



SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Assemblée Générale Mixte du 13 avril 2023



SOMMAIRE

01. Introduction
02. Activité et résultats de 2022
03. Rapports des Commissaires aux comptes
04. Questions écrites et parole aux actionnaires / réponses
05. Vote
 - Résolutions à caractère ordinaire
 - Résolutions à caractère extraordinaire



01.

Introduction



02.

Activité et résultats de 2022

Une année 2022 très active



ÉVOLUTION GOUVERNANCE

- Président du Conseil d'Administration : **Pere Viñolas Serra**
- Directeur général : **Dimitri Boulte**
- Directrice générale déléguée / Directrice des opérations : **Aude Grant**
- Recrutement d'un directeur général adjoint en charge des ressources : **Jérôme Lacombe**



ACQUISITION / CESSION

- Acquisition de l'actif **Pasteur** auprès de Primonial
484 M€ acte en main (39 600 m²)
- Cession de l'actif **Le Vaisseau** à L'Institut Catholique de Lille
27 M€ HD
- **6 Hanovre** : Signature d'une promesse de vente le 31/01/23



COMMERCIALISATION

- **47 000 M²**
env. loués
- **716 €/m²**
loyer facial moyen bureaux
- **Galerie des Champs-Élysées** :
100% Précommercialisation ex coque H&M



Une année 2022 très active



DÉVELOPPEMENT

- **Biome** : livraison en juillet 2022 – Pré-commercialisation 100 %
- **Louvre Saint-Honoré** (commerces) : chantier en cours – livraison 2S 2023 – Pré-commercialisation 100 %
- **Cézanne Saint-Honoré** : livraison en juin 2022 – Pré-commercialisation 90 %
- **Rives de Seine** : début travaux curage / désamiantage – livraison 1S 2026



FINANCEMENT

- Conversion de l'ensemble des souches obligataires en **obligations vertes**
- Abondement des souches obligataires existantes à hauteur de **198 M€**
- Nouveaux crédits Revolving de **350 M€ / 5 ans** (dont 250 M€ Fin. vert)
- Renouvellement crédit Revolving de **175 M€ / 3 ans** (Fin. vert)
- Signature Term Loan **300 M€** (Fin. vert)



ESG

- **100 %** des immeubles en exploitation certifiés
- Stratégie de décarbonation de SFL approuvée par le **SBTi** (Science Based Target initiative)
- **80%** de la dette est « verte »*



* Encours obligataire et financement bancaire verts au 31/12/22

Des indicateurs de performance très robustes

BILAN

Valeur du patrimoine HD :	8 246 M€ (+8,4 %) (+2,3 % à périmètre constant)
EPRA NTA :	4 603 M€ (-0,5 %)
Soit	107,4 € / action

DETTE

Maturité moyenne :	4,3 ans
Coût moyen spot :	1,7 %
Loan To Value :	27,6 %
ICR :	5,5x

COMPTE DE RÉSULTAT

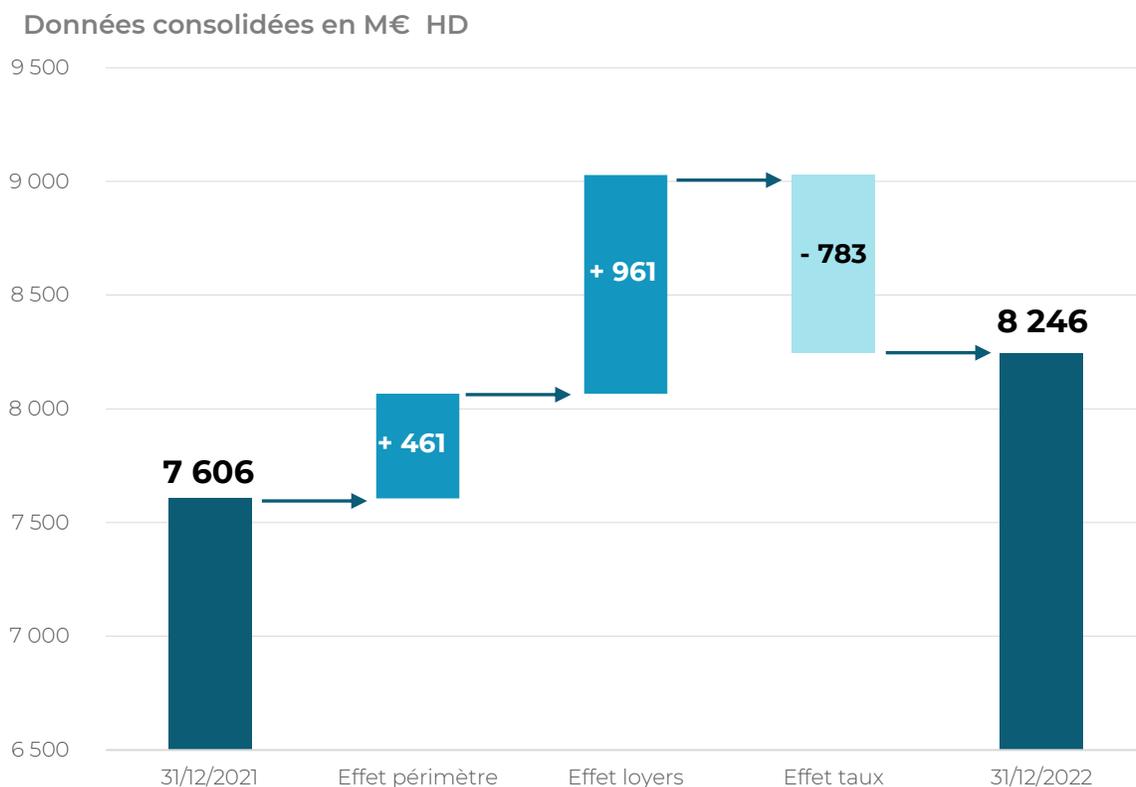
Revenus locatifs :	204,5 M€ (+17,1 %) (+7,5 % à périmètre constant)
Résultat net récurrent pdG	108,0 M€ (+16,9 %)
Résultat net récurrent pdG par action	2,52 € / action (+22,8 %)
Résultat net pdG :	143,4 M€ (vs 292,0 M€ en 2021)

ACTIVITÉ

Loyer facial moyen bureaux :	716 €/m²/an
Durée moyenne des baux :	7,5 ans
Taux d'occupation physique :	99,5 %
EPRA Vacancy rate :	0,6 %

Valeur du patrimoine consolidé en hausse

8 246 M€ hors droits – 8 823 M€ droits inclus
+2,3 % (périmètre constant)

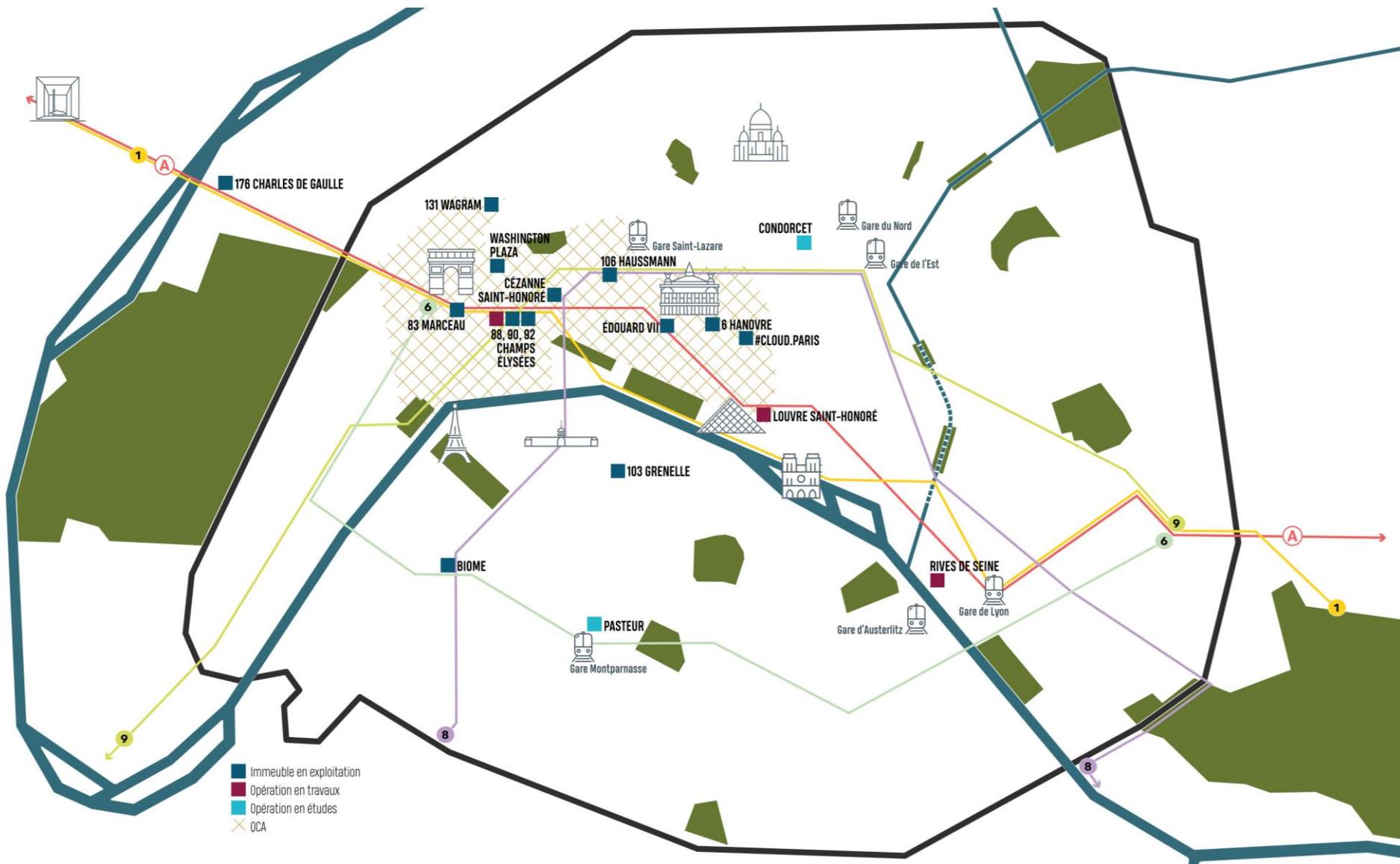


VALEUR MOYENNE AU M² : 21 269 €/ m² HD

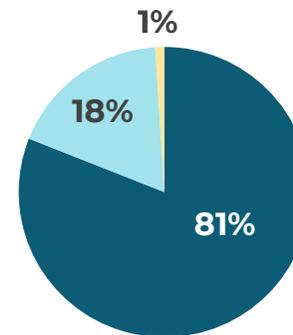
EPRA TOPPED-UP NIY : 3,1 %
(2,9 % AU 31/12/2021)

