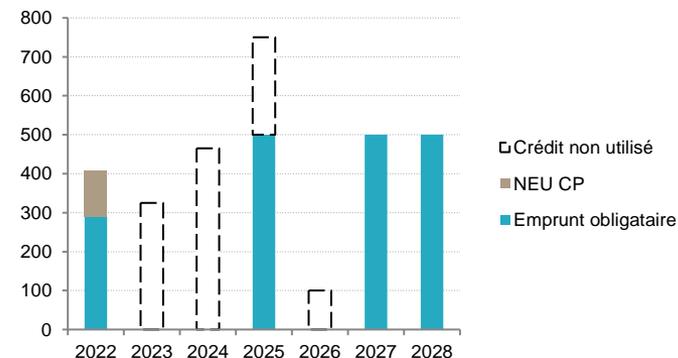
1 Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/21	31/12/20	Variation
Emprunt obligataire	1 790	1 539	251
Emprunt bancaire	0	4	-4
Emprunt hypothécaire	0	197	-197
NEU CP	117	165	-48
Total dette brute	1 907	1 905	2
Trésorerie	115	15	100
Dette nette	1 792	1 890	-98
Lignes de crédit non utilisées	1 140	1 040	100
Patrimoine DI	8 138	7 946	192

Loan To Value	22,0 %	23,8 %	-1,8 pt
ICR	4,9x	5,2x	-0,3x
Maturité moyenne (années) ⁽¹⁾	4,6	4,4	0,2
Coût moyen spot (après couvertures)	1,2 %	1,5 %	-0,3 pt

(1) Après affectation des lignes de back up

Echéancier de la dette au 31/12/21 (en M€)



