

RAPPORT DE *GESTION*

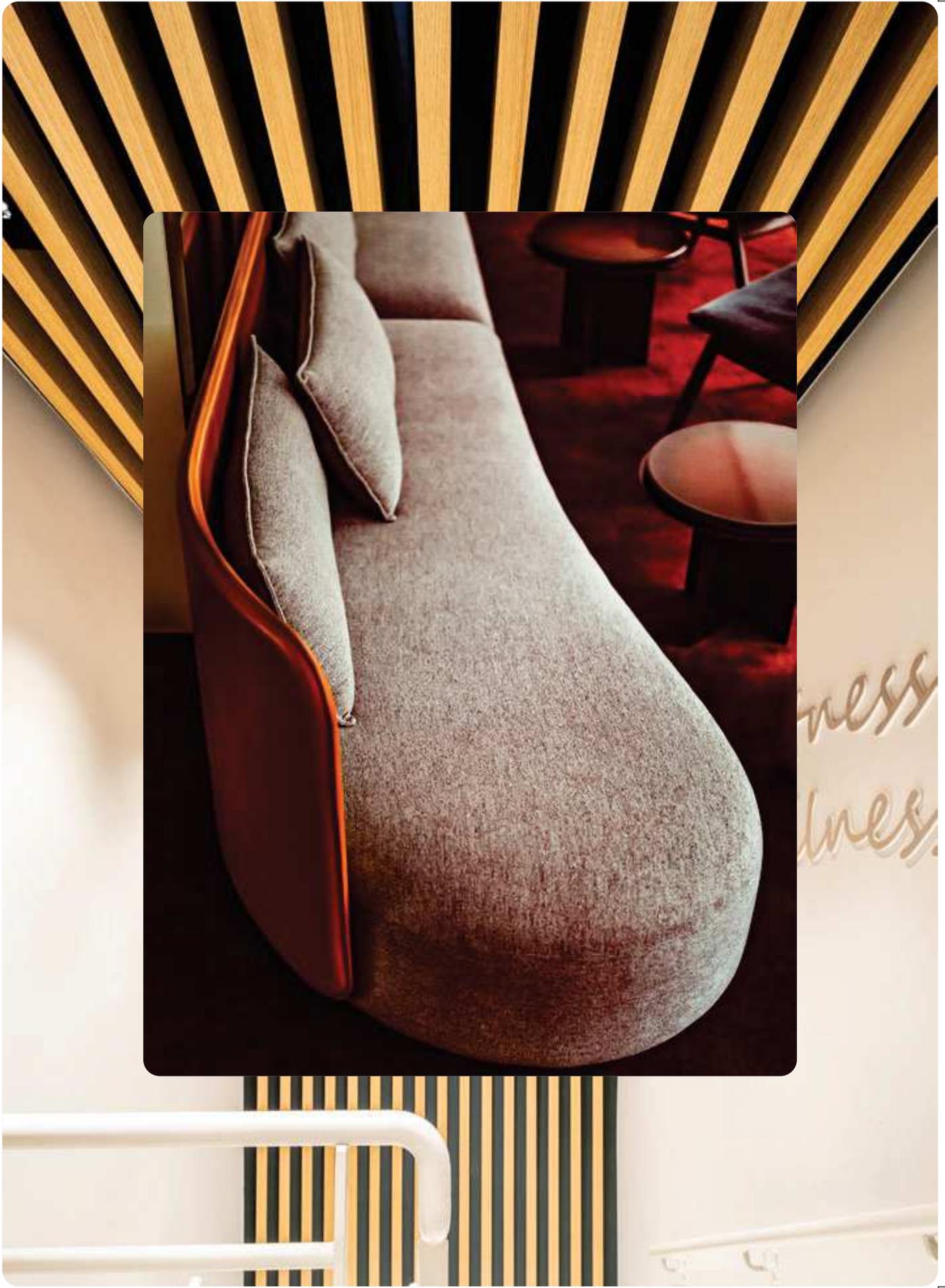
01

SFL

Document d'enregistrement universel 2023

6	1. Activité et faits marquants	104	14. Annexes
7	2. Résultat des activités	104	14.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 16 avril 2024 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)
13	3. Indicateurs EPRA		14.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 avril 2024 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)
16	4. Événements postérieurs à la clôture	105	14.3 - Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (article R.225-102 du Code de commerce)
16	5. Perspectives		14.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce)
17	6. Facteurs de risques	109	14.5 - Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire du 16 avril 2024
30	7. Assurances		14.6 - Ordre du jour et projet de résolutions soumis à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 avril 2024
32	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 2° du Code de commerce)	110	14.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2023
37	9. SFL et ses actionnaires	149	
43	10. Partenariats		
44	11. Pactes d'actionnaires	151	
44	12. Évolution du cours de Bourse		
45	13. Déclaration de performance extra-financière 2023	157	

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 14 février 2024.



Assemblée générale mixte du 16 avril 2024

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, des résultats de cette activité et 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

L'exercice 2023 a été marqué par une activité locative soutenue avec notamment des baux signés avec des locataires déjà présents dans le portefeuille SFL, et un taux d'occupation physique historique de 99,7%

Après une année 2022 marquée par la détérioration de la situation géopolitique et économique, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien est devenu plus sélectif en 2023, notamment en faveur des actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 41 000 m² de surfaces au cours de l'exercice 2023, principalement de bureaux, concentrés notamment sur les actifs suivants :

- ◆ 131 Wagram, avec le renouvellement du bail TV5 Monde pour 12 ans fermes, occupant 7 200 m² ;
- ◆ #cloud.paris : signature d'un nouveau bail avec une société opérant dans le secteur du luxe pour environ 9 500 m², et extension d'un locataire déjà présent, sur près de 900 m² supplémentaires ;
- ◆ Édouard VII, avec la signature de nouveaux baux pour 10 600 m², dont principalement un bail de renouvellement partiel avec Klépierre, et des commerces pour 2 500 m² ;
- ◆ le solde concernant principalement les actifs Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et le Louvre Saint-Honoré.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en nette progression à 856 €/m² et le loyer économique à 715 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,7 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste à un niveau historiquement élevé de 99,7% (99,5% au 31 décembre 2022). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,2% (contre 0,6% au 31 décembre 2022).

1.2. Activité de développement

Un pipeline en réduction avec des opérations bien engagées et très bien positionnées

Au 31 décembre 2023, les surfaces en développement représentent 8% du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 75%) du projet de rénovation de l'immeuble

de bureaux Scope (anciennement Rives de Seine) situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui fait l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Le Permis de Construire a été obtenu et purgé de tout recours, et l'entreprise générale a été désignée. Après une phase de curage/désamiantage, les travaux ont démarré, pour une livraison prévue début 2026.

Par ailleurs, les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré (plus de 20 000 m²), qui ont fait l'objet d'une lourde restructuration ces dernières années, ont été livrées fin juillet 2023 conformément au calendrier, et immédiatement prises à bail par le Groupe Richemont pour y accueillir la future Fondation Cartier pour l'art contemporain.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 58,1 millions d'euros ; outre ces deux projets, qui ont totalisé 26,9 millions d'euros en 2023, ils portent notamment sur des travaux de rénovation de la coque de la Galerie Champs-Élysées, et des rénovations de plateaux et parties communes notamment dans les immeubles Washington Plaza, Louvre Saint-Honoré et Édouard VII.

1.3. Activité patrimoniale

Poursuite de la stratégie de recentrage sur des actifs parisiens stratégiques

Le 11 avril 2023, SFL a cédé à GCI et Eternam (en joint-venture) l'immeuble du 6 rue de Hanovre à Paris 2^e, pour un prix net vendeur de 58,3 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble de 4 600 m², vendu vacant en l'état, à la suite du départ de son occupant en octobre 2022.

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

2. Résultat des activités

2.1. Résultats financiers consolidés

2.1.1. Analyse des résultats consolidés

2.1.1.1. Revenus locatifs : + 14,6% de progression sur un an, avec + 8,5% à périmètre constant.

Les revenus locatifs s'élèvent à 234,4 millions d'euros en 2023 contre 204,5 millions d'euros en 2022, affichant une forte progression de + 29,9 millions d'euros (+ 14,6%) :

- ◆ À périmètre constant (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 14,9 millions d'euros (+ 8,5%), du fait notamment de l'indexation (+ 9,0 millions d'euros sur un an), et de l'amélioration des loyers économiques suite aux nouvelles commercialisations intervenues en 2023 (baux signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients, entre autres Proparco, Fast Retailing, TV5 Monde et une société leader du secteur du luxe...). En particulier, les immeubles Édouard VII, Louvre Saint-Honoré, Washington Plaza, #cloud.paris et 103 Grenelle présentent une augmentation significative de leurs revenus.
- ◆ Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées affichent une progression de + 10,4 millions d'euros, laquelle se décompose ainsi :
 - Une hausse de 19,5 millions d'euros en raison notamment d'un exercice plein pour les revenus de l'immeuble Biome livré en juillet 2022 après sa complète restructuration, et intégralement loué dès fin 2022 aux sociétés La Banque Postale et la SFIL ; de la livraison en juillet 2023 des surfaces commerciales du Louvre Saint-Honoré, prises immédiatement à bail par le Groupe Richemont pour la future Fondation Cartier, et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2022 principalement sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré (Wendel, LRT, Lincoln International et Patrick Jouin).
 - Une baisse de 9,1 millions d'euros suite à la libération de la totalité de l'immeuble Scope (anciennement Rives de Seine) par Natixis le 30 septembre 2022, l'actif faisant actuellement l'objet d'une restructuration.
- ◆ L'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative, en partie réduite par l'impact de la sortie de Pretty Simple en octobre 2022 de l'immeuble 6 Hanovre, actif cédé en avril 2023. Ces mouvements cumulés génèrent un impact net positif sur les revenus à hauteur de 3,9 millions d'euros.
- ◆ Enfin, une indemnité perçue d'un locataire en 2023 suite à son départ anticipé génère une hausse des revenus de + 0,7 million d'euros sur l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 201,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 171,8 millions d'euros en 2022, en forte progression de + 17,4%.

2.1.1.2. La valorisation du patrimoine affectée par la remontée des taux

L'évaluation au 31 décembre 2023 du patrimoine de la Société à dire d'expert est en baisse de 10,5% à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2022. La variation de valeur des immeubles de placement dégage une perte de 960,3 millions d'euros sur l'exercice 2023 contre un produit de 38,6 millions d'euros en 2022.

Cette baisse des valeurs résulte de la décompression rapide des taux de capitalisation et d'actualisation (approximativement 90 bps sur l'exercice), en lien avec la situation du marché de l'immobilier tertiaire, fortement impacté par le contexte macroéconomique et la remontée des taux d'intérêt. L'impact négatif des taux sur les 12 derniers mois est compensé à hauteur de 67% par l'effet Loyer (marché, stratégie actifs et travail d'asset management).

2.1.1.3. Résultats nets

Les charges financières nettes s'élèvent à 56,0 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 31,6 millions d'euros en 2022, en hausse de 24,4 millions d'euros, conséquence essentiellement de la hausse des taux, accentuée également par la hausse du volume de financement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 109,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 108,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Par action, ils s'élèvent respectivement à 2,56 €/action et 2,52 €/action, soit une hausse de 1,7%.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2023 s'élève à -638,8 millions d'euros contre 143,4 millions d'euros au 31 décembre 2022.

2.1.2. Analyse de la structure financière

Un financement solide avec des engagements forts de performance environnementale

Dans un contexte de remontée continue des taux d'intérêt, le Groupe a signé en juin 2023 auprès d'un pool réunissant 10 banques internationales de premier ordre, une ligne de crédit revolving de 835 millions d'euros incluant un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions carbone, de certification des actifs, et de notation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Cette ligne, d'une maturité de cinq ans (plus deux options d'extension d'un an chacune), se substitue pour partie à des lignes existantes. Elle permet de refinancer les lignes existantes de SFL et d'annuler partiellement des lignes à échéance 2025 et 2027. Enfin, elle permet de renforcer la liquidité de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

L'endettement net de la Société atteint 2 539 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 2 438 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit un ratio d'endettement de 32,5% de la valeur d'expertise du patrimoine droits inclus. À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 2,1% et la maturité moyenne de 3,7 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) quant à lui s'établit à 3,7x à fin décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, SFL bénéficie par ailleurs de 1 570 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées.

2.1.3. Déploiement d'une stratégie RSE ambitieuse et appliquée

SFL renouvelle ses engagements de décarbonation en se fixant un nouvel objectif compatible avec l'objectif SBTi sur les 3 scopes (Scopes 1+2+3) : réduction de 42% des émissions de gaz à effet de serre entre 2021 et 2030. Ces émissions sont réduites de 27% à fin 2023 (versus 2021).

En outre, la consommation énergétique (kWh/m²) est en baisse de - 23% en 2023 (vs 2017).

SFL poursuit aussi son action pour protéger la biodiversité. L'équivalent de 10% de l'emprise foncière est aujourd'hui végétalisée.

Avec un score de 93/100 sur le « Standing Investments benchmark », en augmentation de 2 points par rapport à l'an dernier, SFL s'est vu décerner à nouveau le label « 5 Stars » par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Au 31 décembre 2023, 100% de la dette obligataire est labellisée verte (green bonds) et 79% des lignes bancaires confirmées soumises à objectifs RSE.

2.2. Évolution de la valeur du patrimoine - Actif Net Réévalué

Actif Net Réévalué : EPRA NTA à 87,5 €/action après distribution d'un dividende exceptionnel de 4,20 € en avril 2023

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 332 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2023, en baisse de 11,1% par rapport au 31 décembre 2022 (8 246 millions d'euros). La variation est de - 10,5% à périmètre constant.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8% au 31 décembre 2023, en progression sur 12 mois (3,1% au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de à 87,5 €/action (3 752 millions d'euros, soit - 18,5% sur un an) et l'EPRA NDV de 85,7 €/action (3 673 millions d'euros), après avoir servi un dividende exceptionnel de 4,20 €/action en avril 2023.

2.3. Résultats financiers annuels de SFL (comptes sociaux)

2.3.1. Analyse des résultats annuels de SFL

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 64,8 millions d'euros contre 65,2 millions d'euros au titre de 2022, soit une diminution de 0,4 million d'euros (- 0,6%). Cette variation s'explique principalement par deux effets qui se neutralisent :

- ◆ d'une part, le départ de l'unique locataire de l'immeuble 6 Hanovre au 4^e trimestre 2022 et la cession de l'actif le 11 avril 2023, ainsi que le départ de l'unique locataire de l'immeuble Rives de Seine à la fin du 3^e trimestre 2022 et la mise en restructuration de l'actif ;
- ◆ et, d'autre part, la fin de périodes de franchise de loyers de locataires des immeubles 83 Marceau et Édouard VII, ainsi que la révision annuelle de loyers (indexation).

Le résultat d'exploitation atteint 18,2 millions d'euros au 31 décembre 2023, contre 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2022, en hausse de 2 millions d'euros sur un an, essentiellement en raison de la baisse des charges d'exploitation, en partie neutralisée par la diminution des produits d'exploitation.

Le résultat financier s'élève à - 48,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre + 64,3 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 112,4 millions d'euros. Cette variation provient notamment, à hauteur de - 59,0 millions d'euros, de la provision pour dépréciation des titres de SAS 92 Champs-Élysées, SAS Cloud et SCI Pasteur. Par ailleurs, 2023 est marquée par une augmentation des charges financières à hauteur de 35,3 millions d'euros par rapport à l'année précédente, en raison de l'augmentation des taux d'intérêt. Enfin, la baisse des produits financiers à hauteur de 18,1 millions d'euros en 2023, s'explique principalement par des distributions exceptionnelles de primes en 2022, et des soultes générées par le débouclage d'instruments de couverture en 2022.

Étant donné ces éléments, le résultat courant avant impôt de l'exercice s'établit à - 30,0 millions d'euros, contre 80,4 millions d'euros en 2022, en baisse de 110,4 millions d'euros sur un an.

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2023 s'élève à 41,5 millions d'euros et s'explique principalement par la plus-value nette de cession de l'immeuble 6 Hanovre le 11 avril 2023.

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2022 qui s'élevait à - 22,1 millions d'euros, provenait principalement des frais d'acquisition des titres de la SCI Pasteur, ainsi que la moins-value nette résultant de la cession de l'immeuble Le Vaisseau le 31 mai 2022.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice comptable de 11,4 millions d'euros contre 58,2 millions d'euros en 2022.

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

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4 du Code de commerce)

	Article D.441 I. - 1° du Code de commerce: Factures 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												
Nombres de factures concernées	-					23	-					56
Montant total des factures concernées TTC	-	-	-	-	79 632	79 632	-	96 226	131 713	2 553 102	238 623	3 019 664
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							-	0,13%	0,18%	3,43%	0,32%	4,06%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	673	-	6 132	606 139	612 945
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	50	53
(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					

2.3.2. Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2023, après impôts et dotations aux provisions, s'élève à 11 402 380,94 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 2023:	11 402 380,94 euros
Report à nouveau antérieur:	791 690 795,99 euros
Soit le bénéfice distribuable:	803 093 176,93 euros

Nous vous proposons:

- ◆ après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,40 euros, soit un montant global du dividende de 102 925 612,80 euros compte tenu des 42 885 672 actions composant le capital social au 31 décembre 2023;
- ◆ de prélever le montant global du dividende sur le résultat de l'exercice à concurrence de 11 402 380,94 euros et sur le compte « Report à nouveau » à hauteur de 91 523 231,86 euros, pour ramener ce compte à 700 167 564,13 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 interviendrait le 18 avril 2024 et le dividende serait mis en paiement en numéraire à compter du 22 avril 2024.

L'Assemblée générale confèrera 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 cette décision et notamment de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués et le montant affecté au « Report à nouveau ».

Le dividende de 102 925 612,80 euros (soit 2,40 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 de résultats antérieurement exonérés dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

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

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 238-0 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 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 SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non-résident devra fournir à la Société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la Société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun (article 208 C, II ter du Code général des impôts).

2.3.3. 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.

2.3.4. 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 2023 ont été mis à la disposition du Comité Social et Économique.

2.3.5. Conventions réglementées

Voir le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées en pages 225 à 227 du présent document d'enregistrement universel.

Voir également le paragraphe 7.2 de l'Annexe 14.4 en page 145.

2.4. Résultat de nature non financière

Les résultats de nature non financière sont détaillés dans le rapport sur la Déclaration de performance extra-financière en page 45 et suivantes.

2.5. Activité des principales filiales

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre du Groupe au 31 décembre 2023 :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS Maud	444 310 247	100	100
SAS Parchamps	410 233 498	100	100
SAS Pargal	428 113 989	100	100
SAS Parhaus	405 052 168	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI 103 Grenelle	440 960 276	51	51
SCI Paul Cézanne	438 339 327	51	51
SCI Washington	432 513 299	100	100
SNC Condorcet Holding	808 013 890	100	100
SNC Condorcet Propco	537 505 414	100	100
SAS Cloud	899 379 390	51	51
SAS 92 Champs-Élysées	899 324 255	51	51
SCI Pasteur 123	789 738 556	100	100

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.

Au cours de la période, SFL a absorbé la SAS Parholding avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 du point de vue comptable et fiscal.

La fusion absorption de la Société Parholding par SFL a été réalisée juridiquement le 4 septembre 2023, date de la dissolution sans liquidation de la société Parholding. En conséquence, à compter de cette date, SFL est devenue propriétaire de l'ensemble des parts détenues par Parholding dans les filiales Parhaus, Pargal et Parchamps.

Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^e arrondissement de Paris.

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 2023.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022 (en milliers d'euros)

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
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	56 934	87 303	51%	148 842	148 842	-	-	11 848	7 064	-	-
SCI 103 GRENELLE	-	167 029	51%	81 861	81 861	-	-	10 899	7 475	-	-
SCI WASHINGTON	94 872	25 070	100%	330 533	330 533	151 305	-	28 888	17 267	-	-
SAS MAUD	1 480	- 2 866	100%	2 450	-	3 101	-	6 611	-128	-	-
SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES	101 971	269 884	51%	206 929	189 646	-	-	13 089	-20 293	-	-
SAS CLOUD	178 195	476 272	51%	362 609	333 778	-	-	13 422	- 31 732	1 344	-
SCI PASTEUR 123	14 365	7 929	100%	282 175	256 505	180 984	-	17 616	5 995	1 082	-
SAS PARHAUS	1 500	8 555	100%	7 611	7 611	71 049	-	9 626	3 376	3 214	-
SAS PARCHAMPS	1 558	5 797	100%	5 922	5 922	45 934	-	6 260	1 960	3 072	-
SAS PARGAL	9 120	-492	100%	9 152	9 152	82 492	-	4 630	-1 918	2 993	-
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	240	191 423	-	-	6 554	434	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société)				-	-	-	-	-	-	-	-

3. Indicateurs EPRA

3.1. Synthèse des indicateurs EPRA

	2022	2023
EPRA Earnings (millions d'euros)	108,0	109,9
/ share	2,52 €	2,56 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	15,3%	12,7%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	14,2%	11,8%

	31/12/2022	31/12/2023
EPRA NRV (millions d'euros)	5 104	4 173
/ share	119,1 €	97,3 €
EPRA NTA* (millions d'euros)	4 603	3 752
/ share	107,4 €	87,5 €
EPRA NDV (millions d'euros)	4 644	3 673
/ share	108,3 €	85,7 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,4%	2,6%
EPRA « Topped -up » NIY	3,1%	3,8%
EPRA Vacancy Rate	0,6%	0,2%

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

	31/12/2022	31/12/2023
LTV	27,6%	32,5%
100%, including transfer costs		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	29,2%	34,3%
Part du Groupe	33,8%	39,6%
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	31,2%	36,6%
Part du Groupe	36,1%	42,2%

CAPEX EPRA DISCLOSURE

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Total Capex	599,1	70,6

3.2. Détail des indicateurs EPRA

3.2.1. EPRA EARNINGS (résultat net récurrent part du Groupe)

(en millions d'euros)	2022	2023
Résultat net - part du Groupe	143,4	- 638,8
Déduction:		
Variation de valeur des immeubles de placement	- 38,6	960,3
Résultat des cessions	0,4	0,2
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,2	0,7
Impôts associés aux postes ci-dessus	- 9,0	- 31,7
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	11,6	- 180,8
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	108,0	109,9
Nombre moyen d'actions (milliers)	42 865	42 882
EPRA Earnings / share	2,52 €	2,56 €

3.2.2. EPRA COST RATIOS

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Charges de structure	27,1	23,9
Charges locatives nettes	10,6	11,5
À exclure:		
- Production immobilisée	- 2,0	- 1,4
- Charges sur mandats de gestion	- 5,1	- 4,8
EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A)	30,6	29,3
Coûts de vacance directs	2,2	2,1
EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B)	28,4	27,1
Loyer Brut	204,5	234,4
À exclure:		
- Charges sur mandats de gestion	- 5,1	- 4,8
Revenu locatif brut (C)	199,4	229,7
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	15,3%	12,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	14,2%	11,8%
Additional Disclosure		
Charges de structure capitalisées ⁽¹⁾	0,9	1,3
Honoraires de commercialisation ⁽²⁾	4,3	1,9

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

(2) Les honoraires de commercialisation sont immobilisés.

3.2.3. EPRA NRV / NTA / NDV

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Capitaux propres - part du Groupe	4 379	3 540
Actions d'autocontrôle	2	0
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	35	34
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	- 15	6
Annulation Impôts différés	203	173
Droits de mutation	496	416
EPRA NRV Net Reinstatement Value	5 104	4 173
Annulation immobilisations incorporelles	- 2	- 1
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	- 4	- 4
Ajustement Droits de mutation*	- 496	- 416
EPRA NTA Net Tangible Assets	4 603	3 752
Immobilisations incorporelles	2	1
Juste Valeur Instruments financiers	15	- 6
Juste Valeur Dette à taux fixe	228	98
Impôts différés	- 203	- 173
EPRA NDV Net Disposal Value	4 644	3 673

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

3.2.4. EPRA NET INITIAL YIELD / EPRA « TOPPED-UP » NIY

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Valeur du patrimoine hors droits	8 246	7 332
dont développement	- 1 123	- 354
Patrimoine hors droits, hors développement	7 123	6 979
Droits attachés	493	471
Patrimoine droits inclus, hors développement (B)	7 616	7 450
Loyer cash annualisé	183	202
Charges non récupérées	- 3	- 5
Loyer annuel net (franchises déduites) (A)	179	197
Franchises et autres mesures d'accompagnement	58	84
Loyer annuel net (C)	238	281
EPRA NIY (A/B)	2,4%	2,6%
EPRA « topped-up » NIY (C/B)	3,1%	3,8%

3.2.5. EPRA VACANCY RATE⁽¹⁾

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	1,2	0,5
Valeur locative de marché du portefeuille en exploitation (B)	214,9	261,8
EPRA VACANCY RATE (A/B)	0,6%	0,2%

(1) Part du Groupe.

3.2.6. EPRA LTV (LOAN TO VALUE)

Au 31/12/2023 (en millions d'euros)	LTV SFL 100%	EPRA LTV 100%	Impact minoritaires	EPRA LTV Groupe
Emprunts bancaires	300	300	-	300
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	292	292	-	292
Emprunts obligataires	1 698	1 698	-	1 698
Autres emprunts	345	345	-	345
Autres dettes nettes des créances	na	145	-8	137
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-97	-97	32	-65
Dettes nettes (a)	2 539	2 684	24	2 708
Immeubles d'exploitation	51	51	-	51
Immeubles de placement	7 084	7 084	-918	6 166
Immeubles en développement	197	197	-	197
Immobilisations incorporelles	na	1	-	1
Actifs financiers	na	1	-	1
Valeur totale des Actifs Hors droits (b)	7 332	7 334	-918	6 417
Droits de mutation	485	485	-69	416
Valeur totale des Actifs Droits inclus (c)	7 817	7 819	-987	6 833
LTV hors droits (a/b)	34,6%	36,6%		42,2%
LTV droits inclus (a/c)	32,5%	34,3%		39,6%

3.2.7. CAPEX EPRA DISCLOSURE

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Acquisitions	482,8	0,0
Immeubles en développement	74,8	26,9
Immeubles de placement hors développements	38,2	33,1
Autres Capex ⁽¹⁾	3,3	10,5
Total Capex	599,1	70,6

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

4. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

5. Perspectives

Stratégie et objectifs au regard du contexte économique

Malgré un contexte où l'incertitude géopolitique et inflationniste reste prédominante, SFL peut s'appuyer sur son patrimoine haut de gamme, moderne et très parisien et sur une structure financière qui reste très solide. À l'échelle du marché tertiaire parisien, compte tenu de son positionnement exclusivement sur le segment des bureaux prime, synonyme d'excellence et de centralité, SFL est leader sur le segment le plus recherché par les utilisateurs, gage de stabilité et de résilience, d'où la grande robustesse de son modèle économique.

SFL va intensifier et poursuivre cette stratégie de montée en gamme de son portefeuille et son positionnement initiée il y a dix ans. SFL restera attentive aux évolutions du marché de l'investissement et locatif de bureaux afin de saisir les opportunités, protéger son bilan et être toujours au mieux de ses intérêts.

Sur le plan macroéconomique, l'année 2023 s'inscrit dans la continuité de l'année précédente. L'exercice a en effet été très fortement marqué par un climat inflationniste et de très forte remontée des taux d'intérêt et des conditions de financement.

En 2023, pour faire face à l'inflation, les taux directeurs de la zone euro ont atteint un plus haut historique de ces dernières années avec une hausse particulièrement rapide sur une période de temps très courte; une baisse progressive du taux de refinancement est actuellement anticipée au second semestre 2024 compte tenu d'un niveau d'inflation qui reflue avec une éventuelle « normalisation » à horizon fin 2025.

Conséquence de cette hausse des taux inédite, le marché de l'investissement immobilier tertiaire en Île-de-France a fortement reculé en 2023, avec une très forte chute des volumes d'investissement. Mais Paris a résisté en part relative, car la capitale concentre dans ce marché « à l'arrêt » plus de la moitié des transactions.

L'évolution de l'inflation a eu par ailleurs un impact très fort sur les indices du secteur immobilier avec une hausse significative de l'ILAT moyen de + 6,40% sur 12 mois et de l'ILC avec une moyenne de + 6,39% sur 12 mois.

La qualité du portefeuille de SFL couplée à une stratégie proactive qui vise à offrir sur le marché des bureaux des locaux prime situés à 77% dans le Quartier Central des Affaires et à 99% dans Paris intra-muros (dans les autres arrondissements attractifs de la capitale comme le 15^e ou bien le 7^e arrondissement), est un gage de résilience dans un contexte de marché incertain et très sélectif, où la recherche de centralité, de modernité et de performance environnementale est de plus en plus plébiscitée par les entreprises et leurs salariés. La très forte progression des revenus locatifs, le taux d'occupation à un niveau historique jamais atteint par

la Société de 99,7% et la performance des ratios opérationnels de la Société en sont la démonstration.

Cette stratégie s'exprime au travers d'importants investissements visant à pérenniser la qualité des immeubles, et par la mise en place d'une relation étroite entretenue avec les clients pour offrir les réponses les mieux adaptées, permettant ainsi de maintenir une vacance locative la plus faible possible.

SFL reste à l'écoute de ses clients et est en mesure de répondre efficacement aux attentes des entreprises les plus exigeantes en matière d'environnement de travail et aux évolutions d'organisation des entreprises.

Ainsi le taux de vacance financier EPRA sur l'ensemble du patrimoine est à un niveau particulièrement faible et s'établit à 0,2% (part du Groupe) au 31 décembre 2023 et le taux de vacance financier EPRA Bureau est quant à lui à un niveau inédit pour une société foncière puisqu'il stagne à 0% depuis plus de 6 mois.

La qualité durable du patrimoine de SFL est également un facteur déterminant et très favorable qui se mesure par le faible taux de rotation des locataires (inférieur à 10% par an).

Concernant sa stratégie d'investissement et d'arbitrage, SFL restera très sélective. Elle cherche à protéger son bilan, ce qui peut conduire à des arbitrages d'actifs non stratégiques, si la valeur est créée, et restera très attentive face aux opportunités dans un marché sélectif, incertain et opportuniste. Elle conservera une grande discipline dans sa politique d'investissement, ciblée sur des actifs à fort potentiel de création de valeur à court ou moyen terme. En tant que développeur de premier plan, les immeubles à développer du portefeuille constituent enfin un axe stratégique majeur, à fort levier de création de valeur.

Dans ce contexte, la stratégie de SFL, leader du segment des bureaux prime parisiens, est concluante, fort d'agréments qui sont tous très bien orientés, à des niveaux élevés historiques, et qui démontrent la pertinence du business model de la Société malgré les nombreuses incertitudes.

Les objectifs financiers de SFL sont :

- ◆ La protection de son bilan et la préservation des grands équilibres financiers (niveau de LTV confortable, ICR).
- ◆ L'optimisation et la pérennité des cash-flows de loyers (locaux prime répondant aux plus grandes exigences techniques, qualité architecturale des actifs, intégration des exigences environnementales...).
- ◆ La création de valeur grâce à une politique de transformation immobilière ambitieuse, exigeante et innovante, notamment par la restructuration de grands actifs (captation des gisements de loyers) tout en conservant une excellente maîtrise des risques (administratifs, financiers, commerciaux).
- ◆ Le maintien d'un taux de vacance très bas, grâce notamment à une politique active de précommercialisation des opérations en développement avant leur livraison.

Les objectifs non financiers de SFL se définissent par sur une stratégie RSE concrète et ambitieuse qui repose sur les quatre piliers fondamentaux suivants:

- ◆ Une stratégie bas carbone adaptée:
 - une stratégie de décarbonation sur le périmètre en exploitation et dans le cadre des opérations de construction / restructuration,
 - une politique de réduction des consommations d'énergie, d'eau et d'émission de gaz à effet de serre,
 - une amélioration des indicateurs environnementaux,
 - un déploiement des énergies renouvelables (panneaux solaires, ou photovoltaïques...),
 - une capacité accrue à connecter une grande partie du patrimoine aux réseaux urbains de froid (Climespace) et de chaud (CPCU),
 - un encouragement à la biodiversité dans la ville (végétalisation du patrimoine, label BiodiverCity).
- ◆ Offrir la qualité de vie dans les immeubles pour encourager la satisfaction de nos clients (40 000 salariés):
 - SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation,
 - SFL développe de nouvelles formes de mobilité urbaine (emplacement de voitures et vélos électriques dans les parkings, parkings vélos...) et promeut l'accessibilité tout handicap,
 - SFL développe 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 le développement du mécénat pour favoriser, promouvoir et faire évoluer la réflexion sur l'architecture et l'esthétique 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

Avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société, 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.

La Société examine régulièrement la cartographie 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.

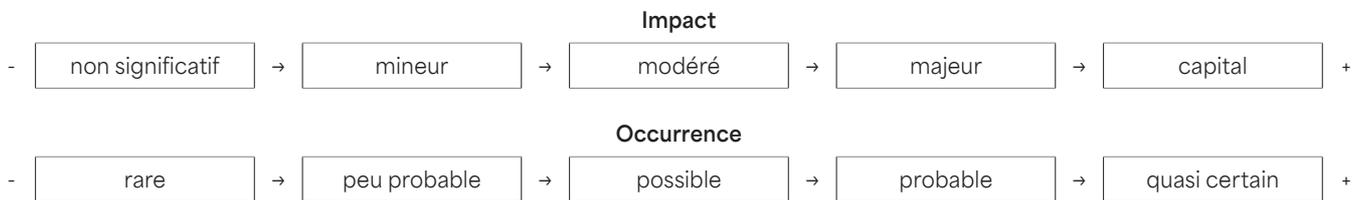
L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'une part, la Société est soumise à des risques généraux, communs à toutes les entreprises et qui ne lui sont pas spécifiques. D'autre part, d'autres risques 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.

La Direction de SFL reste attentive à l'évolution géopolitique et à ses impacts potentiels sur l'économie mondiale et sur l'activité de SFL.

La Société a identifié quinze facteurs de risques répartis en six différentes catégories.

Au sein de chaque catégorie, les risques ci-dessous sont numérotés de 1 à 15. Pour chaque risque sont indiquées, la probabilité de sa survenance (de rare à quasi-certain) et l'ampleur estimée de son impact négatif sur la Société (de non significatif à capital) selon l'appréciation de la Société à la date du présent rapport.

Cotation des facteurs de risques



Les facteurs de risques identifiés sont les suivants :

	Impact	Occurrence
A Risques macroéconomiques		
1 Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et du marché de l'immobilier	capital	quasi certain
2 Risques liés à une crise économique et sanitaire mondiale	modéré	probable
B Risques propres à l'activité immobilière		
3 Risques liés à la valorisation des actifs	majeur	quasi certain
4 Risques stratégiques	modéré	probable
5 Risque d'obsolescence et de dévalorisation des actifs	modéré	possible
6 Risques liés à l'exploitation et aux développements immobiliers	modéré	possible
7 Risques locatifs	modéré	possible
C Risques financiers		
8 Risque de taux d'intérêt	majeur	probable
9 Risque de liquidité	modéré	possible
10 Risque de contrepartie	non significatif	rare
D Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance		
11 Risques liés aux enjeux environnementaux	majeur	probable
12 Risques sociaux	modéré	possible
13 Risque de gouvernance	mineur	rare
E Risques juridiques et fiscaux		
14 Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable	modéré	peu probable
F Risques technologiques		
15 Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles	modéré	peu probable

Description des facteurs de risques, impacts possibles et dispositifs de préventions mis en place

A. RISQUES MACROÉCONOMIQUES

1. Risques liés à l'évolution de l'environnement économique et du marché immobilier (impact: capital - occurrence: quasi certain)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<ul style="list-style-type: none">◆ Le marché économique reste marqué par une forte baisse des investissements immobiliers. Le patrimoine de SFL est composé à 81% de bureaux. En 2023 les valorisations sont dans une tendance baissière et les transactions ont été impactées par la remontée des taux. Bien que la résilience de SFL ait déjà été prouvée au cours des années passées, la Société reste néanmoins soumise à l'évolution du marché des transactions.◆ Il existe un risque potentiel 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.◆ Il existe également un risque lié 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 de la valorisation du patrimoine◆ Dégradation des revenus locatifs◆ Dégradation du résultat opérationnel◆ Dégradation de l'ANR

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- ◆ Présentation d'une analyse du marché et de l'environnement externe à la Société lors des Conseils d'administration dont les réflexions peuvent orienter des décisions stratégiques prises pour la Société.
- ◆ Réalisation d'une analyse de sensibilité sur les VLM à + 2,5% et + 5%.
- ◆ Réalisation de tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, (dans une fourchette de + ou - 25 bps; et + ou - 15 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 1 300 salariés franciliens) pour 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 81% 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 page 171 et suivantes du présent rapport, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.

2. Risques liés à une crise économique et/ou sanitaire mondiale

(impact: modéré - occurrence: probable)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<p>La perspective d'une nouvelle crise sanitaire mondiale s'éloigne mais les incertitudes géopolitiques au Moyen-Orient, la poursuite du conflit armée entre la Russie et l'Ukraine, ainsi que l'échéance des élections américaines continuent à faire peser un risque sur l'économie mondiale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Risque de perturbation du marché locatif et de l'investissement. ◆ Risque d'insolvabilité des clients. ◆ Risque de prolongation ou d'arrêt des chantiers. ◆ 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"> ◆ En cas d'insolvabilité des clients: diminution des revenus locatifs et corrélativement, 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 ◆ Difficultés d'encaissement des charges récupérables en cas d'augmentations sensible du coût de l'énergie
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ SFL renforce constamment sa liquidité financière: au 31 décembre 2023 SFL dispose de 1 570 millions d'euros de lignes de crédits non utilisées, permettant notamment de prévenir les situations de difficultés 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. 	

B. RISQUES PROPRES À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

3. Risques liés à la valorisation des actifs

(impact: majeur - occurrence: quasi certain)

Description du risque	Impacts négatifs potentiels
<p>Au 31 décembre 2023, la valeur des immeubles de placement dans le bilan consolidé IFRS s'établit à 7 157 millions d'euros.</p> <p>Conséquence directe de l'évolution du marché de l'immobilier, la Société est exposée à une variation de la valorisation de ses actifs qui impacte directement son résultat consolidé et son ANR. Cette valorisation est soumise aux risques suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 de variation de la valorisation des actifs à la baisse. <p>Ces deux risques sont accentués par les difficultés qu'éprouvent les experts pour valoriser les actifs en raison du faible nombre de transactions à des fins de benchmark.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Impact négatif sur les comptes consolidés ◆ Impact négatif sur l'ANR
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 indépendants renommés (Cushman & Wakefield: 47%, CBRE: 53%). ◆ Contrôle des expertises par la direction des Assets managers. ◆ Revue de la valorisation par les Commissaires aux comptes dans le cadre de l'audit des comptes consolidés. <p>Voir les Notes V - 4) « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés en page 171 et suivantes du présent rapport, pour plus d'informations sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d'actifs.</p>	

4. Risques stratégiques (impact: modéré – occurrence: probable)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<p>En 2023 SFL a cédé son immeuble 6 rue de Hanovre (Paris 2^e) pour un montant de 58,3 millions d’euros net vendeur. Dans le contexte du marché actuel particulièrement difficile, des décisions d’investissement inappropriées, portant sur la vente ou l’achat d’un actif pourraient avoir des conséquences défavorables et entraîner les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Risque de cession d’actifs très en dessous de la valeur de marché: 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 avec l’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
<i>Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL</i>	
<ul style="list-style-type: none">◆ En matière de ventes / désinvestissements:<ul style="list-style-type: none">• La valorisation des actifs au bilan est réalisée deux fois par an par les experts en coopération avec la direction des Assets et validée par les Commissaires aux comptes dans le cadre de leur audit des comptes consolidés.• Les ventes d’actifs sont préalablement et systématiquement validées par le Conseil d’administration.◆ En matière d’achats / investissements:<ul style="list-style-type: none">• Le comité d’investissement identifie et présente mensuellement les actifs susceptibles d’intéresser la Société.• En complément des expertises internes, pour chaque opération SFL recourt à des conseils externes (notaires, avocats et/ou conseils techniques si besoin).• Les équipes opérationnelles internes (technique, investissement, asset) collaborent entre elles pour analyser le pricing et la rentabilité attendue de l’actif visé à l’achat (modélisation du pricing et calcul du TRI).• Toute opportunité d’achat supérieure à 20 millions d’euros est soumise à l’autorisation du Conseil d’administration.	

5. Risques d'obsolescence et de dévalorisation des actifs

(impact: modéré - occurrence: possible)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<p>Parallèlement au risque 3. « Risque lié à la valorisation des actifs », la Société est également soumise aux risques suivants :</p> <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 rénovation et restructuration des actifs ◆ Dégradation de l'ANR ◆ Dégradation de l'image et de la réputation
<i>Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les travaux de rénovation et de restructuration ou d'amélioration des actifs font l'objet d'une programmation rigoureuse et intègrent de nouveaux services pour répondre aux attentes des locataires. ◆ Les enjeux RSE sont fortement intégrés à la stratégie immobilière de SFL : <ul style="list-style-type: none"> • Le Comité ESG se réunit 4 fois par an pour définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE. • SFL vérifie que la performance RSE prend bien en compte les pratiques sectorielles et qu'elles sont reconnues par les évaluateurs. • SFL veille au respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE. ◆ Préservation et amélioration des taux de rendement et de capitalisation : <ul style="list-style-type: none"> • Une approche est faite sur le long terme pour amoindrir le risque de pertes lié aux fluctuations des taux. ◆ La préservation de valeur est couverte via la qualité et la durée des baux conclus et via la qualité des actifs : <ul style="list-style-type: none"> • L'état des actifs est suivi constamment, et des travaux de maintenance et/ou de restructuration sont lancés afin de maintenir, voire d'améliorer la valeur des actifs dans le temps. 	
<p><i>Voir la Stratégie ESG présentée dans la rubrique 1 de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en pages 46 et suivantes.</i></p>	

6. Risque lié à l'exploitation et aux développements immobiliers

(impact: modéré - occurrence: possible)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<ul style="list-style-type: none">◆ Risques administratifs liés à des modifications de projets imposées par les administrations concernées, à des délais d'obtention des autorisations administratives (permis de construire, permis d'aménagement, autorisations commerciales (CDAC) ou à l'accord d'une commission de sécurité de la préfecture).◆ Risques de recours des tiers provoquant un allongement des délais.◆ Risques liés aux nuisances des chantiers.◆ Risques liés à la défaillance de parties prenantes (fournisseurs, sous-traitance).◆ Risque lié à une couverture d'assurance inadéquate ne permettant 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 si la négociation des baux aboutit 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◆ 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 mis en place par SFL

- ◆ Stratégie en matière de travaux:
 - Les orientations stratégiques des travaux, du budget etc. sont suivies par les CRP (Comité de Revue de Projets) qui se réunissent régulièrement en fonction des projets en cours.
- ◆ Études avant les dépôts des autorisations et permis de construire:
 - Audit de tous les dossiers 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 grâce à une communication à destination des riverains et aux des référés préventifs systématiquement initiés.
- ◆ 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 pour sélectionner des intervenants de qualité.
- ◆ Suivi rigoureux des travaux en cours et des coûts avec de nombreux outils de pilotage
 - Maîtrise d'œuvre toujours présente sur les chantiers, toutes les étapes de décisions prises en interne et non pas déléguées.
 - Réunions de chantiers régulières en présence de l'ensemble des parties prenantes.
- ◆ Assurances
 - Assurances construction souscrites en adéquation avec les spécificités des chantiers et via un courtier spécialisé.
- ◆ Étude du marché locatif et commercialisation:
 - Suivi régulier de l'évolution du marché locatif par la direction commerciale.
 - 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 du marché et les commercialisations en cours.
 - Contrôle interne régulier pour vérifier que les conditions des baux sont conformes aux mandats de commercialisation et au business plan validé par le Conseil d'administration.
- ◆ L'Asset Management, le Property Management et la Direction Technique et Développement échangent fréquemment afin de définir les aspects financiers et techniques du bail.