- Topped-up NIY Bureaux : 3,1 %
- Topped-up NIY Commerces : 3,5 %

Patrimoine quasi exclusivement parisien (99 %)

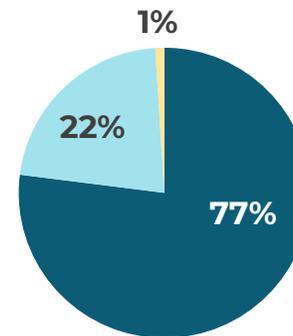


Concentration sectorielle (en valeur)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

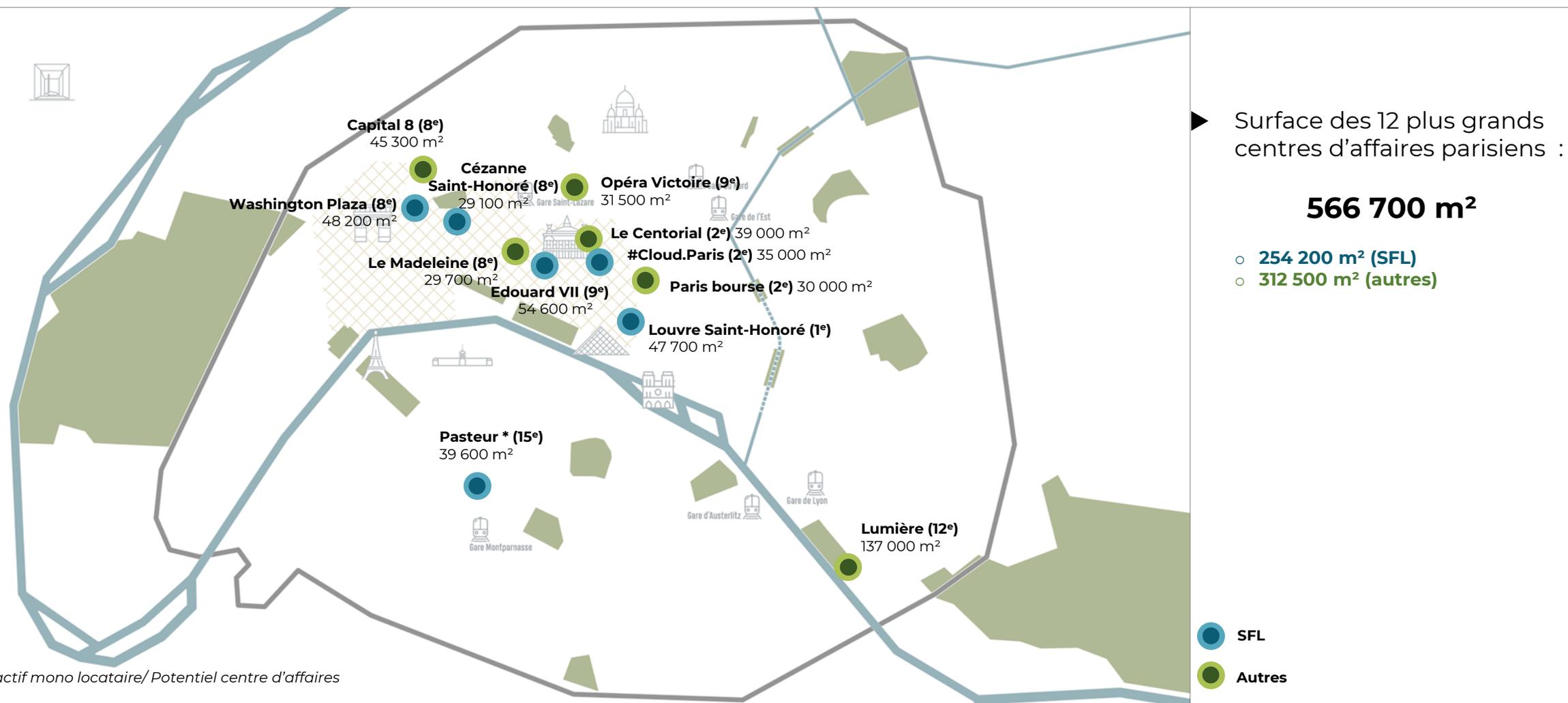
Concentration géographique (en valeur)



■ Paris QCA ■ Paris autres ■ Croissant Ouest

Position dominante au sein des grands ensembles tertiaires parisiens

Le patrimoine SFL, près de la moitié des surfaces des plus grands centres d'affaires parisiens



Stratégie SFL : actifs de grande taille au centre de Paris

INVESTISSEMENTS / ARBITRAGES

PASTEUR | ACQUISITION AU S1 2022



Chiffres clés :

- Surface : **40 000 m²**
- Loyer annuel : **21,9 M€ HT HC**
- Rendement acquéreur : **~4%**
- Valeur conventionnelle DI hors parkings : **11,9K / m²**

LE VAISSEAU | CESSION AU S1 2022



Chiffres clés :

- Surface : **6 000 m²**
- Prix de vente : **26,9 M€**

Vente du 6 Hanovre

6 HANOVRE | CESSION S1 2023



- **Augmentation de la taille Moyenne par actif (>23 250 m² / actif)**
- **Sur 17 actifs, 16 sont dans Paris (99 % de la VE)**

Chiffres clés :

- Surface : **4 600 m² (3 500 m² pondéré)**
- Prix de vente : **58,3 M€ net vendeur**

Etapes de la vente :

- Signature d'une promesse de vente le 31/01/23
- **Signature de l'acte définitif : 11 avril 2023**

Aquéreurs :



Contexte de la cession :

- Actif de taille non stratégique pour SFL
- Cession de l'actif vide en l'état avec reprise des marchés travaux de la façade en cours
- Absence d'impact négatif sur le P&L 2023

100% des actifs certifiés

Immeuble	Dernière restructuration	Nature des travaux	Certifications / Labels environnementaux
Edouard VII	2010/2012	Restructuré	 
Washington Plaza	2014/2016	Rénové	
#Cloud.Paris	2012/2015	Restructuré	  
Cézanne Saint-Honoré	2022	Restructuré	 
Louvre Saint-Honoré (bureaux)	2019/2023	Restructuré	
Biome	2022	Restructuré	      
Condorcet	2010	Rénovation légère	
Louvre Saint-Honoré (commerces)	2019/2023	En cours de restructuration	
Rives de Seine	2024	En cours de restructuration	
103 Grenelle	2011	Restructuré	 
Hausmann Saint-Augustin	2019	Restructuré	
83 Marceau	2021	Restructuré	    
90 Champs-Élysées	2011/2015	Restructuré	
131 Wagram	2005	Rénové	
92 Champs-Élysées	2010/2012	Restructuré	 
176 Charles de Gaulle	2021	Rénové	
Galerie des Champs-Élysées	2009/2010	Restructuré	
6 Hanovre	2012/2013	En cours de cession	
Pasteur	N/A	Rénovation à venir	

Stratégie claire axée sur 12 enjeux en 4 piliers

STRATÉGIE BAS-CARBONE



Sobriété dans l'exploitation & construction

Economie circulaire & carbone embarqué

Résilience du bâti

EMPREINTE SUR LA VILLE



Architecture & design

Nature & paysage

Mobilités

AU SERVICE DES UTILISATEURS



Confort & aménagement

Certification & labellisation

Relation & satisfaction clients / occupants

ENGAGEMENT DES EQUIPES & DES PARTENAIRES



Attractivité, développement des compétences & égalité professionnelle

Santé, sécurité & qualité de vie au travail

Ethique dans la chaîne de valeur

Stratégie bas-carbone

Sobriété dans l'exploitation

RÉPONSES SFL

Amélioration de l'efficacité énergétique

- Pilotage énergétique des actifs
- Investissements CAPEX ciblés (3,1 M€ en 2022)

Transition vers des énergies moins carbonées

- Absence de fioul, gaz représente < 1% de l'énergie
- Réseaux urbains chaud et froid privilégiés