Emission obligataire
500 M€, 6,5 ans, coupon 0.50 %

Crédit revolving
100 M€, 5 ans

Notation S&P :
BBB+ / A2 perspective stable

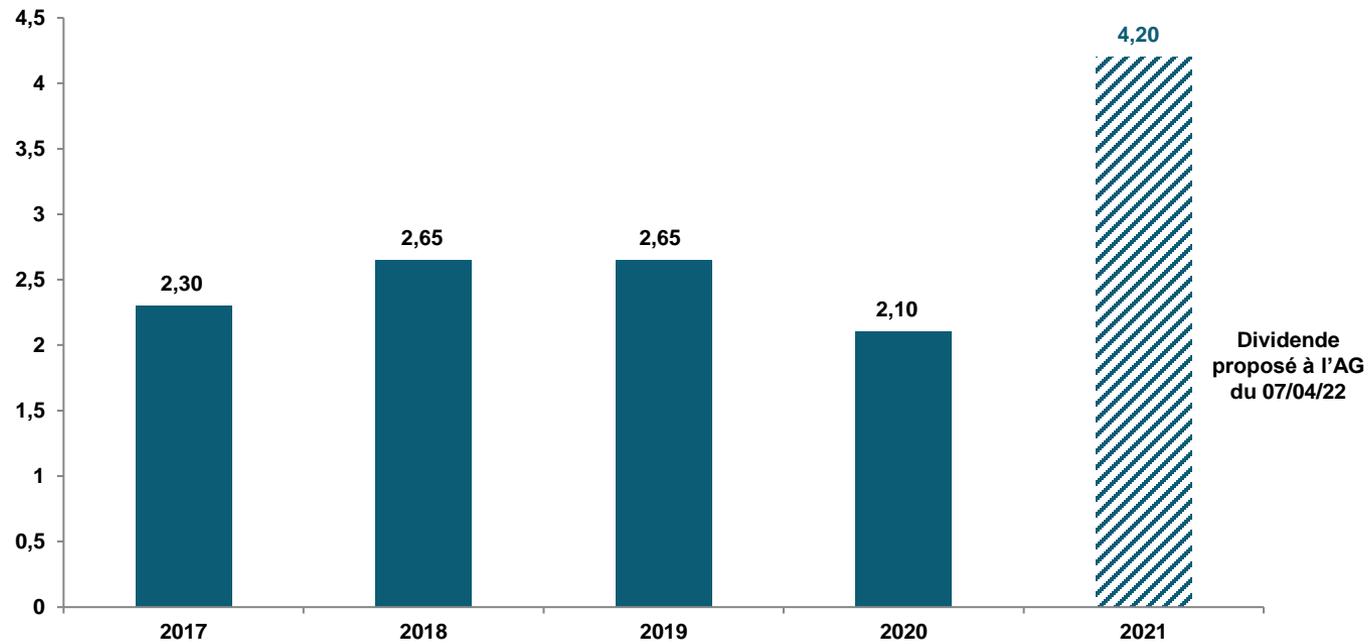
1 Chiffres clés

	M€	2021	2020	Variation
Loyers IFRS		174,6	182,4	- 4,3 %
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.		134,2	152,6	- 12,1 %
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles		255,3	176,5	44,6%
Résultat net pdG		292,0	286,9	1,8 %
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)		92,4	100,8	- 8,3 %
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>		45 002	46 529	
Résultat net récurrent par action – pdG		2,05 €	2,17 €	- 5,2 %

	31/12/21	31/12/20	Variation
Capitaux propres pdG	4 387 M€	4 647 M€	- 5,6%
Valeur du patrimoine consolidé HD	7 606 M€	7 458 M€	5,7 %
EPRA NDV	4 375 M€	4 596 M€	- 4,8 %
/ par action	102,1 €	98,8 €	+ 3,3 %
EPRA NTA	4 627 M€	4 779 M€	- 3,2 %
/ par action	107,9 €	102,7 €	+ 5,1 %
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>	42 865	46 529	

1 Dividende par action

(en € / action)





2

Rapports des Commissaires aux comptes

2 Rapports des Commissaires aux comptes

Assemblée générale à titre ordinaire

- Rapport sur les comptes annuels
- Rapport sur les comptes consolidés
- Rapport spécial sur les conventions réglementées

Assemblée générale à titre extraordinaire

- Rapport sur la réduction de capital

2 Rapport sur les comptes annuels

Résolution n° 1 de l'Assemblée Générale à caractère ordinaire

- Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.
- Points clés de l'audit :
 - L'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles
 - L'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation

2 Rapport sur les comptes consolidés

Résolution n ° 2 de l'Assemblée Générale à caractère ordinaire

- Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.
- Point clé de l'audit :
 - L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

2 Rapport spécial sur les conventions règlementées

Résolution n° 4 de l'Assemblée Générale à caractère ordinaire

- Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé
 - Convention autorisée par votre conseil d'administration le 3 juin 2021 et signée, à cette même date, entre SFL et Predica, actionnaire détenant, à la date de la signature de la convention, plus de 10 % du capital de la Société Foncière Lyonnaise (SFL)
 - Ce contrat de cession et d'échanges de titres détermine les modalités des transferts, sous conditions suspensives, de titres de différentes sociétés entre SFL et Predica d'une part, et entre SFL et l'OPCI Predica Bureaux que Predica s'engage à créer d'autre part.
- Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé
 - Maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Monsieur Dimitri BOULTE, qui continue, à ce titre, à percevoir sa rémunération en qualité de salarié et à bénéficier des mécanismes d'intéressement à long terme et des avantages en nature dont il bénéficie en sa qualité de cadre supérieur de la Société
- Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a pris fin au cours de l'exercice écoulé
 - Pacte d'associés avec PREDICA concernant PARHOLDING en date du 26 décembre 2012
 - Ce pacte d'associés a pris fin le 4 août 2021, date de la réalisation du contrat de cession et d'échange du 3 juin 2021 précité.