7. Risques locatifs

(impact: modéré - occurrence: possible)

<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 mis en place par SFL

- ◆ Des brokers sont mandatés pour aider à la commercialisation des lots vacants.
- ◆ Le portefeuille des locataires est réparti de manière diversifiée sur différents secteurs d'activité: finance/assurance (35%), mode/ luxe (22%), immobilier (11%), digital/média (10%), avocats/Conseil (8%), industrie (7%), autres (17%).
- ◆ Le process suivant est 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 à la clôture.
- ◆ Suivi régulier des échéances et de la commercialisation:
 - 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, les transactions comparables dans le secteur.
 - Réunions mensuelles du Comité d'action commerciale, au cours desquelles un compte rendu des actions menées en termes de commercialisation (visites, négociations en cours...) est présenté à la direction générale et aux directions opérationnelles afin de mettre en place la stratégie à suivre en fonction des échéances des baux et de l'avancement des travaux.

C. RISQUES FINANCIERS

8. Risque de taux d'intérêt

(impact: majeur - occurrence: probable)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Comme toutes les sociétés, en lien avec le contexte macroéconomique, en 2023 SFL a fait face à la hausse des taux d'intérêt, ce qui a eu pour effet une 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 mis en place par SFL

- ◆ Le risque de taux est géré 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.
- ◆ SFL dispose d'un outil permettant de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.
- ◆ SFL a recours à des emprunts à taux fixe avec pour objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette aux variations des taux d'intérêt de référence.
- ◆ SFL a recours à des instruments de couverture de taux classiques.
- ◆ Conformément à la 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% avec possibilité de mettre en place des pre-hedge.
- ◆ Le management organise des réunions toutes les 5 à 6 semaines pour adapter la couverture (long terme, court terme, anticipation de l'évolution des taux).

Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés aux points VII-3) « Instruments financiers » en page 180 et VII-4) 2/c « Exposition au risque de taux d'intérêt » en page 182 des comptes consolidés.

9. Risque de liquidité
(impact: modéré - occurrence: possible)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<p>La conduite de l'activité de foncière nécessite de lever des fonds importants, en particulier dans le secteur des actifs de bureau prime 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 et d'une manière générale, pour conduire son activité.◆ Risque de ne pas pouvoir honorer les besoins en trésorerie à court terme.◆ Risque d'accès à des financements plus coûteux.	<ul style="list-style-type: none">◆ 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 mis en place par SFL

- ◆ Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées: au 31 décembre 2023 SFL dispose de 1 570 millions d'euros de lignes de crédits non utilisées (contrats avec clause habituelle de défaut liée à l'évènement significatif défavorable).
- ◆ Les dettes de SFL sont composées de plusieurs tranches avec des montants et des échéances réparties dans le temps.
- ◆ La gestion du risque de liquidité (permettant de gérer l'accès aux financements) et de la trésorerie (prévision de trésorerie) est examinée régulièrement afin de gérer au mieux les besoins et la répartition des excédents de cash.
- ◆ Le Conseil d'administration examine la politique de financement, les grands agrégats et les indicateurs de risques.
- ◆ Aucune clause de remboursement anticipé n'est prévue dans les financements bancaires en cas de dégradation de la notation S&P.
- ◆ La possibilité d'avoir recours aux cessions d'actifs existe, bien 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.
- ◆ Une analyse de la situation macroéconomique et de la gestion des risques est réalisée afin d'anticiper l'évolution des marchés financiers.
- ◆ Une surveillance est apportée à 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 179).

- Le tableau des covenants et les clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 179).

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 181.

10. Risque de contrepartie

(impact: non significatif - occurrence: rare)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<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, et quantifié en juin et décembre de chaque année. ◆ Risque de perte en capital en cas de défauts des banques. Précision faite que, à ce jour, SFL n'a jamais rencontré de défaillance d'un établissement bancaire. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Perte de bénéfice des couvertures ◆ Dégradation de la situation financière et des résultats
<i>Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ SFL effectue un suivi de la situation financière des établissements bancaires octroyant des crédits à la Société ou des instruments de couverture. ◆ SFL a recours à des établissements bancaires diversifiés et de premier rang, peu susceptibles d'être mis en défaut (10 établissements bancaires). ◆ SFL dispose d'un volume d'excédent en liquidité mesuré (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). 	
<p><i>Voir les notes VII-1) « Emprunts et concours bancaires » (pages 178 et 179) et VII-4) 2/ « Le risque de contrepartie » de l'annexe aux comptes consolidés (page 181), pour plus d'informations sur les lignes de crédits et les instruments de couverture octroyés par les établissements bancaires.</i></p>	

D. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

11. Risques liés aux enjeux environnementaux (impact: majeur - occurrence: probable)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<p>Ce risque devient de plus en plus prégnant en raison des incertitudes que peut faire peser la réglementation dans ce domaine.</p> <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.◆ Risque de remise en cause potentielle de la réalisation des opérations de restructuration et d'arbitrage.	<ul style="list-style-type: none">◆ Hausse des coûts d'exploitation et de construction des actifs et des primes d'assurance◆ Dégradation de l'ANR◆ Dégradation de l'image et de la réputation◆ Condamnation pénale

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- ◆ SFL dispose d'un service technique dédié au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité.
- ◆ Le directeur Développement Durable et Expertises est chargé du management de la performance environnementale de SFL et des sujets transverses nécessitant un référent développement. Il veille au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité.
- ◆ Les Bureaux de contrôle sont sélectionnés parmi les « majors » du secteur assurant une veille réglementaire sur les nouveaux points de réglementation et sont mandatés pour assurer l'ensemble des vérifications réglementaires.
- ◆ Le patrimoine de SFL s'inscrit dans un plan continu d'amélioration environnementale et sanitaire du bâti et dans 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. Une Politique de certification BREEAM In-Use de l'ensemble du patrimoine est observée.
- ◆ Digitalisation du suivi technique des bâtiments (gestion via BIM exploitation, smart metering...) permettant une meilleure efficacité des process.
- ◆ Les recommandations de l'ADEME sont prises en compte dans l'analyse du risque climat.
- ◆ Les enjeux RSE sont pleinement intégrés dans la stratégie immobilière:
 - Réunion *a minima* 4 fois par an d'un Comité ESG 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.
 - SFL veille au respect des recommandations de l'EPRA pour la communication RSE.

Voir également la note III - « Effets des changements liés au climat » des comptes consolidés en pages 165 et 166 ainsi que le paragraphe 2.3.1 « Stratégie d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique » de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en page 63.

12. Risques sociaux

(impact: modéré - occurrence: possible)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<p>◆ Risque lié à la perte de personnes clés 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...).</p> <p>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.</p> <p>◆ Risques juridique et financier en cas de non-respect par la Société de la réglementation sociale.</p>	<p>◆ Perte de compétitivité</p> <p>◆ Dégradation de l'ANR</p> <p>◆ Dégradation de l'image et de la réputation</p> <p>◆ Condamnation pénale</p>

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- ◆ La Société a mis en place un dispositif de rémunération directe et indirecte équitable, compétitif et incitatif constitué des éléments suivants:
 - Part fixe et part variable de la rémunération sur objectifs.
 - Droits à intéressement et participation.
 - PERECO avec abondement incitatif pour la constitution d'une épargne retraite.
 - Plan d'attribution gratuite d'actions de performance.
- ◆ Une politique sur le développement des compétences, sur la qualité de vie au travail et sur l'égalité hommes-femmes est en place, avec notamment:
 - Un plan de formation annuel pour garantir les conditions d'accès à la formation continue de tous les salariés et pour anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du secteur afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs.
 - Une démarche préventive pour couvrir les risques psychosociaux avec l'assistance d'une société extérieure pour mener une enquête QVT (Qualité de vie au travail) auprès des collaborateurs.
 - Une nouvelle charte éthique accompagnée d'une procédure d'alerte a été mise en place en 2023 (voir le point 6.3.1 de la DPEF en page 88).
 - Un accord sur l'égalité professionnelle hommes/femmes a été signé.

Voir également dans la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) les rubriques 5.1 « Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle » et 5.2 « Santé, sécurité et qualité de vie au travail » en pages 79 à 83.

13. Risque de gouvernance

(impact: mineur - occurrence: rare)

<i>Description du risque</i>	<i>Impacts négatifs potentiels</i>
<p>◆ Risque de dépendance vis-à-vis de l'actionnaire principal.</p> <p>◆ 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).</p>	<p>◆ Dégradation des résultats</p> <p>◆ Perte de confiance des investisseurs</p> <p>◆ Dégradation de l'image et de la réputation</p> <p>◆ Remise en cause de la continuité d'exploitation</p> <p>◆ Changements significatifs de la gouvernance</p> <p>◆ Perte de compétitivité</p> <p>◆ Impact direct sur la communication financière</p>

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- ◆ La charte éthique interne applicable aux collaborateurs est annexée au contrat de travail et remise à chaque nouveau collaborateur.
- ◆ Les contrats conclus avec les sous-traitants et fournisseurs incluent 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.
- ◆ Les fournisseurs sont toujours sélectionnés 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.

Voir également la rubrique 5.3 Éthique dans la chaîne de valeur de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) en page 83.

E. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

14. Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable

(impact : modéré - occurrence : peu probable)

<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.◆ 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 mis en place par SFL

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 collaborateurs concernés.
- ◆ 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.).

F. RISQUES TECHNOLOGIQUES

15. Risques liés à la défaillance des systèmes d'information et à la protection des données personnelles
(impact: modéré - occurrence: peu probable)

<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 mis en place par SFL	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ SFL a basculé sur SAP à partir du 1^{er} janvier 2024, ce nouvel ERP permet des contrôles automatiques qui viendront renforcer l'environnement global de contrôle. ◆ Audit de sécurité régulier des systèmes en mode SaaS (80% des systèmes) ou locaux pour identifier de potentielles failles ou compromissions. ◆ Backups 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 RGPD (Règlement général sur la protection des données) réalisée initialement. ◆ Conclusion d'une police d'assurance spécifique. 	

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. SFL mandate un expert à l'issue de travaux de réhabilitation importante pour déterminer la valeur de reconstruction à neuf du bâtiment réhabilité, travail nécessaire pour s'assurer que la limite de 350 millions d'euros est toujours bien adaptée.

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les bureaux d'exploitation de SFL, précédemment couverts par une police distincte, sont assurés dans ce contrat d'assurances dommages aux biens du patrimoine. Sont donc couverts 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.

7.2. Polices corporate

7.2.1. Police Cyber risques

Une nouvelle police Cyber a été souscrite à compter du 1^{er} janvier 2023.

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 subit, en raison :

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

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 Dommages au patrimoine.

7.2.2. 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.

7.2.3. 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

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

- ◆ Une police « Dommages-Ouvrage » (DO) et « Constructeur Non-Réalisateur » (CNR),
- ◆ Une police « Tous Risques Chantier » (TRC),
- ◆ Une police « Responsabilité Civile Maîtrise d'Ouvrage » (RCMO) venant compléter la responsabilité groupe décrite au point 7.2.2 ci-dessus.

Pour simplifier et accélérer les démarches, une procédure a été mise en place avec le 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 pour les opérations non soumises à couverture décennale ;
- ◆ le second pour la souscription des TRC / DO / CNR pour les opérations soumises à décennale et inférieures à 15 millions d'euros. Ils définissent les dispositions mises en place avec l'assureur (facilité de déclaration, montant de garantie, franchise, tarifica-

tion). Par ailleurs un questionnaire élaboré avec le courtier permet à SFL de transmettre toutes les informations nécessaires, il liste également toutes les pièces à remettre lors des différentes étapes des chantiers.

Pour les opérations dont le montant est supérieur à 15 millions d'euros, le courtier de SFL lance un appel d'offres auprès du marché et remet à SFL un rapport et des préconisations.

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 2° du 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'ordonnancement et de paiement.

L'organisation de l'Entreprise

L'organisation interne mise en place en décembre 2022 est structurée autour de deux pôles :

- ◆ La Direction des opérations, constituée de :
 - la Direction Technique et Développement,
 - la Direction Asset, Management et Gestion clients,
 - la Direction Commerciale,
 - la Direction des Investissement et de l'Innovation ;
- ◆ La Direction des ressources qui comprend :
 - le Secrétariat Général, l'audit et le contrôle interne,
 - la Direction des systèmes d'information,
 - la Direction Financière,
 - la Direction des ressources humaines,
 - la stratégie ESG,
 - la Communication.

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

En 2012, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité d'audit et des comptes, avait confié au Cabinet KPMG une mission d'assistance de l'audit interne de la Société. Cette mission a pris fin le 31 décembre 2023, SFL ayant décidé de confier cette mission à l'un de ses collaborateurs recruté en qualité d'auditeur interne.

Certaines missions d'audit interne, en considération de leurs spécificités, peuvent être conduites avec l'appui d'experts extérieurs à la Société.

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

Sont ci-après présentés :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. le bilan des travaux du Comité d'audit et des comptes au cours de l'exercice 2023 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 et des comptes.

8.1.1. Organisation générale

Les processus au sein de l'entreprise sont encadrés par des procédures (ils sont en cours de revues du fait du passage à SAP) diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions.

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

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d'ordonnancement et de paiement sont 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 de 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 leur recouplement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constituent un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

Le Groupe est consolidé par intégration globale chez son actionnaire principal, ce qui s'accompagne de travaux de reporting mensuels spécifiques auprès de ses services. Outre l'intégration, souvent complémentaire de nouvelles pratiques de traitement de l'information et donc de son contrôle, la mise en place d'un tel reporting permet d'intensifier le pilotage de l'activité en raison des informations rendues ainsi disponibles.

- ◆ Le reporting est détaillé au niveau de la plus petite entité de gestion de l'organisation que constitue l'immeuble.
- ◆ Le reporting produit mensuellement doit faire l'objet de rapprochements systématiques par rapport au budget mensuel préalablement élaboré, ce qui permet de déceler rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

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 délégués.

Les délégations de signature sont mises en place avec les banques pour les paiements sur le principe de la séparation de l'ordonnement et du décaissement, dans le cadre très strict imposé par la réglementation bancaire. Les délégués peuvent agir seuls pour les règlements inférieurs à 1 million d'euros, au-delà, seuls le Directeur général et la Directrice générale déléguée sont habilités à effectuer les paiements. Lorsqu'il s'agit de paiement intra groupe, ces limites ne s'appliquent pas.

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.

L'année 2023 a principalement été consacrée à porter toutes les activités de gestion locative, gestion des travaux, gestion des dépenses et comptabilité sur le système SAP S/4 Hana utilisé par la société Colonial. Ce projet a permis la migration de toutes les données de gestion sur le système cible, le contrôle de la conformité des traitements aux attentes grâce aux *parallel-runs* qui se sont déroulés tout au long de l'année. Les utilisateurs ont été formés par vagues successives. Les audits externalisés ont confirmé le succès de ces opérations. Le Conseil d'administration a autorisé le démarrage de l'activité de la Société sur le système cible à partir du 1^{er} janvier 2024.

L'infrastructure réseau ainsi que l'infrastructure de sauvegarde ont été refondues pour utiliser les technologies les plus à jour et offrant les meilleures perspectives de pérennité. En outre, afin de renforcer la sécurité à l'accès du système d'information, aussi bien pour ses composantes « *on-premise* » qu'hébergées, un système MFA (authentification multifactorielle) a été activé pour tous les comptes SFL.

8.1.4. Règles internes de déontologie encadrant les pratiques

La Charte de déontologie a été remplacée par une Charte éthique qui a fait l'objet d'une présentation détaillée à l'ensemble des collaborateurs réunis à cet effet le 5 octobre 2023.

La Charte éthique s'adresse non seulement à la direction et aux collaborateurs de SFL, mais aussi à l'ensemble de ses parties prenantes. Elle a vocation à être un outil qui aidera chacun à identifier les situations à risques et à répondre individuellement et collectivement à celles-ci.

Y sont précisés notamment les comportements à proscrire ou à adopter dans les activités quotidiennes de SFL qui s'interdit tout acte contraire à l'éthique.

Elle intègre un dispositif d'alerte interne en application des articles 6 à 16 de la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (loi « Sapin II ») permettant de signaler aux référents éthiques de SFL toute situation d'illégalité, mais aussi toute situation inappropriée ou non conforme aux dispositions de cette Charte éthique, afin d'y mettre fin et le cas échéant de le sanctionner.

Ce dispositif d'alerte est à la disposition des collaborateurs internes comme externes, ainsi qu'à l'ensemble des cocontractants de la Société (fournisseurs, sous-traitants, etc.) via le site internet 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 immobilisés qui constituent l'essentiel des actifs du bilan de la Société et du Groupe sont assurées par une expertise semestrielle réalisée par des professionnels externes et 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 et du Groupe 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, notamment, à une crise économique et sanitaire mondiale.

Les risques spécifiques liés à la Société, au Groupe et à leur secteur d'activité sont par ailleurs développés en pages 17 à 30.

8.2.3. Polices d'assurance

Les différentes polices d'assurance souscrites par SFL sont détaillées en pages 30 à 32.

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 Comptable, rattachée à la Direction Financière, 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 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 et des comptes 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 (RNR), 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 perturbé par des distorsions de marchés, qui sont certes rares mais existantes. Afin de se prémunir d'un risque de liquidité sur les échéances courantes de sa dette, SFL maintient par ailleurs des lignes de crédit confirmées non utilisées d'un volume au moins égal au montant de ses échéances d'emprunts à moins d'un an.

8.2.9. Gestion des risques de marché

La gestion des risques de marché reste prudente et non spéculative. SFL cherche à limiter le risque de taux d'intérêt, risque de marché principal auquel le Groupe est exposé. Au 31 décembre 2023, la dette du Groupe est couverte à 83%, dont 64% assurés par des obligations à taux fixe et 19% au moyen de swap de taux. Le cas échéant, le taux de couverture serait maintenu au minimum à 70% par le biais d'instruments financiers simples.

8.2.10. Les risques de contrepartie

Toutes les opérations financières de SFL sont réalisées avec des institutions de premier plan.

Les excédents de trésorerie de SFL sont placés auprès de groupements bancaires de premier plan et sur des produits de placement avec un risque de capital réduit au minimum.

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.

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 trois fournisseurs minimum via un appel d'offres pour les dépenses supérieures à 100 K€, et la collecte de trois devis fournisseurs minimum pour les dépenses comprises entre 50 et 100 K€.

8.3. Bilan des travaux du Comité d'audit et des comptes au cours de l'exercice 2023 et évaluation de ces travaux au regard des *best practices*

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

En 2023, 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 et des comptes ont été 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 au Conseil d'administration sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale ; émettre également une recommandation au Conseil d'administration lorsque le renouvellement du mandat des Commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L.821-45 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 et des comptes 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 du Groupe 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 (SACC) ; étant rappelé que les Commissaires aux comptes peuvent fournir toutes prestations autres que celles qui sont interdites, sous les deux conditions suivantes :
 - approbation préalable au début de chaque année par le Comité d'audit et des comptes d'une liste de SACC. Le Comité 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 et des comptes a été spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et du Groupe 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.

La Présidente du Comité d'audit et des comptes 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 et des comptes, 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 leurs missions et non comptabilisés ainsi que les irrégularités et inexactitudes relevées.

Sont également communiqués au Comité d'audit et des comptes par les Commissaires aux comptes, un rapport, en application de l'article L.821-63 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 2023 par KPMG

Le Comité d'audit et des comptes, dans sa séance du 13 janvier 2023, a défini et arrêté le plan d'audit reposant sur la cartographie des risques de la Société décrite au chapitre 6 ci-avant en pages 17 à 30.

Le Plan d'audit 2023 a comporté les quatre missions ci-dessous menées en lien avec trois catégories de facteurs de risques que sont (i) les risques propres à l'activité immobilière, (ii) les risques financiers, (iii) les risques environnementaux, sociaux, de gouvernance.

Missions	Classification dans les facteurs de risques (voir page 18)	
	Catégorie	Sous-catégorie
1 Revue de l'indexation des loyers Cette mission avait pour but d'évaluer la bonne application des contrôles effectués et de procéder à un recalcul des indexations pour s'assurer de leur exactitude sur un panel de 20 locataires.	Risques propres à l'activité immobilière (B)	Risques locatifs (7)
2 Instruments dérivés Cette mission portait sur la revue du processus de souscription d'un instrument financier, de sa gestion et de son évaluation en fin de période.	Risques financiers (C)	Risque de contrepartie (10) Risque de taux d'intérêt (8)
3 Suivi de l'empreinte carbone Cette mission portait sur la revue de contrôles associés à la fiabilisation des données de bases de calcul des Scope 1 (consommations de gaz et flux frigorigènes), Scope 2 (consommations énergétiques : électricité, réseaux de chaud et froid) la catégorie 13 (consommation énergétique dans les parties privatives) du Scope 3.	Risques environnementaux, sociaux, de gouvernance (D)	Risques liés aux enjeux environnementaux (11)
4 Création et suivi budgétaire des opérations Capex Cette mission portait sur la revue du processus métier sur la création et le suivi budgétaire des opérations de Capex.	Risques propres à l'activité immobilière (B)	Risques liés à l'exploitation et aux développements immobiliers (6)

KPMG a rendu compte de l'exécution de chacune de ces missions au Comité d'audit et des comptes.

En conclusion, dans un environnement de contrôle qui reste fort, peu d'anomalies ont été relevées et aucune n'était de criticité forte. Par ailleurs certaines anomalies disparaîtront avec l'utilisation de SAP à compter du 1^{er} janvier 2024 et d'autres s'accompagnent fréquemment d'un simple rappel à la procédure.

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 (2019-2023)

Date	Opérations					Après opérations	
	Nature	Nombre d'actions annulées	Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
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 €
Exercice 2022	néant	-	-	-	-	42 864 715	85 729 430 €
Exercice 2023	création	-	20 957	2 €	-	42 885 672	85 771 344 €

L'Assemblée générale du 20 avril 2018, dans sa deuxième résolution extraordinaire avait autorisé le Conseil d'administration à attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales.

Faisant usage de cette autorisation, le Conseil d'administration en date du 20 avril 2018 a adopté un règlement de plan d'attribution d'actions de performance n° 5 qui a donné lieu à différentes attributions par le Conseil d'administration dont notamment l'attribution par le Conseil du 6 février 2020.

Le Conseil d'administration du 18 novembre 2022 a :

- ◆ déterminé que le nombre d'actions acquises au terme de la période d'acquisition serait, au maximum, de 67 760,
- ◆ décidé que ces actions seraient livrées d'abord par prélèvement sur les 46 803 actions détenues par la Société,
- ◆ décidé que, pour le solde, soit un nombre maximum de 21 000 actions seraient créées,
- ◆ tel qu'autorisé par la deuxième résolution extraordinaire de l'Assemblée générale du 20 avril 2018, autorisé le Directeur général à prendre toutes les décisions pour émettre le nombre d'actions nécessaires à l'issue de la période d'acquisition.

En date du 13 mars 2023, le Directeur général, après avoir constaté que le nombre d'actions définitivement acquises est de 67 760 et que le nombre d'actions autodétenues est de 46 803 actions a décidé d'émettre 20 957 actions nouvelles de 2 euros chacune par incorporation d'une somme de 41 914 euros sur le compte de « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

En conséquence, le nombre d'actions composant le capital social a été porté de 42 864 715 à 42 885 672 et le montant du capital social a été porté de 85 729 430 euros à 85 771 344 euros.

9.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2023

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	98,28%	98,29%
Flottant	735 012	735 012	1,71%	1,71%
Autodétention SFL ⁽²⁾	2 478	-	0,01%	-
Total	42 885 672	42 883 194	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 au 31/12/2023 de 85 771 344 €.

(2) Inclut les opérations non finalisées à la date de clôture comptable, mais effectives au 31/12/2023.

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	2020 ^(a)		2021 ^(a)		2022 ^(a)		2023 ^(a)	
	% capital	% droits de votes réels ^(b)	% capital	% droits de votes réels ^(b)	% capital	% droits de votes réels ^(b)	% capital	% droits de votes réels ^(b)
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA	81,71%	82,02%	98,33%	98,59%	98,33%	98,45%	98,28%	98,29%
. PREDICA	12,88%	12,92%	-	-	-	-	-	-
. Autres filiales	0,28%	0,29%	-	-	-	-	-	-
Sous-total GROUPE CRÉDIT AGRICOLE	13,16%	13,21%	-	-	-	-	-	-
Flottant	4,75%	4,77%	1,40%	1,41%	1,55%	1,55%	1,71%	1,71%
Autodétention SFL	0,38%	-	0,27%	-	0,12%	-	0,01%	-
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(a) Au 31 décembre de chaque année.

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

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

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils depuis le 1^{er} janvier 2024

Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2023

Néant.

Franchissements de seuils au cours de l'exercice 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 40 346 951 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).

(1) Sur la base d'un capital composé de 42 864 715 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

Avis AMF 221-C2042 du 10 août 2021

Par courrier reçu par l'Autorité des Marchés Financiers le 10 août 2021, Crédit Agricole Assurances⁽¹⁾ (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, 129 464 actions Société Foncière Lyonnaise représentant autant de droits de vote, soit 0,30% du capital et des droits de vote de cette société⁽²⁾.

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⁽²⁾.

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.

(1) Contrôlée par Crédit Agricole SA.

(2) Sur la base d'un capital composé de 42 864 715 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

9.2. Titres donnant accès au capital

Néant.

9.3. Actions détenues par les Administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2023	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs au 31 décembre 2023 ⁽¹⁾
Juan José Brugera Clavero	12 025
Ali Bin Jassim Al Thani	25
Carmina Ganyet i Cirera	0
Arielle Malard de Rothschild	25
Alexandra Rocca	0
Pere Viñolas Serra	0
Total	12 075

(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 2023

9.4.1. Acquisition gratuite d'actions au titre de l'attribution décidée par le Conseil d'administration du 6 février 2020 (Plan n° 5)

Déclarant: Dimitri Boulte

Directeur général

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 31 mars 2023

Date de réception de la notification à l'AMF: 31 mars 2023

Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation

Nature de la transaction: acquisition gratuite d'actions

Prix unitaire: 0,00 € (*cours de l'action: 79,20 €*)

Volume: 16 000

Déclarant: Aude Grant

Directrice générale déléguée

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 31 mars 2023

Date de réception de la notification à l'AMF: 31 mars 2023

Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation

Nature de la transaction: acquisition gratuite d'actions

Prix unitaire: 0,00 € (*cours de l'action: 79,20 €*)

Volume: 2 400

Déclarant: Juan José Brugera Clavero

Administrateur

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 31 mars 2023

Date de réception de la notification à l'AMF: 31 mars 2023

Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation

Nature de la transaction: acquisition gratuite d'actions

Prix unitaire: 0,00 € (*cours de l'action: 79,20 €*)

Volume: 6 000

9.4.2. Autres transactions

Déclarant: Dimitri Boulte

Directeur général

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 12 octobre 2023

Date de réception de la notification à l'AMF: 26 octobre 2023

Lieu de la transaction: Euronext Paris

Nature de la transaction: échange

Volume: 4 000

Échange d'actions SFL contre des actions de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA

Déclarant: Aude Grant**Directrice générale déléguée**

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 4 septembre 2023

Date de réception de la notification à l'AMF: 6 septembre 2023

Lieu de la transaction: Euronext Paris

Nature de la transaction: cession

Prix unitaire: 65,00 €

Volume: 1 000

*Vente d'actions issues d'une attribution gratuite en date du 17 juin 2015 (actions définitivement acquises le 4 avril 2018).***Déclarant: Aude Grant****Directrice générale déléguée**

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 23 octobre 2023

Date de réception de la notification à l'AMF: 27 octobre 2023

Lieu de la transaction: Euronext Paris

Nature de la transaction: échange

Volume: 1 800

*Échange d'actions SFL contre des actions de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA***Déclarant: Juan José Brugera Clavero****Administrateur**

Instrument financier: Actions

Date de la transaction: 3 novembre 2023

Date de réception de la notification à l'AMF: 17 novembre 2023

Lieu de la transaction: hors plateforme de négociation

Volume: 14 550

*Échange d'actions SFL contre des actions de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA au titre d'un contrat de liquidité signé en juillet 2021.***9.5. État de la participation des salariés au capital au dernier jour de l'exercice**

Au 31 décembre 2023, les salariés détenaient directement 54 964 actions de la Société représentant 0,128% du capital.

Sont incluses dans ce total les actions détenues par Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée depuis le 1^{er} juillet 2022 et également salariée.

Sont exclues de ce total, les actions détenues par Monsieur Dimitri Boulte, nommé Directeur général le 1^{er} juillet 2022, date à laquelle a pris fin son contrat de travail.

FCPE

En 2021 le FCPE ACTIONS SFL avait cédé la totalité des actions SFL qu'il détenait. Il a également 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 2023**

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 2023. 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 104).

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 15 avril 2021, suivant les préconisations du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d'administration réuni les 19 novembre 2021 et 18 février 2022 a adopté le règlement d'attribution gratuite d'actions du Plan n° 6 et le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023 a adopté le règlement d'attribution gratuite d'actions du Plan n° 7.

Dans le cadre de ces autorisations, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023 a déterminé la liste des bénéficiaires de ces plans au titre de l'exercice 2023 et a décidé d'attribuer 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, un total de 54 960 actions, soit 9 960 actions au titre du Plan n° 6 et 45 000 actions au titre du Plan n° 7.

Les dispositions des plans n° 6 et n° 7 sont détaillées en annexe 14.2 (page 105 et suivantes).

9.6.3. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale du 13 avril 2023, par sa quinzième 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, 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 ladite Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans sa dixième résolution extraordinaire,
- ◆ 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.

Au 31 décembre 2023, la Société détenait 2 478 actions propres, représentant 0,01% 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 : 0.
2. Opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 2 478.
3. Exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 0.
4. Échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 0.
5. Annulation des titres rachetés : 0.

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale du 16 avril 2024 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 (dixième 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 4 288 567, tel que calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2023, 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 13 avril 2023 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 16 avril 2024 de l'autorisation de réduire le capital social 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 2023

Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,01%
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	2 478
Valeur comptable du portefeuille	176 737,47 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2023)	166 026,00 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes / Transferts ⁽¹⁾	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	7 185	9 682	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	72,51 €	70,93 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	520 964,80 €	686 771,39 €	-	-	-	-

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

Ne sont pas incluses les 67 760 actions cédées à titre gratuit par décision du Conseil d'administration du 6 février 2020 au titre du Plan n° 5. Étant précisé que pour satisfaire cette distribution, SFL a émis 20 957 actions, le nombre d'actions autodétenues à la date d'acquisition (46 803) était alors insuffisant. Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2023.

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.

Aucune déclaration de franchissements de seuils n'est intervenue au cours de l'exercice 2023 (voir également le paragraphe 9.1.3 « Évolution de la répartition du capital et des droits de vote », en page 38 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 2023, le versement unique à titre de dividende de 2,40 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⁾
2020	2,10 €	0,0582 €	0,8929 €	1,1489 €	97 710 845,40 €
2021	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 031 803,00 €
2022	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 119 822,40 € ⁽²⁾

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

(2) Ce montant tient compte des 20 957 actions créées en mars 2023.

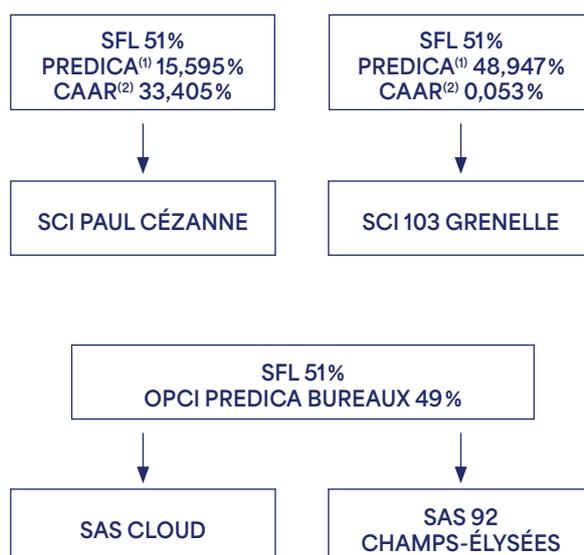
10. Partenariats

Le 4 août 2021, SFL a conclu deux pactes d'associés avec Predica portant sur les SCI Paul Cézanne et SCI 103 Grenelle et deux pactes d'associés avec l'OPCI Predica Bureaux (société créée à cette fin par Predica) portant sur les SAS Cloud et 92 Champs-Élysées.

Pour permettre la conclusion d'un apport partiel d'actif par Predica à Crédit Agricole Assurances Retraite (CAAR), comprenant une partie des titres détenus par Predica dans le capital des SCI 103 Grenelle et Paul Cézanne, le 9 novembre 2022 SFL et Predica ont conclu un avenant aux deux pactes d'associés concernés. Cet apport partiel d'actif a été réalisé le 1^{er} décembre 2022, date à laquelle la société CAAR a adhéré auxdits pactes.

Les pactes d'associés entre SFL et l'OPCI Predica Bureaux portant sur les SAS Cloud et 92 Champs-Élysées sont demeurés inchangés.

En conséquence, au 31 décembre 2023, les pactes d'associés sont les suivants :



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

(2) Société ayant vocation à porter les encours des contrats d'assurance retraite au sein de Crédit Agricole Assurances.

Les clauses de ces quatre pactes en matière de changement de contrôle sont les suivantes: En cas 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.

11. Pactes d'actionnaires

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires portant sur le capital de SFL conclu entre les actionnaires principaux de SFL, étant rappelé que la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA détient au 31 décembre 2023, 98,28% 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 millions d'euros)	
2023	Janvier	85,00	79,00	3 746	0,305
	Février	83,20	79,80	2 959	0,240
	Mars	84,00	79,00	4 394	0,357
	Avril	81,80	72,20	13 203	1,032
	Mai	77,20	71,00	4 541	0,329
	Juin	72,00	62,00	5 729	0,380
	Juillet	69,80	62,00	7 768	0,518
	Août	71,40	67,00	1 951	0,137
	Septembre	67,60	60,40	8 478	0,534
	Octobre	66,20	60,40	4 381	0,275
	Novembre	66,60	61,00	8 323	0,535
	Décembre	68,80	63,80	3 712	0,243
2024	Janvier	71,00	67,00	5 405	0,369
	Février	71,20	66,20	4 862	0,334

13. Déclaration de performance extra-financière 2023

Le mot du Directeur général



« Chez SFL, bien plus qu'une obligation, la RSE est une conviction. »

Un bureau est beaucoup plus qu'un simple lieu de travail, c'est un lieu pluriel. C'est une imbrication d'espaces, de fonctionnalités, d'utilités, de relations sociales, de services, etc. Il est au cœur de notre vie quotidienne, et est à ce titre le reflet de toutes les aspirations et préoccupations présentes dans la société.

Depuis quelques années, le dérèglement climatique nous impose, à tous, un changement des usages, des processus et des comportements et ce dans tous les secteurs d'activité, dont celui de l'immobilier. SFL, fort de son expérience unique de plus de 145 ans au service des villes et des usages, prend sa responsabilité d'acteur engagé audacieux et ambitieux. Notre ambition est de concevoir des bureaux prime, sophistiqués qui répondent aux nouveaux usages et aux nouvelles préoccupations des salariés et des dirigeants : économes en énergie, qui s'inscrivent dans un cycle de décarbonation, plus ouverts sur la ville, et généreux en espaces verts.

Le prime, qui est au cœur de notre stratégie et de notre ADN, est indissociable du « durable ». Dans notre conquête permanente d'innovations et de recherches, et fort de l'exploitation de notre portefeuille d'actifs, nous avons au fil des années développé une grande expertise en matière de conception et construction durable, moins émissive et faible en consommation énergétique.

La grande qualité de nos actifs et leurs très récentes restructurations sont clairement des atouts pour faire face à ce nouveau défi.

Situés dans les quartiers centraux de la capitale et donc hyperaccessibles, nos immeubles font la part belle au développement des mobilités douces et contribuent à réduire la part de la voiture individuelle. Tous équipés avec des installations énergétiques innovantes et performantes, ils encouragent une meilleure utilisation des ressources et favorisent le recyclage et le réemploi. Le reporting et l'analyse des datas (données) en continu permettent d'améliorer notre connaissance, de mieux gérer les pics d'exploitation ; élément décisif pour une meilleure performance environnementale. Et enfin, nos immeubles peuvent s'appuyer sur une qualité technique et structurelle de leur châssis (liée à la conception d'origine), qui permet une grande capacité d'évolution durable pour une exploitation durable.

Chez SFL, la RSE est au cœur de notre métier et de nos convictions d'acteur de la ville engagée.

Dimitri Boulte

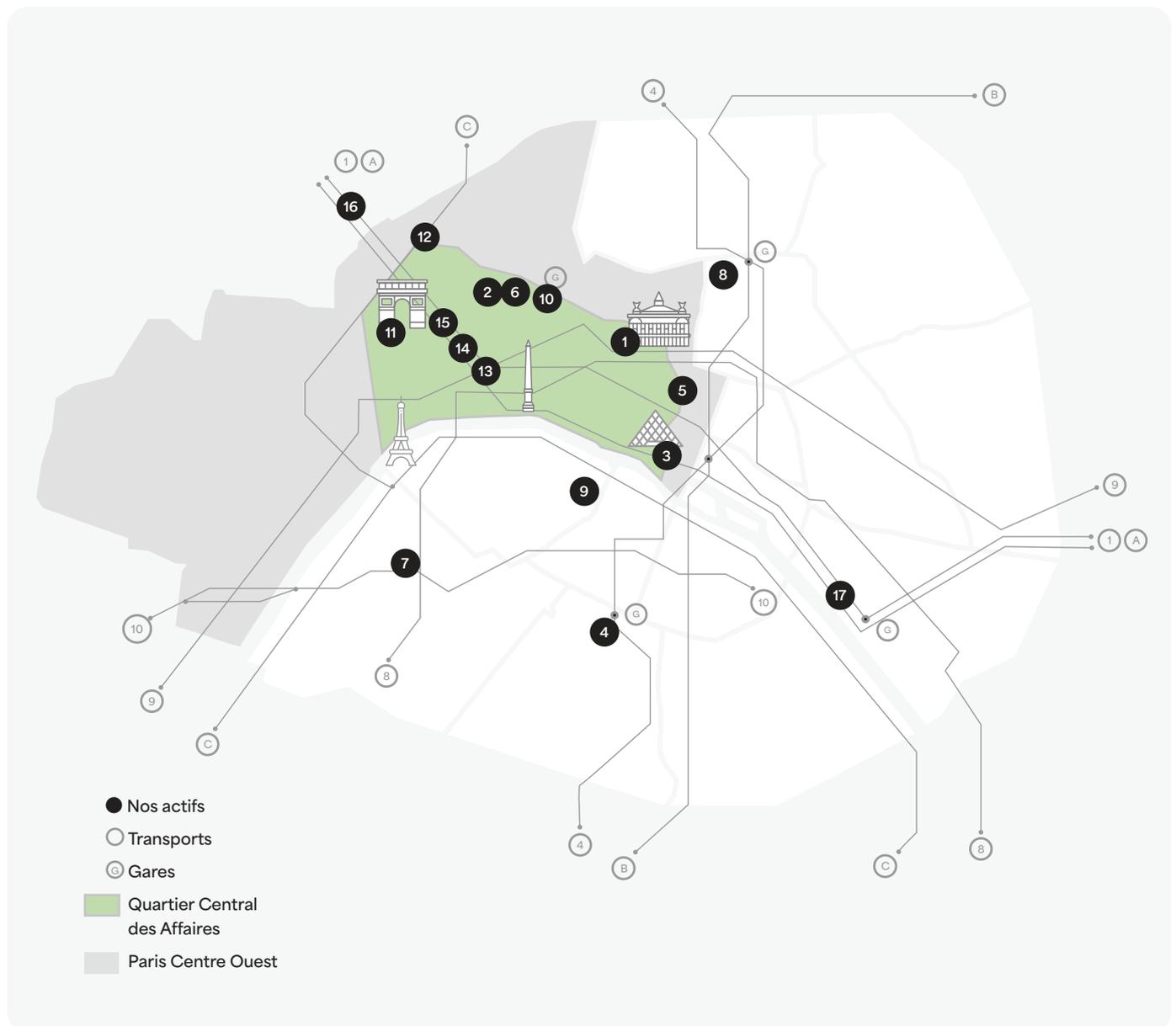
1. Stratégie ESG

SFL a exercé dès sa création il y a 145 ans les métiers de propriétaire et de promoteur de son patrimoine pour construire, entretenir et transformer la ville et son patrimoine. En alliant vision à long-terme et réactivité, elle a traversé des époques de croissance et des époques de crise avec résilience, grâce notamment à sa capacité d'innovation.

Dans un environnement actuel qui a accéléré un certain nombre d'évolutions sociétales et urbaines, et dans un contexte où les préoccupations environnementales sont centrales dans l'exercice de nos métiers, 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 et le bien-être de ses habitants.

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. Au 31 décembre 2023, son patrimoine est constitué de 17 actifs (81% de bureaux, 18% de commerces et hôtel et 1% d'habitation en valeur) dont le taux d'occupation physique est de 99,7%.



Voir le détail du patrimoine SFL page suivante.

PATRIMOINE SFL CONSOLIDÉ : 410 000 M²

Paris	Surface totale ⁽¹⁾
1 Édouard VII	54 600 m ²
2 Washington Plaza	48 200 m ²
3 Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
4 Pasteur	39 600 m ²
5 #cloud.paris	35 000 m ²
6 Cézanne Saint-Honoré	29 100 m ²
7 Biome	25 000 m ²
8 Condorcet	24 900 m ²
17 Scope	22 700 m ²
9 103 Grenelle	18 900 m ²
10 106 Haussmann	13 400 m ²
11 83 Marceau	9 700 m ²
12 131 Wagram	9 200 m ²
13 90 Champs-Élysées	8 900 m ²
14 Galerie Champs-Élysées	8 500 m ²
15 92 Champs-Élysées	7 700 m ²
Total	403 100 m²

Tous les sites sont situés à maximum six 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 et de Neuilly-sur-Seine. Le patrimoine de SFL se distingue par une très forte intensité d'usage par ses clients, en fréquentation par les utilisateurs et leurs visiteurs, ainsi qu'en matériels liées aux technologies de l'information et de l'audiovisuel.

Cette combinaison d'une intensité d'usage élevée et d'une mobilité domicile-travail faiblement carbonée fait des actifs de SFL les mieux placés dans son secteur pour assurer l'atténuation des effets de la cité sur le climat et l'adaptation de celle-ci au dérèglement climatique.

Depuis plus d'une décennie, la politique de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) de SFL est au premier rang de ses préoccupations. Ambitieuse et volontaire, elle est définie aujourd'hui autour d'objectifs clairs, notamment à l'échéance 2030, et se fonde sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) qui sont matériels pour ses parties prenantes et déterminants pour sa résilience économique.

Croissant Ouest	Surface totale ⁽¹⁾
16 176 Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine	6 900 m ²
Total	6 900 m²

- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

(1) Y compris infrastructure et hors parking, surfaces arrondies à la centaine.

SFL travaille ainsi dans cette voie, en fédérant ses parties prenantes : ses clients locataires, ses interlocuteurs dans la cité - ville, état, riverains - avec ses collaborateurs, ses partenaires - maîtres d'œuvre, entreprises de construction, exploitants techniques - et ses actionnaires.