Engagements avec preneurs et partenaires

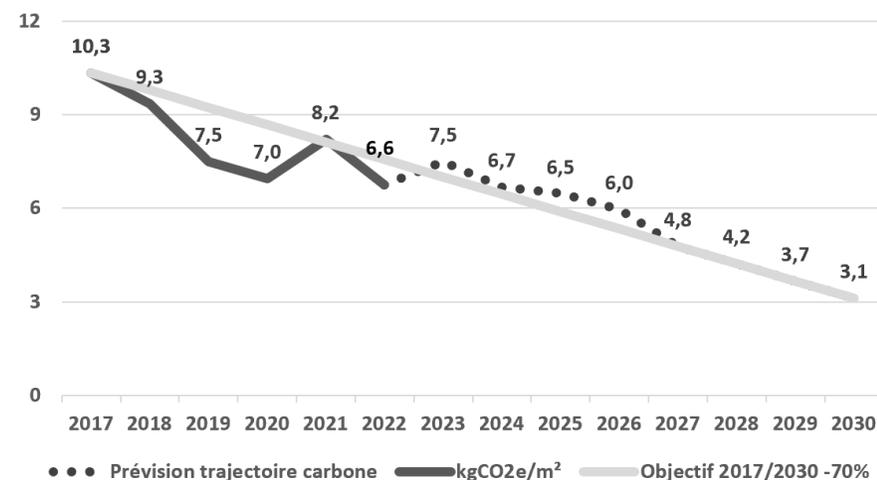
- Collaboration avec les partenaires d'exploitation
- Ecosystème d'acteurs Greentech
- **Effort sobriété bailleur- preneur pendant l'hiver 22/23**

Financement

- 725 M€ de financements verts signés en 2022
- 100 % de l'encours obligataire vert (1 698 M€)

OBJECTIF DE RÉDUCTION

Intensité carbone Scopes 1 & 2 en kgCO₂e/m²



▶ RÉACTIVITÉ & EFFORT DE SOBRIÉTÉ HIVER 22/23

Impératif d'adapter rapidement les immeubles et leurs usages aux fortes tensions anticipées sur le marché de l'énergie

▶ 3 AXES DE COMMUNICATION ACTIVÉS DÈS L'AUTOMNE 2022

Occupants des bureaux

Communications ciblées utilisateurs (kakémonos déployés dans les immeubles)

Direction générale preneurs

Action immeubles bailleurs (fiche immeuble envoyée à tous les locataires)

Services généraux preneurs

35 locataires rencontrés avec analyse des profils de consommations et actions preneurs

Stratégie bas-carbone

Sobriété construction

RÉPONSES SFL

Utilisation raisonnée des ressources en phase travaux

- Généralisation des analyses de cycle de vie et éco-conception
- Réemploi et réutilisation des matériaux
- Utilisation de matériaux biosourcés ou avec des alternatives moins carbonées

Objectif 2030 : zéro déchet ultime en phase travaux et exploitation

Récupération des eaux pluviales et maîtrise des consommations d'eau

APPLICATION SUR L'OPERATION BIOME



▶ **13 900 m² de dalles** de faux plancher et 400 m² de pierres de façades réutilisées

▶ Une des premières opérations **Label BBCA Rénovation**

▶ **3 600 m² de béton bas-carbone**

▶ **98 % des déchets de chantier valorisés**

VALORISATION DU BÂTI EXISTANT

Révéler la qualité du sous-jacent dans les opérations de restructuration

Allier minimisation de l'impact environnemental des travaux et flexibilité des bâtiments transformés pour tous types d'usage

	#Cloud.Paris	83 Marceau	Biome	Cézanne Saint-Honoré
Emissions liées à la construction en kgCO₂e/m²	858	881	704	538
Années de début et de fin d'opération	2013 à 2015	2019 à 2021	2020 à 2022	2021 à 2022

Empreinte sur la ville

Nature & Paysage

RÉPONSES SFL

Limitation de l'artificialisation des sols

- Cadre particulier d'une implantation des actifs en milieu urbain dense
- Concentration des usages et services sur des surfaces préalablement bâties
- Restauration de surfaces de pleine terre quand cela est possible
- Infiltration et/ou récupération des eaux pluviales

Accroissement de la végétalisation des actifs

- Lors des restructurations, mais aussi sur les actifs en exploitation (Biome : 2 500 m² d'espaces végétalisés sur une parcelle de 6 000 m²)
- Attentes fortes des parties prenantes

CHIFFRES CLÉS

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

0 m²
artificialisé
depuis 10 ans

Label Biodiversity Excellent
pour Biome, Cézanne Saint-
Honoré et pour le projet Rives
de Seine



Au service des utilisateurs

Etudes, confort & aménagement

RÉPONSES SFL

Etude Paris Workplace 2022 : à la rencontre des salariés de Paris / Londres / Berlin / Madrid

- En Europe, le télétravail est devenu la norme, mais les salariés se satisfont d'un quantum de l'ordre de deux jours par semaine
- Plus d'un salarié sur deux estime que les bureaux sont un élément important dans le choix de rejoindre leur entreprise
- Les salariés franciliens encore plus que leurs homologues européens plébiscitent leurs bureaux comme lieu essentiel de leur vie sociale

Confort & aménagement

- Concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes
- Apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives
- Panel de services apportés de plus en plus étendu sur la base d'une analyse fine de chaque immeuble

► CHIFFRES CLÉS

95 %

de clients satisfaits*

2,1

jours de télétravail
souhaités en IdF
par les salariés

83 %

des salariés préfèrent
travailler dans un
quartier mixte

* Taux de satisfaction issu des enquêtes de satisfaction réalisées en 2021 auxquelles ont répondu plus de 1 000 utilisateurs.