2 Rapport spécial sur la réduction de capital

> Autorisation à donner au Conseil d'Administration

Autorisation de réduire le capital social

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

Résolution n° 1
de l'Assemblée
Générale
Extraordinaire

**Nous n'avons pas d'observation à formuler sur cette opération
qui s'inscrit dans les conditions prévues par le Code de commerce**



3

Questions écrites des actionnaires / Réponses



4

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

4 1^{ère} résolution ordinaire

**Approbation des comptes annuels
de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

Bénéfice (part du Groupe) : 1 093 150 824,25 €

4 2^e résolution ordinaire

**Approbation des comptes consolidés
de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

Bénéfice (part du Groupe) : 292 041 milliers €

4 3^e résolution ordinaire

Affectation du résultat et Fixation du dividende

Bénéfice	:	1 093 150 824,25 €
Report à nouveau antérieur	:	<u>234 979,50 €</u>
Bénéfice distribuable	:	1 093 385 803,75 €

Fixation du dividende : **Montant net par action : 4,20 €**
Date de détachement : 20 avril 2022
Date de mise en paiement : 22 avril 2022

Affectation du montant global du dividende : 180 031 803 € sur le résultat de l'exercice

4 4^e résolution ordinaire

**Approbation du contrat de cession et d'échange conclu entre SFL et Predica
(articles L225-38 et suivants du Code de commerce)**

4 5^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD,
Administrateur**

4 6^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO,
Administrateur**

4 7^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA,
Administrateur**

4 8^e résolution ordinaire

Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux

Paragraphe 4 du
Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise

Résolution amendée par le Conseil d'administration

4 9^e résolution ordinaire

**Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées
aux mandataires sociaux
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

4 10^e résolution 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**

Paragraphe 5.2.1 du
Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise

4 11^e résolution 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**

Paragraphe 5.2.2 du
Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise

4 12^e résolution ordinaire

**Autorisation à conférer au Conseil d'administration
à l'effet de faire racheter par la Société
ses propres actions dans le cadre du dispositif
de l'article L.22-10-62 du Code de commerce,
durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Prix maximum d'achat : 110 € / action
471 511 810 €

Durée de l'autorisation : 18 mois

4 13^e résolution ordinaire

Pouvoirs en vue des formalités



5

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

5 1^{ère} résolution extraordinaire

**Autorisation donnée 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**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Durée de l'autorisation : 18 mois

5 2^e résolution extraordinaire

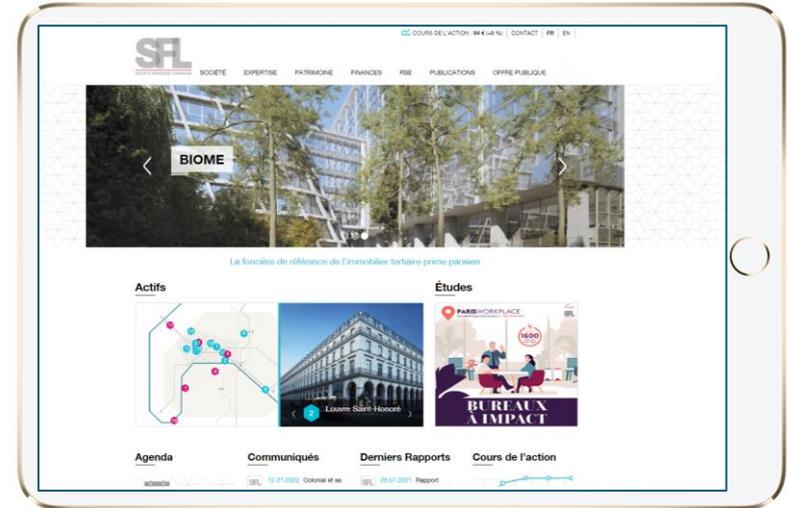
**Délégation au Conseil d'administration
à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts
pour les mettre en conformité
avec les dispositions législatives et réglementaires,
sous réserve de ratification de ces modifications par
la prochaine Assemblée générale extraordinaire**

5 3^e résolution extraordinaire

Pouvoirs en vue des formalités

www.fonciere-lyonnaise.com

fonciere-lyonnaise.com



parisworkplace.fr