L'ambition de SFL est de susciter l'envie de travailler ensemble sur quatre enjeux fondamentaux, en adoptant une vision d'avenir responsable dans l'exercice du développement et de la gestion de ses immeubles tertiaires :

- ◆ **Stratégie climat**
- ◆ **Empreinte sur la ville**
- ◆ **Au service des utilisateurs**
- ◆ **Engagement des équipes et des partenaires**

1.1. Environnement opérationnel, impacts SFL et objectifs 2030

Voir le détail en pages 48 à 51.

STRATÉGIE CLIMAT

Contexte opérationnel

- ◆ Objectif de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C de plus en plus urgent.
- ◆ Réglementations environnementales ambitieuses et impactantes sur nos bâtiments.
- ◆ Surexploitation et impact environnemental important des ressources naturelles.
- ◆ Tensions fortes sur les marchés de l'énergie et des matériaux en France et en Europe.
- ◆ Multiplication des évènements climatiques exceptionnels, notamment des anomalies de températures à la hausse.

FAITS MARQUANTS 2023

- ◆ Adoption d'une nouvelle stratégie climat et nouvel objectif plus ambitieux sur les Scopes 1, 2 et 3.
- ◆ Trophée Bâtiment Bas Carbone décernée lors du Salon Bas Carbone en septembre 2023.

Réponses SFL

SOBRIÉTÉ DANS L'EXPLOITATION

- ◆ Amélioration de l'efficacité énergétique.
- ◆ Transition vers des énergies moins carbonées.
- ◆ Analyse poussée des profils de consommation de chaque actif.
- ◆ Engagements de sobriété partagés avec les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux.

RÉDUCTION DU CARBONE EMBARQUÉ

- ◆ Écoconception, réemploi et utilisation raisonnée des ressources en phase travaux.

IMPACTS 2023

21,2 _{ktCO₂e}

émissions sur l'ensemble de la chaîne de valeur (Scopes 1, 2 & 3), en baisse de **27%** depuis 2021

58 679 _{MWh}

d'énergie sur les actifs en exploitation, en baisse de **25%** depuis 2018

Près de

25 000

tonnes de déchets de construction sur les deux opérations en travaux en 2023, valorisés à 94%

Le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers sont une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Il est de notre responsabilité de proposer des immeubles résilients, aux excellents fondamentaux techniques, et de promouvoir une stratégie climat ambitieuse et une utilisation raisonnée des ressources.

- ◆ Valorisation et recyclage des déchets liés aux opérations de développement et à l'exploitation des bâtiments.
- ◆ Développement de la récupération d'eau pluviale et maîtrise des consommations d'eau.

RÉSILIENCE DU BÂTI

- ◆ Investissement dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes des clients.
- ◆ Compréhension fine des risques climatiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine.
- ◆ Mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.

OBJECTIFS 2030

-42% _{tCO₂e}

entre 2021 et 2030 sur l'ensemble des émissions de GES (Scopes 1, 2 & 3)

ZÉRO DÉCHET ULTIME

sur les actifs en exploitation et les projets de développement

ÉTUDES DE VULNÉRABILITÉ ET MESURES D'ADAPTATION

quand nécessaires sur l'ensemble des actifs

Nous voulons apporter notre pierre à l'édifice de la nouvelle géographie du travail et de la qualité esthétique de la ville. 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, respectueux de la biodiversité locale et intégrés dans le paysage.

EMPREINTE SUR LA VILLE

Contexte opérationnel

- ◆ Contraintes urbanistiques et architecturales spécifiques à Paris : nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique.
- ◆ Besoin de mixité des usages à l'échelle des quartiers.
- ◆ Artificialisation des sols en forte augmentation en France et déclin rapide de la biodiversité.
- ◆ Besoin d'imaginer une ville vertueuse, qui répond aux besoins économiques des entreprises tout en respectant l'environnement.
- ◆ Émergence de nouvelles formes de mobilités urbaines.

FAITS MARQUANTS 2023

- ◆ Livraison du socle du Louvre Saint-Honoré à la Fondation Cartier, plus vaste institution culturelle privée de Paris (16 000 m²).
- ◆ Adoption d'une nouvelle stratégie nature et paysage.
- ◆ Livraison d'un nouveau socle commercial conçu par Dominique Perrault sur les Champs-Élysées.

Réponses SFL

ARCHITECTURE ET DESIGN

- ◆ Préservations des ouvrages existants dans une logique de réduction des démolitions et des constructions neuves.
- ◆ Conception ambitieuse sur le plan architectural mais respectueuse du patrimoine.
- ◆ Densification et mixité des usages.
- ◆ Prise en compte des attentes des parties prenantes.

NATURE ET PAYSAGE

- ◆ Audits biodiversité précis de chaque actif pour comprendre l'état de la nature et identifier les axes de progrès.

IMPACTS 2023

+50%

des surfaces restructurées ou rénovées en 10 ans

Plus de

100 000 M²

d'emprise foncière

ZÉRO M²

artificialisé depuis 10 ans

89%

des occupants se déplacent en transports en commun ou en mobilités douces

- ◆ Volonté d'ouvrir l'accès aux espèces sauvages et locales.
- ◆ Préparation de l'adaptation au changement climatique.
- ◆ Ouvrir l'accès des espaces verts aux parties prenantes et sensibiliser aux enjeux de la biodiversité.

MOBILITÉS

- ◆ Stratégie d'investissement sur des actifs avec une qualité d'accessibilité indéniable.
- ◆ Dessertes exceptionnelles en transport en commun.
- ◆ Écoute des besoins des utilisateurs en termes de nouvelles formes de mobilité urbaine.
- ◆ Déploiement rapide d'infrastructures permettant la pratique de ces formes de mobilité.

OBJECTIFS 2030

*ÉTUDES HISTORIQUES
& PATRIMONIALES*

sur 100% des immeubles restructurés

*ZÉRO ARTIFICIALISATION
NETTE*

*-10 DE MIN À PIED D'UNE
STATION DE MÉTRO*

pour tous les actifs

AU SERVICE DES UTILISATEURS

Le monde du travail connaît des mutations importantes. 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.

Contexte opérationnel

- ◆ Nouvelle géographie du travail : généralisation du télétravail et souhait fort d'autonomie des salariés.
- ◆ Vie sociale entre collègues : première raison de venir au bureau.
- ◆ Immeubles de bureau qui doivent pouvoir s'adapter à des usages variés et évolutifs dans le temps.
- ◆ Attentes de plus en plus fortes des clients potentiels sur la qualité environnementale des surfaces à louer.
- ◆ Interactions nombreuses avec les clients, notamment cette année sur le sujet crucial de la sobriété énergétique.

Réponses SFL

CONFORT ET AMÉNAGEMENT

- ◆ Effort de 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.

CERTIFICATION ET LABELLISATION

- ◆ Campagne de certification de l'ensemble de son patrimoine en exploitation.
- ◆ Adoption précoce de la certification BREEAM In-Use.

- ◆ Certifications ou labellisations en phase projet choisies afin de répondre au mieux aux spécificités du bâtiment et venir appuyer son positionnement commercial.

RELATIONS ET SATISFACTION CLIENTS

- ◆ Importance de bien cerner les attentes de nos preneurs et de s'en nourrir en retour pour la programmation de nos opérations.
- ◆ Relations quotidiennes avec nos clients sur nos actifs grâce aux différents modes de dialogue mis en place.
- ◆ Mesure régulière de la satisfaction clients avec plus de 91% satisfaits ou très satisfaits lors de la dernière enquête de satisfaction réalisée en 2023.

FAITS MARQUANTS 2023

- ◆ 10 ans d'étude Paris Workplace pour dessiner le bureau de demain.
- ◆ Accueil de Café Joyeux sur Cézanne Saint-Honoré, avec impact sociétal fort en faveur de l'inclusion au travail.

IMPACTS 2023

260

locataires

Jusqu'à

21 500

utilisateurs de bureaux depuis 10 ans

IMPACTS 2023

Composés à

81%

de surfaces de bureaux en valeur

Plus de

405 000 M²

de surface totale

Jusqu'à

30 000

utilisateurs pouvant être accueillis chaque jour

> 95%

des surfaces certifiées Very Good ou plus

OBJECTIFS 2030

100%

des centres d'affaires dotés d'une offre de services prime

100%

des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés

> 85%

des clients satisfaits

ENGAGEMENT DES ÉQUIPES ET PARTENAIRES

Notre envie de travailler ensemble reflète notre goût pour la transformation et notre audace. 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 de confiance solides et durables.

Contexte opérationnel

- ◆ Engagement et mobilisation des collaborateurs, renforcement de la cohésion interne et de l'ambiance de travail, reconnaissance.
- ◆ Développement de l'employabilité et des compétences, maintien de l'attractivité de l'entreprise pour attirer et fidéliser les talents.
- ◆ Sensibilisation des collaborateurs aux enjeux du développement durable et à la prise en compte des engagements souscrits en matière de politique RSE.
- ◆ Besoin de développer les liens avec des partenaires, proches géographiquement et sensibles aux mêmes enjeux RSE.

FAITS MARQUANTS 2023

- ◆ 92% des collaborateurs formés à des thématiques ESG (diversité, climat, éthique).
- ◆ Nouvelle charte éthique et dispositif d'alerte professionnelle.
- ◆ Déménagement des équipes SFL dans de nouveaux bureaux aux meilleurs standards du marché.

Réponses SFL

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

- ◆ Approche individualisée de l'évolution professionnelle.
- ◆ Dispositif de rémunération compétitif, incitatif et respectueux des principes d'égalité professionnelle.
- ◆ Orientations de la formation professionnelle définies chaque année.

SANTÉ, SÉCURITÉ ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

- ◆ Mesure régulière de l'ambiance au travail au moyen d'une consultation annuelle sur la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT).

IMPACTS 2023

77

collaborateurs à fin 2023

50%

de femmes au Conseil d'administration et 38% au Comité de Direction

AUCUN ACCIDENT
DE TRAVAIL

nécessitant d'arrêts de travail

91%

des achats effectués auprès de fournisseurs à Paris et en Île-de-France

- ◆ Politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs.

ÉTHIQUE DANS LA CHAÎNE DE VALEUR

- ◆ Identification des fournisseurs les plus à risque et mise en place d'outils pour suivre leur conformité.
- ◆ Recours importants à des prestataires et fournisseurs locaux.
- ◆ Démarche de progrès mise en place, notamment avec les mainteneurs en charge de l'exploitation des actifs et les entrepreneurs en charge des chantiers.

OBJECTIFS 2030

> 2,5%

de la masse salariale dépensée en formation

CONSULTATION SUR LA
QUALITÉ DE VIE ET LES
CONDITIONS DE TRAVAIL

chaque année

100%

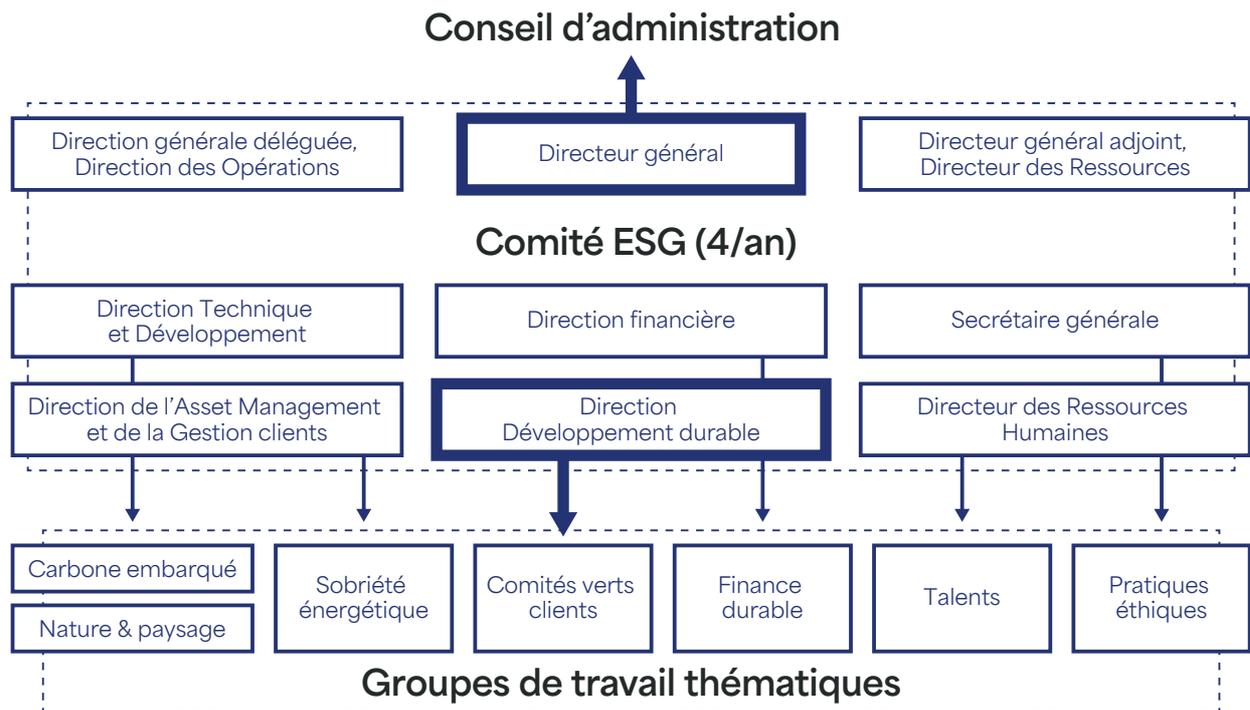
des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique

1.2. Gouvernance ESG

Chez SFL, tous les métiers de création de valeur sur les différentes phases de vie des bâtiments sont intégrés : investissement, restructuration, commercialisation et asset management, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant.

Combinée à un effectif de taille relativement réduite (77 collaborateurs à fin 2023), cette particularité permet à SFL d'être particulièrement agile, notamment sur les réponses à apporter aux défis posés par les enjeux ESG.

Pour installer encore davantage le développement de sa stratégie ESG, des fonctions et Comités dédiés ont également été créés. La démarche ESG de SFL s'appuie donc sur la gouvernance suivante.



Le **Comité ESG** regroupe le Comité de direction et le **Directeur Développement Durable** et se réunit à minima 4 fois par an. Il évalue le contexte opérationnel et les principaux défis sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Il définit les orientations stratégiques et analyse les performances sur les principaux indicateurs et les politiques SFL. À ce titre il valide annuellement les données carbone produites, suit les engagements pris par SFL auprès des banques dans le cadre des financements ainsi que la mise en place de la taxonomie et de la CSRD.

Il fixe les objectifs et les plans d'actions aux départements concernés pour chaque enjeu en s'appuyant sur les membres du Comité de Direction présents au sein de ce Comité ESG : Direction Technique et Développement pour les questions environnementales ou Direction des Ressources Humaines pour les enjeux sociaux par exemple.

Les **groupes de travail thématiques**, comités de pilotage d'actifs ou ateliers sur les thématiques ESG, permettent d'intégrer les enjeux au sein de SFL en développant les modes de fonctionnement, les thèmes abordés et les résultats puis de les porter auprès des parties prenantes (clients, prestataires, fournisseurs, investisseurs, etc.). Le Directeur Développement Durable assure la coordination des enjeux environnementaux de ces groupes et le lien avec le Comité ESG. Ces groupes de travail sont également étendus à nos parties prenantes : comités verts avec nos clients, avec nos maîtres d'œuvre sur les opérations de restructuration, par exemple.

Enfin, le **Directeur général** porte la stratégie et les principaux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance et les résultats des actions mises en place auprès du **Conseil d'administration**. Un lien particulier est notamment créé avec l'actionnaire principal, représenté au sein de ce Conseil. La Direction générale et le Directeur Développement durable participent ainsi également pleinement aux Comités ESG mis en place au niveau de l'actionnaire principal.

Une incitation financière forte à agir

L'intérêt des différentes parties à agir est également renforcée par l'intégration concrète des enjeux ESG dans l'évaluation et la rémunération des collaborateurs et mandataires sociaux, avec les dispositifs suivants en 2023 :

- ◆ **Évaluation annuelle des collaborateurs :** modification de la typologie des objectifs individuels à partir desquels est déterminée la rémunération variable du collaborateur (identification des objectifs relevant des thèmes ESG lors des entretiens d'évaluation annuelle).
- ◆ **Dispositif d'intéressement pour les collaborateurs :** intégration d'un critère ESG (représentant 15% du total) lié à la performance carbone dans le nouveau contrat d'intéressement : réduction des émissions de gaz à effet de serre en lien avec l'objectif 1,5°C validé par la Science-Based Targets Initiative
- ◆ **Politique de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée :** intégration d'un critère ESG représentant 20% de la part qualitative de la rémunération variable en 2023 (10% du total).

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 GRESB ou l'EPRA sont la preuve de cette volonté d'amélioration continue et de transparence.



GRESB

En 2023, 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 :

- ◆ 93/100 sur le benchmark Standing Investments (+ 2 pts vs 2022),
- ◆ 97/100 sur le benchmark Development (+ 2 pts vs 2022),
- ◆ 100/100 sur le Public Disclosure Report.



EPRA

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 2023 : Sustainability et Finance Best Practice Recommendations. Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont présents dans chacun des chapitres concernés et en partie 6.4.



Trophée Bâtiment Bas Carbone (BBCA)

À l'occasion du Salon bas carbone en septembre 2023, SFL a reçu le trophée intensité bas carbone. Ce prix récompense l'engagement fort de SFL dans l'immobilier bas carbone avec 100% de sa production éligible en 2022 labellisée bas carbone.



Finance durable

SFL prend des engagements clairs en matière de performance environnementale. Au 31 décembre 2023, 100% de sa dette obligataire et 79% de ses lignes bancaires confirmées sont adossés à des critères de performance environnementale exigeants.

Le crédit revolving de 835 millions d'euros signé en juin 2023 a une marge qui dépend de i) la réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié par la Science-Based Targets Initiative (SBTi), ii) du niveau de certification des actifs et iii) de la notation GRESB.



1.3. Objectifs 2030 et performance 2023

Piliers	Enjeu	Objectif principal 2030	Performance 2023
Stratégie climat	Sobriété dans l'exploitation	- 42% tCO ₂ e entre 2021 et 2030 sur l'ensemble des émissions de GES (Scopes 1, 2 & 3)	- 27% entre 2021 et 2023
	Carbone embarqué et économie circulaire	Zéro déchet ultime	94% des déchets valorisés sur les opérations de développement 58% sur les actifs en exploitation
	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	Études de vulnérabilité remises à jour en 2023 sur 100% des actifs
Empreinte sur la ville	Architecture & design	Études historiques et patrimoniales sur 100% des immeubles restructurés	100%
	Nature & paysage	Zéro artificialisation nette	0 m ² artificialisé
	Mobilités	100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro	100%
Au service des 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	91%
Engagement des équipes et des partenaires	Attractivité, développement des compétences & diversité	> 2,5% de la masse salariale investie dans la formation professionnelle	3,4%
	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	100%

2. Stratégie climat

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 plus que jamais sur la nécessité de limiter la hausse du réchauffement à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels.

Cette valeur a déjà quasiment été atteinte en 2023 (+ 1,48 °C). Au-delà du caractère exceptionnel de l'année écoulée, qui a vu les records climatiques tomber les uns après les autres, la tendance des 10 dernières années montre une hausse régulière des températures qui rendent d'autant plus urgent l'adoption d'une stratégie claire de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux conséquences des effets du changement climatique.

Le secteur du bâtiment a un rôle fondamental à jouer à ce sujet. Il est responsable environ du quart des émissions de gaz à effet de serre (GES) au niveau mondial⁽¹⁾ comme en France⁽²⁾ 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 et dont la révision est prévue pour 2024, le paquet de mesures « Fit for 55 » de l'Union Européenne, ou les nouveaux objectifs sectoriels de la Science-Based Targets initiative (SBTi), prévoient d'ailleurs une décarbonation quasi complète du secteur immobilier à l'horizon 2050.

La stratégie climat de SFL s'inscrit pleinement dans ce contexte opérationnel en pleine évolution. Elle repose sur :

- ◆ **l'identification et l'évaluation des risques** que font peser le changement climatique sur son activité,
- ◆ **la compréhension des impacts** au travers de la mesure la plus large et la plus fine possible de l'empreinte carbone,
- ◆ **l'adoption d'un plan de transition** comprenant des objectifs de réduction précis, ambitieux et atteignables et une compréhension des besoins que font peser l'adaptation aux effets du changement climatique.

(1) <https://www.iea.org/energy-system/buildings>

(2) Le secteur résidentiel/tertiaire a émis 90 Mt CO₂e en 2017, soit 19% des émissions nationales (scope 1) et 28% 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, document de mars 2020.

Identification et évaluation des principaux risques

Les risques liés aux effets du changement climatique et à leur prise en compte sont de plus en plus cernés pour l'activité de SFL. Notre approche des risques climatiques respecte les lignes directrices de la TCFD⁽¹⁾ et de l'ISSB⁽²⁾ S2 et intègre donc une gouvernance dédiée, une analyse approfondie des risques physiques et des risques de transition, une stratégie d'actions et des objectifs et indicateurs dédiés. Elle s'intègre également dans le cadre de l'analyse générale sur les facteurs de risque en pages 17 et suivantes du Document d'enregistrement universel.

SFL a procédé à une analyse des risques liés au climat qui pourraient avoir un impact significatif sur l'activité de l'entreprise. Cette analyse, réalisée conjointement avec son actionnaire principal s'inscrit dans la cartographie des risques généraux de l'entreprise et est réalisée à minima annuellement.

L'utilisation de scénarios de référence⁽³⁾, a fait ressortir trois risques principaux et matériels pour l'activité de l'entreprise, présentés ci-dessous en résumé. Ce sont des risques de transition propres à l'environnement réglementaire du secteur du bâtiment, aux demandes des locataires pour des bâtiments toujours plus vertueux, et au développement de la finance durable. Les réponses apportées par SFL pour atténuer l'exposition aux risques sont présentées de façon succincte dans ce tableau et sont détaillées par ailleurs dans les pages suivantes du Rapport.

Les risques physiques sont évalués, notamment au moyen de la plateforme Résilience for Real Estate, et ne présentent pas à l'heure actuelle d'impacts pouvant être significatifs pour l'activité de SFL⁽⁴⁾.

Type de risque	Description du risque	Horizon	Impact potentiel avant actions	Réponses SFL
Réglementaire	Durcissement des réglementations environnementales, notamment sur l'efficacité énergétique et l'adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique.	Court terme	Risque d'obsolescence du patrimoine et augmentation des CAPEX et des OPEX pour maintenir la performance technique des bâtiments.	Plan de décarbonation, axé sur la sobriété d'exploitation et des investissements ambitieux et ciblés sur les actifs. Certification SBT 1,5°C des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
Marché	Polarisation du marché des bureaux du fait d'une demande croissante des clients pour des espaces plus durables, aux qualités environnementales avérées et bien desservis par les transports en commun.	Court et moyen termes	Perte de valeur et de commercialité pour les immeubles qui n'auraient pas démontré leurs qualités environnementales.	Intégralité du patrimoine et des opérations de développement certifiés. Accessibilité aux transports en commun exceptionnelle. Développement des infrastructures d'accueil pour les mobilités douces.
Réputationnel	Demande croissante de la part des investisseurs de performance en matière ESG.	Moyen et long termes	Accès réduit aux marchés et augmentation du coût de la dette pour les entreprises qui n'auraient pas démontré leur performance.	79% des lignes bancaires confirmées déjà adossés à des performances ESG. Participation volontaire aux différents benchmarks ESG (93/100 au GRESB, niveau 5 stars). Anticipation des réglementations de reporting européennes (CSRD et Taxonomie).

Compréhension des impacts

La mesure de l'impact carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur de SFL est la première étape de la stratégie de réduction des émissions. Elle permet d'identifier les principaux postes d'émission de gaz à effet de serre et d'évaluer les principaux impacts.

Ce travail de mesure se veut le plus large et le plus fin possible à la fois, afin de mettre en évidence l'impact des activités de SFL sur l'ensemble des trois Scopes définis par le GHG Protocol et de définir les actions les plus appropriées.

SFL a affiné en 2023 sa méthodologie de mesure avec l'aide du cabinet de référence Carbone 4 sur le sujet, qui a également permis d'identifier les plans d'action les plus pertinents.

(1) Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.

(2) International Sustainability Standards Board.

(3) Scenarios SSP 1-1.9 et SSP 5-8.5 du GIEC, outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) et plateforme Resilience 4 Real Estate (R4RE).

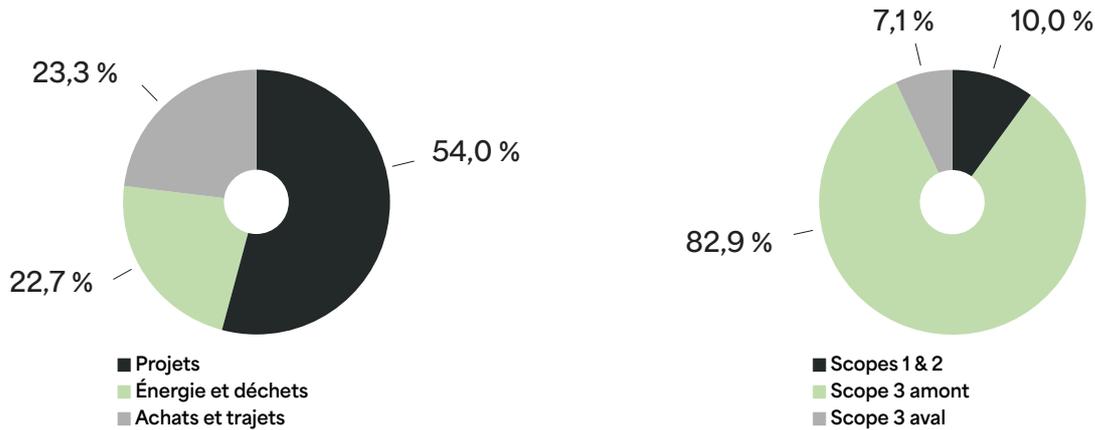
(4) Cf. partie 2.3.1 de ce rapport.

Empreinte carbone élargie de SFL en ktCO₂e / Scopes 1, 2⁽¹⁾ et 3 du GHG Protocol

Poste d'émissions	2021	2022	2023
Projets	20,1	14,9	11,5
Énergie et déchets	Énergie	4,5	4,0
	Déchets	0,4	0,7
Achats et trajets	4,3	5,0	4,9
Total	29,2	24,5	21,2

(1) Scope 2 market-based.

Répartition des émissions de gaz à effet de serre en tCO₂e en 2023 par principaux postes d'émissions et Scope du GHG Protocol



L’empreinte carbone globale de SFL résulte principalement de trois postes d’émissions :

- ◆ les **projets de restructuration et de rénovation du patrimoine**, à hauteur de 54,0% du total en 2023,
- ◆ les **consommations d’énergie**, tant sur les parties communes que sur les parties privatives, et la **gestion des déchets d’exploitation** représentant 22,7% des émissions totales,
- ◆ les **achats**, de prestations de services principalement, sur les actifs en exploitation comme au niveau corporate, et **les trajets des collaborateurs SFL** dans une moindre mesure, pour 23,3% du total.

Ce travail de mesure nous permet de dresser des priorités claires dans notre objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Il permet aussi de mesurer l’efficacité des actions entreprises depuis plusieurs années. Il montre que l’empreinte globale SFL est en réduction de 27% entre 2021 et 2023 à méthodologie équivalente, avec notamment une baisse importante des émissions de gaz à effet de serre liés aux projets de rénovation et de restructuration (- 8 601 tCO₂e liés à l’efficacité carbone des projets et à un volume d’opérations de développement moins important), qui représentent toutefois encore la majeure partie des émissions en 2023.

Plan de transition pour répondre à l’urgence climatique

Notre plan de transition pour répondre à l’urgence climatique et à l’ambition d’un futur bas-carbone passe par une réduction importante des émissions de gaz à effet de serre.

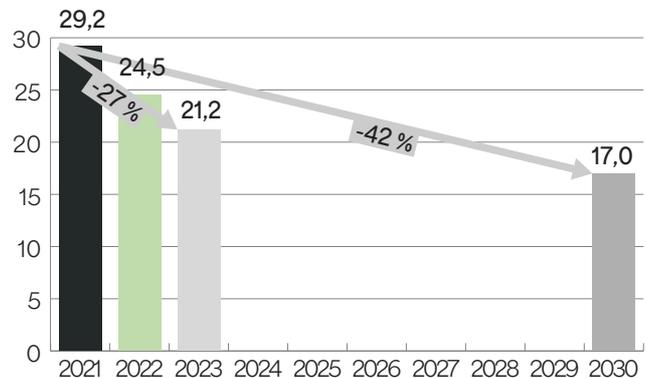
SFL a adopté un nouvel objectif carbone 2030, plus ambitieux et surtout plus large puisqu’il couvre l’intégralité des émissions sur l’ensemble de la chaîne de valeur.

Il vise une réduction de 42% des émissions des Scopes 1, 2 et 3 d’ici 2030 par rapport à 2021. Fin 2023, les actions déjà déployées ont permis d’atteindre une réduction de 27%.

Cet objectif sur les Scopes 1, 2 et 3 est en ligne avec l’ambition de limiter le réchauffement climatique à + 1,5°C par rapport aux niveaux préindustriels.

SFL a pu précédemment faire certifier son objectif carbone sur les Scopes 1 & 2 comme étant compatible 1,5 °C par la Science-Based Targets Initiative (SBTi) et recherchera à renouveler cette certification avec son nouvel objectif une fois le référentiel sectoriel finalisé par la SBTi.

Objectif - 42% en ktCO₂e Scopes 1, 2 et 3 en 2030 vs 2021

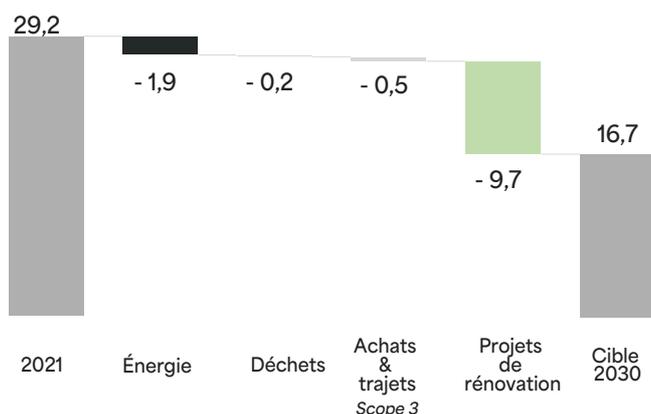


Principaux leviers de décarbonation

Les leviers de décarbonation pour atteindre cet objectif ont été identifiés et quantifiés à horizon 2030. Ils font apparaître des actions différentes selon les postes d'émissions et les Scopes en jeu.

- ◆ **Leviers sur les Scopes 1 & 2 / Sobriété énergétique dans l'exploitation** : Les actions s'orientent vers une maîtrise de l'efficacité énergétique et du pilotage de la consommation de fluides sur les bâtiments en exploitation, une transition vers des énergies et des fluides frigorigènes moins carbonés et une sobriété résultant du dialogue entre propriétaire et utilisateurs.
- ◆ **Leviers Scope 3 / Réduction du carbone embarqué et développement d'une économie circulaire** : La stratégie de réduction des émissions passe ici par une utilisation plus rationnelle des ressources, la maîtrise des déchets et des consommations d'eau et un engagement continu avec les locataires, les architectes, les entreprises partenaires en phase travaux, les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux SFL pour décarboner nos achats et adopter des modes constructifs plus vertueux.

Principaux leviers de décarbonation et impacts associés en ktCO₂e d'ici 2030

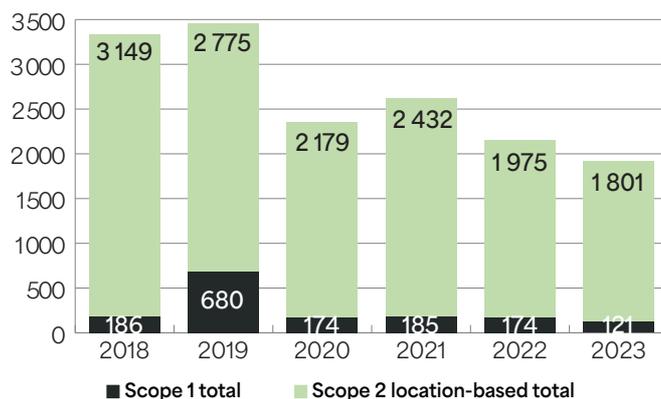


2.1. Leviers de décarbonation Scopes 1 & 2 : sobriété énergétique dans l'exploitation

1 922 tCO₂e ont été émises en 2023 sur le patrimoine géré par SFL⁽¹⁾ du fait des consommations énergétiques et des fuites de fluides frigorigènes dont :

- ◆ 121 tCO₂e directement au titre du Scope 1 et
- ◆ 1 801 tCO₂e indirectement au titre du Scope 2 location-based.

Évolution des émissions de GES - Scopes 1 et 2 location-based



À périmètre courant, les émissions des Scopes 1 & 2 sont en forte baisse entre 2018 et 2023, avec une réduction de 1 413 tCO₂e qui représente - 42% (soit respectivement - 35% sur le Scope 1 et - 42% sur le Scope 2).

L'évolution à la baisse entre 2022 et 2023 (- 11%) s'explique notamment par une diminution importante des émissions liées aux consommations d'électricité et de gaz et celles liées aux fuites de fluides frigorigènes.

Il a été choisi cette année de privilégier la représentation des émissions Scope 1 et 2 en location based afin de mieux illustrer la corrélation baisse des consommations / baisse des émissions et de s'affranchir des variations importantes et exogènes de facteurs d'émissions en market-based.

De plus, SFL a modifié en 2023 son processus de collecte des données de consommations énergétiques avec la plateforme Deepki. Les années 2021 et 2022 ont été recalculées avec cette méthode pour assurer une comparabilité des chiffres⁽²⁾.

2.1.1. Amélioration de l'efficacité et de la sobriété énergétique

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d'énergie en France avec 46% de l'énergie consommée⁽³⁾. L'amélioration de l'efficacité et de la sobriété énergétique est donc un enjeu prépondérant.

(1) 14 actifs en 2023, se référer à la partie 6.3 pour tous les détails sur les périmètres.

(2) L'impact sur la variation des données historiques est faible et a permis de valider la méthode (DPEF 2022 : 167 tonnes Scope 1 et 1 888 tonnes Scope 2 en 2022 versus 174 tonnes Scope 1 et 1 975 tonnes Scope 2 avec la nouvelle méthode).

(3) Chiffres 2021, issus du Ministère de la Transition Ecologique : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-energie-2022/8-consommation-finale-denergiepar-secteur-et>

Un cadre réglementaire national ambitieux

Elle a vu son importance confirmée par le décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique (dit « décret tertiaire ») 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 entraîner des conséquences sur l'intensité d'usage de nos bâtiments (numérique, serviciel, restauration...) ainsi que par un dialogue et une émulation collective entre bailleur et preneur - particulièrement en France sous l'impulsion du décret tertiaire - vers une sobriété de consommation. 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.

Trajectoire énergie et carbone propre à chaque actif et plan d'investissements associé

SFL s'est notamment entourée d'acteurs reconnus et complémentaires pour bâtir son nouveau plan stratégique qui doit lui permettre de réduire des consommations de 40% à fin 2030 par rapport à l'année de référence 2017. 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. Il permet également au patrimoine de SFL de s'inscrire dans une trajectoire vers les objectifs du décret tertiaire.

Ces trajectoires ont également été analysées avec l'outil Carbone Risk Real Estate Monitor (CRREM) pour vérifier leurs cohérences avec les objectifs de décarbonation nationaux et européens.

Dialogue et émulation avec les locataires sur les consommations d'énergie des parties privatives

SFL a également initié 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 privatives: mandats pour partager les consommations, échange sur les profils énergétiques lors des comités clients, etc.

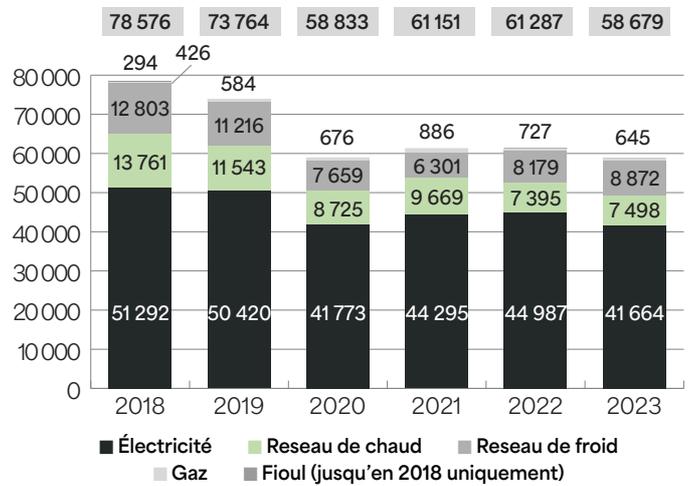
SFL connaît et suit la très grande majorité des consommations d'énergie de ses locataires. Seuls 4% de ses consommations ont été estimées sur l'année 2023.

Ce travail a revêtu une importance particulière à l'hiver 2022/2023, en lien avec l'effort de sobriété demandé par le gouvernement français dans un contexte de tensions sur le marché de l'énergie et de baisse des moyens de production d'électricité nucléaire en France. On estime que les actions entreprises ont permis de réduire de 10% les consommations énergétiques à cette période, avec des pointes de 15 à 18% selon les actifs.

Une consommation énergétique en baisse de 25% en valeur absolue depuis 2018

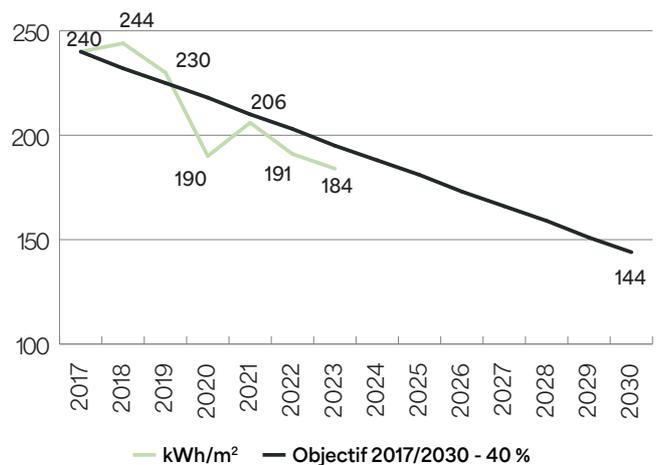
En 2023, les actifs détenus et gérés par SFL ont consommé 58 679 MWh d'énergie finale dont 33 635 MWh (soit 57%) dans les parties communes et au travers du chauffage et de la climatisation délivrés dans les parties privatives.

Évolution de la consommation d'énergie par type d'énergie en MWh



À périmètre courant entre 2018 et 2023, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 25%.

Intensité énergétique à périmètre courant en kWh/m²



L'objectif énergétique 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. Fin 2023, à presque mi-parcours, la baisse atteint déjà 23%.

2.1.2. Transition vers des énergies moins carbonées

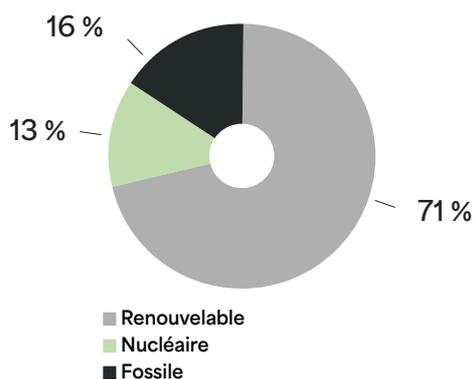
La maîtrise des consommations énergétiques et de l'impact carbone associé passe aussi par une optimisation du mix énergétique et le choix de sources d'énergie moins carbonées.

Origine de l'énergie achetée par SFL en 2023

Plus de 71% de l'énergie achetée par SFL et utilisée sur ses actifs est électrique, faiblement carbonée en France, tandis que les énergies fossiles, gaz naturel uniquement, représentent une part marginale de l'énergie consommée (1,1% de l'énergie totale).

Si l'on s'intéresse à la façon dont l'énergie achetée par SFL a été elle-même produite, on se rend compte que 71% de l'énergie consommée par SFL a été produite à partir de sources renouvelables, 13% à partir de source d'énergie nucléaire et 16% à travers des sources d'énergie fossile.

Origine de l'énergie (tout type d'énergie) achetée par SFL



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

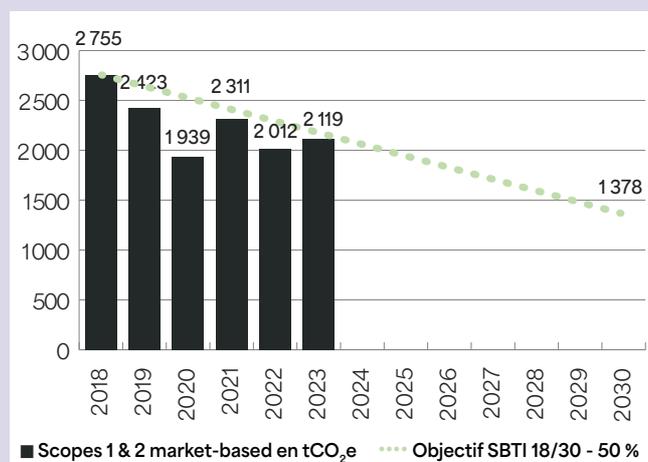
- ◆ Réduction progressive de l'utilisation des énergies les plus carbonées, notamment celles liées au chauffage :
 - Remplacement de la dernière chaudière au fioul par un équipement fonctionnant au gaz naturel au printemps 2019.
 - Déploiement de pompes à chaleur, notamment sur la Galerie des Champs-Élysées dès novembre 2020 et sur Édouard VII avec des réductions importantes des consommations énergétiques depuis leurs installations.
- ◆ Favorisation des énergies aux facteurs d'émissions les plus faibles :
 - Extension progressive des raccordements aux réseaux de froid urbain (réseau bénéficiant d'un facteur d'émission faible) sur les immeubles du patrimoine desservis et en cours de restructuration (Scope notamment).
 - Augmentation progressive de la part d'énergie renouvelable dans l'électricité avec 60% de l'électricité d'origine renouvelable en 2023.

Science-Based Targets Initiative (SBTi) : validation de la trajectoire carbone

La trajectoire carbone de SFL a été certifiée compatible avec un objectif 1,5°C par la SBTi en août 2021.

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, tel que défini dans le cadre de l'approche SME (Small and Medium-sized Enterprises) développée par la SBTi.

Fin 2023, ces émissions ont diminué de 23% depuis 2018, soit une réduction de 625 tCO₂e en valeur absolue, en ligne avec l'objectif.



2.2. Leviers de décarbonation Scopes 3 : réduction du carbone embarqué et économie circulaire

Le sujet du carbone chez SFL ne passe pas uniquement par la maîtrise des consommations énergétiques en phase d'exploitation du bâtiment. Mais elle nécessite de s'intéresser à toutes les phases du cycle de vie des bâtiments et notamment à la façon dont ceux-ci ont été construits, restructurés ou rénovés et comment du carbone a pu être « embarqué » lors de ces différentes étapes.

Ces étapes de la vie du bâtiment ont un impact crucial dans la stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre puisque les émissions liées aux projets ont représenté 54% de l'empreinte carbone globale de SFL en 2023. C'est également le poste d'émissions avec la marge de manœuvre la plus importante pour attendre l'objectif fixé de réduire de 42% les émissions de l'ensemble de la chaîne de valeur entre 2021 et 2030.

La volonté de SFL de réduire la quantité de carbone embarqué dans ses activités et de favoriser une économie circulaire consiste à développer et gérer des actifs immobiliers en limitant le poids carbone et la consommation de ressources naturelles dans ses achats et ses modes constructifs et de réduire la production de déchets.