BERLIN
PARIS
MADRID
LONDRES

WORKPLACE

ifop SFL

Les salariés jugent leurs bureaux / Baromètre 2022

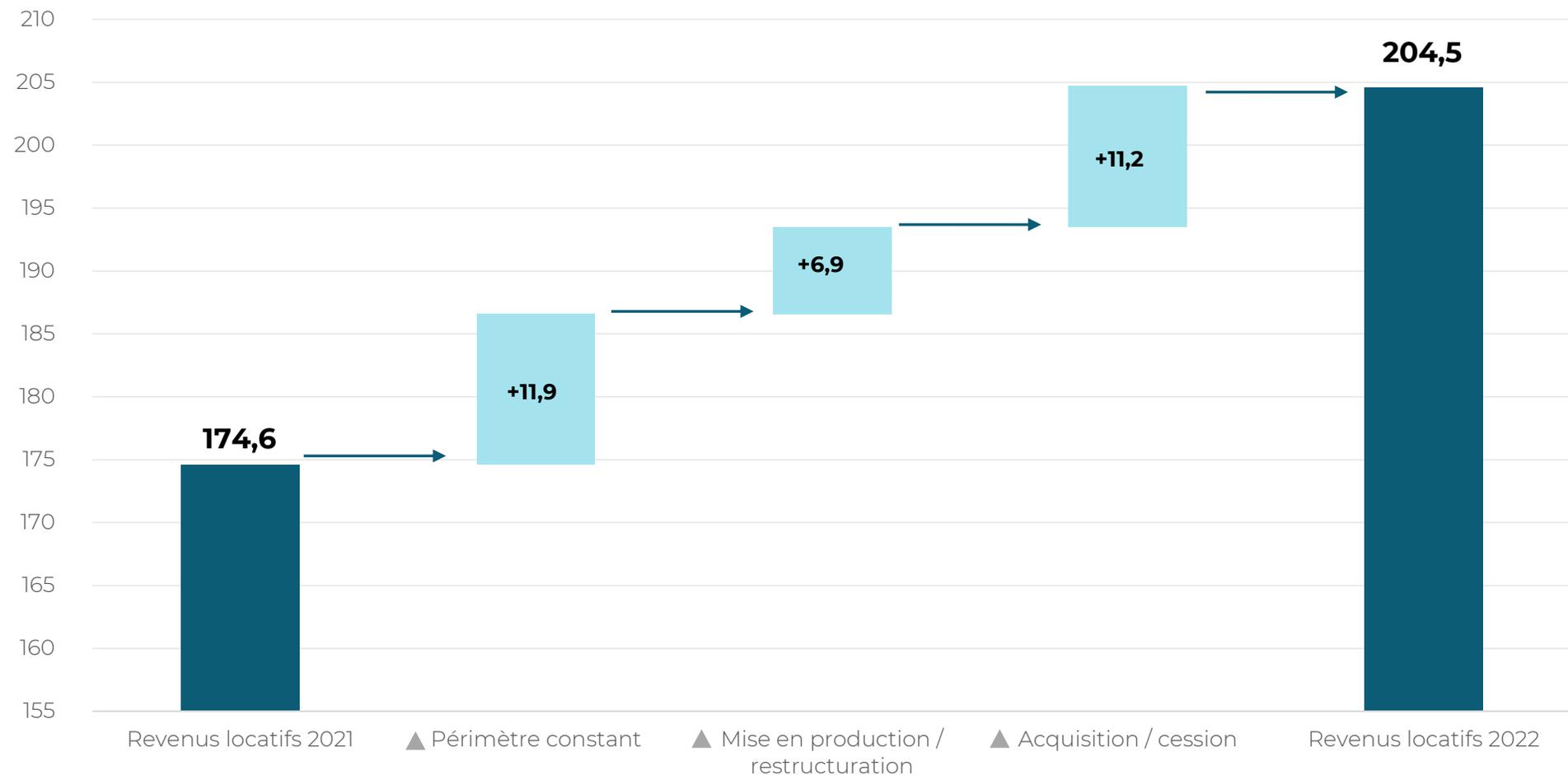
9^e édition
3700
salariés
interrogés

**LE MATCH
DES CAPITALES**
où il fait bon travailler

Revenus locatifs

+7,5 % à périmètre constant

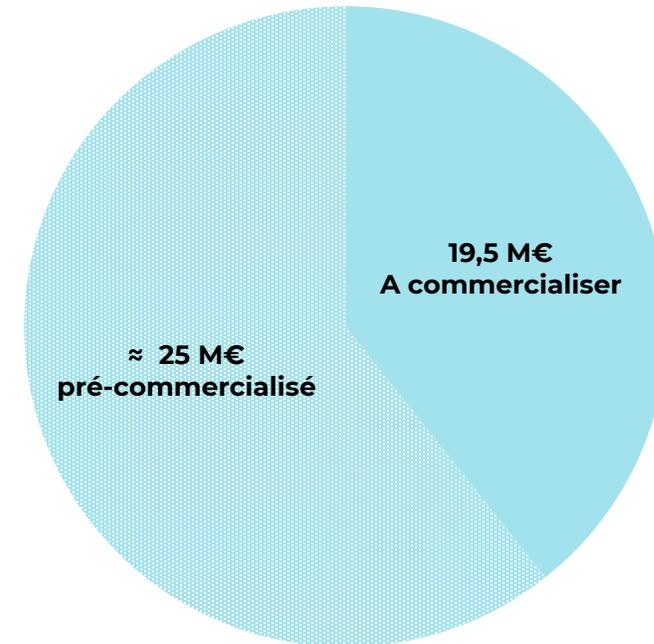
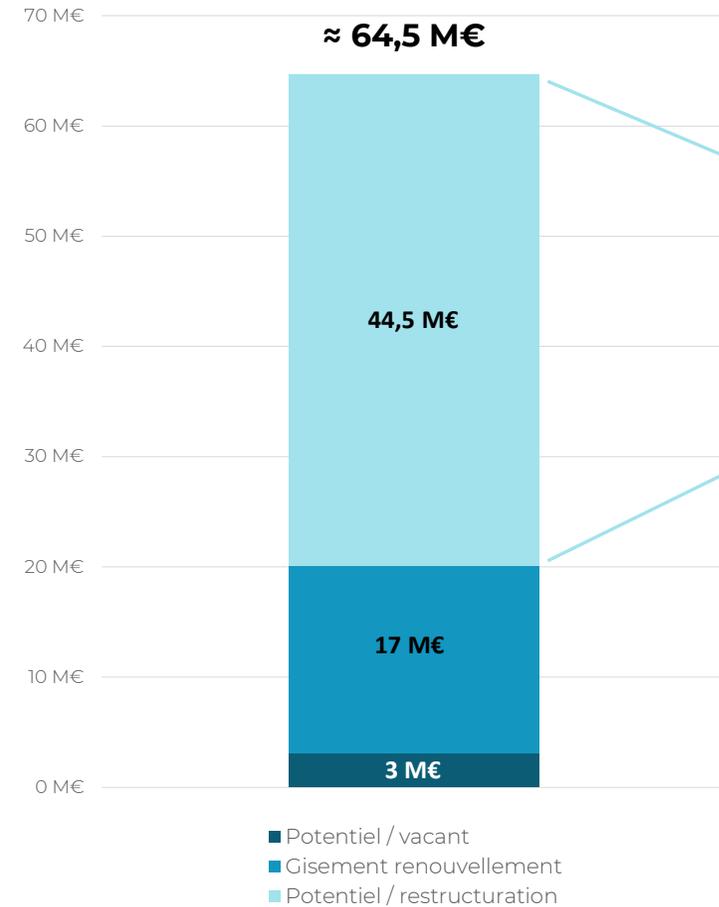
Données consolidées en M€ HD



Un gisement de 64,5 M€, dont 25 M€ signés

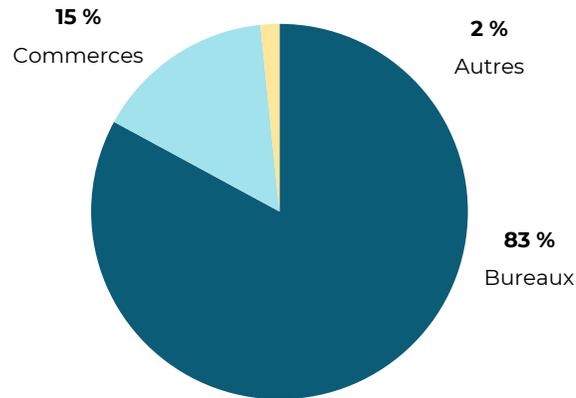
Potentiel de loyers

(Données consolidées 100 %)

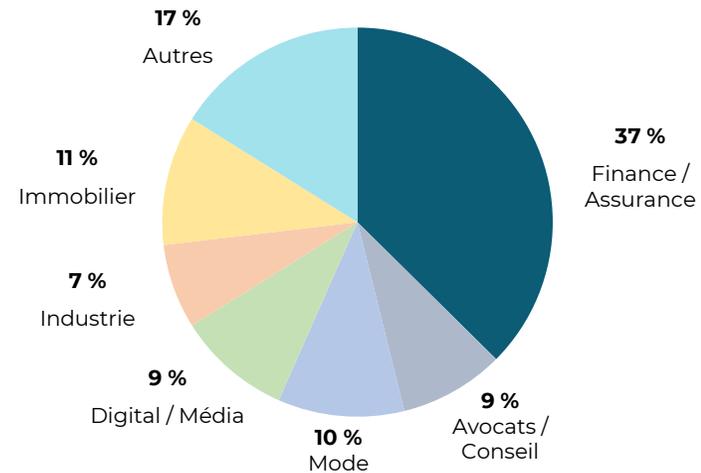


Un portefeuille de clients unique, « prime » et diversifié

REVENUS LOCATIFS 2022 : 204,5 M€



RÉPARTITION PAR ACTIVITÉ AU 31/12/22



FINANCE / ASSURANCE	AVOCATS / CONSEIL	MODE	DIGITAL / MEDIA	INDUSTRIE	IMMOBILIER	AUTRES
<ul style="list-style-type: none"> Amundi Berkshire Hathaway Inc. Candriam Comgest Exane Goldman Sachs Generali Global Infrastructure InfraVia La Banque Postale Lincoln International Marex RBC SFI Wells Fargo Wendel 	<ul style="list-style-type: none"> advancy ashurst FINASTRA LACOURTE RAQUIN TATAR McKinsey & Company SIMON - KUCHER 	<ul style="list-style-type: none"> Balenciaga BOSS HUGO BOSS Fast Retailing Puig ZARA 	<ul style="list-style-type: none"> facebook Huawei JCDecaux Holding Netgem TV5MONDE 	<ul style="list-style-type: none"> Constellium COTY GRDF LUXOTTICA 	<ul style="list-style-type: none"> CBRE GREYSTAR KLEPIERRE PROLOGIS QUARTUS sharies STUDIOS architecture SwissLife Asset Managers wework 	<ul style="list-style-type: none"> Cartier Havea GRUPE ADP L'OLYMPIA BRUNO COUATRIX PIERRE HERMÉ L'OCCITANE EN PROVENCE Manpower Steelcase

Une qualité de signature clients exceptionnelle

	Société	Secteur	Immeuble	RATING S&P
1	Amundi (Crédit agricole)	Assurance	Pasteur	A+
2	Cartier (Richemont)	Autres	Louvre Saint-Honoré	A+
3	GRDF (Engie)	Industrie	Condorcet	BBB+
4	Facebook (Meta Platforms)	Digital	#Cloud.Paris	AA-
5	La Banque Postale	Finance	Biome	A+
6	WeWork France	Immobilier	Haussmann Saint-Augustin	Not rated
7	Goldman Sachs France	Finance	83 Marceau	BBB+
8	Exane	Finance	#Cloud.Paris	A+
9	Zara France	Mode	92, Champs-Élysées	Not rated
10	Proparco	Finance	Louvre Saint-Honoré	AA-

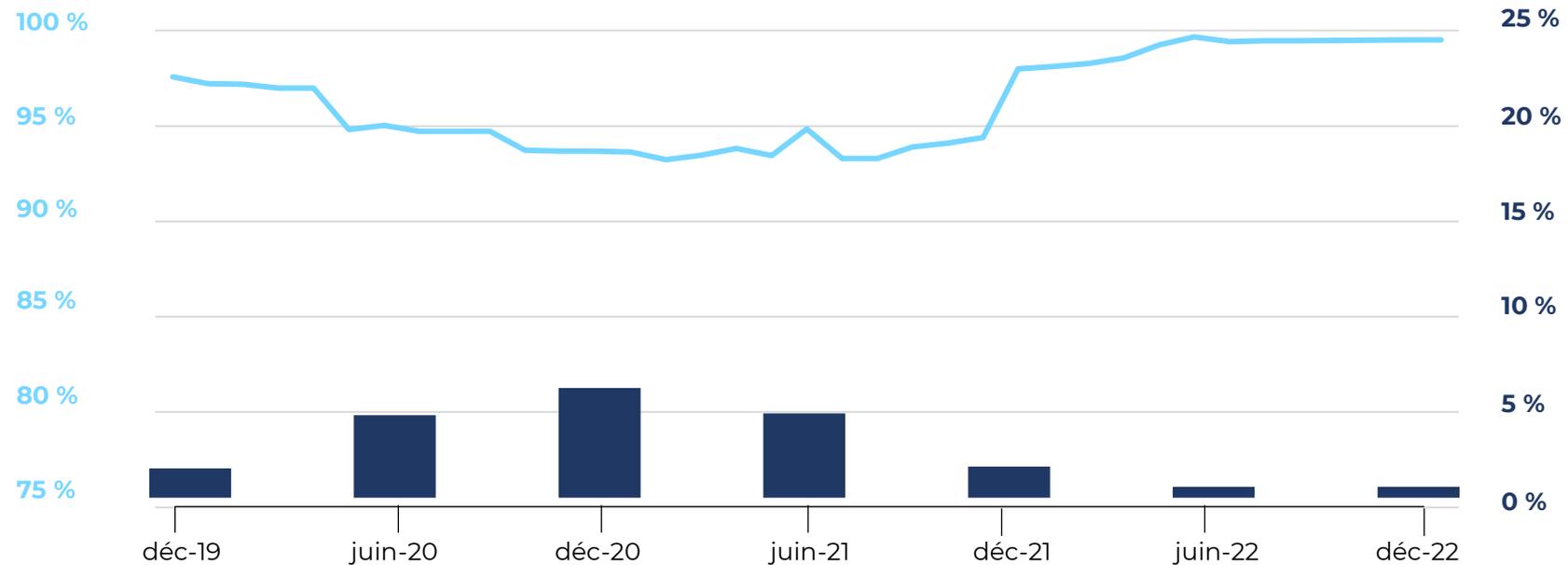
Taux d'occupation au 31/12/22

Taux d'occupation physique : **99,5 %⁽¹⁾**
(vs 98,0 % au 31/12/21)