Elle regroupe trois thématiques principales permettant de contribuer à la sobriété de notre empreinte :

- ◆ l'utilisation raisonnée des ressources en phase travaux, par la limitation des démolitions et du curage et par la promotion de l'éco-conception, du réemploi et de la réutilisation des matériaux,
- ◆ la valorisation et le recyclage des déchets liés aux opérations de développement et à l'exploitation des bâtiments,
- ◆ et la maîtrise des consommations d'eau sur le patrimoine en exploitation.

Attention portée au bâti existant pour limiter les destructions

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

Cette attention 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 conservé. Et ceci sans compter le fait qu'aucun m² supplémentaire n'est artificialisé.

2.2.1. Écoconception et utilisation raisonnée des ressources

La démarche mise en œuvre par SFL sur les projets de restructuration tient à réduire les impacts liés aux opérations de déve-

loppement sur les bâtiments qu'elle détient et qu'elle rénove, par la mise en place de politiques précises pour limiter l'empreinte environnementale de ses chantiers et par l'engagement et le suivi des entrepreneurs en charge de ceux-ci. Quatre angles sont notamment systématiquement étudiés :

- ◆ la conservation de l'existant par la limitation des démolitions et du curage,
- ◆ 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.

Généralisation des analyses de cycle de vie pour comprendre le poids du carbone embarqué

Pour fixer un cadre robuste à cette démarche et mieux en mesurer les actions, les analyses de cycle de vie sont généralisées aux différentes opérations d'envergure.

Les résultats ci-dessous présentent l'impact du carbone embarqué dans des opérations différentes mais analysées au travers du même référentiel. Ces analyses permettent d'identifier le poids carbone des choix constructifs et des matériaux retenus sur toutes les phases de vie du bâtiment. Elles permettent de comparer et valider les options retenues et de diffuser une culture de prise en compte du poids carbone au sein de l'entreprise.

	Type d'opération	Particularités	Années de début & de fin d'opération	Émissions de gaz à effet de serre liées à la construction ⁽¹⁾ en kgCO ₂ e/m ²
#Cloud	Rénovation lourde		2013 à 2015	858
83 Marceau	Rénovation lourde		2019 à 2021	881
Biome	Rénovation lourde		2020 à 2022	704
Cézanne Saint-Honoré	Rénovation lourde	Sans façade	2021 à 2022	460
Louvre Saint-Honoré	Rénovation lourde	Coques nues, fluides en attente	2020 à 2023	461
Galerie des Champs-Élysées	Rénovation de façade uniquement	Coques nues, fluides en attente	2022 à 2023	102

Le label Bâtiment Bas-Carbone (BBCA) pour valider les actions entreprises

Le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) est également recherché sur les opérations de restructuration. L'opération Biome avait d'ailleurs été retenue dès 2018 pour être l'un des premiers bâtiments de Paris labellisé BBCA en rénovation notamment grâce à l'emploi de béton bas carbone dans 3 555 m² de plancher. Et SFL s'est vue décerner le « **Prix BBCA Intensité Bas Carbone 2023** » à l'occasion du Salon bas carbone en septembre 2023, puisque 100% de sa production éligible en 2022 a été labellisée.



Réemploi et réutilisation des matériaux

SFL a livré à l'été 2022 deux opérations qui ont fait toutes deux l'objet de chartes chantier précises avec une attention forte portée sur le sujet des matériaux.

(1) Poste Produits de Construction et Équipement du label Bâtiment Bas-Carbone (BBCA).

Sur ces deux opérations, des efforts particuliers ont donc été effectués sur la réutilisation des matériaux provenant des démolitions et des déconstructions ou des matériaux issus d'autres chantiers.

Matériaux réemployés	Cézanne Saint-Honoré	Biome
Matériaux du site	Dalles de faux plancher (60%)	Pierre de façade concassées et réemployés en terrazzo (400 m ²)
Matériaux venant d'autres sites	-	Dalles de faux plancher (13 850 m ²) ^(*)

(*) Les 13 850 m² de dalles de faux plancher réutilisés représentent une économie de carbone de 49 kgCO₂^e/m².

Lors de la rénovation du restaurant inter-entreprises sur le Louvre Saint-Honoré livrée en 2023, près de 4 tonnes d'équipements ont été données à une entreprise spécialisée dans le réemploi de mobiliers et d'équipements de cuisine.

2.2.2. Recyclage et valorisation des déchets

Le secteur de la construction en France a généré environ 212 millions de tonnes de déchets en 2020 (en baisse de 11,4% depuis 2018), soit 68% de la production de déchets en France⁽¹⁾.

Près de 25 000 tonnes de déchets ont été produites par SFL sur les deux principales opérations en chantier dans l'année. Et 1 037 tonnes de déchets ont été générés sur les 11 actifs en exploitation dont SFL maîtrise la gestion des déchets.

Les taux de valorisation atteignent respectivement 93% et 97% sur les deux opérations en chantier et 58% pour les déchets exploitation.

Quantité de déchets en tonnes et valorisation en tonnes et en %

Déchets	Projets		Exploitation
	Louvre Saint-Honoré ^(*)	Scope (curage)	11 actifs
Quantité totale générée en tonnes	23 599	1 335	1 037
Quantité valorisée en tonnes	22 051	1 290	599
• Dont matière	22 004	1 263	327
• Dont énergie	47	27	272
Taux de valorisation en %	93%	97%	58%

(*) Sur l'ensemble de la durée du projet.

Quatre pistes d'améliorations sont explorées par SFL pour limiter ses impacts en matière de déchets :

- ◆ L'amélioration du suivi de la gestion des déchets, que ce soit en termes de quantités et de modes traitements.
- ◆ La réduction de la production de déchets, d'abord par la limitation des démolitions et des reconstructions et ensuite par une utilisation raisonnée des ressources, l'engagement avec les

entreprises de construction en phase chantier et les locataires en phase d'exploitation.

- ◆ La multiplication des solutions de tri à destination des utilisateurs et des prestataires déchets.
- ◆ L'augmentation du taux de valorisation, avec l'objectif d'atteindre zéro déchet ultime à la fois sur les projets de développement et les actifs en exploitation.

Amélioration du suivi de la gestion des déchets

Les déchets sont suivis sur 11 immeubles détenus et gérés par SFL. Sur les trois autres immeubles en exploitation, la collecte des déchets est effectuée directement par la Ville de Paris⁽²⁾ et SFL n'a accès ni aux quantités collectées ni à la façon dont ces déchets sont traités.

SFL souhaite améliorer sa maîtrise sur cette thématique et tente donc progressivement de reprendre la gestion des déchets pour la confier à un opérateur privé à même de mettre en œuvre les axes de progression identifiés. Depuis deux ans, cinq actifs sont passés d'une gestion par la Mairie de Paris à une gestion SFL par l'intermédiaire d'un acteur privé.

En matière d'opérations de développement, SFL souhaite améliorer le suivi en l'élargissant aux opérations de moindre importance, à la manière de ce qui a pu être fait sur les principales opérations en chantier en 2023.

Multiplication des solutions de tri

La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires. Fin 2023, 23 types de déchets différents sont collectés sur le patrimoine : carton, papier, plastiques, bois, verre, métaux ou déchets d'équipements électriques et électroniques notamment.

Recours aux modes de traitement les plus vertueux

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.

En 2023, 94% des déchets sur les deux principales opérations ont été valorisés.

Sur les actifs en exploitation, 58% des déchets ont été valorisés (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). La baisse du taux de valorisation par rapport à 2021 (81%) s'explique principalement par le fait que les prestataires déchets sur quelques actifs ont indiqué que les DIB n'ont plus été incinérés avec valorisation énergétique, mais simplement incinérés voire enfouis. Il nous faut analyser plus précisément les informations sur les modes de traitement fournies par les prestataires déchets et décider ensuite des actions qui permettront de modifier ces modes de traitement.

(1) Bilan 2020 de la production de déchets en France, édition de novembre 2022, DATA-LAB du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

(2) Tous les immeubles sous gestion SFL et objets de contrats privés de gestion de déchets, soit 11 immeubles, sont inclus dans le périmètre de reporting. En revanche, sur trois immeubles, la collecte des déchets est toujours assurée directement à fin 2023 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 91% des actifs sous gestion immobilière.

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.

2.2.3. Maîtrise des consommations d’eau

En 2023, près de 119 000 m³ d’eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL. Cela représente en moyenne 0,37 m³/m².

SFL vise à réduire cette consommation en misant sur la mise en place de dispositif hydro-économiques, la sensibilisation de ses locataires et le développement de la collecte des eaux pluviales. Ces efforts sont d’autant plus importants que la disponibilité de la ressource en eau peut également être impactée par les effets attendus du changement climatique.

Des actifs modérément concernés par le stress hydrique mais des récents épisodes de sécheresse qui incitent à la vigilance

Les études sur le stress hydrique⁽¹⁾ précisent pour le moment que les zones d’implantation des actifs SFL, à Paris ou en première couronne de Paris, en aval de la confluence de la Seine et de la Marne, ne sont que modérément concernées par ce risque.

Les récents épisodes de sécheresse, pendant les étés 2022 et 2023 notamment, doivent toutefois nous faire redoubler de vigilance. Les modèles climatiques prévoient notamment que les cumuls annuels de précipitation devraient peu évoluer d’ici la fin du siècle tout en anticipant de fortes variations saisonnières, avec une hausse prévue l’hiver et une baisse en été.

Développer la collecte des eaux pluviales

SFL s’efforce ainsi de développer la collecte des eaux pluviales sur ces sites quand cette solution est techniquement possible, environnementalement pertinente et économiquement rentable. À ce jour, huit actifs disposent de systèmes de récupération des eaux pluviales.

Les études sont systématiquement réalisées sur les projets de restructuration, et les principaux projets récemment livrés ou en travaux intègrent tous de tels systèmes de récupération (Biome, 83 Marceau, Louvre Saint-Honoré et Scope).

Systèmes de récupération en exploitation sur le patrimoine, capacités et quantités collectées

Immeuble	Capacité en m ³
Washington Plaza	18
92 CE	6
#cloud.paris	28
103 Grenelle	11
Biome	20
83 Marceau	23
Cézanne Saint-Honoré	13
Louvre Saint-Honoré	5

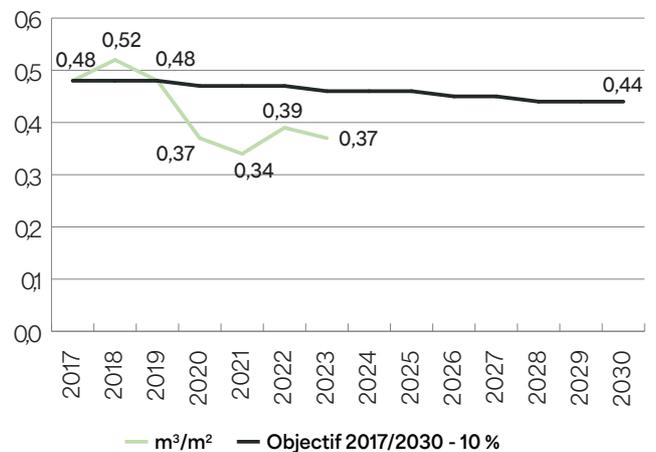
(1) Aqeduct Water Risk Atlas, du World Resources Institute.

Une intensité hydrique en baisse depuis 2017

SFL s’efforce également de réduire les besoins en eau de ses immeubles. A périmètre courant, la réduction de l’intensité hydrique atteint 23% entre 2017 et 2023. Un résultat qui est le fruit des efforts effectués, mais qui a aussi nécessairement été impacté, en 2020 et 2021 notamment, par l’intensité d’usage des actifs réduite dans le contexte de crise sanitaire. Cela explique pourquoi l’intensité est repartie à la hausse en 2022 dans un contexte de retour au bureau des utilisateurs et de taux d’occupation historiquement haut.

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



2.3. Résilience du bâti et stratégie d’adaptation aux effets du changement climatique

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.

La qualité des immeubles s’apprécie au regard de leur potentiel à se transformer pour répondre aux demandes évolutives des entreprises mais aussi aux normes réglementaires et environnementales et de leur capacité à faire face aux conséquences attendues du 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.

2.3.1. Stratégie d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique

La résilience des actifs SFL s'entend ainsi 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 climatiques exceptionnels en résultant.

Analyse de l'exposition aux risques physiques remise à jour

L'adaptation des immeubles de SFL à ce changement est une préoccupation qui a été étudiée dès 2018 en établissant un premier état des lieux de la résilience de nos immeubles face à des aléas physiques.

Cette première analyse des risques physiques liés au changement climatique, effectuée selon les recommandations de l'ADEME avait alors permis 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 en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs...).

Les modèles de prévision climatique, les différents scénarios et outils à disposition se sont fortement développés depuis plusieurs années au regard de l'évolution des connaissances scientifiques sur le sujet.

SFL, en tant que membre de l'OID, a donc renouvelé en 2023 son analyse en utilisant la plateforme Resilience For Real Estate (R4RE) développée spécifiquement pour répondre à ces questions. Cet outil permet d'identifier les immeubles soumis à des risques importants à plus ou moins long terme et de définir ainsi les actions adaptatives à mettre en place dans un horizon de temps adapté. L'exposition aux risques a été analysée selon trois scénarios climatiques (RCP2.6 / RCP4.5 / RCP 8.5) et trois horizons temporels (2030 / 2050 / 2070).

Pour renforcer son engagement dans la gestion des risques climatiques, SFL est devenue membre du comité stratégique de la plateforme R4RE. L'objectif est d'améliorer sa robustesse et de répondre toujours plus justement aux impératifs de suivi des risques.

Exposition à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur et aux risques d'inondation

L'augmentation des températures, notamment au travers des vagues de chaleur plus nombreuses, 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 équipements techniques.

L'analyse des risques fait apparaître que le niveau d'exposition au risque de chaleur reste faible sur tous les actifs jusqu'en 2050. Il ne devient modéré sur l'ensemble du patrimoine qu'à partir de 2070 selon le scénario le plus pessimiste.

Le risque d'inondation est lui historiquement plus présent à Paris. La part du patrimoine exposé (31%) ne varie pas en fonction des scénarios climatiques et des horizons temporels étudiés.

Les mesures en place pour limiter l'impact des canicules et des risques d'inondation

Les dernières années ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France. L'année 2022 a notamment été l'année de tous les records, avec des épisodes de canicule estivale très marqués et persistants en région parisienne. Et 2023 se classe comme la deuxième année la plus chaude jamais mesurée après 2022.

La gestion des épisodes de canicule d'un point de vue technique sur les actifs se fait en étroite collaboration avec les exploitants et les locataires. Elle a pu venir prouver le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques, et notamment ceux de production de froid, 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 : aucune remontée négative n'a été recensée les deux derniers étés.

Les opérations de développement peuvent également intégrer une approche bioclimatique pour notamment améliorer le confort thermique été comme hiver. Le traitement prévu de la façade exposée au sud du projet de restructuration de Scope, par un subtil jeu de réorientation des ouvrants, doit permettre de valoriser les apports solaires hivernaux et retarder les apports solaires estivaux en fin de journée. Cette nouvelle façade doit ainsi permettre de réduire les besoins de chauffage de plus de 35% et les besoins de froid l'été de plus de 13%.

Des mesures pour limiter les impacts des risques d'inondation sont également mises en place sur le patrimoine, notamment à l'occasion des opérations de restructuration. Sur l'immeuble Scope, en bordure du fleuve, le projet sera l'occasion mettre en place des mesures d'adaptation. Les équipements électriques seront relevés et iront se positionner dans les étages supérieurs. Les équipements liés aux réseaux de chaud et de froid resteront dans les étages inférieurs, mais seront protégés par cuvelage.

2.3.2. Dispositif de gestion des risques environnementaux et sanitaires

Près de 30 000 personnes (l'équivalent d'une commune de taille moyenne de France) peuvent être accueillis chaque jour sur l'ensemble des actifs en exploitation. SFL a donc particulièrement 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. Tous les actifs font l'objet d'un suivi précis des risques sanitaires et environnementaux.

Accent mis sur la qualité sanitaire des bâtiments

SFL a bien évidemment mis l'accent sur la qualité sanitaire de ses bâtiments ces dernières années dans le contexte de lutte contre la Covid-19, avec des actions fortes pour proposer un environne-

ment 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 s'est faite sans difficulté, prouvant ainsi la résilience des actifs SFL dans des conjonctures évolutives et la bonne conception et exploitation des installations techniques.

Plus généralement, la politique en matière de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires est organisée autour des étapes suivantes :

- ◆ Identifier les risques et les sujets à traiter.
- ◆ Répertorier 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 de restructuration,
- ◆ 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 aérorefrigérantes ouvertes dès que cela est possible et ce afin de proscrire les risques légionellose,
- ◆ des analyses semestrielles légionelle eau chaude sanitaire.

Bureau de contrôle unique pour l'ensemble des vérifications réglementaires

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.

Plateforme web dédiée à la gestion des risques

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. Fin 2023, la totalité des actifs sous gestion opérationnelle est intégrée à cette plateforme.

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

3. Empreinte sur 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, dans le contexte particulier parisien où SFL concentre 16 de ses 17 actifs.

Ce contexte opérationnel dans lequel SFL conçoit ses projets est influencé en 2023 par plusieurs marqueurs forts :

- ◆ **Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) bioclimatique** arrêté par le Conseil de Paris en juin 2023, et dont l'entrée en vigueur est prévue début 2025. Ce PLU met fortement l'accent sur la conservation de l'existant, l'intégration de la nature, la mixité d'usage et l'efficacité énergétique dans les projets immobiliers. Les programmes développés à partir de 2023 anticipent les attentes du futur PLU de Paris.
- ◆ **La polarisation du marché des immeubles de bureaux en Île-de-France** : avec une mutation des usages et une demande qui se concentre sur les quartiers centraux parisiens, avec une demande accrue d'espaces de travail désirables.
- ◆ **L'émergence de nouvelles formes de mobilité urbaine**, et une utilisation croissante par les utilisateurs de modes de transports moins carbonés (vélos ou voitures électriques notamment).

Être conscient de l'empreinte urbaine des immeubles de bureaux, c'est ainsi vouloir les transformer de façon responsable, préparer l'avenir tout en préservant leur histoire, leur qualité patrimoniale et s'assurer de leur ouverture sur la ville. C'est aussi envisager leur apport au paysage, à travers la mise en valeur des espaces verts et la préservation de la biodiversité. C'est enfin s'assurer en priorité de leur parfaite accessibilité aux différents modes de transport, transports en commun ou dits doux.

Près de 50% des surfaces des actifs du patrimoine ont été restructurées et/ou rénovées 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. SFL dépose et obtient annuellement une douzaine de permis de construire et de déclarations préalables. Au travers de 200 projets à différentes échelles, SFL a rénové 20 000 m² et restructuré 40 000 m² environ en 2023.

Nos engagements 2020-2030

Études historiques et patrimoniales sur 100% des immeubles restructurés



Zéro artificialisation nette



100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro



3.1. Architecture et design

SFL poursuit l'objectif de maintenir la qualité de son patrimoine au niveau des attentes de ses clients et, au-delà, en anticipation de la ville durable à fabriquer sur la ville existante, à travers la réinvention de ses actifs ou le développement de nouvelles opérations.

La création ou la régénération de chaque immeuble est l'occasion de provoquer des externalités positives sur l'îlot et sur le quartier.

Les orientations d'aménagement du nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique parisien liées à l'héritage et la transformation urbaine insistent sur la nécessité de s'appuyer sur l'existant en mettant en valeur les qualités urbaines et architecturales des constructions actuelles et de réaliser des transformations sobres et pérennes en améliorant les qualités d'usage et en concourant à la préservation de la biodiversité. Pour SFL, l'architecture est l'art de la synthèse entre la proportion et la lumière, l'efficacité et l'anticipation, l'esthétique et l'intensité d'usage, la désirabilité et la performance environnementale.

Toutes les opérations de rénovation ou de restructuration s'attachent à se réapproprier l'histoire des bâtiments et leur architecture d'origine, tout en encourageant de nouvelles formes architecturales et l'intégration du design contemporain dans ses opérations. L'inscription dans une démarche très ambitieuse de développement durable et de réduction de l'empreinte carbone est désormais le fil rouge qui sous-tend l'ensemble des projets de SFL.

Préservation maximale des ouvrages existants

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 se mobilisent pour une préservation maximale des ouvrages existants, en cohérence avec l'impératif environnemental de transformation du bâti qui consiste à éviter démolition et construction neuve pour une sobriété programmatique maximale.

Tout ouvrage structurel conservé dans le projet représente autant d'évitement d'impacts dus 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.

L'opération de Biome notamment, livrée en 2022 et occupée par ses locataires depuis mi-2023, a consisté pour partie à réhabiliter en profondeur un bâti des années 1960, tout en conservant les planchers, les verticalités existantes, en usant de démolitions ponctuelles principalement dans les infrastructures, et dans une partie de superstructure obsolète en R+1.

Mixité des usages et densification des espaces

SFL a toujours su historiquement valoriser la mixité des usages au sein de ses ensembles immobiliers: coexistence de commerces et de bureaux sur la majorité de ses immeubles, présence de logements dans des actifs comme Édouard VII, Condorcet ou Biome, salles de spectacle et hôtel au sein d'Édouard VII. La réflexion sur la mixité, au cœur des futurs projets, doit répondre aux besoins identifiés au niveau du quartier, et doit être compatible avec les objectifs décrits ci-dessus de préservation optimale de l'existant, ainsi que la préservation de flux apaisés et fluides.

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-temps. 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.
- ◆ L'émergence de nouvelles mobilités « douces » corrélativement à la baisse en besoin de stationnement.
- ◆ La création d'espaces extérieurs de qualité dès que cela est possible: traitement de la « cinquième façade » (toiture) en vue de la valoriser mieux par l'intégration de végétaux, à travers la suppression ou la réduction des équipements techniques en toiture, la création de zones de pleine terre en rez-de-chaussée et l'introduction de terrasses accessibles dans les étages.

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

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

Louvre Saint-Honoré / Livraison 2023
Bâtiment emblématique et pôle culturel de premier plan

- 15 000 m² dédiés à la Fondation Cartier pour l'art contemporain dans l'hypercentre culturel de Paris
- Attention particulière portée à l'impact visuel des travaux avec projet miroir pour dissimuler la base vie et créer un événement artistique pour préfigurer le futur des lieux
- Rénovation en parallèle des surfaces de bureaux

Scope / Livraison 2026
Concertation et lien avec le fleuve

- Concertation très en amont avec la Mairie centrale et du 12^e arrondissement de Paris
- Travail bioclimatique fort prévu sur la façade avec gains énergétiques importants prévus été comme hiver
- Forte amélioration des coefficients de végétalisation et de biotope du site après projet

SFL

Document d'enregistrement universel 2023

3.1.1. Patrimoine et qualité architecturale

Avec presque 145 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 ses critères de qualité au travers de ses projets les plus emblématiques.

Restituer l'intérêt patrimonial du bâtiment pour une meilleure connaissance des actifs

Chaque projet de restructuration fait ainsi l'objet d'un travail approfondi en amont dans le cadre d'études historiques (en partenariat avec le cabinet Grahall) 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).

Collaboration avec les plus grands noms de l'architecture et du design

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 les Ateliers Jean Nouvel, Dominique Perrault Architecte, Franklin Azzi Architecte, l'agence LAN, Patrick Jouin et Sanjit Manku, ou Ana Moussinet. 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 deux principaux projets en travaux chez SFL permettent d'illustrer la qualité de ces collaborations :

♦ 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 ré-habiller tout le pied d'immeuble et les poteaux en béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre : ligne claire, épurée, réhaussée 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 projet exceptionnel de la Fondation Cartier a aussi initié une montée en gamme des espaces de bureaux, à travers la reprise de l'ensemble des halls, la livraison d'un nouvel espace lounge partagé (cafeteria, salles de réunion), la mise à disposition d'un

nouveau restaurant d'entreprise et la refonte des autres parties communes.

- ◆ Le projet de restructuration de **Scope**, dont la réinvention est confiée à l'agence LAN et la livraison est prévue en 2026 a pour objectif d'aller encore plus loin dans l'ambition environnementale. Le choix même de la future façade a été dicté par la prise en compte des contraintes bioclimatiques (notamment façade principale orientée sud-ouest, sans vis-à-vis), et fait naître de cette contrainte une esthétique innovante, et très moderne. Le socle de la tour, retravaillé en profondeur, permettra de créer des espaces verts ouverts sur la ville, et restitués à l'espace public. En concertation avec la Ville, à la fois Mairie centrale et Mairie d'arrondissement, SFL a fait le choix de créer un lien supplémentaire avec le quartier à travers la création d'un nouveau bâtiment dans le jardin, ERP comprenant des services destinés à la fois aux utilisateurs des bureaux et aux habitants de Paris.

3.1.2. Ouverture sur la ville

Gouvernance de projets impliquant l'ensemble des parties prenantes

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* (newsletters notamment). SFL s'engage aussi à favoriser l'insertion sociale, notamment au travers de chartes signées avec les entreprises de construction. 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 adaptés à leurs environnements et ouverts sur la ville.

- ◆ **Concertation avec les pouvoirs publics**: sur Scope, 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.
- ◆ **Échanges avec les riverains**: SFL associe très en amont les riverains (particuliers et entreprises, commerçants notamment) et ce sans attendre l'obtention des autorisations administratives, afin de les impliquer dans le projet, prendre en compte leurs attentes et répondre autant que possible à leurs demandes. Les réunions de quartier, qui ont lieu tout au long de la vie des pro-

jets, permettent de garder le lien avec l'ensemble des parties prenantes.

Sur Scope, dont la livraison est prévue en 2026, trois réunions ont déjà été organisées avec les riverains, dont deux en 2023. Sur le Louvre Saint-Honoré, trois réunions ont eu lieu avec les riverains dont la dernière en 2023.

- ◆ **Limitation des impacts des travaux**: sur le Louvre Saint-Honoré, dans un quartier emblématique de Paris et à proximité d'institutions réputées (musée du Louvre, Palais royal, Comédie française...), SFL a plus particulièrement tenu à limiter l'impact visuel des travaux pour le quartier, à travers la réalisation de palissades de chantier mobiles, qui s'adaptent aux différentes phases du chantier, mais aussi à travers un habillage ambitieux de la base-vie qui occupe en partie la place du Palais-Royal. Après un premier habillage en trompe-l'œil sobre, qui a accompagné les premiers mois de chantier, la mise en œuvre d'un ambitieux projet miroir, imaginé par les Ateliers Jean Nouvel, permet de créer un événement artistique en lieu et place de la future Fondation. La mairie de Paris-Centre est un partenaire essentiel de cette ambition de limitation des impacts du chantier.

3.2. Nature et paysage

La biodiversité connaît depuis plusieurs décennies une érosion sans précédent. Les scientifiques parlent d'un processus en cours vers une sixième extinction de masse des espèces. La dernière en date a amené à la disparition des dinosaures il y a 65 millions d'années et s'est étalée sur plusieurs centaines de milliers d'années. La crise actuelle est beaucoup plus rapide et est quasi exclusivement liée aux activités humaines.

Les milieux naturels sont fragilisés ou détruits par l'homme: plus de 35% des milieux humides littoraux et continentaux ont par exemple disparu depuis 1970 dans le monde. Et au rythme actuel de déforestation, les forêts tropicales pourraient disparaître d'ici 50 à 70 ans⁽¹⁾.

Récemment, les évaluations par l'IPBES⁽²⁾ des écosystèmes et des services écosystémiques ont identifié cinq grands types de pressions humaines comme causes principales de la dégradation de la biodiversité:

- ◆ la destruction et artificialisation des milieux naturels,
- ◆ la surexploitation des ressources naturelles et trafic illégal,
- ◆ le changement climatique global,
- ◆ la pollution des océans, eaux douces, sol et air,
- ◆ et l'introduction d'espèces exotiques envahissantes,

Les 17 actifs détenus par SFL sont situés à Paris ou en première couronne, dans un environnement dense, minéral et souvent contraint. Et les parcelles sur lesquelles sont implantées les actifs SFL ont déjà pu connaître plusieurs strates d'urbanisation et d'artificialisation. Les enjeux liés à la nature peuvent ainsi paraître limités de prime abord, loin des hotspots de biodiversité au niveau mondial et des espèces emblématiques qui les composent.

(1) Source: <https://biodiversite.gouv.fr/les-5-pressions-responsables-de-leffondrement-de-la-biodiversite>

(2) IPBES: Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services ou Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

Pour autant, la diversité du vivant en milieu urbain peut s'avérer riche. Paris compte ainsi près de 2 800 espèces sauvages, à la fois animales (libellules, coccinelles, écrevisses, anguilles, brochets, grenouilles, tritons, faucons pèlerins, chouettes hulottes, renards, fouines, écureuils roux, hérissons et 11 espèces de chauves-souris) et végétales (orchidées, fougères, mousses, ainsi que les plantes et arbres cultivés)⁽¹⁾. Des espèces qui font parfois preuve de fortes capacités d'adaptation. De même, les espaces naturels en ville peuvent rendre des services cruciaux, que ce soit pour lutter contre les phénomènes des îlots de chaleur et les pluies extrêmes ou plus prosaïquement pour offrir des moments de récréation ou de loisirs aux citoyens.

Des attentes fortes de la part des parties prenantes pour plus de végétal

La présence d'espaces verts et le lien avec la nature font partie des premiers souhaits des utilisateurs des bureaux SFL. Ce sont aussi des demandes fortes de la Ville de Paris qui fait du végétal un des premiers moyens pour préparer la ville aux effets du changement climatique.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) bioclimatique, dont l'entrée en vigueur est prévue début 2025, prévoit ainsi :

- ◆ d'augmenter les surfaces de pleine terre, les lieux de respiration et de fraîcheur,
- ◆ de favoriser la végétalisation, la présence de la faune et de la flore tout comme celle des espaces libres; de préserver la nature jusqu'en cœur d'îlot et de protéger les arbres.

Deux indicateurs sont particulièrement suivis pour visualiser la progression potentielle de chaque site du point de vue de la qualité de la biodiversité :

- ◆ Le **Coefficient de Biotope par Surface** (CBS), officialisé par la loi ALUR, décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Dans le cadre d'un urbanisme durable, ce coefficient vient en complément du « coefficient d'occupation des sols » ; il vise non seulement à conserver un certain taux de foncier non imperméabilisé et non artificialisé, mais aussi des services écosystémiques.
- ◆ La **Qualité de la Parcelle**, indicateur propre à SFL, qui intègre les notions de continuité de la trame brune et la trame verte, la présence d'un espace sanctuarisé et la capacité de résilience de l'immeuble face au changement climatique.

Vers une nouvelle stratégie pour la nature et le paysage

Au travers des indicateurs suivis et des axes de progression déclinés par actifs, la stratégie nature et paysage fait apparaître un **triple objectif pour SFL** afin de reconquérir la biodiversité en milieu urbain et d'inverser les pressions sur le vivant :

- ◆ ouvrir et renforcer l'accès aux espèces sauvages et locales,
- ◆ préparer les actifs immobiliers aux défis de l'adaptation au changement climatique,
- ◆ donner l'opportunité aux parties prenantes de SFL, utilisateurs des bureaux, voire riverains, de se reconnecter à la nature dans des espaces calmes, contemplatifs et sains.

0 m²
artificialisé
depuis 10 ans

Labels
BiodiverCity
pour Biome, Cézanne Saint-Honoré et pour le projet Scope

Des audits précis sur chaque immeuble pour comprendre l'état de la nature et identifier les axes de progrès

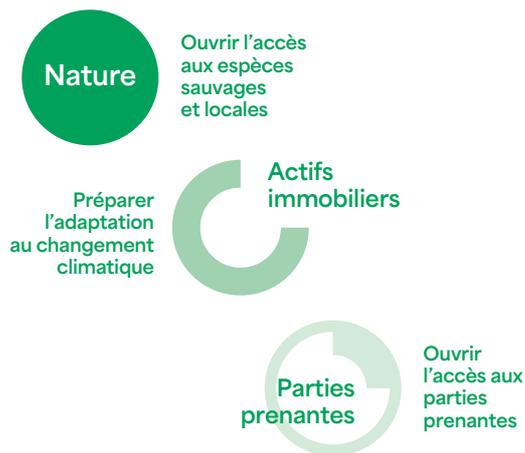
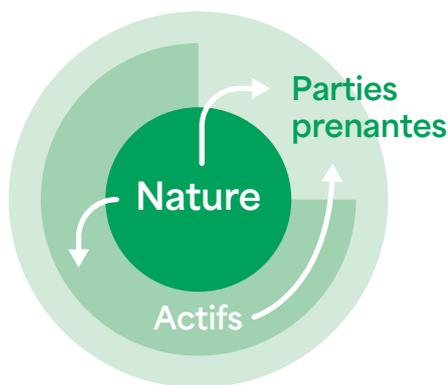
Soucieux de bien comprendre ses impacts sur le vivant et ses axes de progrès et de pouvoir répondre aux attentes des clients et des pouvoirs publics, SFL a missionné un cabinet spécialisé pour réaliser des audits sur l'état du vivant sur ces bâtiments et identifier les potentiels d'action. Ces audits biodiversité ont été réalisés au deuxième semestre 2023 sur l'ensemble des immeubles en exploitation du site (15 actifs sur 17).

Ils intègrent six axes prioritaire d'analyse, suivis au travers de 31 indicateurs :

- ◆ la capacité d'accueil de la biodiversité,
- ◆ la résilience face au climat,
- ◆ la gestion de l'eau,
- ◆ le lien à la nature,
- ◆ la gestion des espaces verts,
- ◆ les cycles courts.

Ils ont permis de distinguer des actions par site sur chacun de ces axes, en différenciant celles qui engendreraient des bénéfices majeurs et celles nécessitant des interventions lourdes pour leur mise en œuvre.

(1) Source : <https://www.paris.fr/pages/biodiversite-66>



3.2.1. Ouvrir l'accès aux espèces sauvages et locales

La lutte contre l'érosion de la biodiversité sur nos actifs immobiliers passe par la limitation de l'artificialisation des surfaces et par le recensement, la protection voire le développement des espèces locales existantes (flore, fonge, faune et insectes).

Objectif zéro artificialisation nette

De 20 000 à 30 000 hectares sont artificialisés chaque année en France, avec une augmentation 3 à 4 fois plus rapide que celle de la population française⁽¹⁾. Cette artificialisation s'accompagne aussi notamment d'une accélération de la perte de la biodiversité et d'une hausse du phénomène d'îlots de chaleur

La lutte contre l'artificialisation des sols est un des axes majeurs du Plan Biodiversité du gouvernement français, qui vise zéro artificialisation nette d'ici 2030. SFL s'inscrit dans ce plan et a intégré le même objectif. La première façon d'y répondre passe par la densification des usages sur les actifs SFL. Elle doit permettre de lutter contre l'artificialisation en concentrant des nouveaux usages et services sur des surfaces déjà préalablement bâties.

Aucune surface supplémentaire n'a ainsi été artificialisée lors des opérations de développement livrées ces 10 dernières années. A contrario, des surfaces ont été désimperméabilisées et les espaces de pleine terre préservés sur Biome (création de 2 500 m² d'espaces verts) et Cézanne Saint Honoré (végétalisation de 100 m² de la toiture du bâtiment pair).

Recensement, protection et développement des espèces locales présentes sur site

SFL vise également la protection et le renforcement de la présence des espèces locales sur son patrimoine.

Cela nécessite d'abord de densifier les strates végétales existantes et de les diversifier sur la base d'espèces locales. Cette densification et cette diversification sont notamment possibles à l'occasion des restructurations. Elles ont été ou seront mises en œuvre sur les deux dernières opérations de ce type :

- ◆ La surface pondérée plantée sur l'opération Biome a ainsi quasiment été multipliée par deux à sa livraison en 2022 avec plus

de 2 500 m² de surfaces et plus de 35 arbres et 25 cépées. Le projet a d'ailleurs reçu le niveau Excellent du label BiodiverCity.

- ◆ La rénovation de Cézanne-Saint-Honoré en 2022 a permis de remplacer une terrasse technique par une terrasse végétalisée accessible et labellisée BiodiverCity.
- ◆ Sur le projet Scope dont la livraison est prévue en 2026, et qui se situe en bordure du fleuve qui traverse Paris, les options paysagères retenues sur ce projet devront permettre de faire passer le coefficient de végétalisation de la parcelle de 14% à 42% et le coefficient de biotope de 11% à 30%. Cette augmentation sera permise par la création de nouvelles continuités végétales et d'une véritable strate arborée. Les toitures seront végétalisées et un jardin sera créé en recul de l'avenue.

L'une des mesures principales consiste à également à adapter les façades pour limiter les risques de collision avec l'avifaune. Les audits réalisés sur site ont permis de recenser les façades les plus accidentogènes.

Enfin, la généralisation de l'approche « zéro phyto », qui consiste à ne plus utiliser de produits phytosanitaires, et la sanctuarisation de certains espaces verts, notamment ceux non accessibles au public, doit être poursuivie.

3.2.2. Préparer l'adaptation au changement climatique

La stratégie nature et paysage de SFL doit également permettre de préparer et d'anticiper dans la mesure du possible l'adaptation au changement climatique.

Gestion des eaux pluviales et limitation des besoins en arrosage

Les récents épisodes de sécheresse qui ont touché le Bassin versant de la Seine, notamment à l'été 2023, ont prouvé que la disponibilité de la ressource en eau pouvait être affectée par les effets du changement climatique.

La gestion de l'eau sur site fait donc partie des efforts privilégiés et comprend plusieurs pistes d'actions tant en matière de gestion des eaux pluviales, pour lutter contre les épisodes de sécheresse ou a contrario de pluviométrie importante, qu'en termes de limi-

(1) <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

tation de la consommation sur site pour les espaces extérieurs :

- ◆ augmentation du ruissellement et de l'abattement des pluies courantes directement sur site par différents dispositifs d'infiltration pouvant être mis en place à l'occasion des restructurations,
- ◆ récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, mis en place sur l'ensemble des sites restructurés ces dernières années,
- ◆ mise en place de systèmes d'arrosage hydro-économiques, en goutte à gouttes ou par asperseurs.

Lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur

Les actifs SFL se trouvant dans des espaces urbains denses et très minéraux, ils doivent se protéger des phénomènes d'îlots de chaleur qui consistent en une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.

Les sites ont été analysés sous l'angle de leur coefficient de surchauffe urbaine, déterminé en fonction des types de surface rencontrées sur la parcelle.

Les actions sont ici de trois types principalement :

- ◆ multiplication des toitures et/ou façades végétalisées, comme lors de la restructuration de Cézanne Saint-Honoré, lors de laquelle des nouvelles toitures végétalisées ont été créées,
- ◆ augmentation du pourcentage de pleine terre quand cela est rendu possible par le sous-sol parisien,
- ◆ préférence donnée aux arbres à feuillage caduc qui présentent un ombrage plus important en période estivale et aux espèces les plus résilientes face aux températures de plus en plus élevées.

3.2.3. Ouvrir l'accès aux parties prenantes

La stratégie nature et paysage de SFL ne saurait enfin être complète sans y associer ses parties prenantes et au premier plan les utilisateurs de ses actifs.

Nous sommes convaincus que la présence d'une dimension végétale contribue à améliorer le bien-être de ces derniers, que ce soit par l'accès à des espaces extérieurs végétalisés, calmes, contemplatifs et sains, ou par les vues qui peuvent être aménagées depuis leurs postes de travail.

Sur Biome, livré en 2022, les toitures ont été végétalisées et le jardin a été créé volontairement en recul de l'avenue afin d'apporter fraîcheur et confort acoustique aux occupants de l'immeuble.

Sensibilisation aux enjeux de la biodiversité

La présence des espaces peut aussi être mise à profit pour sensibiliser directement les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité.

Sur Biome, une partie de la toiture accessible a été aménagée pour accueillir de l'agriculture urbaine. Des ateliers et des animations effectuées par l'association Le Potager sont mises en place à destination des utilisateurs (plantations, récoltes, sensibilisations...)

3.3. Mobilités

La façon dont on se déplace à Paris est en constante évolution et va continuer à évoluer très rapidement au vu des récentes tendances et des projets structurels initiés ces dernières années.

La **baisse de l'usage de la voiture** a débuté dans Paris depuis les années 90. Elle s'accompagne d'une baisse du taux de motorisation des ménages qui sont de plus en plus nombreux à abandonner leur véhicule particulier. Ce phénomène est particulièrement visible à Paris où le parc automobile s'est réduit de 90 000 véhicules en 10 ans dans la capitale. Depuis 5 ans, la circulation automobile intra-muros est en baisse de 14%⁽¹⁾.

Inversement, de **nouvelles formes de mobilité** émergent, et notamment la pratique du vélo qui est en forte croissance à Paris. Cette pratique est de plus en plus visible avec une présence marquée sur l'espace public et le développement d'aménagements et d'infrastructures spécifiques. La fréquentation annuelle des aménagements cyclables est en hausse de 71% depuis 2019⁽²⁾.

Le **développement de l'offre en transport en commun** va également se poursuivre de façon très soutenue avec les nombreux projets de métro et de tramway du Grand Paris. Près de 70 stations de métro et 200 kilomètres de lignes nouvelles doivent être livrées dans les prochaines années pour ce chantier du siècle.

- 14 % Circulation automobile à Paris depuis 2019	+ 71 % Fréquentation des aménagements cyclables parisiens depuis 2019	200 kilomètres de lignes de métro en plus dans le projet du Grand Paris
---	---	---

L'emplacement, condition majeure d'appréciation d'une offre d'emploi

Ces évolutions ne font que mettre l'accent sur l'importance des déplacements et de la localisation des espaces de travail.

La localisation du bureau est ainsi 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.

Un patrimoine SFL concentré dans les quartiers les plus plébiscités

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

(1) En véhicules kilomètres par heure entre 7 h et 21 h ramenés au km d'axe orienté instrumenté), source : <https://www.paris.fr/pages/le-bilan-des-deplacements-a-paris-en-2022-24072>

(2) Nombre moyen de vélos par jour ouvré et par site, source : <https://www.paris.fr/pages/le-bilan-des-deplacements-a-paris-en-2022-24072>

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, Haussmann Saint-Augustin et Scope 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).

L'acquisition en 2022 de l'immeuble Pasteur, littéralement implanté sur la gare Montparnasse, symbolise parfaitement cette stratégie d'implantation.

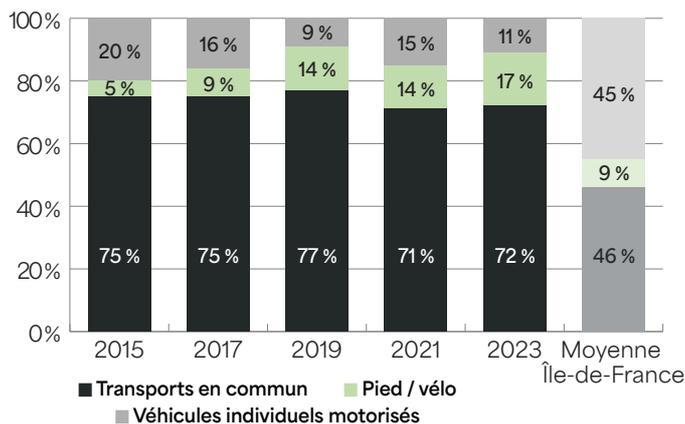
3.3.1. Dessertes exceptionnelles en transports en commun

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

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 2023, 72% d'entre eux utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 11% utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 17% des utilisateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse importante depuis 2015.

Pour nos clients, choisir un immeuble SFL participe à la décarbonation de leur activité.

Mode de déplacements des utilisateurs des bureaux SFL⁽¹⁾



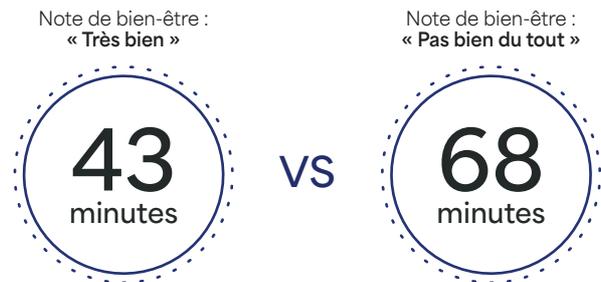
Une durée de trajet domicile-travail réduite, source de bien-être au travail

Conséquence de la stratégie SFL en termes de localisation de ses actifs, la durée moyenne de transport domicile-travail des clients de ses immeubles est de 20 à 39 minutes selon la der-

nière enquête de satisfaction, soit une durée bien inférieure à la moyenne constatée en Ile de France.

Il existe surtout, selon la dernière enquête Paris Workplace une corrélation forte entre le temps de trajet moyen domicile-travail et la notion de bien-être au travail⁽²⁾. Un temps de trajet moyen équivalent à 43 minutes est associée à un sentiment de bien-être élevé. À défaut, un trajet moyen équivalent à 68 minutes peut être liée à un ressenti contraire.

Le temps moyen de trajet domicile-travail



3.3.2. Nouvelles formes de mobilité urbaine

La prise de conscience toujours plus forte de l'impact environnemental des déplacements, le contexte sanitaire, et 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 urbaine.

Ces nouvelles offres 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.

Plus de places de stationnement pour les vélos

L'une des principaux efforts consiste à déployer des espaces pour accueillir les cyclistes de manière plus confortable.

Sur le principal projet livré en 2022, Biome, SFL s'est d'abord permis de réduire significativement le nombre de places de stationnement affectées aux véhicules légers (- 60%). Cela a été rendu possible par son exceptionnelle desserte en transports en commun et par l'augmentation en parallèle des emplacements de stationnement pour vélos (pouvant accueillir jusqu'à 270 vélos)

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, notamment sur le Louvre Saint-Honoré en 2024 à l'occasion des travaux de rénovation en cours ou Édouard VII.

(1) Moyenne Île-de-France issue d'une étude 2021 de l'INSEE sur la base d'un recensement de 2017. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5425974#tableau-figure2>

(2) Source: <https://www.parisworkplace.fr/static/uploads/PWP%20Mag%202023.pdf>

En intégrant les projets prévus pour 2024, ce sont 12 actifs qui seront équipés pour plus de 1 500 places.

Accueillir la transition vers les véhicules électriques

Les autres actions en cours de déploiement ont trait à l'accueil des modes de transport électriques. Tous les nouveaux projets de restructuration intègrent ces nouvelles formes de mobilité par le biais de création d'infrastructures de recharges et cette stratégie est aussi déployée au fur et à mesure sur le patrimoine en exploitation.

Onze actifs sont d'ores-et-déjà équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, représentant près de 120 places équipées, et des équipements sont programmés sur d'autres immeubles.

4. Au service des utilisateurs

SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation. SFL compte 260 locataires et peut accueillir jusqu'à 30 000 personnes simultanément sur les 17 actifs de son patrimoine. Connaître et comprendre les besoins actuels et futurs est une nécessité et un atout majeur dans l'exploitation de ses actifs comme dans leur programmation. 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.

Les 10 principaux enseignements du baromètre Paris Workplace

1 Relations sociales Lien évident entre le bien-être au bureau et le nombre d'interactions quotidiennes	2 Télétravail Les salariés aspirent à un équilibre entre travail en présentiel et à distance	3 Mobilité Les temps de transport impactent massivement la performance des entreprises	4 Quartier Lien fort entre la satisfaction des bureaux et le quartier de travail	5 Environnement Les bureaux doivent être une vitrine des engagements environnementaux des entreprises
6 Restauration Fort attachement culturel au temps du repas, moment d'échanges privilégiés	7 Centralité Des quartiers centraux parisiens toujours plus plébiscités	8 Espaces verts Attachement des travailleurs franciliens à une part de nature dans les bureaux	9 Flexibilité Des salariés franciliens favorables à des bureaux flexibles, notamment en termes d'horaires d'accès	10 Importance du bureau Salariés deux fois plus nombreux à considérer que le lieu de travail est un facteur important au moment de choisir son entreprise

La crise sanitaire du début de la décennie a par ailleurs fait émerger des tendances profondes. Après avoir constaté que les habitudes de travail s'étaient imposées au domicile, nous observons l'effet inverse. Les collaborateurs reviennent au bureau avec leurs convictions et engagements personnels (sociétaux et environnementaux notamment).

Le bureau n'est plus un simple lieu de production mais un élément fondamental de la marque employeur

Ainsi, le bureau a un impact social, et il est aujourd'hui devenu évident qu'il n'est plus 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 propre à chaque immeuble, SFL met un point d'honneur à placer l'humain et sa satisfaction au cœur des investissements réalisés sur les actifs.

Comprendre le rôle social des espaces de travail

Les différents épisodes de confinement en 2020 et 2021, la généralisation du télétravail, la polarisation du marché de bureaux en Île-de-France et les récentes difficultés de recrutement dans certains secteurs font partie des éléments qui ont provoqué et continuent de provoquer des débats spécifiques sur le rôle des espaces de travail. Compte tenu de l'importance de ces débats, nous avons mis en place dès 2014 le baromètre Paris Workplace qui vise à analyser la perception des salariés vis-à-vis de leurs bureaux.

10 ans de baromètres Paris Workplace	21 500 salariés interrogés	99 experts interviewés	880 000 données collectées et analysées
--	--------------------------------------	----------------------------------	---

Ces enquêtes permettent 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 les événements des dernières années ont révélé des demandes profondes: souhaits d'autonomie de la part des employés tout d'abord, et de confiance aussi, et une vraie envie de se retrouver entre collègues dans des espaces toujours plus adaptés et responsables.

Le bureau est également devenu un élément fondamental de la marque employeur, et ce constat ne cesse de progresser au gré des différentes études. L'objectif est ainsi 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 les plus variés, nous nous attachons à développer des espaces les plus conviviaux et propices à la création dans les parties communes de nos immeubles multilocataires.

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 et aménagement

SFL porte une attention toute particulière au confort et à l'aménagement de ses actifs. Le processus de programmation des opérations immobilières permet d'intégrer avec justesse les attentes des clients dans les programmes de rénovation. 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.

Sobriété programmatique

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, ce qui permet une meilleure durabilité des investissements.

Porosité des espaces entre parties communes et parties privatives

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 s'efforce de concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes, ce qui permet sur les sites multilocataires d'apporter de véritables compléments d'univers recherchés par nos utilisateurs.

4.1.1. Efficacité opérationnelle et flexibilité 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 futurs plateaux rénovés de Scope offriront ainsi par exemple plus de 95% de la surface en premier jour.

Des caractéristiques techniques permettant une grande liberté d'aménagement

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. Ce pourcentage atteint par exemple 20% sur

Biome après la restructuration livrée en 2022 et que les locataires ont investi en 2023.

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.

Les clients apprécient la grande liberté d'aménagement des espaces. Ils peuvent ainsi les investir comme ils le souhaitent en variant à loisirs les espaces classiques avec des aménagements plus originaux. Par la taille et la variété des plateaux, les actifs SFL permettent toutes les formes de travail qu'elles soient collaboratives ou nécessitant plus de concentration. Cette flexibilité d'usage ne se limite pas simplement aux aménagements de bureaux mais s'inscrit totalement avec de nouveaux usages et besoins des collaborateurs à travailler dans les espaces communs.

Une garantie contre le risque d'obsolescence et un moyen de fidéliser les locataires sur la durée

Les immeubles SFL offrent ainsi une flexibilité maximale et une forte efficacité opérationnelle, meilleure garantie contre le risque d'obsolescence.

La qualité des espaces et des investissements consentis lors des opérations de restructuration permet aux futurs locataires de limiter les travaux lors de leur installation et réduire la consommation de ressources. Une société du secteur du luxe a pu prendre à bail en l'état, et sans travaux, plus de 9 300 m² de surfaces de bureaux sur l'immeuble #Cloud. Elle a ainsi pu s'installer dès le lendemain du départ du précédent locataire.

Cette qualité des espaces permet aussi de fidéliser les locataires sur la durée en les incitant à renouveler leurs baux sans nouveaux travaux ou à chercher des surfaces équivalentes dans le même immeuble ou dans les autres actifs SFL. En 2023, 61% des surfaces commercialisées l'ont été auprès de sociétés déjà clientes de SFL.

4.1.2. Bien-être des occupants et nouveaux services

L'approche servicielle de SFL porte sur une analyse fine de chaque immeuble, suivant sa taille, sa localisation et 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 est prise d'investir dans un service au sein d'un immeuble c'est autant l'espace, son design que l'opérateur qui optimisera son usage qui sont sélectionnés avec attention.

Une offre de services adaptée aux besoins des utilisateurs

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.

- ◆ **Restauration** : qui reste la première attente dans les sondages effectués auprès de nos utilisateurs.
- ◆ **Espaces café club** : conçus comme des lieux de vie multiples et

traités de façon très qualitative par des architectes d'intérieur.

- ◆ **Halls d'accueil personnalisés** : chaque immeuble dispose d'espaces d'attente chaleureux et qualitatifs.
- ◆ **Salles de sport, espaces de soins voire de salle de repos** : 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.
- ◆ **Espaces de réunions et auditoriums** : mutualisés de grandes tailles, permettant notamment de dégager ces espaces des surfaces privatives de nos clients.
- ◆ **Espaces dédiés aux nouvelles mobilités** : parking vélos et bornes de recharge électrique notamment répondant aux nouvelles attentes de la ville et de nos clients.
- ◆ **Communication et animation** : au sein des immeubles au travers de la présence de community managers ou d'outils digitaux dédiés : application mobile spécifique immeuble.

Services prime par centre d'affaires à fin 2023

Services	Biome	Cézanne Saint-Honoré	Cloud	Édouard VII	Louvre Saint-Honoré	Washington Plaza	103 Grenelle
Parking vélos	✓	✓	✓	✓	Projet 2024	✓	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓			✓	✓	✓
Restaurant	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Espace Café Club	✓	✓	Projet 2024	✓	✓	✓	
Fitness	✓	Projet 2024	✓	✓		✓	✓
Espace de soins (coiffure, esthétique, ostéopathie...)				✓		✓	
Salle de repos						✓	
Conciergerie						✓	✓
Auditorium	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Salles de réunion communes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Application mobile immeuble		Projet 2024		Projet 2024	✓	✓	✓
Community manager						✓	✓
Studio d'enregistrement						Projet 2024	
Agriculture urbaine	✓						

4.2. Certification et labellisation

La certification et la labellisation des bâtiments, que ce soit en phase projets ou en exploitation, est désormais incontournable sur le marché de l'immobilier.

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.

Face à la multitude de certifications et de labels disponibles, SFL a décidé pour ses actifs en exploitation de retenir les certifications BREEAM In-Use et HQE Exploitation, reconnues internationalement et en mesure de convaincre investisseurs et locataires de leur pertinence.

Un prérequis indispensable pour les locataires de premier rang

SFL comprend en effet 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 désormais quasiment systématiquement demandées par ces derniers en phase de prospection ou de négociations commerciales, notamment la présence du label bas-carbone.

Un critère quantitatif intégré aux derniers prêts bancaires

Ces certifications sont également pour SFL un moyen efficace, et validé par un tiers externe, de garantir la qualité de nos bâtiments à nos parties prenantes, investisseurs, financeurs, pouvoirs publics et utilisateurs notamment.

Le pourcentage du patrimoine certifié et les niveaux obtenus font désormais partie des critères ESG intégrés aux deux derniers prêts bancaires signés. Au 31 décembre 2023, 100% de la dette obligataire est labellisée verte (green bonds) et 79% des lignes bancaires confirmées sont soumises à des objectifs RSE.

De même, les pouvoirs publics, peuvent être amenés à pousser pour la prise en compte d'une certification lors d'une opération de développement. Ce fut le cas pour Biome, livré en 2022, pour lequel la Ville de Paris a fortement encouragé à ce que le bâtiment fasse partie des opérations pilotes pour le développement de la certification Bâtiment Bas Carbone (BBCA).

Ces demandes conjointes de la part de ses parties prenantes poussent SFL à poursuivre sa campagne de certification et à rechercher les meilleurs niveaux possibles par certification.

4.2.1. Actifs en exploitation tous certifiés

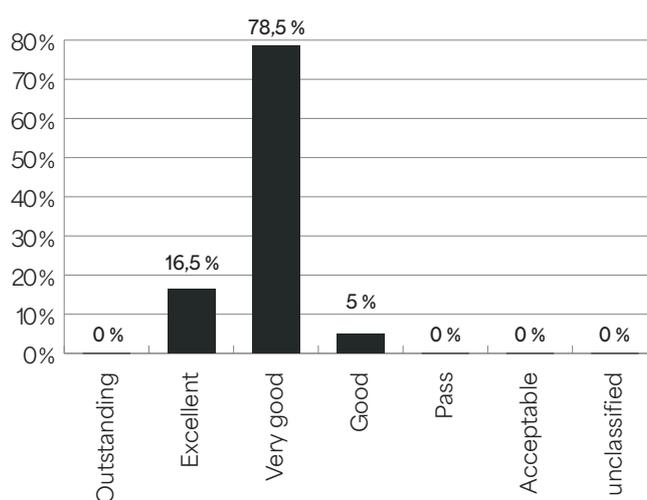
L'ensemble du patrimoine en exploitation et certifiable⁽¹⁾, soit 14 actifs à fin 2023 représentant plus de 310 000 m² de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use ou HQE Exploitation.

La certification BREEAM in-Use a été largement déployée dès 2012, faisant de SFL la foncière référence en Europe pour l'adoption précoce de cette certification sur ses actifs en exploitation. SFL s'efforce d'améliorer les niveaux à chaque nouvelle campagne de certification. Toutes les nouvelles certifications BREEAM In-Use se font avec la version V6 du référentiel In-Use, aux exigences de plus en plus élevées.

À fin 2023, 95,7% des actifs en surface ont un niveau *a minima* Very Good que ce soit avec les certifications BREEAM In-USE ou HQE Exploitation.

Si l'on s'intéresse uniquement à la certification BREEAM In-Use, 78,5% des actifs en surface ont un niveau Very Good et 16,5% le niveau Excellent.

Certifications BREEAM In-Use par niveaux en % des surfaces



4.2.2. Certification et/ou labellisation systématique pour les restructurations

Les grands projets de développement et restructuration sont tous certifiés et/ou labellisés.

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

Biome en est le parfait exemple. Livré en septembre 2022 et occupé à partir de mi-2023, il a ainsi été labellisé BiodiverCity Excellent, ce qui permet 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.

(1) Immeubles « certifiables », hors restructurations et rénovations majeures, travaux preneurs en cours et avec au moins une année entière d'exploitation après livraison, et intégrant les immeubles dont les dossiers de renouvellement sont en cours d'analyse par le BRE.

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 (en moyenne de 100 à 200 collaborateurs par client) est essentiel pour l'ensemble de nos équipes afin de répondre aux mieux à leurs besoins et concevoir des produits les plus adaptés possible.

Les profils types de nos actifs, de nos locataires et de leurs collaborateurs, utilisateurs de nos bureaux font apparaître une vraie adéquation entre nos produits et les attentes de nos clients.

	17 actifs	260 locataires	30 000 utilisateurs pouvant être accueillis quotidiennement par jour
Profil type	Architectures iconiques et variées dans les quartiers les plus emblématiques de Paris	Siège social vitrine Secteurs d'activité diversifiés	Cadre, 40 ans en moyenne, vit à Paris intra-muros
Surface moyenne	24 000 m ² en moyenne	Plateaux de 1 000 à 3 000 m ² d'un seul tenant	10 à 12 m ² de surface utile locative en moyenne / personne
Qualité des surfaces	Près de 50% des surfaces restructurées ou rénovées ces 10 dernières années	75% de la surface en premier jour et 20% voire 25% de la surface moyenne dédié aux espaces de réunion	Le bureau est un élément d'appréciation important dans le choix de rejoindre une entreprise
Services et bien-être	Quartiers mixtes avec toutes les commodités	Besoin de fidélisation des collaborateurs et de retour en présentiel	Note moyenne de bien-être à 7,6/10 (vs. 7,0/10 pour la moyenne francilienne)
Accessibilité	À 6 minutes à pied maximum d'une station de métro	Localisation élément déterminant dans le choix d'une implantation	30 minutes en moyenne pour atteindre son bureau, se déplace à 72% en transports en commun et 17% en mobilités douces
Indice de satisfaction	Taux d'occupation physique: 99,7% au 31 décembre 2023	Taux de rotation < 10%/an	91% des utilisateurs satisfaits de leurs locaux fin 2023

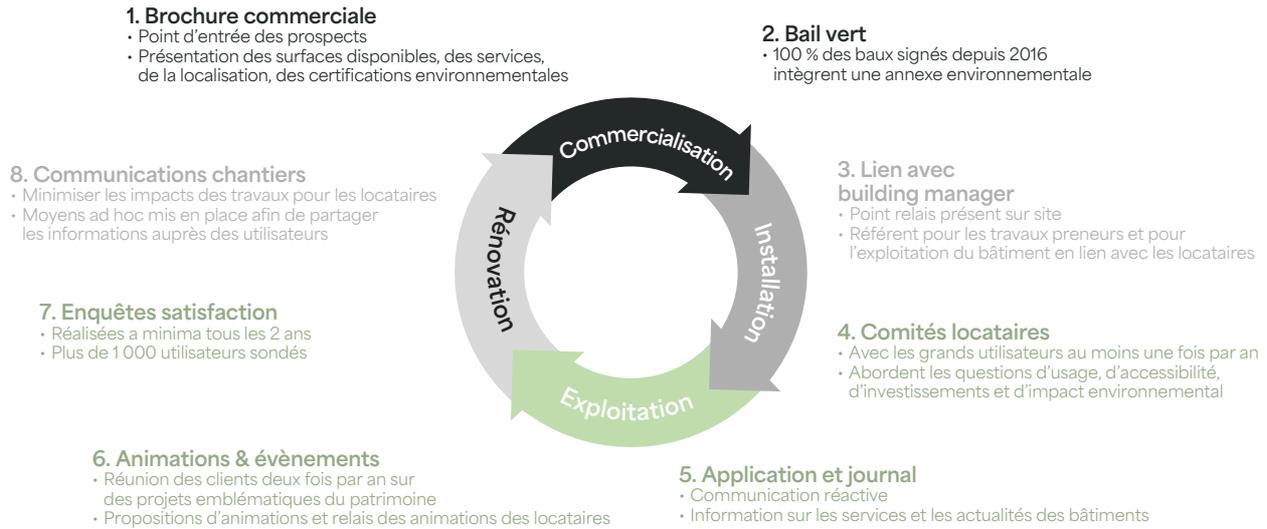
Cette adéquation entre les attentes des preneurs et les produits conçus par SFL et cette proximité au quotidien sur nos actifs nous permettent également de nouer des liens privilégiés et d'avoir des engagements communs forts.

4.3.1. Un dialogue constant et des engagements communs avec nos 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.

Relations nouées à chaque étape du parcours clients

La direction commerciale puis la direction de l'asset management nouent des relations avec nos clients à chaque étape de leurs parcours, grâce aux différents outils mis en place: dès la prise de contact et la négociation commerciale, lors de leurs travaux d'installation, tout au long de leur présence dans le bâtiment et lors des opérations de rénovation.



Des engagements en commun

À titre d'exemple, les actions suivantes ci-après ont été initiées et poursuivies en 2023.

◆ Montage commerciaux spécifiques pour accueillir des entreprises à impact sociétal, culturel ou environnemental fort

- **Inclusion** : accueil de Café Joyeux sur 220 m² de surface commerciale à Cézanne Saint-Honoré, avec plus d'une dizaine de salariés en situation de handicap en CDI et 1 à 2 conférences prévues par an à destination des locataires sur la thématique de l'intégration au travail des personnes en situation de handicap.
- **Mobilités douces** : accueils de prestation de réparations de vélo dont 1 200 m² loués cette année sur l'immeuble 176 Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine.
- **Culture** : SFL accueille trois institutions culturelles de premier plan sur son patrimoine avec la salle de spectacles de l'Olympia (6 000 m²), le théâtre Édouard VII (sur 2 050 m²) et la Fondation Cartier pour l'art contemporain, en travaux, et qui ouvrira en 2025 sur plus de 20 000 m².

◆ Sobriété énergétique : trois axes ont été développés pour partager directement avec nos clients sur les enjeux de sobriété énergétique.

- Un audit fin des usages de nos immeubles.
- Une communication directe auprès des salariés via des panneaux d'informations rappelant des pratiques de bon usage des locaux.
- Une communication directe auprès de nos clients pour les inciter à dialoguer sur leurs propres usages énergétiques et leurs évolutions possibles. En 2023, des échanges ont été menés spécifiquement sur ce sujet avec 43 locataires, représentant près de 140 000 m² de surface.

◆ Évènements sur des sujets environnementaux ou sociétaux

- Ateliers et animations autour de l'agriculture urbaine sur Biome dans le potager positionné sur la toiture.
- Organisation d'une fresque de l'économie circulaire sur l'immeuble Washington Plaza avec une trentaine d'occupants présents.

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

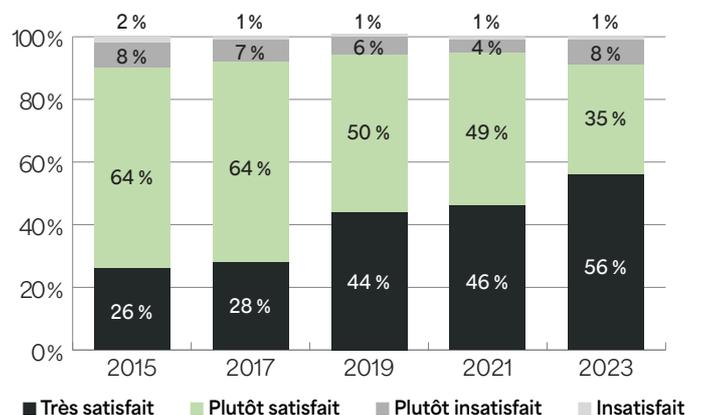
Tous les deux ans, SFL réalise une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des collaborateurs de ses clients, afin de mesurer leur niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de mode de travail, de services et d'environnement.

1340 personnes ont participé à la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2023.

Le profil type du collaborateur travaillant dans les immeubles SFL a 40 ans, est cadre, vit dans Paris intramuros, met 30 minutes pour se rendre à son travail en transports en commun et affiche une note de bien-être de 7,6 sur 10 (contre 7,0/10 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 91% 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 56% depuis 2015. L'objectif de 85% est ainsi largement atteint.

Évolution de la satisfaction client



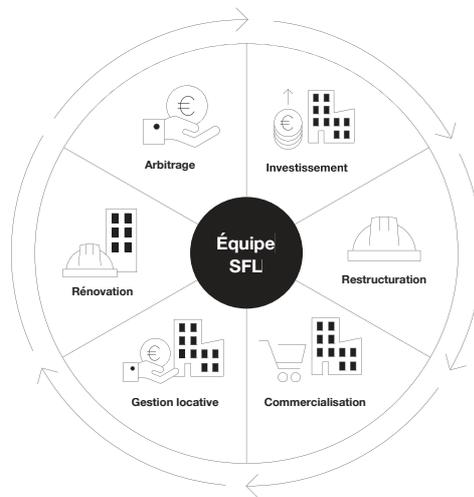
5. Engagement des équipes et des partenaires

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 multi-techniques 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.



NOS MÉTIERS

	Investissement	Restructuration	Commercialisation	Gestion locative	Rénovation	Arbitrage
Équipes SFL	<ul style="list-style-type: none"> Équipe stratégie, investissements et transactions Direction financière 	<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 Direction financière
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



Consultation sur la qualité de vie au travail chaque année



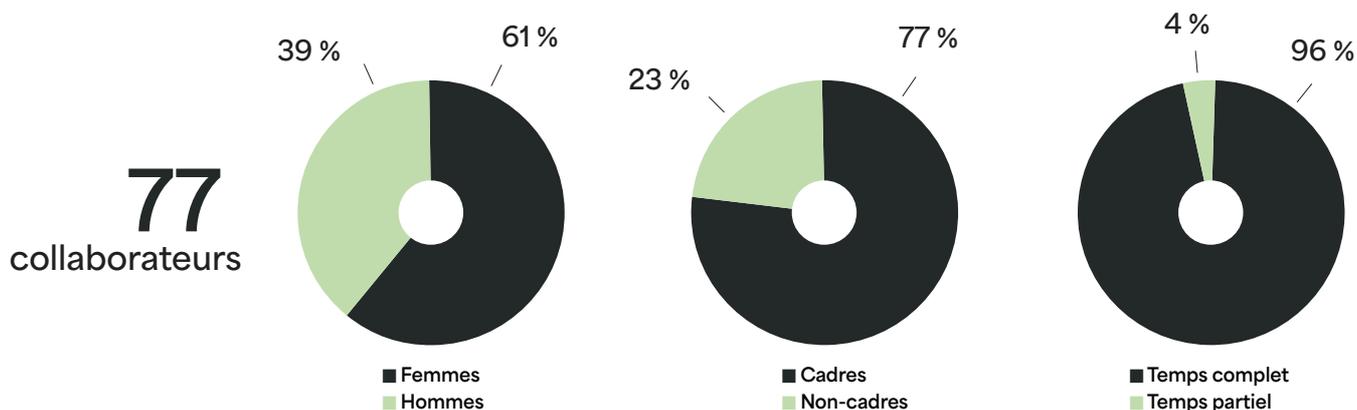
100% des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique



5.1. Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle

Le développement des compétences, l'attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion 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 organi-

Répartition de l'effectif au 31 décembre 2023



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 la convention collective nationale (CCN) de l'Immobilier pour les 77 collaborateurs qui travaillent au sein du siège sis 42, rue Washington à Paris.

Le nombre de « travailleurs externes » en activité au sein de l'entreprise tels que définis dans le référentiel CSRD est peu significatif au regard de l'effectif employé sous contrat et n'a pas connu de fluctuations importantes au cours de la période de référence considérée.

5.1.1. Attractivité et rétention des talents

Au cours de l'année 2023, SFL a accueilli 14 nouveaux collaborateurs dont 2 alternants et 8 salariés recrutés sous CDD dans le cadre de la mise en œuvre d'un nouvel outil informatique et de refonte du système d'information de l'entreprise. La société a enregistré au cours de la même période 13 départs dont 6 fins de CDD et 2 départs en retraite. Compte tenu de ces différents mouvements, l'effectif de SFL demeure stable comme l'ancienneté moyenne qui s'établit au 31 décembre 2023 à 9,5 ans contre 9,6 ans en 2022.

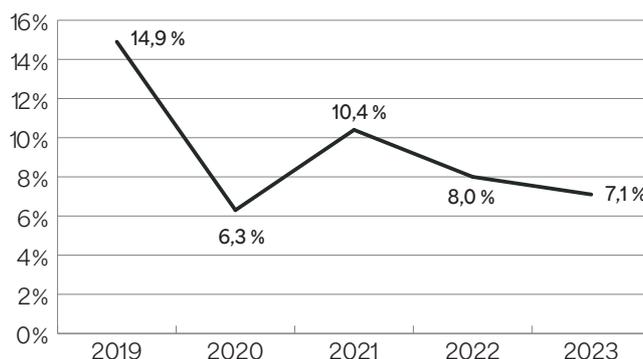
Sur la base d'un effectif de 70 collaborateurs en CDI au 1^{er} janvier 2023 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turnover s'établit à 7,1% au titre de la période considérée contre 8,0% en 2022⁽¹⁾.

(1) Formule de calcul du taux de turn-over: (nombre de départs dans la période + nombre d'entrées dans la période) / 2 / effectif présent au 01/01/N).

sation 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 2023, l'effectif du Groupe SFL s'établit à 77 collaborateurs. Cet effectif est majoritairement féminin (61%) et se compose principalement de cadres (77%).

Évolution du turnover en %



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 six ans.

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

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 dont la compétitivité est par ailleurs assurée au moyen d'une étude sectorielle à laquelle participe la société tous les 2 ans.

Cette politique de rémunération 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, rémunération indirecte, compléments de rémunération, avantages sociaux...).

Rémunération globale		
Rémunération directe	Rémunération fixe	Salaire de base Primes et autres éléments (ancienneté, treizième mois...)
	Rémunération variable	
Rémunération indirecte	Intéressement	
	Participation	
	Abondement plan d'épargne retraite d'entreprise collectif	
Compléments de rémunération	Protection sociale (mutuelle, prévoyance)	
	Transport	
	Restauration	
	Autres (CESU, forfait mobilités durables)	

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 Social et Economique, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques déjeuner et/ou restaurant interentreprises).

Dans le cadre de sa politique RSE et dans le prolongement de ses différents engagements en faveur du développement durable, SFL a par ailleurs déployé en 2023 un forfait mobilités durables au bénéfice de ses collaborateurs afin de les inciter à recourir à des modes de transport vertueux. D'une valeur de 350 euros par an et par salarié, celui-ci concerne la totalité des dispositifs de déplacement éligibles au regard de la loi et bénéficie à l'ensemble des collaborateurs sans condition d'ancienneté.

La prise en compte par SFL des enjeux environnementaux de son activité s'est traduite en 2023 par la mise en œuvre de différentes dispositions au niveau de son dispositif de rémunération directe et indirecte:

- ◆ Modification de la typologie des objectifs individuels à partir desquels est déterminée la rémunération variable du collaborateur (identification des objectifs relevant des thèmes ESG lors des entretiens d'évaluation annuelle).

En référence à l'exigence de publication liée à l'indicateur S1-10 de l'ESRS S1 (CSRD), il est précisé que tous les salariés de SFL perçoivent un salaire décent conformément aux indices de référence applicables et notamment aux salaires minima de la branche tels que prévus par l'avenant n° 100 du 4 octobre 2023 à la convention collective nationale de l'immobilier.

- ◆ Détermination de la prime collective d'intéressement à partir d'un critère environnemental en complément du critère financier: représentant 15% du montant de la prime, celui-ci est assorti d'un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre).
- ◆ Intégration dans le dernier plan d'attribution d'actions gratuites, sous conditions, d'un objectif de performance environnementale (décarbonation) dans la détermination du nombre d'actions.

5.1.2. 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 2023 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).

En complément de ces thématiques récurrentes, SFL, organisation apprenante, a lancé en 2023 un programme de formation interne « Tous formateurs » animé par les collaborateurs de l'entreprise dans les domaines suivants:

- ◆ stratégie digitale,
- ◆ fondamentaux de la modélisation financière,
- ◆ baux commerciaux,
- ◆ Excel,
- ◆ climat, énergie, taxonomie, CSRD. Le Directeur du Développement Durable est d'ailleurs devenu apte à animer la Fresque de l'Immobilier Durable.

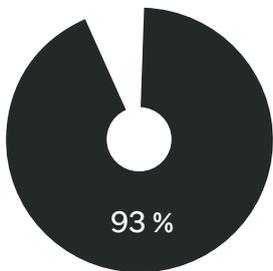
Enfin, SFL a mis en œuvre et co-animé des sessions spécifiques de formation dans le cadre:

- ◆ du déploiement de sa nouvelle charte éthique et de la procédure de lanceur d'alerte,
- ◆ de la promotion de sa politique de diversité et d'inclusion.

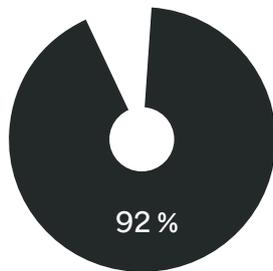
Afin de promouvoir l'acquisition et/ou le développement des compétences de ses collaborateurs, SFL s'est fixée comme objectif de consacrer 2,5% de sa masse salariale à la formation professionnelle.

En 2023, l'investissement global progresse de 39% et représente 3,4% de la masse salariale globale.

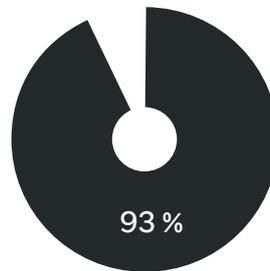
Dans ce contexte, plus de 2 712 heures de formation ont été dispensées au profit de 72 collaborateurs pour une durée moyenne de 38 heures par stagiaire. 1 439 heures ont été consacrées à la formation à l'utilisation de notre nouveau système d'information.



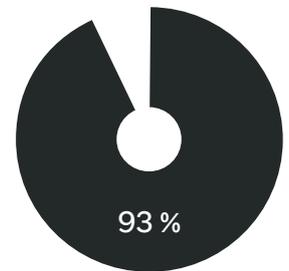
Taux de formation



Taux de formation sur des thématiques ESG



Taux de formation des femmes



Taux de formation des hommes

5.1.3. Egalité professionnelle et égalité des chances

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

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

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 professionnelle hommes/femmes

L'entreprise a négocié et conclu, en décembre 2023, un nouvel accord relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes d'une durée de trois ans qui comporte un certain nombre de mesures assorties d'objectifs de progression et d'indicateurs dans les trois domaines suivants:

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

Domaines	Objectifs	Bilan 2023
Recrutement et l'accès à l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ À fin 2023, 54% des cadres de l'entreprise sont des femmes. ◆ 8 des 14 embauches réalisées dans l'année ont abouti au recrutement de femmes.
Promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Garantir un égal accès des femmes et des hommes aux dispositifs de formation. ◆ Définir avec chaque salarié(e) de retour de congé maternité/adoption/parental les actions de formation destinées à favoriser sa reprise d'activité. ◆ Identifier et prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiales auxquelles peuvent être exposé(e)s les salarié(e)s en formation. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ En 2023, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent 62,5% des stagiaires pour une durée moyenne de 40 heures (34 heures pour les hommes). ◆ Rapportés à l'effectif moyen au 31/12/2023, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 93% tant pour les hommes que pour les femmes.
Rémunération effective	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire sur les salaires pour l'année 2023, 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.

L'index relatif à l'égalité professionnelle publié en février 2023 et calculé au titre de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 a conduit à l'obtention d'une note globale de 91 points sur 100 en progression de 25 points depuis 2 ans.

Autres indicateurs en matière d'égalité

• 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 43 ans. Au 31 décembre 2023, les collaborateurs âgés de 50 ans et plus représentent 39% de l'effectif inscrit à cette date alors que ceux âgés de moins de 30 ans constituent 9% de cet effectif.

• Handicap

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2023 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.

Elle a également renouvelé en 2023 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.

5.2. 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 et les conditions de travail (QVCT) 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.

5.2.1. Santé et sécurité

La totalité des collaborateurs de SFL bénéficie du régime de prévoyance complémentaire mis en œuvre par l'entreprise pour assurer la préservation de la santé de ses salariés (garanties frais de santé et couverture des risques d'incapacité, d'invalidité et de décès).

De même, tous les collaborateurs sont éligibles au programme de formation déployé par SFL en matière de sécurité : certains sur la base du volontariat (formations SST et incendie), d'autres à raison de la nature de leurs fonctions (habilitation électrique).

Aucun incident lié à des accidents de travail n'a été relevé au cours de l'année 2023 de même qu'aucune maladie professionnelle ni aucun décès n'ont été enregistrés au cours de cette même période.

SFL a poursuivi en 2023 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 2023. 5 accidents de trajet ont été déclarés mais aucun n'a donné lieu à des jours d'incapacité temporaire de travail.

5.2.2. Qualité de vie au travail

Comme mentionné dans l'accord sur l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail conclu le 1^{er} décembre 2021, une nouvelle enquête sur la qualité de vie au travail a été engagée en 2023.

Initiée dans le cadre d'une nouvelle démarche, celle-ci a pour objectif d'impliquer et d'accompagner les équipes vers une dynamique collective d'amélioration de la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT).

À cet effet, un comité de pilotage paritaire a été constitué, composé notamment de représentants de la Direction générale, de la Direction des ressources humaines, du Comité social et économique et du service de santé au travail. De même, des entretiens exploratoires ont été réalisés avec des membres du comité de pilotage et des managers afin de réaliser un premier diagnostic des éventuelles problématiques de travail et des enjeux relatifs à la QVCT.

Cette démarche s'est poursuivie en 2023 avec la constitution de trois groupes de travail chargés d'identifier les principales problématiques de travail, les facteurs de protection et de formuler des propositions de plans d'actions destinés à favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs. À l'issue de ces échanges au sein des groupes de travail, des pistes d'actions ont été identifiées sur six thèmes : vision, cohésion, organisation du travail, concertation, autonomie et formation.

Certaines d'entre elles ont été mises en œuvre en 2023 en particulier en ce qui concerne la formation (programme « tous formateurs ») et la vision (réunions trimestrielles de l'ensemble des collaborateurs au cours desquelles sont présentés les principaux projets et enjeux liés à l'activité de SFL). Le déploiement des autres actions est programmé en 2024 en concertation avec le comité de pilotage.

Un nouveau siège pour SFL

De nouveaux espaces de travail ont été mis à disposition des collaborateurs de SFL au cours de l'année 2023 au terme d'une analyse technique et fonctionnelle ayant mis en évidence la nécessité de les moderniser et de les adapter aux nouveaux usages et modes de travail.

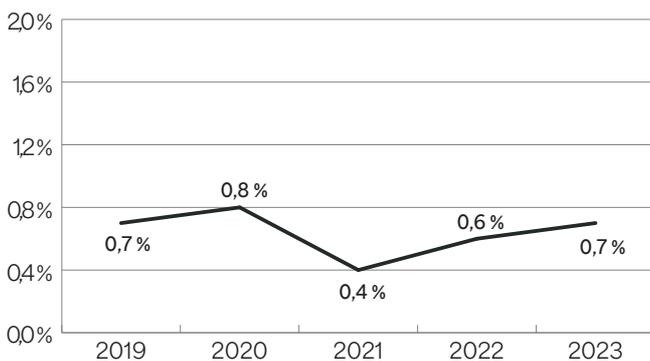
• **Participation active des collaborateurs :** le comité de projet composé de collaborateurs de l'entreprise a notamment contribué à la conception et à l'utilisation de ces nouveaux espaces et permis ainsi à SFL de disposer d'un plateau de bureaux fonctionnel, adapté aux besoins de ses utilisateurs et offrant une grande cafétéria, lieu d'échange pour le personnel.

• **Analyse de l'impact carbone et réemploi des matériaux :** une analyse du cycle de vie et des impacts carbone du nouveau siège a été réalisée. Elle a permis d'identifier les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre. Un travail particulier a été effectué sur le réemploi des matériaux et du mobilier du siège précédent. Plus de 24 tonnes de mobilier ont ainsi pu être récupérées et réemployées, et plus de 240 heures d'insertion ont été réalisées.

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 2023, le taux d'absentéisme de courte durée (inférieur à quatre jours hors congés autorisés) s'est établi à 0,7%, contre 0,6% en 2022.

Évolution du taux d'absentéisme courte en %



Conformément aux engagements souscrits dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire au titre de l'année 2022, il a été conclu en 2023 un accord sur le télétravail se substituant à la charte applicable afin de faciliter et d'optimiser le recours à ce mode d'organisation du travail. A cet effet, le nouvel accord conclu en février 2023 a permis de réduire le délai de prévenance propre à chaque demande (3 jours au moins) et d'augmenter le nombre de jours susceptibles d'être travaillés au cours du mois (6 jours au maximum).

L'aménagement des dispositions relatives au télétravail 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.

Tous les salariés de l'entreprise (100%) sont éligibles au bénéfice des congés familiaux tels que prévus par la convention collective ou les accords d'entreprise en vigueur au sein de SFL. Il s'agit en particulier :

- ◆ du congé de maternité ou de paternité,
- ◆ du congé parental,
- ◆ du congé d'aidant.

S'agissant de ce dernier congé, la Direction de l'entreprise et la délégation syndicale ont conclu en juillet 2021 un accord sur la mise en œuvre du congé de proche aidant et sur le don de jours de repos afin de permettre aux salariés dont un proche présente un handicap ou une perte d'autonomie de prendre un congé éventuellement rémunéré pour les assister.

5.3. Éthique dans la chaîne de valeur

Première foncière d'envergure investie sur l'unique segment haut de gamme de Paris, SFL se distingue parmi les acteurs du secteur immobilier. Nous considérons que SFL est la vitrine de ses clients et de leurs valeurs.

Dès lors, notre responsabilité dans la gestion éthique de nos affaires est importante. SFL aspire à poursuivre la diffusion d'une réelle culture d'intégrité et de conformité au sein de l'entreprise, en y associant l'ensemble de ses équipes et de ses partenaires.

Cette culture de l'éthique repose sur l'adoption de principes clairs, leur diffusion à ses collaborateurs et ses partenaires dans la chaîne de valeur et la mise à disposition de moyens confidentiels pour alerter sur d'éventuels manquements.

Elle doit aussi favoriser la collaboration et l'adoption de pratiques mutuellement vertueuses avec ses partenaires du secteur lors de l'exploitation des bâtiments ou des opérations de développement

5.3.1. Principes éthiques

Les principes qui régissent cette culture de l'éthique sont décrites dans différentes procédures Groupe. Elles sont également regroupées au sein d'une Charte éthique, qui s'adresse à tous les collaborateurs SFL mais également à l'ensemble de ses partenaires.

Une charte éthique remise à jour en 2023

Cette charte, refondue totalement en 2023, recense les valeurs et principes qui gouvernent la conduite des activités de la société et des engagements dont elle attend le respect de la part de ses dirigeants, de ses collaborateurs et de ses partenaires. Elle se veut également un outil permettant à chacun d'identifier les situations à risque et de répondre individuellement et collectivement à celles-ci.

Elle précise notamment les comportements à adopter et à proscrire dans les activités quotidiennes de SFL ainsi que les valeurs de l'entreprise: innovation, performance, respect et responsabilité sociale.

Elle a fait l'objet d'une présentation détaillée auprès des équipes en interne au cours de deux sessions qui ont permis à chacun de s'interroger individuellement sur ses pratiques en la matière et d'échanger avec un professionnel du droit.

Cette charte ainsi que les procédures internes en vigueur sont remises à chaque collaborateur dès son arrivée. Elle est par ailleurs, à disposition de tous les salariés sur l'intranet et sur le site Internet du Groupe⁽¹⁾.

Un dispositif d'alerte professionnelle ouvert à tous

SFL a également mis en place un dispositif d'alerte à la disposition des collaborateurs internes comme externes, ainsi qu'à l'ensemble des cocontractants de la société (fournisseurs, sous-traitants, etc.).

Il permet de signaler aux deux référents éthiques de SFL toute situation d'illégalité, mais aussi toute situation inappropriée ou non conforme aux dispositions de cette charte éthique, afin d'y mettre fin et le cas échéant de le sanctionner. En effet, les manquements aux principes éthiques et le non-respect de la présente charte, doivent être signalés, au même titre que toute violation des lois et règlements en vigueur.

Une formation spécifique à destination de l'ensemble des collaborateurs

La mise en place de la charte éthique et le lancement du dispositif d'alerte professionnelle ont été l'occasion de (re)sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux sujets de conformité et de bonne conduite. Deux sessions de formation spécifiques animées par un avocat spécialiste de ces problématiques ont été organisées en octobre 2023.

Une inscription dans des cadres sectoriels ou internationaux de référence

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.

Aucun incident en 2023 sur des sujets éthiques

Le Groupe précise qu'aucun cas de corruption ou de condamnation pour corruption n'a été relevé en 2023. Aucun signalement n'a été effectué cette année au travers du dispositif d'alerte et plus généralement aucun incident sur les sujets éthiques n'a dû être traité par SFL en 2023.