Taux de vacance financière (EPRA) : **0,6 %⁽¹⁾**
(vs 1,7 % au 31/12/21)

occupation physique

vacance financière (EPRA)



(1) Part du groupe

Une année très active sur le plan commercial

env. **47 000 m²**

Surfaces commercialisées

39,1 M€ HT

Montant global des loyers faciaux globaux
dont 26 % de loyers commerce

Fidélisation des clients SFL

10 baux signés avec des locataires déjà
présents dans le portefeuille SFL

Dont surfaces bureaux : 36 900 m²

716 €/m²

Loyer facial bureaux moyen

601 €/m²

Loyer économique bureaux moyen

16%

7,5 ans

Durée d'engagement ferme moyenne

Dont surfaces commerce : 8 600 m²

1 168 €/m²

Loyer facial commerce moyen

958 €/m²

Loyer économique commerce moyen

18%

6,9 ans

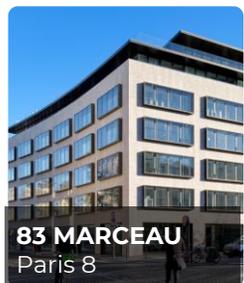
Durée d'engagement ferme moyenne



Taux d'occupation au plus haut historique du patrimoine SFL : 99,5 %

(au 31/12/22)

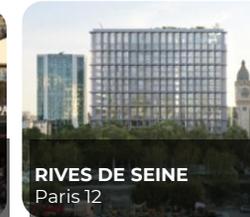
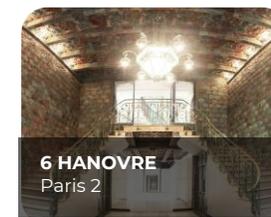
IMMEUBLES OCCUPÉS / PRÉ-COMMERCIALISÉS À 100 %



IMMEUBLES AVEC ENJEUX LOCATIFS LIMITÉS



IMMEUBLES EN RESTRUCTURATION



Finalisation de la commercialisation de Biome



BUREAUX (24 000 m²) : Deux baux d'une durée de 10 ans ont été signés avec La Banque Postale et la SFIL sur la totalité des surfaces de bureaux de BIOME.

CO-WORKING et LOGEMENTS (1 260 m²) :

Signature d'un bail commercial de 7 ans fermes avec Sharies, pour opérer l'ensemble des surfaces

Biome loué à 100 %

Mise à disposition des surfaces à La Banque Postale et SFIL le 2 novembre 2022

Pré-commercialisation des surfaces après le départ de H&M

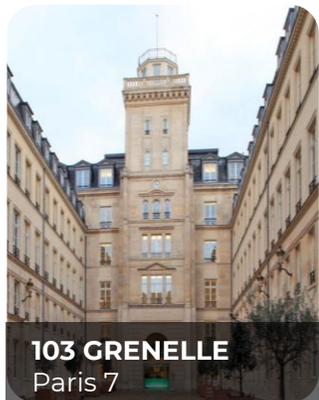
COMMERCE (4 100 m²) : Deux baux d'une durée de 10 ans ont été signés avec un équipementier sportif de 1^{er} rang sur la totalité des surfaces commerce ex-H&M du 90 Champs-Élysées et Galerie des Champs-Élysées

- Loyer variable assorti d'un LMG en ligne avec le loyer H&M
- Fin des travaux bailleur : **3T 2023**
- Durée : **7/10 ans**
- Bail sous conditions suspensives



CLIENT : Un équipementier sportif de 1^{er} rang

Les principales signatures du deuxième semestre



Nouveau bail
Surface **690 m²**
Durée ferme **3 ans**

+2 %
Vs VLM



Nouveau bail
Surface **540 m²**
Durée ferme **5 ans**

+6,7 %
Vs VLM



Nouveau bail
Surface **1 020 m²**
Durée ferme **4 ans**

+6,9 %
Vs VLM

LES NOUVEAUX ATELIERS
sur mesure

Nouveau bail
Surface **280 m²**
Durée ferme **6 ans**

+6,5 %
Vs VLM



Nouveau bail
Surface **880 m²**
Durée ferme **9 ans**

+25 %
Vs VLM

AZZUCENA

Nouveau bail
Surface **60 m²**
Durée ferme **2 ans**

+7,1 %
Vs VLM

PHARMACIE

Nouveau bail
Surface **130 m²**
Durée ferme **4 ans**

+18 %
Vs VLM



Nouveau bail
Surface **110 m²**
Durée ferme **5,5 ans**

+30 %
Vs VLM

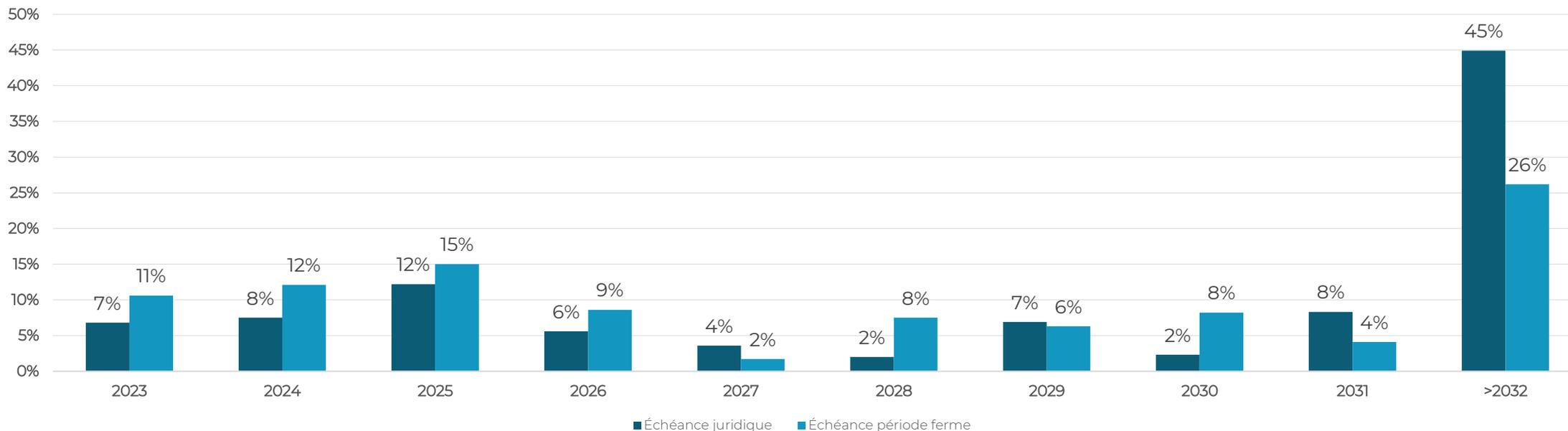
SIMON ♦ KUCHER

Nouveau bail
Surface **320 m²**
Durée ferme **5,5 ans**

+9,7 %
Vs VLM

Maturité des baux

ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



Loyer moyen bureaux SFL

au 31/12/22 :

716 € /m²/an
(vs 700 au 31/12/21)

Maturité juridique⁽¹⁾

des baux :

7,5 ans
(vs 6,9 au 31/12/21)

Période ferme⁽²⁾

des baux :

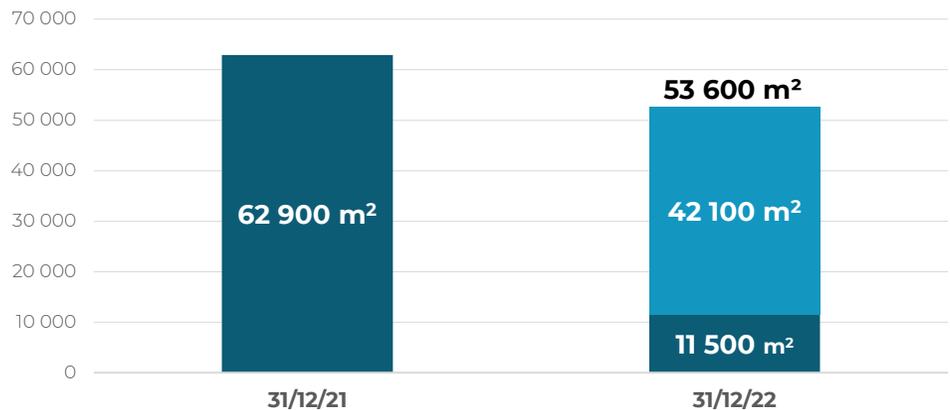
6,1 ans
(vs 5,3 au 31/12/21)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/22, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/22, jusqu'à la fin de période ferme

Surfaces en développement

Pipeline SFL



* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

Pipeline :

- 22 700 m² Rives de Seine
- 19 400 m² Louvre Saint-Honoré

Autres surfaces en développement :

- 4 600 m² 6 Hanovre
 - 3 400 m² Galerie Champs-Elysées
 - 3 500 m² Autres
- 11 500 m²**

KPIS PIPELINE

PROJETS	PC/ PCM	CAPEX RESTANT (M€)	LIVRAISON	ERV / LOYER (M€)	PRÉ COMM
Louvre Saint-Honoré	✓	20 - 25	2S 2023	17	100 %
Rives de Seine		100 - 120	1S 2026	16 - 18	0 %

Livraison de Biome

Nouvelle référence à Paris



Biome (Paris 15°)

Nouvelle référence à Paris

UN IMMEUBLE RÉPONDANT AUX EXIGENCES DE CLIENTS DE PREMIER RANG, LIVRÉ FIN 2022

Localisations actuelles : Paris 6 (siège) et Issy-les-Moulineaux

Localisations actuelles : Manque de confort (équipements techniques, etc...) et de flexibilité

Disparités d'offre de services entre leurs immeubles et besoin d'attirer les talents

Immeubles actuels décalés / enjeux de renouveau et de modernité de La Banque Postale

Enjeux ESG au cœur de la nouvelle stratégie du groupe

Décision stratégique de relocaliser les équipes dans Paris

Recherche d'un immeuble techniquement performant

Demandes d'une offre de restauration de qualité, d'un espace de fitness, d'espaces extérieurs...