SFL tient enfin à préciser également qu'elle s'interdit tout financement politique, et qu'aucun financement de ce type n'a donc eu lieu en 2023.

5.3.2. 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.

SFL a eu recours en 2023 à plus de 730 fournisseurs différents, tant pour ses activités corporate que pour l'exploitation de ses actifs ou ses projets de développement, pour un montant global d'achat qui approche les 160 millions d'euros.

Sélection et suivi exemplaires de la chaîne de valeur

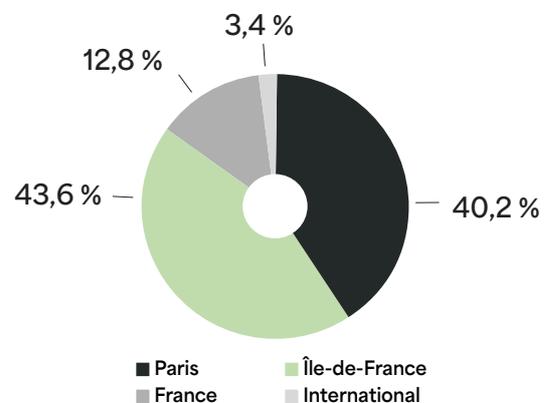
Des règles strictes s'appliquent dès la sélection et le référencement des prestataires et des fournisseurs. Ainsi, des clauses environnementales et sociales sont insérées dans les contrat-types de différentes prestations de services.

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

Très grande majorité des achats auprès de fournisseurs locaux

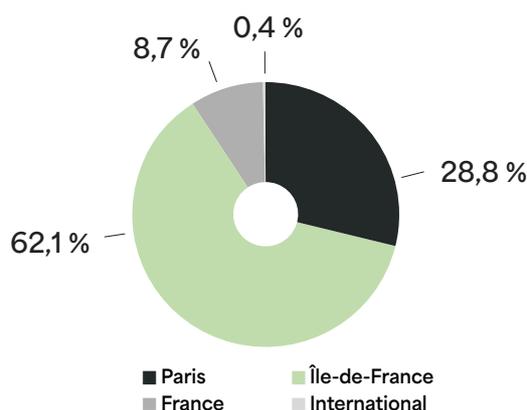
Une attention particulière est aussi portée à l'origine des fournisseurs. Ainsi, en 2023, 84% des fournisseurs en nombre et 91% en montant d'achat sont basés à Paris ou dans la région Île-de-France, soit dans un rayon d'environ 100 kilomètres.

Répartition géographique des fournisseurs par nombre en %



(1) <https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2023/10/charte-ethique-sfl.pdf>

Répartition géographique des fournisseurs par montant en %



Ces deux éléments, la limitation de la sous-traitance et la localisation des fournisseurs, doivent contribuer à s'assurer d'une qualité de prestation conforme aux exigences SFL.

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 ainsi la dissimulation d'emploi salarié et l'emploi d'étrangers sans titre de travail. 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.

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⁽¹⁾ 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. A cet égard, SFL considère comme plus exposés les secteurs du bâtiment et des travaux publics, du nettoyage et de la sécurité, des prestations informatiques...

(1) E-attestations.com

Exemples de démarche de progrès sur l'exploitation des actifs

SFL souhaite également impliquer 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. 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 de la charte achats responsables,
- ◆ mise à jour des cahiers des charges des exploitants et des entreprises 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.

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 ou HQE).

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 depuis plusieurs années des objectifs progressifs en termes d'efficacité énergétique, en MWh et en euros. Sur cet actif, le CPE arrivé à échéance et a été renouvelé au vu des résultats positifs enregistrés tant sur le plan environnemental qu'économique.

Il a également été décidé de les déployer sur trois autres actifs du Groupe (Édouard VII, 176 Charles de Gaulle et Cézanne Saint-Honoré, en y intégrant également des objectifs sur le carbone.

Exemple de l'engagement social de SFL sur les projets

Des clauses pour favoriser l'emploi local sont intégrées aux contrats passés avec les entrepreneurs sur les nouveaux projets. Sur l'opération du Louvre Saint-Honoré, près de 5 000 heures d'insertion ont ainsi été réalisées.

Sur les opérations, des moyens de communication renforcés sont également 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.

6. Informations complémentaires

6.1. Matérialité des enjeux

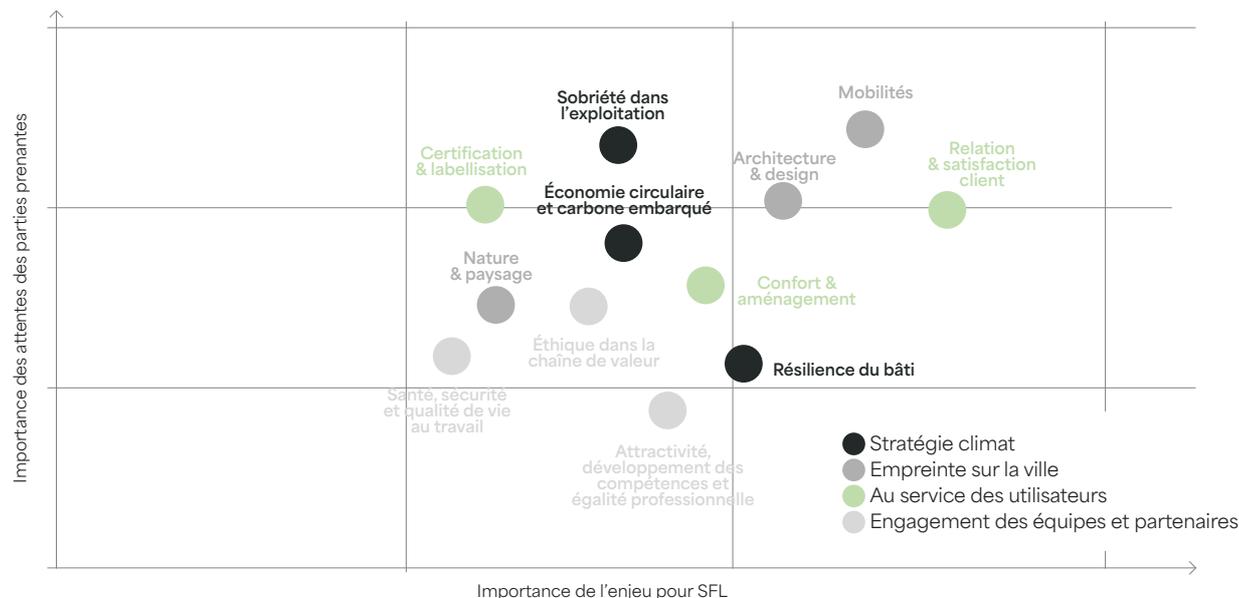
SFL a analysé l'importance de ses enjeux ESG conformément aux référentiels internationaux et aux bonnes pratiques du secteur (Global Reporting Initiative (GRI) version G4, EPRA).

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 stratégie ESG 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 4 piliers, ces 12 enjeux servent à structurer la démarche RSE de SFL, ainsi que cette déclaration de performance extra-financière.

Cet exercice sera revu en 2024 sous l'angle de la double matérialité à l'occasion de l'application de la directive CSRD (applicable à l'exercice 2025 pour SFL).

Cartographie de la matérialité des enjeux RSE



6.2. 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 11 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*⁽¹⁾.

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

(1) <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/sbpr-awards>

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).

SFL a un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre certifié SBT 1,5 °C depuis août 2021.

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. Créée 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.

SFL fait notamment partie du Comité stratégique pour le développement des outils liés à l'adaptation au changement climatique développé par l'OID.

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 BBKA

L'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBKA) 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 donnée pour objectif de développer la connaissance sur le bâtiment bas carbone, valoriser les bonnes pratiques (label BBKA) et inciter à construire bas carbone

Le premier label BBKA a été lancée en 2016 et le label BBKA Rénovation est en vigueur depuis 2018. SFL a reçu le label BBKA Rénovation pour son opération Biome livrée en 2022 dans le 15^e arrondissement de Paris et s'est vue décerner le Trophée Bâtiment Bas Carbone (BBKA) en 2023.

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 AMO 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 9^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 21^e édition en 2023 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 20 au 26 novembre 2023. Cet évènement annuel vise à sensibiliser Cet évènement annuel permet de sensibiliser les recruteurs et de faciliter l’accès à l’emploi des personnes en situation de handicap.

6.3. Précisions méthodologiques

6.3.1. 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 17 immeubles totalisant 409 945 m² selon le document d’enregistrement universel 2022.

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 en restructurations.

Principaux périmètres 2023 sur les indicateurs environnementaux

On peut distinguer à fin 2023 plusieurs périmètres de reporting sur l’énergie, l’eau, les déchets ou les certifications. Le tableau ci-dessous précise l’intégration de chaque actif dans les différents périmètres et apporte des justifications dans le cas contraire.

Actifs	Énergie	Eau	Déchets	Certifications exploitation (HQE Exploitation ou BREEAM In-Use)
Washington Plaza	●	●	●	●
Édouard VII	●	●	●	●
103 Grenelle	●	●	●	●
#cloud.paris	●	●	●	●
Biome	●	●	●	En cours de recertification après restructuration
Galerie des Champs-Élysées	●	●	●	●
90 Champs-Élysées	●	●	●	●
Louvre Saint-Honoré	●	●	●	Immeuble en restructuration
Cézanne Saint-Honoré	●	●	●	●
83 Marceau	●	●	●	●
131 Wagram	●	●	●	●
92 Champs-Élysées	●	●	Collecte des déchets assurée directement par la Ville de Paris sans informations sur la quantité de déchets ni leur destination	●
176 Charles de Gaulle	●	●		●
106 Haussmann	●	●		●
Pasteur	Immeuble monocataire pour lequel SFL n’assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l’ensemble de l’énergie, de l’eau et des déchets			●
Condorcet	Immeuble monocataire pour lequel SFL n’assure pas la gestion opérationnelle en exploitation de l’ensemble de l’énergie, de l’eau et des déchets			●
Scope	Immeuble en restructuration			

Période de reporting

L'ensemble des indicateurs environnementaux et sociétaux sont reportés en année calendaire.

Évolutions de périmètre

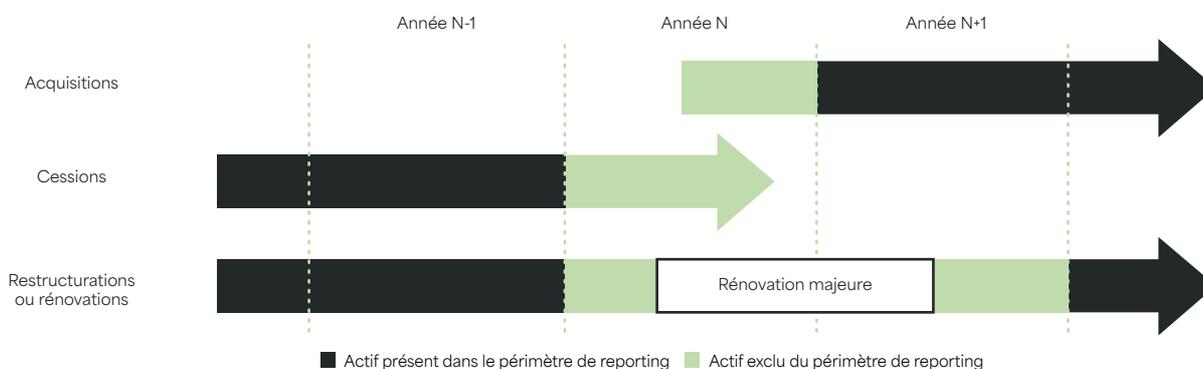
Les périmètres peuvent évoluer en fonction des :

◆ acquisitions : les immeubles acquis intègrent le périmètre après

une année complète d'exercice,

◆ 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 complète d'exploitation.



Ces événements permettent de différencier les périmètres courant et constant tels que définis notamment par l'European Public Real Estate Association (EPRA) et qui sont présentés en partie 6.4 de ce document.

Le **périmètre courant** (*Absolute* dans le sens de l'EPRA) comprend l'ensemble des actifs détenus sur chacune des années.

Le **périmètre constant** (*Like-for-Like* dans le sens de l'EPRA) ne comprend que les actifs présents sur l'ensemble de la période étudiée. Il présente ainsi une base d'actifs comparable.

Périmètre spécifique objectif SBTi : en accord avec les lignes directrices du GHG Protocol et de la SBTi, le périmètre de l'objectif de réduction des gaz à effet de serre certifié par la SBTi diffère légèrement des deux périmètres précédemment cités. L'objectif court sur la période 2018-2030 et les actifs cédés par SFL sont également exclus des périmètres de toutes les années précédentes. Inversement, les actifs acquis en cours de période doivent être rétroactivement inclus, et leurs émissions seront donc comptabilisés dans la mesure du possible pour les années précédant leur acquisition. Ces deux cas peuvent donc amener au recalcul des émissions des années précédentes, et notamment de l'année de base. Les opérations de développement seront intégrées dès leur livraison mais ne viendront pas impacter les émissions des années précédentes. Ces choix méthodologiques doivent permettre de garder un objectif en valeur absolue cohérent sur une période longue, la seule à même de s'assurer d'une véritable

ambition en termes de réduction des émissions.

Normalisation par les surfaces

Les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités (énergie, carbone et eau notamment) sont les surfaces utiles des immeubles en m² telles que reportées dans le Document d'enregistrement universel.

Énergie

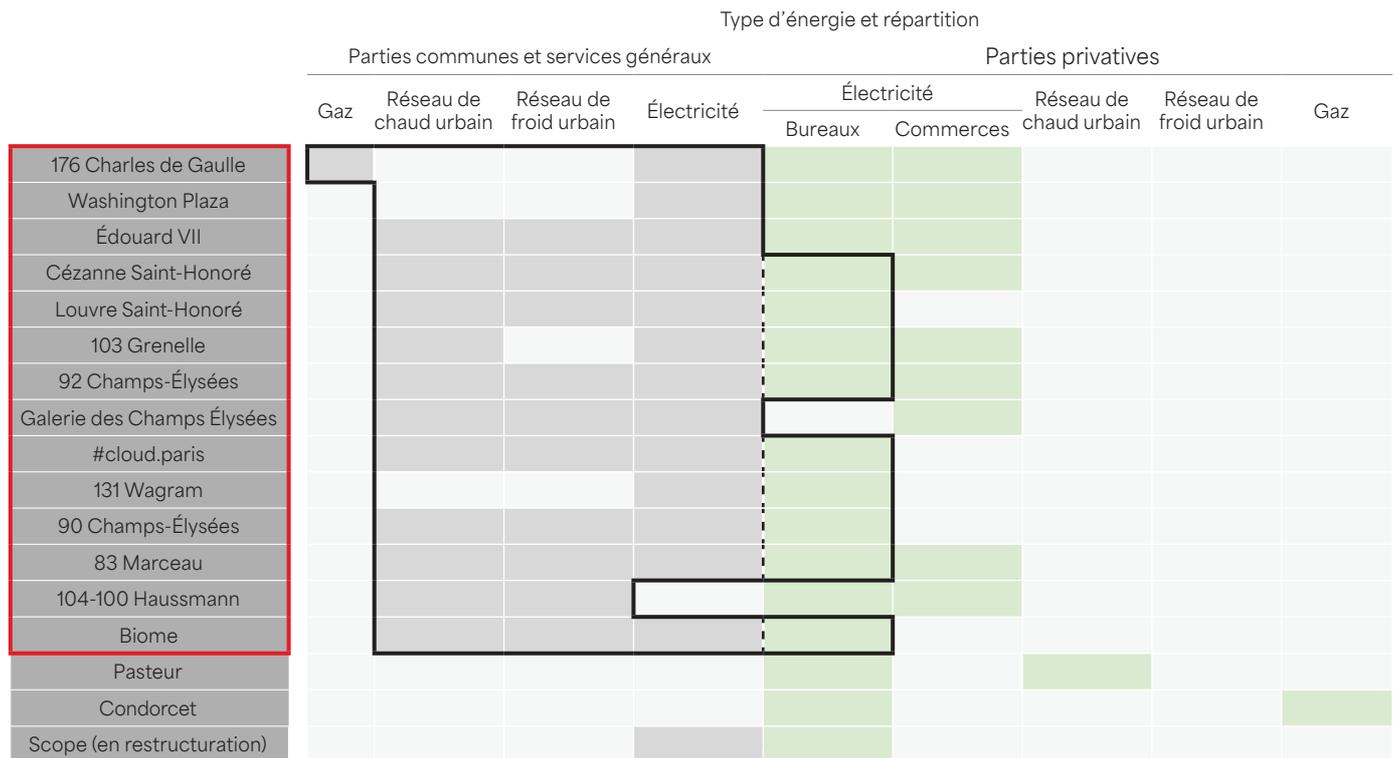
Les données énergétiques sont issues de la plateforme DEEPM qui :

- ◆ consolide les données issues des factures ou des plateformes client des concessionnaires,
- ◆ complète les données manquantes du fait d'une absence anormale de données concessionnaires,
- ◆ estime les consommations privatives pour lesquelles nous n'avons pas reçues de mandat du locataire. Ces estimations sont réalisées en extrapolant les intensités énergétiques privatives connues de l'année N aux autres occupants de l'immeuble. Ces ratios diffèrent d'un immeuble à l'autre.

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 lesquelles SFL s'engage avec ses locataires pour collecter et échanger sur ces consommations.

Détails des consommations énergétiques par actif du périmètre énergie en 2023



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 calculé selon la méthode location-based et/ou market-based.

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 privées (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 privées.

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 de réduction des émissions de gaz à effet de serre:

- ◆ un objectif opérationnel de réduire de 42% les émissions des Scopes 1, 2 market-based & 3 en 2030 par rapport à 2021,
- ◆ un objectif certifié par le SBT de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 en tCO₂e de 50% entre 2018 et 2030. Cet objectif dispose d'un périmètre spécifique (cf. explication dans le paragraphe sur les évolutions de périmètre).

Consommation d'eau

Les données des consommations d'eau sont issues de la plateforme DEEPI qui consolide les données issues des factures ou des plateformes client des concessionnaires.

En cas d'écart important avec l'année N-1, ces données sont contrôlées avec les relevés des compteurs par les mainteneurs multitechniques.

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 11 actifs, représentant 91% des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés par des opérateurs privés qui communiquent leurs données à SFL,
- ◆ sur trois actifs, représentant 9% des actifs gérés en surface, 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.

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

Sur les 11 actifs qui font l'objet de contrats privés, 2 types de données sont suivies :

- ◆ 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 et de 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 calculé sur la base des certifications en exploitation (BREEAM In-Use ou HQE). 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 meilleur score de la Part 1 ou, le cas échéant, de la Part 2.

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 » que lorsque 80% des espaces sont occupés et les travaux finis depuis un an.

6.3.2. 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 apportés si besoin à la suite des indicateurs dans les parties 5.1 et 5.2 du Rapport. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en partie 6.4.4.

6.4. Indicateurs ESG complémentaires

6.4.1. Émissions de gaz à effet de serre Scopes 1, 2 & 3 du GHG Protocol

Émissions GES sur les Scopes 1, 2 & 3 en tCO₂e

		2023					2022	2021	Évolution 21/23	
		Energie et déchets	Projets	Achats et trajets	Total	% du total	Total	Total	en tonnes	en %
Scope 1		121	0	0	121	0,6%	174	185	-64	-35%
Fossil fuels consumption	Gaz naturel	117			117	0,5%	123	150	-33	-22%
Refrigerant gases	Fluides frigorigènes	4			4	0,0%	51	35	-31	-89%
Scope 2 (market-based)		1999	0	0	1999	9,4%	1848	2169	-170	-8%
Purchased electricity	Électricité	760			760	3,6%	629	606	153	25%
Purchased heating and cooling	Réseaux de chaud et de froid	1239			1239	5,8%	1218	1562	-323	-21%
Scope 3		2 699	11 461	4 948	19108	90,0%	22487	26890	-7782	-29%
1 - Purchased goods and services	Achats de biens et services (OPEX)			4 920	4 920	23,2%	4 937	4 292	628	15%
2 - Capital goods	Projets (CAPEX)		11 461		11 461	54,0%	14 916	20 062	-8 601	-43%
3 - Fuel- and energy-related activities	Amont et distribution de l'énergie	578			578	2,7%	647	721	-143	-20%
5 - Waste generated in operations	Déchets d'exploitation des bâtiments	605	Inclus en cat. 2		605	2,9%	653	376	229	61%
6 - Business travel	Déplacements professionnels			12	12	0,1%	20	7	5	70%
7 - Employee commuting	Déplacements domicile-travail			16	16	0,1%	14	11	5	47%
13 - Downstream leased assets	Energie des parties privatives	1 516			1516	7,1%	1 300	1 421	95	7%
Total		4 819	11 461	4 948	21 228		24 509	29 244	-8 016	-27,4%
% du total		22,7%	54,0%	23,3%						

6.4.2. Indicateurs EPRA 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
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	%22/23	%21/23	
Périmètre courant												
Électricité	21 367	19 909	16 620	22 928	25 078	25 044	44 295	44 987	41 664			Elec-Abs
Réseaux de chaleur urbaine	9 669	7 395	7 498				9 669	7 395	7 498			DH&C-Abs
Réseaux de froid urbain	6 301	8 179	8 872				6 301	8 179	8 872			
Gaz naturel	886	727	645				886	727	645			Fuels-Abs
Consommation totale d'énergie en MWh	38 223	36 210	33 635	22 928	25 078	25 044	61 151	61 287	58 679			
Intensité en kWh/m²							205,7	191,3	184,4	-3,6%	-10,4%	Energy-Int
Taux de couverture: en nombre d'actifs							13/13	15/15	14/14			
Taux de couverture: en % des m ²							100%	100%	100%			
Périmètre constant												
Électricité	16 703	15 694	14 979	21 739	21 680	21 588	38 442	37 374	36 567	-2,2%	-4,9%	Elec-LfL
Réseaux de chaleur urbaine	9 454	6 725	6 210				9 454	6 725	6 210	-7,7%	-34,3%	DH&C-LfL
Réseaux de froid urbain	6 149	6 836	7 114				6 149	6 836	7 114	4,1%	15,7%	
Gaz naturel	886	727	645				886	727	645	-11,4%	-27,2%	Fuels-LfL
Consommation totale d'énergie en MWh	33 191	29 982	28 947	21 739	21 680	21 588	54 931	51 662	50 535	-2,2%	-8,0%	
Intensité en kWh/m²							203,5	191,3	187,2	-2,2%	-8,0%	Energy-Int
Taux de couverture: en nombre d'actifs							11/11					
Taux de couverture: en % des m ²							100%					

Émissions GES issues de la consommation énergétique (Scopes 1⁰ & 2) en tCO₂e à périmètres courant et constant (codes EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int)

	2021	2022	2023	%22/23	%21/23	Code EPRA
Périmètre courant						
Scope 1	150	123	117	-5,1%	-22,0%	GHG-Dir-Abs
Scope 2 market-based	2 169	1 848	1 999	8,2%	-7,8%	GHG-Indir-Abs
Scope 2 location-based	2 432	1 975	1 801	-8,8%	-25,9%	
Total en tCO₂e market-based	2 318	1 970	2 116	7,4%	-8,7%	
Total en tCO₂e location-based	2 581	2 098	1 918	-8,6%	-25,7%	
Intensité carbone (market-based)	7,8	6,2	6,7	8,1%	-14,7%	GHG-Int
Taux de couverture: en nombre d'actifs	13/13		15/15		14/14	
Taux de couverture: en % des m ²	100%		100%		100%	
Périmètre constant						
Scope 1	150	123	117	-5,1%	-22,0%	
Scope 2 market-based	2 001	1 600	1 709	6,8%	-14,6%	
Scope 2 location-based	2 207	1 700	1 531	-9,9%	-30,6%	
Total en tCO₂e market-based	2 151	1 723	1 826	6,0%	-15,1%	
Total en tCO₂e location-based	2 357	1 823	1 648	-9,6%	-30,1%	
Taux de couverture: en nombre d'actifs			11/11			
Taux de couverture: en % des m ²			100%			

(1) Hors fuites de fluides frigorigènes.

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)

	2021	2022	2023	%22/23	%21/23	Code EPRA
Périmètre courant						
Consommation totale d'eau de ville en m³	102 417	125 758	118 818	-5,5%	16,0%	<i>Water-Abs</i>
Intensité en m³/m²	0,345	0,392	0,373	-4,9%	8,4%	<i>Water-Int</i>
Taux de couverture: en nombre d'actifs	13/13	15/15	14/14			
en % des m²	100%	100%	100%			
Périmètre constant						
Consommation totale d'eau de ville en m³	93 983	113 834	105 832	-7,0%	12,6%	<i>Water-LfL</i>
Intensité en m³/m²	0,348	0,422	0,392	-7,0%	12,6%	<i>Water-Int</i>
Taux de couverture: en nombre d'actifs		11/11				
en % des m²		100%				

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					
	2021		2022		2023		2021		2022		2023	
	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	34	4,3%	51	5,2%	321	31,0%	33	5,8%	49	6,6%	235	31,2%
Compostage	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Incinération avec valorisation énergétique	388	49,9%	461	46,5%	284	27,4%	189	33,0%	214	28,9%	230	30,4%
Autre type de valorisation	207	26,6%	174	17,6%	0	0,0%	207	36,1%	174	23,5%	0	0,0%
Incinération sans valorisation énergétique	3	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	3	0,5%	0	0,0%	0	0,0%
Autre	8	1,0%	5	0,5%	187	18,1%	4	0,6%	4	0,6%	52	6,9%
Enfouissement	138	17,8%	300	30,3%	245	23,7%	137	24,0%	300	40,5%	237	31,5%
Total	778	-	991	-	1037	-	573	-	741	-	755	-
Taux de couverture: en nombre d'actifs	7/13		10/15		11/14		6/11					
en % des m²	84%		89%		91%		79%					
Code EPRA	<i>Waste-Abs</i>						<i>Waste-LfL</i>					

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)

	2021		2022		2023		
	Nb d'actifs	En % des m²	Nb d'actifs	En % des m²	Nb d'actifs	En % des m²	
Total (a minima une certification)	13	100%	14	100%	14	100%	
Actifs en exploitation	> Good	0	0%	14	100%	14	100%
	BREEAM In Use > Very Good	13	100%	13	95%	10	68%
	> Excellent	1	14%	1	12%	2	14%
	HQE > Very Good	0	0%	1	13%	1	13%
	> Excellent	0	0%	1	13%	1	13%
Total (a minima une certification)	4	27%	5	38%	6	39%	
Développement	BREEAM NC	2	17%	3	28%	4	30%
	LEED	1	14%	2	12%	2	14%
	HQE	3	24%	4	34%	5	36%
Taux de couverture: en nombre d'actifs	13/13		14/14		14/14		
en % des m²	100%		100%		100%		

Tableau synthétique des indicateurs EPRA sur le patrimoine en exploitation

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2021	2022	2023	Évolution 21/23	Taux de couverture
Certifications	Nombre d'actifs certifiés BREEAM In-Use ou HQE	Cert-Tot	Nombre d'actifs	13	14	14	-	100%
	% du patrimoine certifié en surface		% du patrimoine certifié en valeur	100%	100%	100%	0,0%	100%
Énergie	Consommation totale d'électricité des parties communes et services généraux d'origine renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	7 611	7 092	10 882	43,0%	100%
	Consommation totale d'électricité des parties communes et services généraux d'origine non-renouvelable à périmètre courant	Elec-Abs	MWh	13 756	12 817	5 738	-58,3%	100%
	Consommation totale d'électricité des parties communes et services généraux d'origine renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	5 950	5 590	9 807	64,8%	100%
	Consommation totale d'électricité des parties communes et services généraux d'origine non-renouvelable à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	10 753	10 104	5 172	-51,9%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre courant	DH&C-Abs	MWh	15 970	15 574	16 370	2,5%	100%
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	15 603	13 561	13 324	-14,6%	100%
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	886	727	645	-27,2%	100%
	Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	886	727	645	-27,2%	100%
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m²	206	191	184	-10,4%	100%
	Intensité énergétique à périmètre constant		kWh/m²	203	191	187	-8,0%	100%
Émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions directes de gaz à effet de serre Scope 1 à périmètre courant (hors de fuite de fluides frigorigènes)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	150	123	117	-22,0%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 location-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	2 432	1 975	1 801	-25,9%	100%
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based à périmètre courant	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	2 169	1 848	1 999	-7,8%	100%
	Intensité carbone (location-based)	GHG-Int	kgCO ₂ e/m²	8,7	6,6	6,0	-30,5%	100%
Eau	Consommation totale d'eau à périmètre courant	Water-Abs	m³	102 417	125 758	118 818	16,0%	
	Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m³	93 893	113 834	105 832	12,6%	100%
	Intensité hydrique	Water-Int	m³/m²	0,34	0,39	0,37	8,4%	100%
	Intensité hydrique à périmètre constant		m³/m²	0,35	0,42	0,39	12,6%	100%

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2021	2022	2023	Évolution 21/23	Taux de couverture
Déchets	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre courant	Waste-Abs	tonnes	778	991	1 037	33,3%	91%
			% réutilisé	0%	0%	0%		
			% recyclé	4%	5%	31%	619,2%	
			% composté	0%	0%	0%		
			% incinéré avec valorisation énergétique	50%	46%	27%	-45,2%	
			% autre forme de valorisation	27%	18%	0%		
			% incinéré sans valorisation énergétique	0%	0%	0%		
			% autre	1%	0%	18%	1 637,6%	
			% enfoui	18%	30%	24%	32,7%	
			tonnes	573	741	755	31,7%	
			% réutilisé	0,0%	0,0%	0,0%		
			% recyclé	6%	7%	31%	433,7%	
			% composté	0,0%	0,0%	0,0%		
			% incinéré avec valorisation énergétique	33%	29%	30%	-7,8%	
% autre forme de valorisation	0%	23%	0%					
% incinéré sans valorisation énergétique	0,5%	0,0%	0,0%					
% autre	1%	1%	7%	980,5%				
% enfoui	24%	41%	31%	31,1%				
	Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL						79%

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 6.3)

- ◆ **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.
- ◆ **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 2.1 et 2.2.

6.4.3. Indicateurs EPRA environnementaux - Bureaux occupés par SFL

Thème	Indicateur	Code EPRA	Unité	2021	2022	2023
Certifications	% du siège certifié	Cert-Tot	% du siège	100%	100%	100%
Énergie	Consommation totale d'électricité d'origine renouvelable	Elec-Abs & Elec-LfL	MWh	68,0	58,9	89,1
	Consommation totale d'électricité d'origine non-renouvelable		MWh	122,8	106,4	25,7
	Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	MWh	0,0	0,0	0,0
	Consommation totale de carburant	Fuels-Abs & Fuels LfL	MWh	0,0	0,0	0,0
	Intensité énergétique	Energy-Int	kWh/m ²	93,8	81,3	53,6
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 location-based	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	7,8	6,3	3,9
	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre Scope 2 market-based	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	5,4	5,2	5,2
	Intensité carbone (Scope 2 location-based)	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	3,8	3,1	1,8
	Intensité carbone (Scope 2 market-based)	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	2,7	2,6	2,5
Eau	Consommation totale d'eau	Water-Abs & Water-LfL	m ³	328,0	365,0	522,0
	Intensité hydrique	Water-Int	m ³ /m ²	0,161	0,180	0,244
Déchets	Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs & Waste-LfL	% recyclé	68,9%	30,4%	47,6%
			% réutilisé	0,0%	0,0%	0,0%
			% composté	0,0%	0,0%	0,0%
			% incinéré	0,0%	0,0%	0,0%
			% autre mode de traitement	5,7%	0,0%	0,0%
			% enfouissement	25,4%	69,6%	52,4%

Précisions méthodologiques EPRA (en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 6.3)

- ◆ 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.

6.4.4. Indicateurs EPRA sociaux, sociétaux et de gouvernance

Indicateurs sociaux et sociétaux								
Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2021	2022	2023	Commentaires	
Diversité	Diversity-Emp	Répartition par genre au Conseil d'Administration	Nb de femmes	5	3	3		
			% de femmes	42%	50%	50%		
			Nb d'hommes	7	3	3		
			% d'hommes	58%	50%	50%		
		Répartition par genre au Comité De Direction	Nb de femmes	3	3	3	<i>Effectif au 31/12, mandataire inclus</i>	
			% de femmes	38%	37.5%	38%		
			Nb d'hommes	5	5	5		
			% d'hommes	62%	62.5%	63%		
		Répartition par genre chez les cadres (hors Comité De Direction)	Nb de femmes	27	29	29	<i>Effectif au 31/12</i>	
			% de femmes	57%	58%	56%		
			Nb d'hommes	20	21	23		
			% d'hommes	43%	42%	44%		
	Répartition par genre pour les autres effectifs	Nb de femmes	13	14	15	<i>Effectif au 31/12</i>		
		% de femmes	87%	82%	83%			
		Nb d'hommes	2	3	3			
		% d'hommes	13%	18%	17%			
	Répartition par genre pour le total des effectifs	Nb de femmes	43	46	47	<i>Effectif au 31/12, hors mandataire</i>		
		% de femmes	62%	62%	61%			
Nb d'hommes		26	28	30				
% d'hommes		38%	38%	39%				
Diversity-Pay	Écart de salaire entre hommes et femmes au Comité de direction (hors Directeur général et Directeur général délégué)	%	- 4%	12%	10%	<i>Salaire de base brut théorique, hors prime ancienneté et rémunération variable au 31/12, hors DG et DGD, hors contrats alternance) 1- (salaire moyen femmes/salaire moyen hommes)</i>		
		Écart de salaire entre hommes et femmes chez les cadres (hors Comité de direction)	%	16%	18%		17%	
			Écart de salaire entre hommes et femmes dans les autres catégories	%	- 8%		-10%	14%
				Écart de salaire entre hommes et femmes pour le total des effectifs	%		23%	32%
Formation	Emp-Training	Nombre total d'heures de formation	Nombre	1 323	1 493	2 712		
		Nombre de collaborateurs formés	Nombre	51	57	72	Y compris mandataire	
		Nombre moyen d'heures par stagiaire	Nombre	26	26	38		
		% de collaborateurs formés	%	71%	83%	93%	<i>Nb de salariés formés / Effectif Moyen</i>	
		% de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle	%	2,3%	2,2%	3,4%		
Évaluation	Emp-Dev	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle dans l'année	%	94%	96%	97%	<i>Nb entretien réalisé / population éligible</i>	

Indicateurs sociaux et sociétaux							
Thème	Code EPRA	Indicateur	Unité	2021	2022	2023	Commentaires
Attractivité et rétention des talents	Emp-Turnover	Embauches en CDI	Nombre	6	6	4	
		Embauches en CDD	Nombre	0	4	10	
		Total des embauches	Nombre	6	10	14	
		Rupture conventionnelle	Nombre	3	1	3	
		Fin de CDD	Nombre	0	0	6	
		Démission	Nombre	3	3	1	
		Licenciement	Nombre	2	0	0	
		Total des départs	Nombre	9	5	13	Y compris 2 départs en retraite
Turn-over	%	10,4%	8,0%	7,1%	(Nb de départs CDI sauf décès + Nb entrées CDI)/2/ effectif au 01/01/N		
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	2	1	5	5 accidents de trajet sans arrêt
		Taux de fréquence	Taux	0	8,36	0	(nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000
		Taux de gravité	Taux	0	0,01	0	(nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000
	Taux d'absentéisme de courte durée	Taux	0,4%	0,6%	0,7%	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%	100%	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 2021, 2022 et 2023	
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 6.2

Indicateurs de gouvernance			
Thème	Code EPRA	Indicateur	Explication
Gouvernance	Gov-Board	Composition du Conseil d'administration	Description Cf. rubrique 3.1 du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise
	Gov-Select	Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Description Cf. rubrique 3.2 du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise
	Gov-Col	Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Description Cf. rubrique 3.9.3 du rapport du gouvernement d'entreprise

Le taux de couverture est de 100% pour l'ensemble des indicateurs sociaux et de gouvernance reportés

6.5. Concordance avec les 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 :

Pilier	Enjeu	Contribution aux objectifs de développement durable			
Stratégie climat	Sobriété dans l'exploitation	   			
	Réduction du carbone embarqué et économie circulaire				
	Résilience du bâti				
Empreinte sur la ville	Architecture & design				
	Nature & paysage				
	Mobilités				
Au service des utilisateurs	Confort & aménagement				
	Certification & labellisation				
	Relation & satisfaction clients				
Engagement des équipes et des partenaires	Attractivité, développement des compétences & diversité	   			
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail				
	Éthique dans la chaîne de valeur				

6.6. Vérification des données / CAC

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

Rapport d'assurance modérée de l'un des Commissaires aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations environnementales

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'attention de la Direction générale,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de Société Foncière Lyonnaise (ci-après « la Société ») et à la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations environnementales sélectionnées par la Société, préparées selon les procédures de la Société (ci-après le « Référentiel ») et présentées au sein de la déclaration de performance extra financière (ci-après la « Déclaration ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après les « Informations »).

Les Informations, sélectionnées par la Société, sont les suivantes :

Informations quantitatives

- ◆ 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) ;
- ◆ Émissions de gaz à effet de serre (GES) Scopes 1 et 2 market-based 2023 à périmètre courant (sans correction climatique) ;
- ◆ Surface totale végétalisée (horizontale ou verticale) en m² et en % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

Informations qualitatives

- ◆ Trajectoire carbone Scope 1 et 2 certifiée par la Science-Based Targets Initiative (SBTi).

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.

Préparation des Informations

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 au siège de la Société.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

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 la Société

Il appartient à la Société :

- ◆ de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel ;
- ◆ d'établir les Informations conformément au Référentiel ;
- ◆ de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Commissaire aux comptes

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans la Déclaration.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- ◆ d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- ◆ de formuler une conclusion indépendante, fondée sur les éléments probants que nous avons obtenus ; et
- ◆ de partager notre conclusion avec le management de la Société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Société, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

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) « *Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information* » de l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11 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.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux afin de nous permettre de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les Informations.

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures mises en œuvre sur ces informations dépendent de notre jugement professionnel, y compris l'évaluation des risques d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

- ◆ Nous avons: apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible;
- ◆ vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations;
- ◆ mené des entretiens auprès des directions concernées au siège de la Société et auprès d'une sélection d'entités contributrices afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel;
- ◆ mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions;
- ◆ mené des tests de détail sur la base de sondages, réalisés au niveau d'une sélection d'entités représentatives⁽¹⁾ que nous avons sélectionnées, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné couvre entre 20 et 46% des données consolidées relatives aux Informations.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. 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.

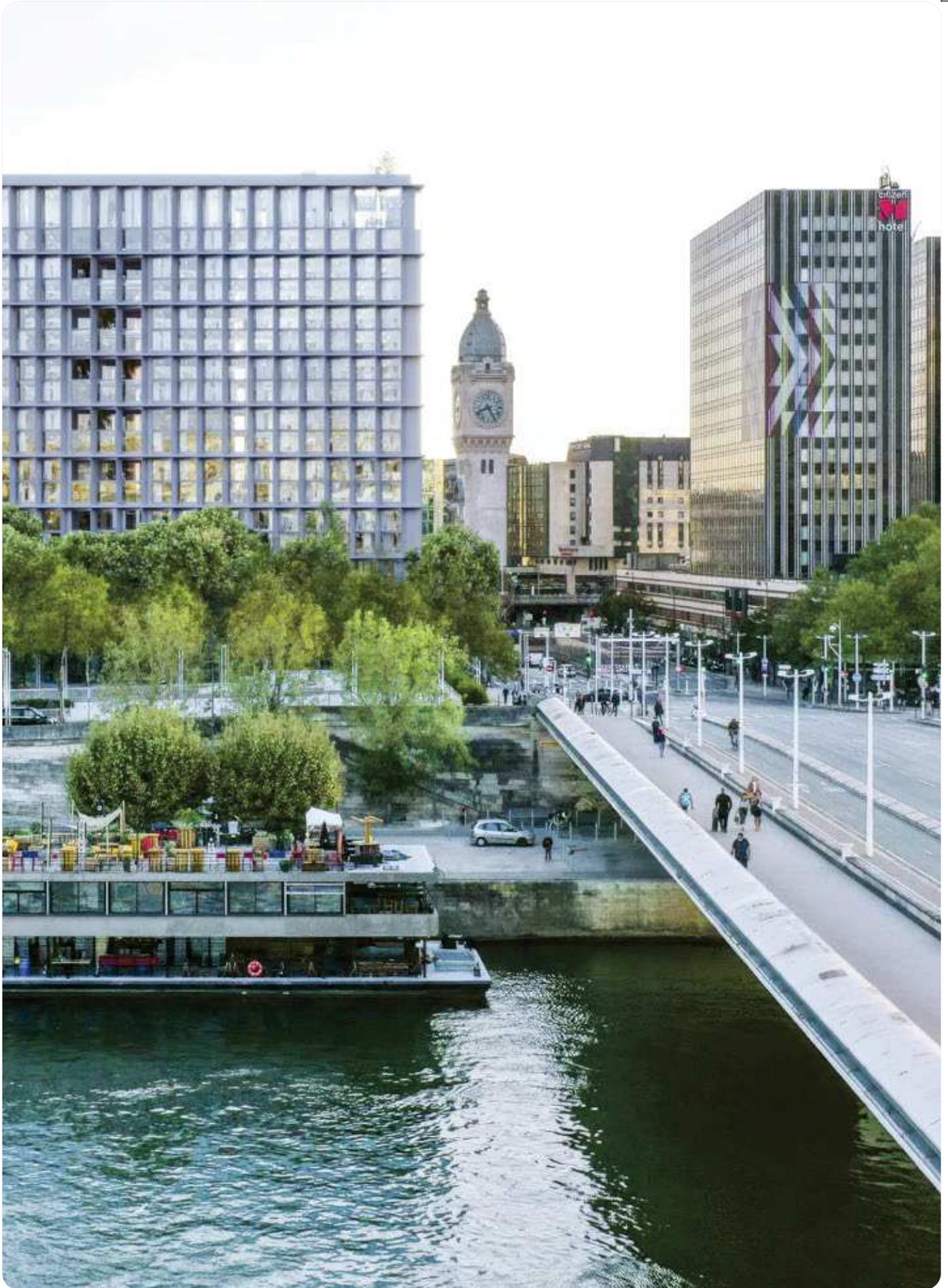
Paris-La Défense, le 28 février 2024
L'un des Commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Sylvain Durafour
Associé, Audit

Catherine Saire
Associée, Développement Durable

(1) Immeubles Cloud, 131 Wagram et Immeuble Édouard VII (sur une sélection d'informations).



14. Annexes

Annexe 14.1 – Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire du 16 avril 2024 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 2023, 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 2023 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 2023, 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 2023 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 2023, 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 2023 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 2023 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 16 avril 2024 concernant l'attribution gratuite d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)

En application des dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance 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 2023.

Dans le cadre de l'autorisation conférée pour une durée de 38 mois par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 dans sa dixième résolution extraordinaire, le Conseil d'administration, réuni le 14 février 2023, statuant à l'unanimité et suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 8 février 2023, a adopté le règlement du plan n° 7 d'attribution gratuite d'actions de performance (le « Plan n° 7 »).

Il est précisé que le Plan n° 7 a été adopté sans remettre en cause le règlement du Plan n° 6 adopté par le Conseil d'administration des 19 novembre 2021 et 8 février 2022 sur le fondement de la dixième résolution extraordinaire adoptée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 (le « Plan n° 6 »).

Le Conseil d'administration du 14 février 2023 a également décidé deux attributions gratuites d'actions et arrêté la liste des bénéficiaires de ces attributions :

- ♦ l'une régie par le Plan n° 7,
- ♦ l'autre régie par le Plan n° 6.

La date de ces attributions s'entend du 14 février 2023.

1. Cadre des attributions gratuites d'actions

1.1. Autorisation de l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 (dixième résolution extraordinaire)

L'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 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 (ensemble le « Groupe »), ou certaines catégories d'entre eux, des attributions gratuites 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).

1.2. Adoption du Plan n° 7 par le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023 a adopté le Plan n° 7.

1.3. Attributions gratuites d'actions décidées par le Conseil d'administration du 14 février 2023 dans le cadre du Plan n° 6 et du Plan n° 7

Le Conseil d'administration du 14 février 2023 a décidé d'attribuer au titre du Plan n° 6 et du Plan n° 7 un nombre total maximum d'actions gratuites de 54 960, dont 9 960 au titre du Plan n° 6 et 45 000 au titre du Plan n° 7 (soit respectivement 4 980 et 22 500 actions cible) 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.

1.3.1. Attributions consenties aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'année 2023

Sur les 54 960 actions attribuées, 26 000 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, soit 20 000 au Directeur général Monsieur Dimitri Boulte et 6 000 à la Directrice générale déléguée Madame Aude Grant, étant précisé qu'aucune action n'a été attribuée au Président du Conseil d'administration, Monsieur Pere Viñolas Serra.

	Dimitri Boulte	Aude Grant	Pere Viñolas Serra
Attributions consenties par la Société aux mandataires sociaux durant l'exercice 2023	Nombre maximum : 20 000 Nombre cible : 10 000 Valeur* : 729 050 €	Nombre maximum : 6 000 Nombre cible : 3 000 Valeur* : 218 715 €	Nombre maximum : néant Nombre cible : néant Valeur* : 0 €

* Les sommes correspondant à la valorisation au 31 décembre 2023 des actions attribuées ont été déterminées par application du modèle binomial et résultent du calcul suivant : nombre d'actions cible 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, taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option, objectifs de résultats, contributions fiscales et sociales et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 72,905 € pour les actions attribuées le 14 février 2023.

La juste valeur mentionnée s'entend hors contribution patronale.

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.

1.3.2. Attributions consenties à chacun des quinze* 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 au 31/12/2023
Fabienne Boileau	3 000	1 500	109 358 €
Pierre-Yves Bonnaud	3 000	1 500	109 358 €
François Derrian	3 000	1 500	109 358 €
Émilie Germane	3 000	1 500	109 358 €
Jérôme Lacombe	4 000	2 000	145 810 €
Éric Oudard	3 000	1 500	109 358 €
Alexia Abtan	800	400	29 162 €
Stéphane Blanc	800	400	29 162 €
Thierry Buhot	800*	400*	29 162 €
Lionel Djoko Kombou	800	400	29 162 €
Antoine Dupont	800	400	29 162 €
Virginie Krafft	800	400	29 162 €
Caroline Nguyen	800	400	29 162 €
Fabrice Ruchaud	800	400	29 162 €
Nicolas Tennevet	800	400	29 162 €

* Aucune de ces actions ne pourra être acquise, le bénéficiaire ayant quitté la société postérieurement à leur attribution.

• Attributions consenties durant l'année 2023 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 au 31/12/2023
Cadres du Comité de Direction	6	19 000	9 500	692 598 €
Cadres de catégories 3 et 4	13	8 000	4 000	291 622 €
Cadres de catégories 1 et 2	35	1 960	980	71 447 €

2. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites n° 6

2.1. Motifs de l'attribution

L'attribution décidée le 14 février 2023 et soumise au Plan n° 6 adopté par le Conseil des 19 novembre 2021 et 8 février 2022 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° 6 a été étendu au profit de certaines catégories de salariés de SFL et de Locaparis, afin de les associer au développement de SFL.

Il est précisé que les catégories de salariés bénéficiaires sont déterminées par le Conseil d'administration à partir de critères objectifs et non restrictifs, tenant compte notamment des niveaux de classification définis par la convention collective et/ou de la nature des fonctions exercées par les bénéficiaires et des responsabilités que celles-ci impliquent dans l'intérêt de la Société.

2.2. Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

2.2.1. 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 18 février 2022 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 2024).

2.2.2. 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.

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.

2.2.3. 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 Référence, 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.

2.3. 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, après cette période de conservation, 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.

3. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites n° 7

3.1. Motifs de l'attribution

L'adoption par le Conseil d'administration du 14 février 2023 du Plan n° 7 a pour objectif premier la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de catégories de salariés de SFL et de Locaparis qu'elle souhaite motiver particulièrement et associer au développement de la Société.

Il est précisé que les catégories de salariés bénéficiaires sont déterminées par le Conseil d'administration à partir de critères objectifs et non restrictifs, tenant compte notamment des niveaux de classification définis par la convention collective et/ou de la nature des fonctions exercées par les bénéficiaires et des responsabilités que celles-ci impliquent dans l'intérêt de la Société.

3.2. Période d'acquisition, condition de présence et objectifs de performance

3.2.1. 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 14 février 2023 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 - la période de référence - (soit, pour cette attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2025).

3.2.2. 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 et précisés dans le Plan n° 7.

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 mandataire social de l'une des entités du Groupe à la date d'acquisition.

3.2.3. Objectifs de performance

Le nombre d'actions définitivement acquises à l'issue de la période d'acquisition 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, exprimée en pourcentage, du NTA (*Net tangible Asset*) par action de la Société au titre de la période de référence considérée comparée à l'évolution, exprimée en pourcentage, du NTA par action de chacune des Sociétés de Référence sur la période de référence, 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.

3.3. Période de conservation

Sauf exception (invalidité, décès, départ à la retraite), les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai d'un an suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, après cette période de conservation, les mandataires sociaux devront conserver un nombre d'actions au moins égal à 10% des actions définitivement acquises jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

4. Nature des actions et droits attaches auxdites actions

Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021, les actions attribuées aux bénéficiaires pourront être des actions existantes ou des actions à émettre par la Société. Les actions définitivement acquises seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter de leur date d'acquisition 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.

5. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant dans le cadre du Plan n° 6 et du Plan n° 7 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de Euronext Paris immédiatement après leur émission.

6. Faculté d'ajustements par le Conseil d'administration

Aux termes du Plan n° 6 et du Plan n° 7, 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.

Le Conseil d'administration

Annexe 14.3 - Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (article R.225-102 du Code de commerce)

Nature des indications	2019	2020	2021	2022	2023
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	93 057 948 €	93 057 948 €	85 729 430 €	85 729 430 €	85 771 344 €
Nombre d'actions émises	46 528 974	46 528 974	42 864 715	42 864 715	42 885 672
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe	108 128 662 €	101 508 459 €	88 187 230 €	65 191 921 €	64 819 129 €
Bénéfices avant impôt, participation, amortissements et provisions	94 349 806 €	87 047 654 €	1 129 794 847 €	91 784 815 €	103 444 034 €
Impôts sur les bénéfices	-45 000 €	-361 000 €	-48 800 €	-42 000 €	-
Participation des salariés	151 493 €	141 133 €	5 850 402 €	124 273 €	128 332 €
Bénéfices après impôts, participation, amortissements et provisions	58 206 015 €	42 992 080 €	1 093 150 824 €	58 233 161 €	11 402 381 €
Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾	123 301 781 €	97 710 845 €	180 031 803 €	180 119 822 €	102 925 613 €
III. Résultat des opérations réduit à une seule action⁽²⁾					
Bénéfice après impôt, participation, mais avant amortissements et provisions	2,03 €	1,87 €	26,22 €	2,14 €	2,41 €
Bénéfice après impôt, participation, amortissements et provisions	1,25 €	0,92 €	25,50 €	1,36 €	0,27 €
Dividende versé à chaque action	2,65 €	2,10 €	4,20 €	4,20 €	2,40 €
IV. Personnel					
Nombre de salariés	62	62	60	61	67
Montant de la masse salariale	10 829 216 €	12 379 210 €	12 923 032 €	16 090 337 €	9 805 337 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres, etc.)	3 573 264 €	3 965 273 €	4 565 668 €	4 043 679 €	3 752 493 €

(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 de 3 664 259 actions.

Le 13 mars 2023, 20 957 actions nouvelles ont été émises pour satisfaire la distribution gratuite d'actions décidées par le Conseil d'administration du 6 février 2020.

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 2023, 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 et (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 2023)

Problématiques concernées	Recommandation du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2023	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. 21).	Seul Monsieur Brugera détient un nombre significatif d'actions.	En 2021, la majeure partie des actions cessibles détenues par les Administrateurs a été apportée à l'offre publique mixte simplifiée visant les actions SFL initiée par Colonial, actionnaire majoritaire (cf. note d'information établie par la Société en réponse l'offre publique de Colonial, sur laquelle l'AMF a apposé le visa n° 21-341).
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. 26.3.2).	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. En 2023, les critères quantifiables ont représenté 54% de la rémunération variable et les critères qualitatifs 46% (voir détail du mode de calcul en pages 137 et suivantes). Pour l'exercice 2024, la politique de rémunération a été modifiée de sorte que les critères quantitatifs atteignent 70% et les critères qualitatifs 30%.
Débat du Conseil sur son fonctionnement/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. 11.3).	L'examen du fonctionnement du Conseil d'administration n'a pas fait l'objet d'un point à l'ordre du jour en 2023. Aucune évaluation formalisée n'a été réalisée en cours des trois derniers exercices.	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 avait été présenté lors du Conseil du 19 décembre 2017.
Présidence du Comité de rémunérations et de sélection	Il est recommandé que le Président du Comité des rémunérations soit indépendant (art. 19.1).	Le Président du Comité de rémunérations et de sélection est le Président du Conseil d'administration.	La taille restreinte du Conseil d'administration n'a pas permis la désignation d'un Administrateur indépendant à la présidence du Comité de rémunérations.
Réunion du Conseil d'administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Il est recommandé d'organiser chaque année une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux (art. 12.3).	Toutes les réunions du Conseil d'administration ont lieu en présence du Directeur général et de la Directrice générale déléguée.	Le Directeur général et la Directrice générale déléguée assistent aux réunions du Conseil, mais n'ont pas de voix délibérative puisqu'ils ne détiennent pas de mandats d'Administrateurs.

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 14 février 2024.

1. Référence au Code AFEP-MEDEF

La Société se réfère au Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en décembre 2022 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP (www.afep.com).

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

2. Direction générale et Comité de Direction au 31 décembre 2023

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 Dimitri Boulte, Directeur général

Adresse professionnelle: 42 rue Washington - 75008 Paris

Mandats/Fonctions exercés au 31 décembre 2023 dans le groupe SFL:

Directeur général	SFL	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Président-directeur général	SEGPIM (SA)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Président	Parhaus (SAS)*	depuis le 4 décembre 2023
Président	Pargal (SAS)*	depuis le 4 décembre 2023
Président	Parchamps (SAS)*	depuis le 4 décembre 2023

* Les Sociétés Parhaus, Pargal et Parchamps ont été transformées de SCI en SAS le 4 décembre 2023, Monsieur Dimitri Boulte qui occupait la fonction de gérant de ces trois SCI jusqu'à cette date, a été nommé Président des SAS.

Mandats/Fonctions échus au cours des cinq derniers exercices

Président	Parholding (SAS)*	jusqu'au 4 septembre 2023
Président	Locaparis (SAS)	Jusqu'au 9 mai 2023
Directeur général délégué	SFL	jusqu'au 30 juin 2022
Directeur des Opérations	SFL	jusqu'au 30 juin 2022
Directeur général	Parholding (SAS)*	jusqu'au 30 juin 2022
Membre du Comité des Associés représentant SFL	Parholding (SAS)*	jusqu'au 4 août 2021
Administrateur représentant SFL au Conseil de Gérance	SCI Washington	jusqu'au 4 août 2021

* La société Parholding a fait l'objet d'une fusion absorption par SFL en 2023. La fusion a été réalisée juridiquement le 4 septembre 2023.

Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée

Adresse professionnelle: 42 rue Washington - 75008 Paris

Mandats/Fonctions exercés au 31 décembre 2023 dans le groupe SFL:

Directrice générale déléguée Directrice des opérations	SFL	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Présidente	Locaparis	depuis le 9 mai 2023
Administratrice	SEGPIM (SA)	depuis le 1 ^{er} juillet 2022
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SAS Cloud	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	92 Champs-Élysées (SAS)	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SCI Paul Cézanne	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SCI 103 Grenelle	depuis le 4 août 2021

Mandats/Fonctions échus au cours des cinq derniers exercices

Directrice générale	Parholding (SAS)*	jusqu'au 4 septembre 2023
Directrice générale adjointe, asset management et gestion clients	SFL	jusqu'au 30 juin 2022
Directrice générale	Locaparis (SAS)	jusqu'au 9 mai 2023
Membre du Comité des Associés représentant SFL	Parholding (SAS)	jusqu'au 4 août 2021
Administratrice représentant SFL au Conseil de Gérance	SCI Washington	jusqu'au 4 août 2021

* La société Parholding a fait l'objet d'une fusion absorption par SFL en 2023. La fusion a été réalisée juridiquement le 4 septembre 2023.

2.3. Limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

Le Directeur général et la Directrice générale déléguée 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 14 février 2023 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 euros,
- ◆ 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 la Directrice générale déléguée 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 2023

Au 31 décembre 2023, le Comité de Direction comprenait les membres suivants :

- ◆ **Dimitri Boulte** : Directeur général,
- ◆ **Aude Grant** : Directrice générale déléguée, Directrice des opérations
- ◆ **Jérôme Lacombe** : Directeur général adjoint, Directeur des ressources
- ◆ **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
- ◆ **Éric Oudard** : Directeur Technique et développement.

Dimitri Boulte (46 ans), Directeur général	Il a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d'HEC et du CEMS Master of International Management de l'université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a occupé différents postes 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 puis Directeur général de SFL à compter du 1 ^{er} juillet 2022
Aude Grant (42 ans), Directrice générale Déléguée, Directrice des opérations	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. Elle a été nommée Directrice générale déléguée et Directrice des opérations de SFL à compter du 1 ^{er} juillet 2022.
Jérôme Lacombe (53 ans), Directeur général adjoint, Directeur des ressources	Diplômé de l'université de Paris Dauphine, il est titulaire d'un MBA obtenu au sein de l'ESADE à Barcelone et a plus récemment suivi une formation à Oxford sur la finance durable et les risques financiers liés au changement climatique. Fort de ses diverses expériences acquises au sein de sociétés de référence (CBRE Investment Management, ING Real Estate...) qui l'ont notamment amené à encadrer des équipes internationales, il a rejoint SFL le 5 décembre 2022 où il participe à la poursuite du développement de SFL en supervisant les départements suivants : Direction financière, DSI, Secrétariat général, Direction des ressources humaines et Communication. Il est également en charge de la définition de la stratégie ESG de la Société.
Fabienne Boileau (56 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 Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités.
Pierre-Yves Bonnaud (46 ans), Directeur asset management et gestion clients	Diplômé de l'ESTP Cachan et titulaire d'un master à l'ESSEC Business School, il a débuté sa carrière chez CBRE Investors en tant qu'analyste financier et asset manager, puis il a rejoint Mercialis en 2006. Passé chez Immobilière Casino en 2011, il y a exercé les fonctions de Directeur des grands projets puis de Directeur des arbitrages, avant de revenir chez Mercialis en 2014 en tant que Directeur de l'asset management valorisation. Il a rejoint SFL en tant que Directeur de l'asset management et de la gestion clients en 2016.
François Derrian (54 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.
Émilie Germane (47 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. En 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.
Éric Oudard (55 ans), Directeur technique et développement	Il est Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées, ancien élève de la Bartlett School of Architecture (University College London), Vice-Président du groupe professionnel immobilier X-Ponts Pierre, il a travaillé chez Vinci Construction, Accor, à l'Immobilière du groupe Casino entre autres. Il a rejoint le Comité de Direction de SFL comme Directeur Technique et Développement en 2014, en charge du développement immobilier, de l'exploitation du patrimoine et du développement durable.

Politique de mixité au niveau du Comité Direction

Au 31 décembre 2023, sur les huit membres composant le Comité de Direction, trois sont des femmes, soit 37,5%.

Les trois femmes membres du Comité de Direction occupent les postes de Directrice générale déléguée et Directrice des opérations (Madame Aude Grant), Directrice financière (Madame Fabienne Boileau) et Secrétaire générale, Directrice juridique et Secrétaire du Conseil d'administration (Madame Émilie Germane).

La Société veille à poursuivre ses efforts en matière de féminisation de ses instances dirigeantes.

Étant donné l'effectif salarié de la société (79 au 31 décembre 2023), les 10% de postes à responsabilité les plus élevés 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 2023

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 2023, le Conseil d'administration, composé de six membres, demeure inchangé par rapport 31 décembre 2022.

La répartition des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2023 est la suivante:

- ◆ Trois Administrateurs élus sur proposition de l'actionnaire majoritaire, Inmobiliaria Colonial Socimi, SA:
 - Monsieur Pere Viñolas Serra (Président du Conseil d'administration),
 - Monsieur Juan José Brugera Clavero,
 - Madame Carmina Ganyet I Cirera;
- ◆ Un Administrateur élu sur proposition de Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC⁽¹⁾:
 - Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani;
- ◆ Deux Administratrices indépendantes:
 - Madame Arielle Malard de Rothschild,
 - Madame Alexandra Rocca.

En application de l'article 15 des statuts, 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 peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Par ailleurs, l'article 17 des statuts prévoit que les fonctions de Président du Conseil d'administration cessent de plein droit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel le Président aura atteint l'âge de 75 ans.

Au 31 décembre 2023, un Administrateur a plus de 70 ans, quatre Administrateurs (dont le Président du Conseil d'administration) ont entre 60 et 69 ans et un Administrateurs a moins de 60 ans.

3.2. Politique de diversité au Conseil d'administration

Les qualifications et l'expérience professionnelle de chaque Administrateur sont décrites en page 117 et suivantes du présent rapport.

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

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration comprend trois femmes sur un total de six membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d'administration à cette date est ainsi de 50%, en conformité avec les articles L.22-10-3 et L.225-18-1 du Code commerce.

Pour l'exercice 2024 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

(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 (Inmobiliaria Colonial Socimi SA) à effet du 12 novembre 2018 la totalité des actions SFL qu'elles détenaient.

loi, la réglementation et les statuts (critères 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 (art L.2312-72), deux membres du Comité Social et Économique assistent aux séances du Conseil d'administration, avec voix consultative.

Âge moyen des membres du Conseil d'administration	63 ans
Ancienneté moyenne des membres du Conseil d'administration	10,75 ans
Proportion de femmes au sein du Conseil d'administration	50%
Proportion d'hommes au sein du Conseil d'administration	50%
Nombre de nationalités représentées	3

3.3. Changements intervenus dans la composition du Conseil d'administration et des Comités au cours de l'exercice 2023 - Situation arrêtée le 31 décembre 2023

	Renouvellements	Nominations	Départs
Conseil d'administration	Carmina Ganyet I Cirera 13/04/2023		
	Alexandra Rocca 13/04/2023		
	Juan José Brugera Clavero 13/04/2023		
Comité d'audit et des comptes	-	-	-
Comité de rémunérations et de sélection	-	-	-
Comité des Administrateurs indépendants	-	-	-
Comité exécutif et stratégique	-	Pere Viñolas Serra Membre, nommé Président 13/04/2023	

3.4. Proposition de renouvellements des membres du Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 16 avril 2024

Arriveront à expiration lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2023, les mandats d'Administrateurs de Messieurs Juan José Brugera Clavero et Ali Bin Jassim Al Thani.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale qui sera réunie le 16 avril 2024 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 2024 (cinquième résolution ordinaire) et de renouveler pour une durée de trois années le mandat d'Administrateur de Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 (sixième résolution ordinaire).

Conformément à l'article 15 des statuts de la Société, la durée des renouvellements de mandats proposés est d'une année pour le mandat d'Administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero, celui-ci ayant plus de 70 ans, et de trois années pour Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani.

Messieurs Juan José Brugera Clavero et Ali Bin Jassim Al Thani 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.

À l'issue de l'Assemblée et en cas de vote favorable aux propositions ci-dessus, la composition du Conseil d'administration demeurera inchangée. Le Conseil d'administration composé de six membres dont deux indépendants, restera conforme aux dispositions du Code de commerce et du Code AFEP-MEDEF auquel la Société se réfère.

3.5. Les Administrateurs indépendants

L'article 10.2 du Code AFEP-MEDEF précise qu'un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, tout mandataire social non exécutif de la Société ou de son groupe dépourvu de liens d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

L'article 10.5 du 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.

Le Code AFEP-MEDEF précise en outre 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.

Le Code AFEP-MEDEF ajoute par ailleurs que 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.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration, sur avis du Comité de rémunérations et de sélection, a conclu que les deux Administratrices ci-après peuvent être qualifiées d'indépendantes :

- ◆ Madame Arielle Malard de Rothschild,
- ◆ Madame Alexandra Rocca.

Aucune de ces Administratrices 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
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	✓	✓
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.	✓	✓

3.6. Présentation synthétique des membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2023

	Informations personnelles				Expérience	Position au sein du Conseil				Participation à des Comités du Conseil*			
	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions		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	Comité des Administrateurs indépendants
Pere Viñolas Serra (Président du Conseil d'administration)	61 ans	H	Espagnol	0	2	non	23/07/2008	AGO 2025	15,5 ans	-	P	P	-
Administrateurs	Ali Bin Jassim Al Thani	64 ans	H	Qatari	25	3	non	13/11/2015	AGO 2024	8,5 ans	-	-	-
	Juan José Brugera Clavero	77 ans	H	Espagnol	12 025	2	non	23/07/2008	AGO 2024	15,5 ans	-	-	M
	Carmina Ganyet I Cirera	55 ans	F	Espagnole	0	3	non	20/07/2009	AGO 2026	14,5 ans	P	-	M
	Arielle Malard de Rothschild	60 ans	F	Française	25	1	oui	26/07/2018	AGO 2025	5,5 ans	M	M	-
	Alexandra Rocca	61 ans	F	Française	0	2	oui	15/02/2019	AGO 2026	5 ans	M	M	-

* P: Président - M: Membre

3.7. Profil, expérience et expertise des administrateurs

Pere Viñolas Serra

- Président du Conseil d'administration de SFL
- Président du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
- Président du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle: Avenida Diagonal, 532 - 08006 Barcelone (Espagne)

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

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. En Espagne il est actuellement membre du Conseil d'administration de la société Bluespace, Membre du Conseil d'administration de l'EPRA (European Public Real Estate Association) et Directeur général, Vice-Président et membre du Comité exécutif de la Société Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2023 (hors SFL)

- Directeur général, Vice-Président et membre du Comité exécutif de Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)
- Administrateur de Bluespace (Espagne)
- Administrateur de l'EPRA (Espagne)

Société cotée

✓

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Administrateur de ELECTRO-STOCKS SL (Espagne)

Juan José Brugera Clavero

- Administrateur de SFL
- Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle: Avenida Diagonal, 532 - 08006 Barcelone (Espagne)

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Monsieur Juan José Brugera Clavero est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en technique industrielle de l'EUITI de Terrassa et d'un MBA de l'ESADE. Il a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et 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 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 Madrilenia (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 Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (USA). Il a été Président du Conseil d'administration de SFL du 14 avril 2010 au 7 avril 2022.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2023 (hors SFL)

- Président du Conseil d'administration et Président du Comité exécutif de Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)

- Docteur Honoris Causa de l'Université Rhodes Island (USA)

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Président du Conseil d'administration de SFL (jusqu'au 7 avril 2022)

Sheikh Ali Bin Jassim Al Thani

- Administrateur de SFL

Adresse professionnelle: Qatar Investment Authority - PO BOX 23224 - Doha (Qatar)

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Sheikh 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.

Il est actuellement Président de Qatar General Insurance & Reinsurance Co. Il est en outre membre du Conseil d'administration de Hapag-Lloyd AG, vice-Président de LQB - Libyan Qatari Bank et depuis 2015 il est Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne).

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2023 (hors SFL)

- Administrateur de Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)

- Président du Conseil d'administration et Administrateur de Eagle SPPICAV

- Président du Conseil d'administration de 52 Capital (SA)

- Président du Conseil d'administration de Diamond SPPICAV (SAS)

- Président du Conseil d'administration et Directeur général de Elypont (SA)

- Président de Qatar General Insurance & Reinsurance Co

- Vice-Président de Libyan Qatari Bank - LQB

- Membre du Conseil de surveillance de Hapag-Lloyd AG

Société cotée

✓

✓

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

Néant

Carmina Ganyet I Cirera

- Administratrice de SFL

- Présidente du Comité d'audit et des comptes de SFL

- Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle: Avenida Diagonal, 532 - 08006 Barcelone (Espagne)

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

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 Directrice générale corporate en janvier 2009.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2023 (hors SFL)

- Directrice générale corporate de Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)

- Membre indépendant du Conseil d'administration, membre de la Commission déléguée de Repsol (Espagne)

- Membre du Comité exécutif de Barcelona Global / ULI Barcelona (Espagne)

- Membre du Conseil d'administration de FIRA 2000 (Espagne)

Société cotée

✓

✓

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Membre du Conseil d'administration de l'Université Ramon Llull (Espagne) (fin en 2023)

- Membre du Conseil d'administration de l'Esade-Alumni (Espagne) (fin en 2023)

Arielle Malard de Rothschild

- Administratrice indépendante de SFL
- Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

Adresse professionnelle: 23 bis avenue de Messine - 75008 Paris (France)

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Madame Arielle Malard de Rothschild est une Administratrice indépendante 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. Elle est également Administratrice de SAGARD Holdings (Canada).

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2023 (hors SFL)

- Gérant de Rothschild & Cie (SCS)
- Administrateur de SAGARD Holdings Inc (Canada)
- Administrateur de SAGARD Holdings Management (Canada)

Société cotée

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Administrateur de Groupe Lucien Barrière
- Membre du Conseil de surveillance, Membre du Comité des risques et Membre du Comité d'audit de Rothschild & Co (SCA) (jusqu'au 21 novembre 2023)

Alexandra Rocca

- Administratrice indépendante de SFL
- Membre du Comité d'audit et des comptes de SFL
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL

Adresse professionnelle: 42 rue Washington - 75008 Paris

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Madame Alexandra Rocca est une Administratrice indépendante 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). Elle a été directrice de la communication chez Air Liquide de juillet 2018 à fin 2022. Elle est actuellement notamment Présidente de ARENCO (SASU), Administratrice de CHARGEURS (SA) et membre de l'Advisory Board de METYIS (Pays-Bas).

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2023 (hors SFL)

- Président de Arencos (SASU)
- Administratrice indépendante, Présidente du Comité de gouvernance et de rémunérations et membre du Comité des acquisitions de Chargeurs SA
- Membre de l'Advisory Board de Metyis (Pays-Bas)

Société cotée

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Membre du Conseil de surveillance de ETAM DÉVELOPPEMENT (SCA)
- Directrice de la communication de Air Liquide (SA)
- Conseillère auprès du Président et du Directeur général chez Air Liquide (jusqu'en juin 2023)

3.8. Assiduité des membres du Conseil d'administration

	Au Conseil d'administration	Au Comité d'audit et des comptes	Au Comité de rémunérations et de sélection	Au Comité exécutif et stratégique	Au Comité des Administrateurs indépendants ⁽¹⁾
Pere Viñolas Serra, Président	100%	n/a	100%	100%	n/a
Administrateurs	Ali bin Jassim Al Thani	83%	n/a	n/a	n/a
	Juan José Brugera Clavero	100%	n/a	n/a	100%
	Carmina Ganyet I Cirera	100%	100%	n/a	100%
	Arielle Malard de Rothschild	83%	100%	100%	n/a
	Alexandra Rocca	100%	100%	100%	n/a

n/a : non applicable
(1) non réuni en 2023.

3.9. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

3.9.1. Rôle du Conseil d'administration

Conformément à la loi, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Le Conseil d'administration est impliqué dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société. Il s'attache à promouvoir la création de valeur par la Société à long terme, conformément à l'intérêt social et en considérant notamment les enjeux sociaux et environnementaux de l'activité 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 d'administration.

Une fois par an, sur la base des travaux de la Direction, le Conseil d'administration approuve le budget de l'exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

Les travaux du Conseil au cours de l'exercice 2023 sont plus particulièrement décrits au paragraphe 3.9.4 ci-après.

3.9.2. 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.

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.

Des extraits du règlement intérieur du Conseil d'administration et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise se trouvent aux paragraphes 3.9.3 et 3.9.4 ci-après.

3.9.3. Droits et devoirs des Administrateurs et gestion des conflits d'intérêts

Outre le rappel des droits et obligations légaux et 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, et 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 déclarer à la Société et à l'Autorité des Marchés Financiers toutes les opérations réalisées sur les titres de SFL dans les conditions prévues par la réglementation.

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.

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 aux débats et au vote de la délibération correspondante.

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.

3.9.4. 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 trois jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités du Conseil, lorsqu'il y a lieu.

Le Conseil d'administration s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2023, le taux de présence des Administrateurs ayant atteint 94,44% en moyenne.

Les principaux thèmes abordés au cours des séances en 2023 ont été essentiellement les suivants :

Séance du 14 février 2023	<ul style="list-style-type: none">• Bilan de l'activité 2022 par la Direction, puis arrêté des comptes de l'exercice 2022• Préparation et convocation de l'Assemblée générale : arrêté de l'ordre du jour, projet des résolutions et des rapports mis à la disposition des actionnaires• Autorisation d'un nouveau financement / Convention réglementée• Cautions, avals, garanties : engagements contractés en 2022 et renouvellement des autorisations• Propositions du Comité de rémunérations et de sélection : calcul de rémunération variable et détermination de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux/Adoption du plan d'attribution d'action de performance n° 7 / Attribution gratuite d'actions de performance au titre des plans n° 6 et n° 7• Présentation par le Comité d'audit et des comptes de la cartographie des risques révisée• Examens des conventions (art. L.225-40-1 du Code de commerce)
Séance du 13 avril 2023 (10 h 00)	<ul style="list-style-type: none">• Point d'actualité : présentation par la Direction• Autorisation d'un nouveau financement• Modification de la composition du Comité exécutif et stratégique• Point d'information par la Direction sur le projet portant sur la migration des données du système informatique dans SAP• Approbation des documents de gestion prévisionnelle
Séance du 13 avril 2023 (12 h 30)	<ul style="list-style-type: none">• Programme de rachat d'actions : mise en œuvre et subdélégation au Directeur général• Présentation par la Direction de l'activité du 1^{er} semestre et arrêté des comptes au 30 juin 2023• Approbation du projet de traité de fusion entre SFL (société absorbante) et Parholding (société absorbée)
Séance du 20 juillet 2023	<ul style="list-style-type: none">• Point sur le PLU bioclimatique• Présentation par la Direction des projets de développement en cours• Présentation par le Comité exécutif et stratégique de l'avancée du projet portant sur la migration des données du système informatique dans SAP• Présentation du Tableau de bord - Indicateurs par le Comité d'audit et des comptes
Séance du 16 novembre 2023	<ul style="list-style-type: none">• Examen du Business plan 2024-2028• Point d'actualité : présentation par la Direction des projets de développement en cours• Approbation du Marché de travaux « Scope »• Autorisation de modification d'un financement / Convention réglementée• Arrêté du nombre d'actions acquises dans le cadre du Plan de performance n° 5 et augmentation du capital• Présentation par la Direction de l'état d'avancement du projet portant sur la migration des données du système informatique dans SAP• Documents de gestion prévisionnelle
Séance du 19 décembre 2023	<ul style="list-style-type: none">• Examen du Business plan 2024-2028 par la Direction et approbation par le Conseil• Approbation de la bascule des données du système informatique dans SAP• Présentation par la Direction de la stratégie de décarbonation de SFL• Présentation par la Direction de l'instrument de couverture souscrit dans le cadre de la politique de hedging

3.10. Adoption du code de déontologie des SIIC

Conformément à la décision du Conseil du 25 septembre 2008, la Société applique le code de déontologie des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

3.11. 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.

3.12. Les Comités spécialisés du Conseil

3.12.1. 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 trois ou quatre 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 de Comité 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.

3.12.2. Le Comité d'audit et des comptes

Au 31 décembre 2023 le Comité d'audit et des comptes est composé de :

- Présidente : ◆ Carmina Ganyet i Cirera
 Membres : ◆ Arielle Malard de Rothschild (Administratrice indépendante)
 ◆ Alexandra Rocca (Administratrice indépendante)

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Comité d'audit et des comptes comporte au moins deux tiers d'Administrateurs indépendants et ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d'audit sont détaillées en pages 118 et 119 du présent rapport.

En 2023, conformément à l'article L.823-19 (article L.821-67 à compter du 1^{er} janvier 2024) du Code de commerce, au Code AFEP-MEDEF et au règlement intérieur du Conseil d'administration, les attributions du Comité d'audit ont été 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 au Conseil d'administration sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale ; émettre 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.821-45 (anciennement 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.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2023. Le taux de présence de chaque réunion a été de 100% de ses membres.

Les principaux thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Séance du 13 janvier 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Approbation du plan d'audit 2023 • Cartographie des risques : mise à jour de l'évaluation des risques • Point d'étape par les commissaires aux comptes de leurs travaux d'audit 2022 • Prestations et services des commissaires aux comptes : renouvellement des délégations du Comité d'audit
Séance du 13 février 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêté des comptes 2022 pour présentation au Conseil • Proposition de renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes de Deloitte & Associés • Examen du tableau de bord des Indicateurs
Séance du 12 avril 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Mission d'audit interne : conclusion par KPMG de la mission 48 : revue de l'indexation des loyers
Séance du 20 juin 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Mission d'audit interne : conclusion par KPMG de la mission 49 : instruments dérivés • Présentation de l'approche d'audit des Commissaires aux comptes • Point sur la compliance au sein du Groupe • Nouveau point sur la mission 48 : revue de l'indexation des loyers
Séance du 19 juillet 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêté des comptes du 1^{er} semestre pour présentation au Conseil • Examen du tableau de bord - Indicateurs /suivi des risques, au 30 juin 2023 • Approbation d'une mission diligentée par Deloitte & Associés à la demande de Colonial dans le cadre des Services Autres que la Certification des Comptes - SACC
Séance du 28 septembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Mission d'audit interne : conclusion par KPMG de la mission 50 : suivi de l'empreinte carbone
Séance du 16 novembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Mission d'audit interne : conclusion par KPMG de la mission 51 : création et suivi budgétaire des opérations Capex • Point d'étape sur l'avancement du déploiement de SAP
Séance du 18 décembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Approbation de la bascule sur SAP

Une description plus détaillée des travaux du Comité d'audit au cours de l'exercice 2023 figure en page 35 et suivantes du Rapport de gestion.

3.12.3. Le Comité de rémunérations et de sélection

Au 31 décembre 2023 le Comité de rémunérations et de sélection est composé de :

- Président : ◆ Pere Viñolas Serra
- Membres : ◆ Arielle Malard de Rothschild (Administratrice indépendante)
- ◆ Alexandra Rocca (Administratrice indépendante)

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

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

- ◆ proposer au Conseil d'administration 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 trois fois au cours de l'exercice 2023 avec un taux de présence de 100%.

Les principaux thèmes abordés en réunion ont été les suivants:

Séance du 8 février 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Calcul de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2022 • Rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2023 • Plan d'attribution gratuite d'actions: <ul style="list-style-type: none"> - Attribution 2023 - Nouveau règlement du plan d'attribution gratuite d'actions de performance n° 7
Séance du 16 novembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Examen de la politique de rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2024 • Discussion sur la liquidité à offrir aux bénéficiaires d'actions gratuites
Séance du 19 décembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Examen de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2024 • Discussion sur la liquidité à offrir aux bénéficiaires d'actions gratuites • Présentation d'un nouveau programme d'ILT (Long-Term Incentive)

3.12.4. Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2023 de:

Président: ♦ Pere Viñolas Serra

Membres: ♦ Carmina Ganyet I Cirera
♦ Juan José Brugera Clavero

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.

Le Comité exécutif et stratégique s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2023 avec un taux de présence de 100%.

Les principaux thèmes abordés en réunion ont été les suivants:

Séance du 13 avril 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Réflexion sur la stratégie portant sur l'intégration plus importante de SFL au sein du Groupe formé avec Colonial • Proposition de modification de la composition du Comité
Séance du 27 juin 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Point d'information sur le projet portant sur la migration des données du système informatique dans SAP • Présentation de l'actualité opérationnelle • Étude de la stratégie d'Investissement / désinvestissement • Point d'étape sur la mise en place des outils de Compliance au sein du Groupe
Séance du 24 octobre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Examen de l'état d'avancement du projet de migration des données du système informatique dans SAP et des outils de compliance • Point sur le marché • Présentation du Business plan 2024-2028 • Étude de la stratégie d'investissement/désinvestissement

3.12.5. Le Comité des Administrateurs indépendants

Le Comité des Administrateurs indépendants est composé au 31 décembre 2023 de:

♦ Arielle Malard de Rothschild,
♦ Alexandra Rocca.

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

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2023.

4. Politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2024

Conformément aux articles L.22-10-8 et R.22-10-14 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2024.

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, au Directeur général délégué 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 2024, tels que décrits ci-après.

Conformément à l'article L.22-10-8 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels présentés dans le présent rapport au titre de l'exercice 2024 sera conditionné à l'approbation de la rémunération des personnes concernées par l'Assemblée générale qui sera tenue en 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

4.1. Politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux pour 2024

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 dirigeants mandataires sociaux intègre, dans sa composante variable, la contribution à la stratégie commerciale et à la stratégie long terme de l'entreprise.

La rémunération variable du Directeur général et du Directeur général délégué/de la Directrice générale déléguée est composée d'un bonus quantitatif ou financier prépondérant, et d'un bonus qualitatif ou non-financier.

La part quantitative est déterminée en fonction d'objectifs chiffrés, clairs, précis et fixés par le Conseil d'administration qui approuve le budget de l'année en cours.

Le bonus qualitatif (ou critères non financiers), est déterminé, quant à lui, en fonction de la réalisation d'objectifs en cohérence avec la stratégie et la pérennité de l'entreprise et intègre notamment un critère RSE.

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 et Directeur général délégué).

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 d'administration 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 la Société 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 dirigeants 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

4.1.3.1. Détermination des critères et objectifs de la rémunération variable

Les critères et les objectifs pris en compte pour déterminer la part variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux sont fixés par le Conseil d'administration sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.

La formule de calcul et le montant de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sont déterminés par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

- ♦ La formule de calcul était demeurée inchangée de 2016 à 2022.
- ♦ Pour l'exercice 2023, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection avait décidé de modifier l'un des critères de performance permettant de calculer la part quantitative. La part quantitative de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux - qui représentait

50% de son montant global - a été déterminée en fonction des deux critères ci-dessous affectés chacun d'un objectif au titre de l'exercice considéré :

- le Résultat net récurrent par action (la formule précédente prenait en compte le Résultat net récurrent),
- les Revenus locatifs (inchangé).

- ◆ Pour l'exercice 2024, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 25 janvier 2024, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2024, a décidé que les critères de performance permettant de calculer les parts quantitative et qualitative de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux seront les suivants :

Part quantitative: 70%		
Pour le Directeur général et la Directrice générale déléguée		Pondération
Critères	Revenus locatifs (RL)	25%
	Résultat Net Récurrent par action (RNR/action)	35%
	Loan To Value (LTV)	10%

Part qualitative: 30%					
Pour le Directeur général		Pondération	Pour la Directrice générale déléguée		Pondération
Critères	Politique RSE	10%	Portfolio management		10%
	Attitude et contribution à la définition et l'exécution de la stratégie	10%	Attitude et contribution à la définition et exécution de la stratégie		10%
	Gestion corporate et ressources financières	10%	Politique RSE		10%

Les critères qualitatifs sont détaillés au point 4.2.2.4.

Cette formule demeure conforme aux pratiques de marché des autres foncières cotées. Elle permet en outre que les critères quantifiables soient prépondérants dans la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

4.1.3.2. Calcul de la rémunération variable

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

- ◆ Prend acte de la réalisation chiffrée de chacun des critères cités au 4.1.3.1 ci-dessus au titre de l'exercice écoulé ;
- ◆ Rappelle les objectifs affectés à ces 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 les grilles de performance déterminées (voir paragraphes 4.2.2.3 et 4.2.2.4 ci-après ;
- ◆ 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).

4.1.3.3. Rémunération en actions

L'évaluation des conditions de performance déterminant, le cas échéant, le montant de la rémunération en actions versée aux mandataires sociaux est, quant à elle, soumise à la procédure suivante :

La Direction de l'entreprise établit une attestation destinée au Commissaire aux comptes mentionnant les informations suivantes :

- ◆ Dates de tenue de l'Assemblée générale et du Conseil d'admini-

nistration 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 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 ci-après.

4.1.5. 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 2024 s'appliquerait sans modification à tout mandataire social nouvellement nommé.

4.1.6. Dérogation à l'application de la politique de rémunération

Non applicable.

4.1.7. Suspension du contrat de travail en cas de mandat social

Lorsqu'un salarié devient directeur général de la Société, son contrat de travail peut être maintenu, mais est, dans ce cas, suspendu.

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 2024 est décrite ci-après.

4.2.1.1. Rémunération fixe au titre du mandat de Président du Conseil d'administration et d'Administrateur

Le Président du Conseil d'administration ayant renoncé à toute rémunération, il ne percevra aucune rémunération au titre de ses mandats de Président et d'Administrateur en 2024.

4.2.1.2. Actions de performance

Le Président du Conseil d'administration ayant renoncé à toute rémunération, le Conseil d'administration ne lui attribuera aucune action de performance en 2024.

4.2.2. Politique de rémunération du Directeur général

La politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2024 est décrite ci-après.

4.2.2.1. Rémunération fixe

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

Le niveau d'attribution lié à chacun de ces critères est déterminé en fonction des grilles de performance suivante:

Taux de réalisation de l'objectif RL	< 90%	90%	100%	105%	> 105%
Niveau attribution	0	50	100	125	125

NB: entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Taux de réalisation de l'objectif RNR/action	< 90%	90%	100%	110%	> 110%
Niveau attribution	0	50	100	150	150

NB: entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Taux de réalisation de l'objectif LTV	< 90%	90%	100%	120%	> 120%
Niveau attribution	125	125	100	50	0

NB: entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Cette rémunération fixe est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration. Une modification de cette rémunération peut intervenir, en tenant compte des résultats économiques et financiers de la Société au titre de l'exercice précédent.

4.2.2.2. Rémunération variable

Au titre de son mandat le Directeur général perçoit une rémunération variable 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.

La formule de calcul de la rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2024, a été déterminée par le Conseil d'administration du 14 février 2024 sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 25 janvier 2024.

Elle a été fixée à un montant équivalent à 100% de la rémunération fixe à objectifs atteints, hors effet des coefficients résultant du mode de calcul de la part quantitative du bonus.

Cette rémunération variable est composée:

- ◆ d'une part quantitative pour 70%,
- ◆ d'une part qualitative pour 30%.

4.2.2.3. Détermination de la part quantitative (critères financiers)

Le poids des critères quantitatifs est pondéré à 70% de la rémunération variable théorique à objectifs atteints.

Cette part de la rémunération variable est calculée en fonction du taux moyen de réalisation des objectifs du Budget de l'année en matière de:

- ◆ Revenus locatifs (RL): pondération à 25%
- ◆ Résultat Net Récurrent/action (RNR/action): pondération à 35%
- ◆ Loan To Value (LTV): pondération à 10%

4.2.2.4. Détermination de la part qualitative (critères non financiers)

Le poids de ces critères est pondéré à 30% de la rémunération variable théorique à objectifs atteints.

Le niveau d'attribution lié à la part qualitative de la rémunération variable est déterminé en fonction de la grille de performance suivante :

Réalisation objectif	< 70%	70%	100%	125%	> 125%
Niveau attribution	0	70	100	125	125

NB: entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Le Comité et le Conseil d'administration conservent néanmoins la capacité d'apprécier globalement la réalisation des objectifs non-financiers, notamment lorsque les conditions envisagées en début d'exercice connaissent une évolution inattendue.