Besoin d'un immeuble « totémique » véhiculant une forte image externe

Recherche d'un immeuble très performant en matière environnementale

Localisation / accessibilité

Qualité de l'infrastructure

Offre de services « sur-mesure »

Architecture et design d'excellence

Niveaux de certification les plus ambitieux

LES CONCEPTEURS



YMA YRIEIX MARTINEAU ARCHITECTURE



Jouin manku



Jouin manku



Thierry Laverne
Paysagiste

AMBITION ENVIRONNEMENTALE EXEMPLAIRE



1^{er} immeuble majeur BBCA Rénovation à Paris



BREEM
EXCELLENT

HQE
EXCEPTIONNEL



Biome (Paris 15°)

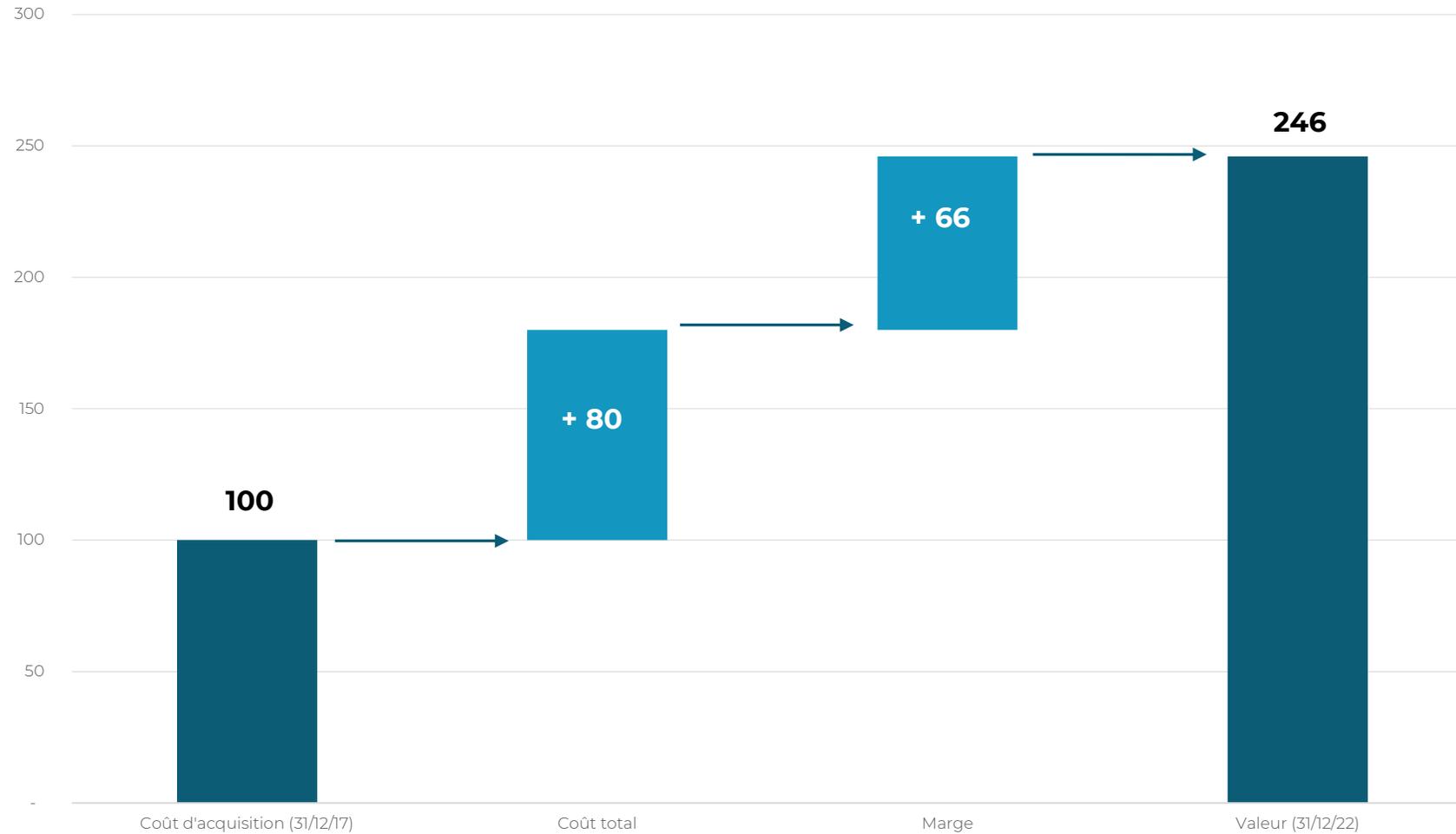
Nouvelle référence à Paris



Biome

Création de valeur

BASE 100

▶ **Loyer > 14 % VLM**

ROI : 5,2 %

TRI : 8,5 %

Louvre Saint-Honoré

1. CALENDRIER ADMINISTRATIF

PCm4 : Obtenu

PCm5 : En cours

2. CALENDRIER OPÉRATIONNEL

Travaux:

- Chantier de déconstruction des cours et planchers finalisé, reconstruction en cours des planchers
- Début acheminement des charpentes métalliques par grutage depuis juillet 2022
- Montage des charpentes métalliques dans les cours : en cours
- Durée prévisionnelle des travaux Bailleur : 37 mois pour une livraison prévisionnelle S2 2023



Louvre Saint-Honoré



Louvre Saint-Honoré



Rives de Seine

L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon

1. CALENDRIER ADMINISTRATIF

- Permis de construire déposé en juillet 2022
- Obtention du permis de construire prévue au 2T 2023

2. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



Rives de Seine

L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon

DES OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES AMBITIEUX POUR UN POSITIONNEMENT PRIME

Architecture

- Une nouvelle façade
- La construction d'un pavillon de services
- Un parvis redessiné et végétalisé

Eco-responsabilité

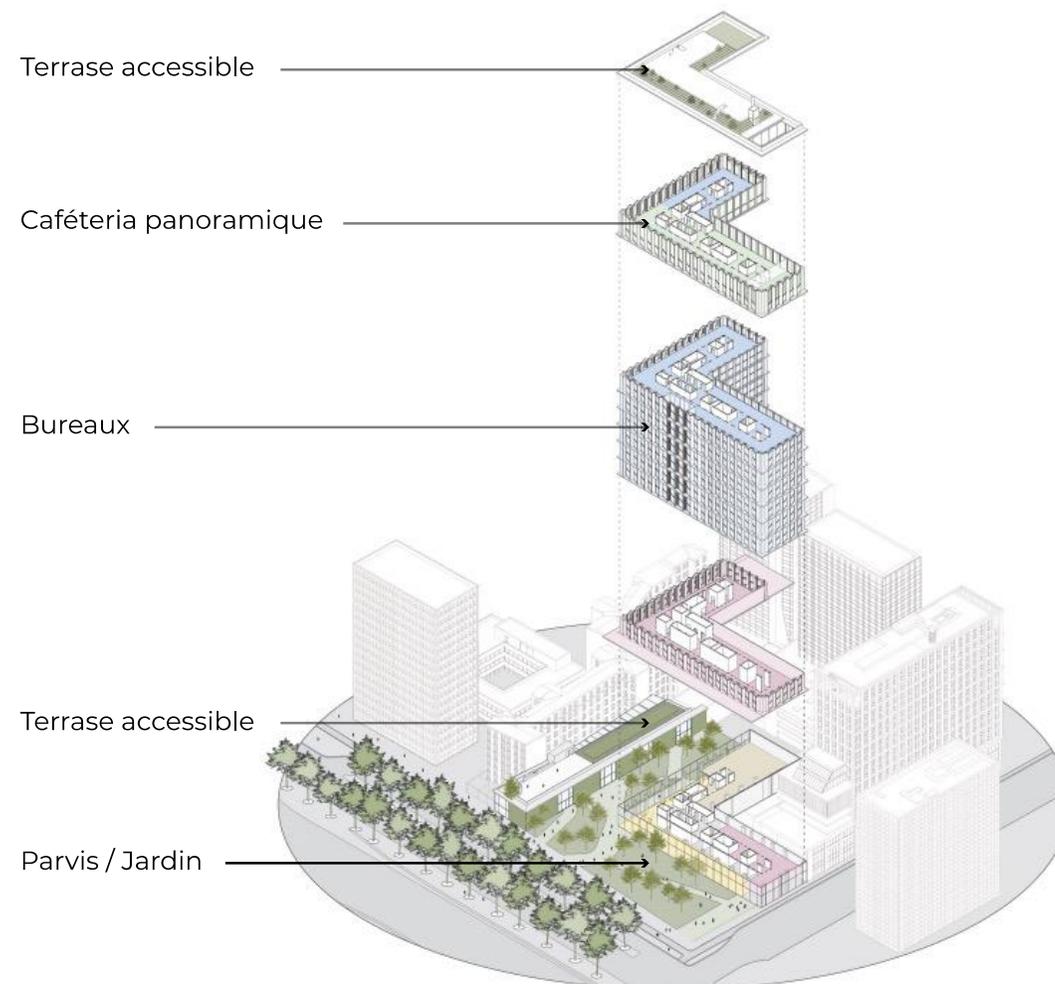
- Une conception bioclimatique
- Une stratégie environnementale vertueuse

Espaces de travail

- Optimisation de la technique et de la qualité des plateaux de bureaux

Confort et inspiration

- Développement de services exceptionnels
- Création de terrasses accessibles
- Végétalisation du parvis et création d'un jardin



Rives de Seine

L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon

UNE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE VISANT LES MEILLEURS STANDARDS

- ▶ Conservation d'une majorité de la structure existante et de matériaux in situ, usage de matériaux issus du réemploi et biosourcés
- ▶ Confort thermique à travers une conception bioclimatique et le raccordement aux réseaux urbains de chauffage et de refroidissement
- ▶ Végétalisation d'une surface d'environ 2 600 m²

**BBC-effinergie
Rénovation**

Rénovation ou Neuf



Rénovation

**BREEAM[®]
EXCELLENT**

Excellent

HQE[®]

Excellent



BABC



© LAN

Rives de Seine

L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon



© LAN



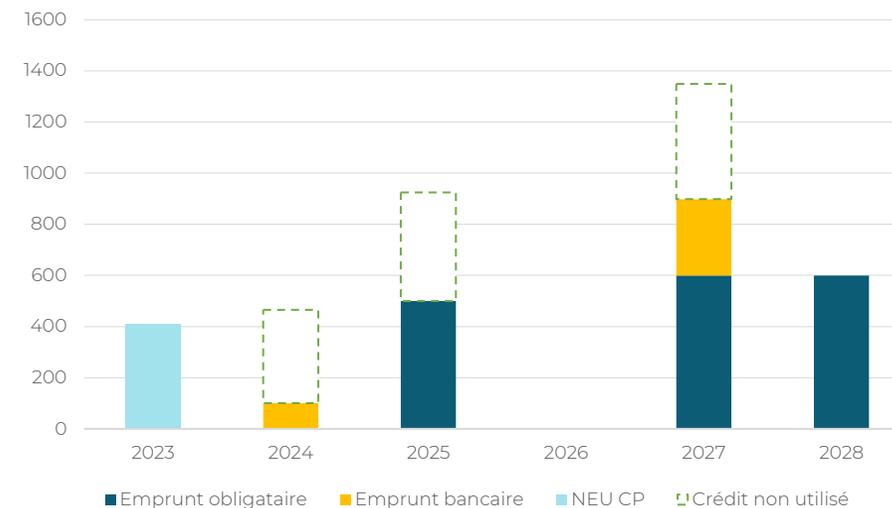
© LAN

Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/22	31/12/21	Variation
Emprunt obligataire	1 698	1 790	-92
Emprunt bancaire	400	0	400
Emprunt hypothécaire	0	0	0
NEU CP	409	117	292
Total dette brute	2 507	1 907	600
Trésorerie	69	115	-46
Dette nette	2 438	1 792	646
Lignes de crédit non utilisées	1 240	1 140	100
Patrimoine DI	8 823	8 138	685
Loan To Value	27,6 %	22,0 %	5,6 pt
ICR	5,5x	4,9x	0,6x
Maturité moyenne (années)⁽¹⁾	4,3	4,6	-0,3
Coût moyen spot (après couvertures)	1,7 %	1,2 %	0,5 pt

(1) Après affectation des lignes de back up

ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 31/12/22 (EN M€)



- ▶ **Abondement de souches obligataires (Green bonds)**
Echéance 2028, coupon 0,5 %, montant 99 M€
Echéance 2027, coupon 1,5 %, montant 99 M€
- ▶ **Crédit revolving (dont 425 M€ de financements verts)**
350 M€ au total sur 5 ans
175 M€ sur 3 ans
- ▶ **Term Loan (financement vert)**
300 M€ à 5 ans
- ▶ **Notation S&P**
BBB+ / A2 perspective stable

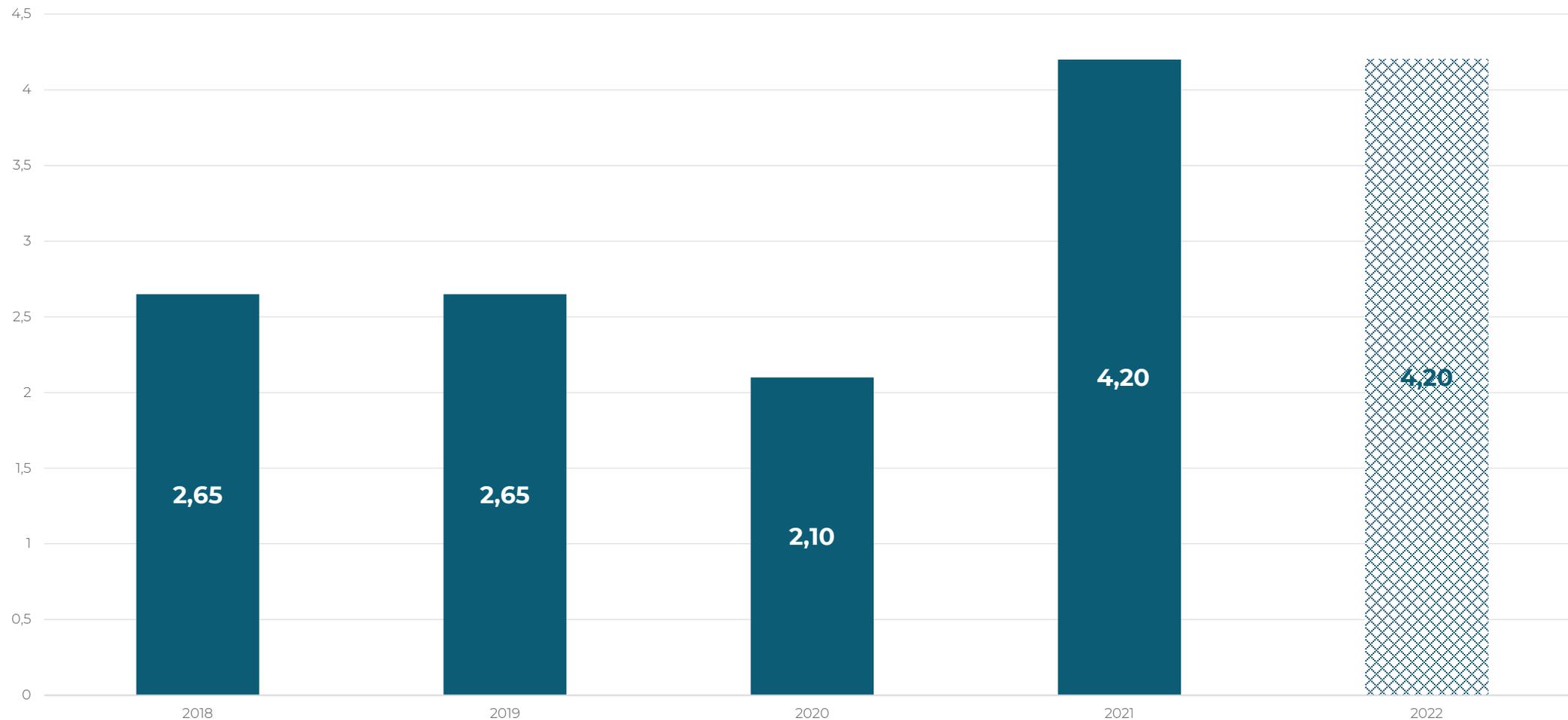
Chiffres clés

	M€	2022	2021	Variation
Loyers IFRS		204,5	174,6	17,1 %
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.		171,8	134,2	27,9 %
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles		38,2	255,3	- 85,0%
Résultat net pdG		143,4	292,0	- 50,9 %
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)		108,0	92,4	16,9 %
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>		45 865	45 002	
Résultat net récurrent par action – pdG		2,52 €	2,05 €	22,8 %

		31/12/22	31/12/21	Variation
Capitaux propres pdG		4 379 M€	4 387 M€	- 0,2%
Valeur du patrimoine consolidé HD		8 246 M€	7 606 M€	+ 8,4 %
EPRA NDV		4 644 M€	4 375 M€	+ 6,1 %
/ share		108,3 €	102,8 €	+ 6,1 %
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>		42 865	42 865	

Dividende par action

(en € / action)





03.

Rapports des Commissaires aux comptes

Deloitte.



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 l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Rapport sur la réduction de capital

Rapport sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions

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 et créances rattachées

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

Rapport spécial sur les conventions réglementées

► Résolutions n°4 et 5 de l'Assemblée Générale à caractère ordinaire

- Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé
 - > Convention autorisée par Conseil d'administration le 15 juin 2022 relative au mandat de Monsieur Dimitri Boulte, Directeur Général depuis le 1^{er} juillet 2022.
 - > Convention autorisée par votre Conseil d'administration le 15 juin 2022 relative au maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Madame Aude Grant.
- Conventions autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé
 - > Convention conclue avec la société Immobiliaria Colonial Socimi SA, actionnaire de la Société à 98,33% relative à une ligne de financement intra groupe de Immobiliaria Colonial Socimi SA vers SFL, d'un montant pouvant aller jusqu'à 250 millions d'euros.
- Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé
 - > Néant
- Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a pris fin au cours de l'exercice écoulé
 - > Maintien du contrat de travail de Monsieur Dimitri Boulte qui a pris fin le 1^{er} juillet 2022, date de sa prise de fonction de Directeur général décidée par le Conseil d'administration du 15 juin 2022.

Autres rapports relatifs aux résolutions à caractère extraordinaire

Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Résolutions n° 1 à 8
de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Rapport sur la réduction du capital

Résolution n°10
de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Rapport sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Résolution n°11
de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions

Résolution n°12
de l'Assemblée Générale Extraordinaire



**Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces opérations
qui s'inscrivent dans les conditions prévues par le Code de commerce**



04.

Questions écrites et
parole aux actionnaires /
Réponses



05.

Vote :
Résolutions à caractère
ordinaire

1^{ère} résolution ordinaire

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Bénéfice : 58 233 160,84 €

2^e résolution ordinaire

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Bénéfice (part du Groupe) : 143 430 milliers €

3^e résolution ordinaire

Affectation du résultat et Fixation du dividende

Bénéfice	:	58 233 160,84 €
Report à nouveau antérieur	:	<u>913 557 734,35 €</u>
Bénéfice distribuable	:	971 790 895,19 €

Fixation du dividende : **Montant net par action : 4,20 €**
Date de détachement : 17 avril
Date de mise en paiement : 19 avril

Prélèvement de la somme total de	180 031 803,00 €
. sur le résultat de l'exercice	58 233 160,84 €
. Sur le compte « Report à nouveau »	121 798 642,16 €

4^e résolution ordinaire

**Rapport des Commissaires aux comptes
sur les conventions visées aux articles L.225-38
et suivants du Code de commerce,
conclues en 2022
et approbation de ces conventions**

5^e résolution ordinaire

**Rapport des Commissaires aux comptes
sur les conventions visées aux articles L.225-38
et suivants du Code de commerce,
conclues en 2023
et approbation de ces conventions**

6^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Madame Carmina Ganyet I Cirera,
Administrateur**

7^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Madame Alexandra Rocca,
Administrateur**

8^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Juan José Brugera Clavero,
Administrateur**

9^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de Deloitte & Associés,
Commissaire aux comptes titulaire**

10^e résolution ordinaire

**Approbation de la politique de rémunération
des mandataires sociaux,
conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce**

11^e résolution ordinaire

**Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées
aux mandataires sociaux
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022
conformément à l'article L.22-10-34 I du Code de commerce**

12^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunérations
versés ou attribués
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022
à Monsieur Juan José Brugera Clavero,
Président du Conseil d'administration
du 1^{er} janvier au 7 avril 2022**

13^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunérations
versés ou attribués
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022
à Monsieur Nicolas Reynaud,
Directeur général
du 1^{er} janvier au 30 juin 2022**

14^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunérations
versés ou attribués
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022
à Monsieur Dimitri Boulte,
Directeur général
du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022**

15^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

Durée de l'autorisation : 18 mois

16^e résolution ordinaire

Pouvoirs en vue des formalités



05.

Vote :

Résolutions à caractère
extraordinaire

1^{ère} résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre
immédiatement ou à terme par la Société,
avec 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**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 000 000 €

Montant nominal maximum des titres de créances pouvant être émis : 2 000 000 000 €

2^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre
immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
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**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 000 000 €

Montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis : 2 000 000 000 €

3^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières
donnant accès à des actions ordinaires à émettre
immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
par 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**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 000 000 €

Montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis : 2 000 000 000 €

4^e résolution extraordinaire

**Autorisation au Conseil d'administration,
en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires,
par offre au public,
à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
ou par offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Part maximum du capital concerné : 10 % maximum

5^e résolution extraordinaire

**Autorisation au Conseil d'administration,
en cas d'augmentation de capital
avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
d'augmenter le nombre de titres à émettre**

Durée de l'autorisation : 26 mois

6^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre,
en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société,
durée de la délégation**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 000 000 €

Montant nominal des titres de créance pouvant être émis : 2 000 000 000

7^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre,
en 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**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10 %

Montant nominal maximum des titres de créances pouvant être émis : 2 000 000 000 €

8^e résolution extraordinaire

Limitation globale des autorisations

Montant nominal maximum des augmentations de capital : 100 000 000 €

9^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'augmenter le capital de la Société
par incorporation de réserves, bénéfices ou primes,
durée de la délégation,
montant nominal maximal de l'augmentation de capital,
prix d'émission**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 25 000 000 €

10^e résolution extraordinaire

**Autorisation à donner au Conseil d'administration
à l'effet de réduire le capital social
par annulation d'actions autodétenues,
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

11^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet de procéder à des augmentations de capital
réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise,
sans droit préférentiel de souscription,
durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 500 000 €

12^e résolution extraordinaire

**Autorisation à donner au Conseil d'administration
à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions
aux salariés et mandataires sociaux de la Société,
renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription,
durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option**

Durée de l'autorisation : 38 mois

Limitation du droit de souscription ou d'acquisition : 3 % du capital
(mandataires sociaux : 0,2 % du capital)

Délai d'exercice des options : 10 ans

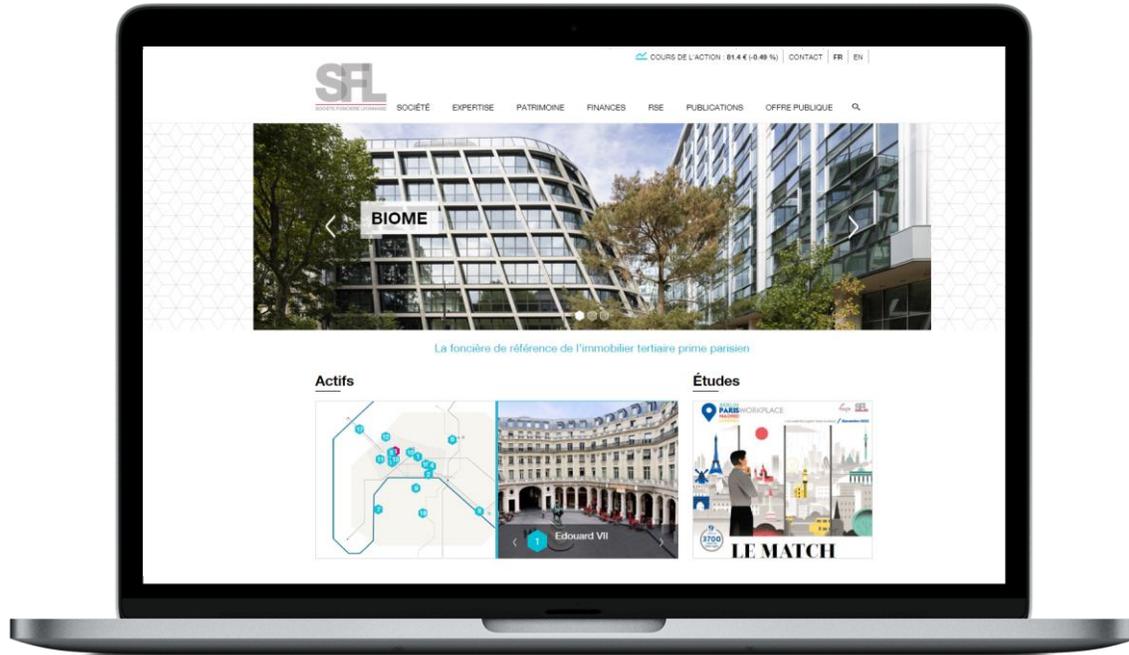
13^e résolution extraordinaire

**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**

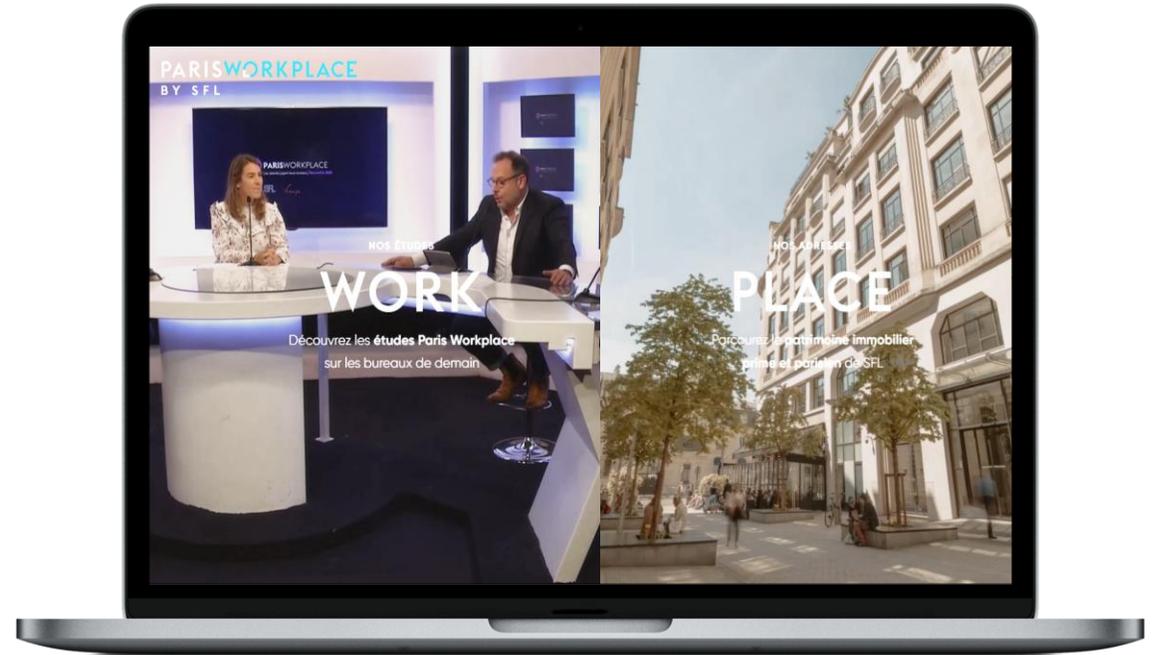
14^e résolution extraordinaire

Pouvoirs en vue des formalités

Sites



fonciere-lyonnaise.com



ParisWorkplace.fr



MERCI