Ces critères extra-financiers retenus sont :

- ◆ Politique RSE: pondération à 10%
- ◆ Attitude et contribution à la définition l'exécution de la stratégie: pondération à 35%
- ◆ Gestion corporate et ressources financières: pondération à 10%

Ils intègrent les composantes suivantes :

1) Politique RSE (pondération 10%)

- ◆ Deux des trois critères suivants :
 - Se maintenir dans le groupe de tête du Gresb Green Star ;
 - Se conformer annuellement à la courbe prévisionnelle SBTi linéarisée +10% maximum - périmètre constant ;
 - Maintien d'un label ou certification sur 100% du patrimoine (« in use » pour le patrimoine en exploitation et label projet exemple BBCA pour les actifs en développement).
- ◆ Mise au point de la version test du reporting taxonomie et CSRD.
- ◆ Mise au point des trajectoires CRREM par actif en exploitation.

2) Attitude et contribution à la définition et l'exécution de la stratégie (pondération 10%)

- ◆ Leadership, sens des responsabilités, prise d'initiatives et de risques, gestion en vision dynamique.
- ◆ Relations avec les autorités (ville de Paris, État, administration), lobbying, PLU.
- ◆ Capacités de représentation dans les instances (FEI, Coalition Bureau).
- ◆ Implication dans les grands dossiers développement.
- ◆ Portfolio management : implication dans l'exécution du Business Plan.

3) Gestion corporate et ressources financières (pondération 10%)

- ◆ Relations Colonial: alignement des pratiques de gouvernance corporative.
- ◆ Politique financière, gestion des couvertures, sécurisation du risque financier.
- ◆ Gouvernance de la société (Gestion des conseils, comités).
- ◆ Fonctionnement général de la Société.

La part qualitative de la rémunération variable est arrêtée en fonction de l'appréciation, par le Comité de rémunérations et de sélection, du niveau de réalisation des objectifs extra-financiers. Le Comité émet ses propositions au Conseil d'administration.

- ◆ Projet portant sur la migration des données du système informatique dans SAP.

4.2.2.5. Actions de performance

Le Directeur général peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

4.2.2.6. Véhicule de fonction

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule de fonction qu'il peut utiliser à titre personnel.

Cet usage personnel constitue un avantage en nature calculé selon les règles en vigueur au sein de la Société.

4.2.2.7. Avantages sociaux

Le Directeur général bénéficie du régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC) prise en charge par la Société d'une durée de 12 mois et à hauteur de 70% du revenu net fiscal professionnel.

Chaque année et si le Directeur général le souhaite, la Société prendra en charge le coût d'un bilan de santé, cette prise en charge étant plafonnée à la somme de 2 000 € hors taxe par an.

Ces prises en charge constituent des avantages en nature calculés selon les règles en vigueur au sein de la Société.

4.2.2.8. 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).

4.2.2.9. Indemnités de cessation de mandat social

- ◆ 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.
- ◆ En cas de révocation de son mandat de Directeur général (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde) indépendamment d'un éventuel changement de contrôle ou de stratégie, l'indemnité de cessation du mandat du Directeur général serait également due.

Jusqu'au 31 décembre 2024, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondrait à la dernière rémunération variable effectivement perçue au titre de quelque fonction que ce soit.

À partir du 1^{er} janvier 2025, la rémunération variable prise en compte pour les besoins du calcul de l'indemnité de cessation du mandat correspondrait à la moyenne des rémunérations variables effectivement perçues au titre des trois derniers exercices.

Il est précisé que serait exclu de la base de calcul tout bonus exceptionnel qui aurait été versé au Directeur général 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 par action (EPRA) du dernier exercice clos par rapport à la moyenne des deux exercices précédents et dans les proportions suivantes :

Résultat net récurrent par action 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 par action serait opérée en tenant compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les exercices concernés.

4.2.3. Politique de rémunération de la Directrice générale déléguée

La Directrice générale déléguée ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat.

Elle est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée conclu antérieurement à la prise d'effet de son mandat et qui a fait l'objet d'un avenant dans le cadre de ses fonctions de Directrice des opérations de la Société.

En sa qualité de salariée, elle 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.

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 2024 est décrite ci-après. Elle est restée inchangée par rapport à 2023.

L'Assemblée générale du 28 avril 2017 a adopté la seizième résolution soumise à son vote, portant le montant global annuel de la rémunération allouée aux Administrateurs à 800 000 euros.

Le Conseil d'administration 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 22.1) selon laquelle la rémunération des Administrateurs doit tenir compte de leur participation effective au Conseil et aux Comités et comporter une partie variable prépondérante.

Au titre de l'exercice 2023, la part variable s'est élevée à 94 000 euros brut et la part fixe à 80 000 euros brut.

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.

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 2023

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 de la Directrice générale déléguée 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 <i>moyenne</i> des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
		2023	2022	2021	2020	2019
Président du Conseil d'administration ^(a)	n/a	n/a	2,91	3,27	3,13	2,78
Directeur général ^(b)	11,21	11,71	12,76	12,16	11,01	9,59
Directrice générale déléguée ^(c)	4,68	8,80	9,75	9,30	8,38	7,17

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération <i>médiane</i> des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
		2023	2022	2021	2020	2019
Président du Conseil d'administration ^(a)	n/a	n/a	3,87	4,71	4,22	3,48
Directeur général ^(b)	13,89	14,71	16,97	17,52	14,83	12,02
Directrice générale déléguée ^(c)	5,79	11,05	12,97	13,40	11,30	8,98

Président du Conseil d'administration ^(a)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Rémunération annuelle	0	0	308 270 €	413 149 €	370 000 €	355 914 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	234 420 K€	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	109 904 K€	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€
– Évolution RNR	+ 1,70%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%	4,2%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	- 20,90%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%	7,7%
Rémunération moyenne	156 377 €	147 104 €	105 840 €	126 502 €	118 182 €	128 138 €
Ratios	n/a	n/a	2,91	3,27	3,13	2,78

Directeur général ^(b)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Rémunération annuelle	1 752 876 €	1 722 047 €	1 351 007 €	1 537 994 €	1 300 738 €	1 229 361 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	234 420 K€	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	109 904 K€	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€
– Évolution RNR	+ 1,70%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%	4,2%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	- 20,90%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%	7,7%
Rémunération moyenne	156 377 €	147 104 €	105 840 €	126 502 €	118 182 €	128 138 €
Ratios	11,21	11,71	12,76	12,16	11,01	9,59

Directrice générale déléguée ^(c)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Rémunération annuelle	731 179 €	1 293 894 €	1 032 373 €	1 176 618 €	990 678 €	919 072 €
Performances de la société						
– Revenus locatifs	234 420 K€	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	109 904 K€	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€
– Évolution RNR	+ 1,70%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%	4,2%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	- 20,90%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%	7,7%
Rémunération moyenne	156 377 €	147 104 €	105 840 €	126 502 €	118 182 €	128 138 €
Ratios	4,68	8,80	9,75	9,30	8,38	7,17

Données relatives au périmètre de la société SFL seule conformément aux dispositions de l'article L.22-10-9 6° et 7° 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			
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Président du Conseil d'administration ^(a)	n/a	n/a	2,82	3,14	3,07	2,71
Directeur général ^(b)	10,87	13,38	12,37	11,70	10,81	9,35
Directrice générale déléguée ^(c)	4,53	10,05	9,45	8,95	8,23	6,99

Président du Conseil d'administration ^(a)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Rémunération annuelle	0	0	308 270 €	413 149 €	370 000 €	355 914 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	234 420 K€	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	109 904 K€	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€
– Évolution RNR	+ 1,70%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%	4,2%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	- 20,90%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%	7,7%
Rémunération moyenne	161 265 €	128 698 €	109 210 €	131 435 €	120 345 €	131 446 €
Ratios	n/a	n/a	2,82	3,14	3,07	2,71

Directeur général ^(b)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Rémunération annuelle	1 752 876 €	1 722 047 €	1 351 007 €	1 537 994 €	1 300 738 €	1 229 361 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	234 420 K€	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	109 904 K€	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€
– Évolution RNR	+ 1,70%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%	4,2%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	- 20,90%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%	7,7%
Rémunération moyenne	161 265 €	128 698 €	109 210 €	131 435 €	120 345 €	131 446 €
Ratios	10,87	13,38	12,37	11,70	10,81	9,35

Directrice générale déléguée ^(c)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Rémunération annuelle	731 179 €	1 293 894 €	1 032 373 €	1 176 618 €	990 678 €	919 072 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	234 420 K€	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€	193 509 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	109 904 K€	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€	106 651 K€
– Évolution RNR	+ 1,70%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%	4,2%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	- 20,90%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%	7,7%
Rémunération moyenne	161 265 €	128 698 €	109 210 €	131 435 €	120 345 €	131 446 €
Ratios	4,53	10,05	9,45	8,95	8,23	6,99

(a) Monsieur Juan José Brugera Clavero a été Président du Conseil d'administration du 14 avril 2010 au 7 avril 2022, date à laquelle Monsieur Pere Viñolas Serra a été nommé à cette fonction.

Ces deux Présidents du Conseil d'administration successifs ont renoncé à toute rémunération au titre des exercices 2022 et 2023 y compris toutes nouvelles attributions gratuites d'actions de performance.

(b) Monsieur Nicolas Reynaud a été Directeur général du 27 janvier 2015 au 30 juin 2022. Monsieur Dimitri Boulte a été nommé à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2022.

(c) Monsieur Dimitri Boulte a occupé la fonction de Directeur général délégué du 27 janvier 2015 au 30 juin 2022. Madame Aude Grant a été nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2022.

5.2. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice 2023

La présente section 5.2 décrit les rémunérations et avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir :

- ◆ Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration,
- ◆ Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général,
- ◆ Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée.

Les tableaux de synthèse établis conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2021-02 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 ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général, en application de la politique de rémunération des mandataires sociaux approuvée par l'Assemblée générale du 13 avril 2023 (dixième résolution ordinaire), seront soumis au vote de l'Assemblée générale du 16 avril 2024 conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34 du Code de commerce. Ils sont détaillés ci-après.

Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration, exerçant son mandat à titre gratuit, aucune résolution dans ce sens ne sera soumise au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 16 avril 2024

5.2.1. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration

Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération au titre de l'exercice 2023.

En conséquence, aucune rémunération ne lui a été versée ou attribuée en 2023.

5.2.2. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général

5.2.2.1. Rémunération fixe

Sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2023, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023 a fixé la rémunération brute annuelle de Monsieur Dimitri Boulte due au titre de l'exercice 2023 à 430 000 euros.

5.2.2.2. Rémunération variable

Les modalités de calcul de la rémunération variable du Directeur général ont été déterminées par le Conseil d'administration du 15 décembre 2022 et approuvées par l'Assemblée générale du 13 avril 2023 dans le cadre du vote sur la politique de rémunération de l'exercice 2023.

Le Conseil d'administration réuni le 14 février 2024 a constaté que le taux de réalisation de l'objectif qualitatif est de 100% et que le taux de réalisation de l'objectif quantitatif est de 114,01%.

En conséquence, pour l'ensemble de l'année 2023, la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général s'établit à 491 623 euros ventilés comme suit :

- ◆ 276 623 euros au titre de la part quantitative (représentant 50% du montant total) déterminée en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté à deux critères: le Résultat net récurrent par action (RNR/action) d'une part et les Revenus locatifs, d'autre part (taux de réalisation à 114,01%); et
- ◆ 215 000 euros au titre de la part qualitative (représentant les 50% restants du montant total) en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels (taux de réalisation à 100%) répartis en cinq catégories, chacune étant pondérée à 20%:
 - attitude générale et contribution à la définition et exécution de la stratégie,
 - politique RSE,
 - portfolio management,
 - politique financière,
 - corporate.

Le ratio RNR n par action /RNR n-1 par action s'établissant à 101,60%, 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 100%.

Le versement de la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte sera subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale qui se tiendra le 16 avril 2024, au titre du vote ex post.

5.2.2.3. Actions de performance

Le 14 février 2023, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri Boulte 20 000 actions de performance, dans le cadre du plan n° 7 d'attribution gratuite d'actions de performance, selon les modalités précisées à l'annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 105 et suivantes du présent Document.

5.2.2.4. Avantages en nature

Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'un véhicule de fonction.

En sa qualité de Directeur général, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie également du régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

5.2.2.5. Indemnités de rupture

Néant.

5.2.2.6. Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués à Monsieur Dimitri Boulte, au cours de l'exercice 2023

Éléments de rémunération due ou attribuée en 2023 à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	430 000 €	La rémunération fixe annuelle de Monsieur Dimitri Boulte au titre de l'exercice 2023 avait été fixée à 430 000 € par le Conseil d'administration du 14 février 2023 sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2023.
Rémunération variable annuelle	491 623 € (le versement de cette rémunération est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2024)	La rémunération variable cible de Monsieur Dimitri Boulte a été déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d'administration du 14 février 2023, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2023.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	n/a	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	0 €	Monsieur Dimitri Boulte n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2023.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	729 050 €	Le Conseil d'administration du 14 février 2023 a décidé d'attribuer 20 000 actions de performance à Monsieur Dimitri Boulte.
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	n/a	Monsieur Dimitri Boulte n'est pas Administrateur et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	22 738 €	Véhicule de fonction et régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).
Autres	51 054 €	Abondement au plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à intéressement collectif au titre de 2022 et à participation au titre du 1 ^{er} semestre 2022 versés en 2023 (les droits acquis au titre de l'exercice 2023 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport.
Indemnité de départ	Aucun versement	Monsieur Dimitri Boulte bénéficie, au titre de son mandat de Directeur général, d'une indemnité de cessation de mandat, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie (mais pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde), correspondant à deux ans de rémunération fixe et variable en prenant en compte la rémunération annuelle fixe en vigueur.
Indemnité de non-concurrence	n/a	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	n/a	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

5.2.3. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée

Madame Aude Grant, nommée Directrice générale déléguée à effet du 1^{er} juillet 2022 par le Conseil d'administration du 15 juin 2022, a conservé son contrat de travail à durée indéterminée conclu antérieurement à la prise d'effet de son mandat, lequel a fait l'objet d'un avenant. Elle 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 au cours ou au titre de l'exercice 2023.

5.2.3.1. Rémunération fixe

En 2023, Madame Aude Grant a perçu la somme de 240 780 euros.

5.2.3.2. Rémunération variable

La rémunération variable de Madame Aude Grant au titre de l'exercice 2023 dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 15 décembre 2022 s'établit à un montant de 219 516 euros.

5.2.3.3. Actions de performance

Le 14 février 2023, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Madame Aude Grant 6 000 actions de performance, dans le cadre du plan n° 7 d'attribution gratuite d'actions de performance, selon les modalités précisées à l'annexe 14.2 du Rapport de gestion en page 105 et suivantes.

5.2.3.4. Avantages en nature

Madame Aude Grant bénéficie d'un véhicule de fonction.

5.2.3.5. Indemnités de rupture

Néant.

5.2.3.6. Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués à Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée en 2023

Éléments de rémunération due ou attribuée en 2023 à Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée	Montants ou valorisation comptable en 2023	Présentation
Rémunération fixe	240 780 €	Au titre de son contrat de travail, la rémunération fixe annuelle de Madame Aude Grant a été fixée à 240 780 € au titre de l'exercice 2023.
Rémunération variable annuelle	219 516 €	La rémunération variable cible de Madame Aude Grant a été déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d'administration du 14 février 2023, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2023.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	n/a	Madame Aude Grant ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	0 €	Madame Aude Grant n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2023.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	218 715 €	Le Conseil d'administration du 14 février 2023 a décidé d'attribuer 6 000 actions de performance à Madame Aude Grant.
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	n/a	Madame Aude Grant n'est pas Administratrice et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	4 823 €	Véhicule de fonction.
Autres	66 606 €	Abondement au Plan d'épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à participation et intéressement collectif au titre de 2022 versés en 2023 (les droits acquis au titre de l'exercice 2023 sont indéterminés à la date de la publication du présent rapport.
Indemnité de départ	Aucun versement	Au titre de son contrat de travail, Madame Aude Grant ne bénéficie d'aucune indemnité spécifique en cas de départ consécutif à un changement de l'actionariat.
Indemnité de non-concurrence	n/a	Madame Aude Grant ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	n/a	Madame Aude Grant ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe dans le cadre de son contrat de travail.

5.2.4. Tableaux de synthèse

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2021-02 de l'Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

**TABLEAU 1
SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

Pere Viñolas Serra ⁽¹⁾ Président du Conseil d'administration à compter du 7 avril 2022	Exercice 2022	Exercice 2023
Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	n/a	n/a
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
Total	0 €	0 €

(1) Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération.

(2) Il n'a été attribué aucune action de performance en 2022 à Monsieur Pere Viñolas Serra en sa qualité de Président à compter du 7 avril de la même année, ni en 2023.

Dimitri Boulte Directeur général délégué jusqu'au 30 juin 2022 Directeur général à compter du 1^{er} juillet 2022	Exercice 2022		Exercice 2023
	du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2022	du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2022	
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 en page 136)	584 067 € ⁽¹⁾	478 889 €	995 415 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	n/a	n/a	n/a
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6 en page 140)	586 968 €	n/a	729 050 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	n/a	n/a	n/a
Total	1 171 035 €	478 889 €	1 724 465 €

(1) Le mandat exercé par Monsieur Dimitri Boulte en qualité de Directeur général délégué du 27 janvier 2015 au 30 juin 2022 n'ayant pas été rémunéré, ce montant correspond à la rémunération qui a été versée au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 18 février 2022 et le 14 février 2023 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri Boulte respectivement 16 000 (au titre du Plan n° 6) et 20 000 (au titre du Plan n° 7) actions de performance lors de chacune de ces deux attributions. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation des actions de performance au titre des Plans 6 et 7 sont détaillées en annexe 14-2 (page 105 et suivantes du présent document).

Aude Grant Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022	Exercice 2022 (du 1^{er} juillet au 31 décembre)	Exercice 2023
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾ (détaillées au tableau 2 en page 138)	204 467 €	531 725 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	n/a	n/a
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾ (détaillée au tableau 6 en page 140)	n/a	218 715 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	n/a	n/a
Total	204 467 €	750 440 €

Madame Aude Grant ayant pris ses fonctions de Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022, il n'est indiqué aucun élément de rémunération antérieur à cette date.

(1) Le mandat exercé par Madame Aude Grant en qualité de Directrice Générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022 n'étant pas rémunéré, ces montants correspondent à la rémunération qui lui a été versée au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

(2) Le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023 a décidé d'attribuer à Madame Aude Grant 6 000 actions de performance (au titre du plan n° 7). Madame Aude Grant n'a bénéficié d'aucune autre attribution d'actions de performance en sa qualité de Directrice générale déléguée au titre de la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022. Les conditions d'attribution, d'exercice et de valorisation des actions de performance au titre du plan 7 sont détaillées en annexe 14-2 (page 105 et suivantes du présent document).

TABLEAU 2
TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL EN 2022 ET 2023

Pere Viñolas Serra⁽¹⁾ Président du Conseil d'administration à compter du 7 avril 2022	Exercice 2022	Exercice 2023
	0 €	0 €

(1) Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération à compter du 1^{er} janvier 2022.

En 2022, Monsieur Dimitri Boulte, ayant exercé successivement les mandats de Directeur général délégué (du 1^{er} janvier au 30 juin) puis de Directeur général (du 1^{er} juillet au 31 décembre), sa rémunération au titre de l'exercice 2022 est présentée dans les trois tableaux distincts ci-dessous :

Dimitri Boulte Directeur général délégué jusqu'au 30 juin 2022	Exercice 2022 (période du 1 ^{er} janvier au 30 juin)		Exercice 2023	
	Montants dus au titre de la période	Montants versés au cours de la période	Montants dus au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe ⁽¹⁾	177 248 €	177 248 €	n/a	n/a
Rémunération variable ⁽²⁾	260 017 € ^(a)	274 342 € ^(b)	n/a	260 017 € ^(a)
Rémunération exceptionnelle	0 €	85 000 € ^(c)	n/a	n/a
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	n/a	n/a	n/a	n/a
Autres ⁽³⁾	146 802 €	146 802 €	51 054 €	51 054 €
Total	584 067	683 392 €	51 054 €	311 071 €

Jusqu'au 30 juin 2022, la rémunération versée à Monsieur Dimitri Boulte l'a été au titre de son contrat de travail pour ses fonctions techniques.

(a) Montant dû au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022 versé en 2023 après approbation de l'Assemblée générale du 13 avril 2023

(b) Montant dû au titre de l'exercice 2021 versé en 2022 après approbation de l'Assemblée générale du 7 avril 2022

(c) Rémunération exceptionnelle due au titre de l'exercice 2021, décidée par le Conseil d'administration du 18 février 2022 et versé en 2022 après l'approbation de l'Assemblée générale du 7 avril 2022.

Dimitri Boulte Directeur général depuis le 1 ^{er} juillet 2022	Exercice 2022 (période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)		Exercice 2023	
	Montants dus au titre de la période	Montants versés au cours de la période	Montants dus au titre de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe ⁽¹⁾	207 881	207 881	430 000 €	430 000 €
Rémunération variable ⁽²⁾	260 017 € ^(a)	0 €	491 623 €	260 017 € ^(a)
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	n/a	n/a	n/a	n/a
Total	467 898 €	207 881 €	921 623 €	690 017 €

(a) Montant dû au titre de la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022 versé en 2023 après approbation de l'Assemblée générale du 13 avril 2023.

Dimitri Boulte - Directeur général délégué jusqu'au 30 juin 2022 - Directeur général à compter du 1 ^{er} juillet 2022	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants dus ^(a)	Montants versés ^(a)	Montants dus	Montants versés
Avantages en nature ⁽⁴⁾	10 991 €	10 991 €	22 738 €	22 738 €
Total	10 991 €	10 991 €	22 738 €	22 738 €

(a) Ces montants sont dus et versés indistinctement des fonctions de Directeur général délégué et de Directeur général exercées par Monsieur Dimitri Boulte en 2022.

(1) Rémunération fixe

Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des dirigeants 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 14 février 2023 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2023 et en considération de l'évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de porter la rémunération fixe annuelle de Monsieur Dimitri Boulte, en sa qualité de Directeur général nommé à compter du 1^{er} juillet 2022, de 415 000 € en 2022 à 430 000 € en 2023.

(2) Rémunération variable

Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte et des dirigeants mandataires sociaux, ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 pour la part variable due au titre de l'exercice 2022 et par le Conseil d'administration du 14 février 2023 pour la part variable due au titre de l'exercice 2023.

◆ **Pour l'année 2022**, la composition de la rémunération variable comprenait :

- une part quantitative représentant 50% du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté aux deux critères suivants :
 - le Résultat net récurrent (RNR),
 - les Revenus locatifs (RL) ;
- 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 2022, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités (RNR et RL) les objectifs suivants :

- un objectif d'un montant de 95,6 millions d'euros pour le Résultat net récurrent (RNR),
- un objectif d'un montant de 179,5 millions d'euros pour les Revenus locatifs (RL).

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères a constitué le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2022 à partir duquel a été déterminé le montant de la part quantitative de la rémunération variable, par application de la table de correspondance ci-dessous :

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 a enfin été affectée d'un coefficient qui est fonction du ratio :

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 déterminer le montant de la **part qualitative** due au titre de l'exercice 2022, les critères pris en compte pour l'appréciation de performance étaient regroupés en six catégories avec taux de pondération variant de 10% à 30%, soit :

- attitude générale,
- contribution à la définition de la stratégie,
- politique RSE,
- portfolio management,
- politique financière,
- corporate.

Le Conseil d'administration du 15 juin 2022 qui a nommé Monsieur Dimitri Boulte Directeur général à effet du 1^{er} juillet 2022 a décidé que la part variable qui lui serait due au titre de l'exercice 2022 serait calculée comme s'il avait été Directeur générale sur l'ensemble de l'année 2022.

◆ **Pour l'année 2023**, la composition de la rémunération variable comprend :

- une part quantitative représentant 50% du montant total déterminé en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel affecté aux deux critères ci-dessous :
 - le Résultat net récurrent (RNR) par action,
 - les Revenus locatifs (RL) ;
- 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 2023, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants :

- un objectif d'un montant de 2,17 euros pour le Résultat net récurrent (RNR) par action,
- un objectif d'un montant de 213 millions d'euros pour les Revenus locatifs (RL).

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l'objectif de l'exercice 2023 à partir duquel le montant de la part quantitative de la rémunération variable est déterminé, par application de la table de correspondance ci-dessus :

Taux de réalisation de l'objectif	< 70%	70%	100%	122%	> 122%
Niveau d'attribution au Directeur général	0	60%	100%	145%	145%
Niveau d'attribution au Directeur général délégué	0	48%	80%	116%	116%

NB: entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Pour déterminer le montant de la **part qualitative** due au titre de l'exercice 2023, les critères pris en compte pour l'appréciation de la performance étaient regroupés dans les cinq catégories suivantes, pondérées chacune à 20% :

- attitude générale et contribution à la définition et l'exécution de la stratégie,
- politique RSE,
- portfolio management,
- politique financière,
- corporate.

Le versement de la rémunération variable due en 2024 au titre de l'exercice 2023 au Directeur général est subordonné à l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2024.

Pondération

Le montant global de la rémunération variable ainsi obtenu par l'addition des résultantes des deux composantes précitées (part quantitative et part qualitative) est lui-même affecté d'un coefficient de pondération en fonction de la performance du RNR/action de l'année n comparé à au RNR/action de l'année n-1 par application de la grille suivante :

RNR n/action / RNR n-1 par action	< 90%	90%	95%	100%	105%	110%	> 110%
Coefficient de pondération	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1

NB: entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

(3) Autres

- ◆ Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2022 et 2023 au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO).
- ◆ Droits à intéressement collectif au titre des exercices 2021 et 2022 versés respectivement en 2022 et 2023 (les droits acquis au titre de l'exercice 2023 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport, étant précisé qu'à compter de sa nomination en qualité de Directeur général (soit le 1^{er} juillet 2022), Monsieur Boulte ne bénéficie plus du droit à participation mais conserve son droit à intéressement).
- ◆ Indemnités compensatrices de congés payés versées à raison de la cessation du contrat de travail effective au 30 juin 2022 d'un montant de 85 137 €.

(4) Avantages en nature

- ◆ Véhicule de fonction.
- ◆ Régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC) à compter du 1^{er} juillet 2022.

Madame Aude Grant ayant été nommée Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022, les montants dus ou versés avant cette date ne sont pas mentionnés ci-après.

Aude Grant Directrice générale déléguée à compter du 1 ^{er} juillet 2022	Exercice 2022 (période du 1 ^{er} juillet au 31 décembre)		Exercice 2023	
	Montants dus au titre de la période	Montants versés au cours de la période	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	101 802 €	101 802 €	240 780 €	240 780 €
Rémunération variable ⁽²⁾	100 127 €	0 €	219 516 €	200 254 €
Rémunération au titre du mandat d'Administrateur	n/a	n/a	n/a	n/a
Avantages en nature ⁽³⁾	2 538 €	2 538 €	4 823 €	4 823 €
Autres ⁽⁴⁾	n/a	n/a	66 606 €	66 606 €
Total	204 467€	104 340€	531 725 €	512 463 €

(1) Rémunération fixe

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 montant de la rémunération fixe annuelle de Madame Aude Grant a été décidé par le Conseil d'administration du 14 février 2023 sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 8 février 2023.

(2) Rémunération variable

Le salaire variable de Madame Aude Grant 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 18 février 2022 pour la part variable due au titre de l'exercice 2022.

Les modalités de détermination de la rémunération variable de Madame Aude Grant et des mandataires sociaux, ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2023 pour la part variable due au titre de l'exercice 2023.

(3) Avantages en nature

Véhicule de fonction

(4) Autres

L'abondement résultant des versements volontaires effectués en 2022 au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) et droits à participation et intéressement au titre de l'exercice 2021 ont été versés antérieurement au 1^{er} juillet 2022, date de la nomination de Madame Aude Grant en qualité de Directrice générale déléguée.

Les droits à participation et intéressement acquis au titre de l'exercice 2023 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport et seront versés au cours de l'exercice 2024.

TABLEAU 10
RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VARIABLES PLURIANNUELLES DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom et fonction du mandataire social	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Pere Viñolas Serra	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Dimitri Boulte	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Aude Grant	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
Pere Viñolas Serra		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				
Aude Grant		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
Pere Viñolas Serra		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Dimitri Boulte		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Aude Grant		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	

TABLEAU 6
ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice ⁽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⁾
Pere Viñolas Serra						Aucune action de performance attribuée durant l'exercice
Dimitri Boulte	Plan 7 14/02/2023	20 000	729 050 €	14/02/2026	18/02/2028	⁽⁵⁾
Aude Grant	Plan 7 14/02/2023	6 000	218 715 €	14/02/2026	18/02/2028	⁽⁵⁾
Administrateurs						Aucune action de performance attribuée durant l'exercice

(1) Le Conseil d'administration du 14 février 2023 a décidé l'attribution gratuite d'actions sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021.

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 14 février 2023 (Plan n° 7), lesquelles sont précisées en annexe 14.2 (page 107).

(2) Les sommes correspondant à la valorisation au 31 décembre 2023 des actions attribuées ont été déterminées par application du modèle binomial et résultent du calcul suivant : nombre d'actions cible 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, taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option, objectifs de résultats, contributions fiscales et sociales et décote d'incessibilité. Selon ces hypothèses, la juste valeur unitaire s'établit à 72,905 € pour les actions attribuées le 14 février 2023.

La juste valeur mentionnée s'entend hors contribution patronale.

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 14 février 2026).

(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 d'un an 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 NTA (Net Tangible Asset) par action sur une base consolidée par actions, augmenté des dividendes versés. Ces conditions de performance sont détaillées en annexe 14.2 (page 107).

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 dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice
Juan José Brugera Clavero ⁽¹⁾	Plan n° 5 du 20/04/2018	6 000
Pere Viñolas Serra	sans objet	0
Dimitri Boulte	Plan n° 5 du 20/04/2018	16 000
Aude Grant	Plan n° 5 du 20/04/2018	2 400

(1) Monsieur José Brugera Clavero a été président du Conseil d'administration jusqu'au 7 avril 2022.

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
Pere Viñolas Serra Président du Conseil d'administration - Début du mandat: 07/04/2022 - Fin de mandat: AGO 2025		X		X		X		X
Dimitri Boulte Directeur général - Début du mandat: 01/07/2022 - Fin du mandat: illimité		X		X	X ⁽¹⁾			X
Aude Grant Directrice générale déléguée - Début du mandat: 01/07/2022 - Fin du mandat: illimité	X ⁽²⁾			X		X		X

(1) Depuis le 1^{er} juillet 2022, date de sa nomination en qualité de Directeur général et de la fin de son contrat de travail, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'une indemnité de cessation de son mandat social dont les conditions de versement et modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 15 juin 2022 et sont précisées au paragraphe 4.2.2.9.

(2) Au cours de l'exercice 2023 Madame Aude Grant a bénéficié d'un contrat de travail dans le cadre de ses fonctions techniques qu'elle exerce depuis le 1^{er} janvier 2016, en qualité de Directrice générale adjointe - Asset management et investissements puis de Directrice des opérations depuis le 1^{er} juillet 2022. Il est rappelé que le mandat de Directrice générale déléguée qu'elle s'est vu confier par le Conseil d'administration du 15 juin 2022, à effet du 1^{er} juillet 2022, 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.

5.3. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux Administrateurs au titre de l'exercice 2023

Les rémunérations versées ou attribuées aux Administrateurs au titre de leur mandat pour l'exercice 2023 ont été déterminées conformément à la politique rappelée au paragraphe 4.2.4 du présent rapport.

TABLEAU 3
RÉMUNÉRATION PERÇUE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-EXÉCUTIFS (MONTANTS BRUTS)

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Montants versés au cours de l'exercice 2023	Autres montants dus au titre de l'exercice 2023 versés en 2024*
Juan José Brugera Clavero⁽¹⁾			
Rémunération (fixe, variable)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autre rémunération	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ali Bin Jassim Al Thani			
Rémunération (fixe, variable)	38 000 €	32 000 €	3 000 €
Autre rémunération	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Angels Arderiu Ibars⁽²⁾⁽³⁾			
Rémunération (fixe, variable)	0,00 €	n/a	n/a
Autre rémunération	0,00 €	n/a	n/a
Carlos Fernandez-Lerga Garralda⁽³⁾⁽⁴⁾			
Rémunération (fixe, variable)	23 718,23 €	n/a	n/a
Autre rémunération	0,00 €	n/a	n/a
Carmina Ganyet I Cirera⁽⁵⁾			
Rémunération (fixe, variable)	38 348,07 €	0,00 €	0,00 €
Autre rémunération	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Carlos Krohmer⁽²⁾⁽³⁾			
Rémunération (fixe, variable)	0,00 €	n/a	n/a
Autre rémunération	0,00 €	n/a	n/a
Arielle Malard de Rothschild			
Rémunération (fixe, variable)	76 000,00 €	62 000 €	7 000 €
Autre rémunération ⁽⁸⁾	14 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Luis Maluquer Trepas⁽³⁾			
Rémunération (fixe, variable)	14 359,12 €	n/a	n/a
Autre rémunération	0,00 €	n/a	n/a
Nuria Oferil Coll⁽²⁾⁽³⁾			
Rémunération (fixe, variable)	0,00 €	n/a	n/a
Autre rémunération	0,00 €	n/a	n/a
Alexandra Rocca⁽⁶⁾			
Rémunération (fixe, variable)	67 348,07 €	63 000 €	7 000 €
Autre rémunération ⁽⁸⁾	14 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Anthony Wyand⁽³⁾⁽⁷⁾			
Rémunération (fixe, variable)	21 718,23 €	n/a	n/a
Autre rémunération ⁽⁸⁾	14 000,00 €	n/a	n/a
Total	321 491,72 €	157 000 €	17 000 €

* Deux Comités et un Conseil d'administration se sont tenus en décembre 2023 postérieurement au versement de la rémunération des Administrateurs au titre du 2nd semestre 2023. Le complément de la rémunération dû à raison de ces dernières réunions a été versé en 2024.

(1) Renonciation à toute rémunération au titre des exercices 2022 et suivants.

(2) Renonciation à toute rémunération au titre de l'exercice 2022.

(3) Fin du mandat d'Administrateur le 7 avril 2022.

(4) Fin de la fonction de Président et membre du Comité d'audit et des comptes le 7 avril 2022.

(5) Renonciation à toute rémunération à compter du 1^{er} juillet 2022 et Présidente du Comité d'audit et des comptes à compter du 7 avril 2022.

(6) Membre du Comité d'audit et des comptes et du Comité de rémunérations et de sélection à compter du 7 avril 2022.

(7) Fin de la fonction de Président et membre du Comité de rémunérations et de sélection le 7 avril 2022.

(8) Rémunération versée aux Administrateurs indépendants pour leurs travaux au sein du Comité des Administrateurs indépendants agissant en qualité de membres du Comité *ad hoc* réuni en 2021 dans le cadre de l'Opération Colonial sur le capital de SFL.

Les informations portant sur les rémunérations perçues par Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d'administration sont détaillées au paragraphe 5.2.1 ci-avant.

5.4. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux organes de direction hors mandataires sociaux au titre de l'exercice 2023

Les membres du Comité de Direction dans sa composition effective au 31 décembre 2023 (hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2023 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2023
Rémunérations fixes	966 294 €
Rémunérations variables ⁽¹⁾	459 802 €
Avantages en nature	26 735 €
Rémunérations exceptionnelles	0 €
Participation/intéressement ⁽²⁾	279 870 €
Abondement versements volontaires au PERECO	21 240 €

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination sont identiques à celles arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2023 pour les mandataires sociaux (50% quantitatif, 50% qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectif au titre de 2022 versés en 2023 (les droits acquis au titre de l'exercice 2023 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

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 Date du Conseil d'administration	Plan n° 5				Plan n° 6		Plan n° 7
	20/04/2018	15/02/2019	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022	14/02/2023	15/04/2021
Nombre total d'actions attribuées	67 184	65 896	68 952	66 920	61 248	9 960	45 000
<i>dont le nombre attribué aux mandataires sociaux :</i>							
- Juan José Brugera Clavero	6 000	6 000	6 000	6 000	0	0	0
- Nicolas Reynaud	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	0	0
- Dimitri Boulte	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	0	20 000
- Aude Grant						0	6 000
Date d'acquisition des actions	06/04/2021	31/03/2022	31/03/2023	11/02/2024	18/02/2025	14/02/2026	14/02/2026
Date de fin de période de conservation	05/04/2023	30/03/2024	31/03/2025	10/02/2026	17/02/2027	14/02/2028	14/02/2027
Conditions de performance	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(3)
Nombre d'actions acquises au 31/12/2023	63 648	64 992	67 760	-	-	-	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-	-	1 192	1 792	1 168	1 024	0
Nombre d'actions restantes au 31/12/2023	-	-	-	65 128	60 080	8 936	45 000

Ne sont pas mentionnées dans ce tableau, les actions attribuées à Madame Aude Grant avant le 1^{er} juillet 2022, date à laquelle a pris effet son mandat de Directrice générale déléguée.

(1) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 5 détaillé ci-après.

(2) Les conditions de performance du Plan n° 6 figurent en annexe 14.2 du Rapport de gestion en page 107.

(3) Les conditions de performance du Plan n° 7 figurent annexe 14.2 du Rapport de gestion en page 107.

Sont rappelés ci-après les règlements des Plans n° 5, 6 et 7.

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 l'actif net réévalué NTA (Net Tangible Asset) qui est l'indicateur le plus proche de l'ANR traditionnel.

De plus, compte tenu (i) de l'évolution de l'actionnariat de la Société résultant de l'Opération de Colonial sur le capital à l'issue de laquelle la part du capital de SFL détenue par Colonial a été portée à 98,33 € au 30 août 2021 et (ii) de la période transitoire dans laquelle se situe la Société, le Conseil d'administration du 19 novembre 2021 a approuvé un second amendement au Plan n° 5 permettant 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.

Règlement du Plan n° 6

Le règlement du Plan n° 6 est détaillé en annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 106 et 107.

Règlement du Plan n° 7

Le règlement du Plan n°7 est détaillé en annexe 14.2 du Rapport de gestion en page 107.

6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif de SFL et l'une de ses filiales

Conformément à l'article L.225-37-4 2° 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 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.

Le Conseil d'administration réuni le 14 février 2024 a revu les conventions réglementées conclues et autorisées au cours du dernier exercice et au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

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.

Il n'a été soumis au Comité d'audit réuni le 14 février 2023, aucune convention à examiner.

7.2. Conventions réglementées autorisées au cours de l'exercice 2023 et soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Il est rappelé que, lors de sa séance du 14 février 2023, conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt (Facility Agreement) entre la société espagnole, actionnaire à 98,33% de SFL, Inmobiliaria Colonial Socimi SA (prêteur) et SFL. Ce contrat a été signé le 28 février 2023.

Le Conseil d'administration du 14 février 2023 a autorisé SFL à utiliser cette ligne de crédit à hauteur de 250 Millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2024.

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, ce contrat a fait l'objet d'un rapport spécial des Commissaires aux comptes (page 225 du Document d'Enregistrement Universel 2022) et a été approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 13 avril 2023 (5^e résolution ordinaire).

Le Conseil d'administration réuni le 16 novembre 2023 a apporté deux modifications à l'autorisation donnée à SFL en date du 14 février 2023 :

- ◆ la limite du financement accordée à SFL dans le cadre du contrat de prêt (Facility Agreement) a été portée de 250 millions d'euros à 600 millions d'euros;
- ◆ la maturité de la ligne de crédit a été étendue du 31 décembre 2024 au 31 décembre 2025.

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, Monsieur Pere Viñolas Serra, Monsieur Juan José Brugera Clavero et Madame Carmina Ganyet, en leur qualité d'Administrateurs nommés à la demande de Inmobiliaria Colonial Socimi SA n'ont pris part ni aux délibérations ni au vote sur les nouvelles modifications sollicitées.

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, ces modifications sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (page 225 et suivantes du présent Document d'Enregistrement Universel) et seront soumises à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 16 avril 2024 (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 2023 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 2023.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2023	Durée de la délégation
13/04/2023	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
13/04/2023	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
13/04/2023	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
13/04/2023	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
13/04/2023	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
13/04/2023	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
13/04/2023	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
13/04/2023	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).	OUI ⁽¹⁾	26 mois
13/04/2023	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
13/04/2023	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.	OUI ⁽²⁾	38 mois

(1) En date du 13 mars 2023 le Directeur général, sur délégation donnée par le Conseil d'administration du 18 novembre 2022, a décidé l'émission de 20 957 actions pour satisfaire à la distribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 6 février 2020 dans le cadre du Plan n° 5. En effet le nombre d'actions acquises à cette date s'élevait à 67 760 alors que le nombre d'actions autodétenues par SFL était de 46 803.

(2) Le Conseil d'administration du 14 février 2023 a décidé d'attribuer un nombre maximum de 54 960 actions gratuites (soit 27 480 actions cible) dont 45 000 actions (22 500 actions cible) au titre du Plan n° 7 et 9 960 actions (4 980 actions cible) au titre du Plan n° 6 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. Cette attribution est détaillée en annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 105 et 106 du présent document.

9. Modalités de la participation des actionnaires à l'Assemblée générale (extraits des articles 23, 24 et 28 des statuts) (article L.22-10-10 5° 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 qualité 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, bénéfiques 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 9.1.2 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 9.1.2 du Rapport de gestion.
4. Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux.
5. Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne seraient pas exercés par ce dernier.
6. À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accords signés entre actionnaires (cf. section 11 du Rapport de gestion) qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions à l'exercice des droits de vote.
7. Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires ; la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
8. En matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le Rapport de gestion au paragraphe 9.6.3 (pages 40 et 41) relatif au programme de rachat d'actions et dans le tableau des délégations en matière d'augmentation du capital en page 146 du présent rapport.

9. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont décrits en section 10 en page 43 du Rapport de gestion.
10. Au 31 décembre 2023, à l'exception de l'indemnité susceptible d'être due en cas de cessation de fonction du Directeur général décrite au paragraphe 4.2.2.9 du présent rapport, il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration, les dirigeants mandataires sociaux ou les salariés en cas de cessation de leur mandat ou de leur contrat de travail pour quelque cause que ce soit.

Le Conseil d'administration

Annexe 14.5 - Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire du 16 avril 2024

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 dixième 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 dixième 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. 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

(deuxième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons d'autoriser, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants, L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce, le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Cette nouvelle autorisation mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021, dans sa dixième résolution extraordinaire.

Les bénéficiaires seront les salariés ou mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de 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.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de l'Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1% du capital de la Société à la date de l'Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5% du capital de la Société

à la date de l'Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Lors de chaque attribution, le Conseil d'administration fixera la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée générale déciderait qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la deuxième résolution extraordinaire devront être acquises par la Société dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dixième résolution ordinaire adopté par l'Assemblée générale du 16 avril 2024 au titre de l'article L.22-10-62 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

Il vous est proposé de décider, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélatrice des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée.

Il vous est proposé de donner tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- ♦ fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;

- ◆ fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- ◆ déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- ◆ déterminer, dans les limites fixées par la deuxième résolution extraordinaire, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- ◆ décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- ◆ et, plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater le cas échéant les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

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

(troisième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons, par le vote de la troisième 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.

Annexe 14.6 - Ordre du jour et projet de résolutions soumis à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 avril 2024

Ordre du jour

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et fixation du dividende.
4. Rapport spécial 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.
5. Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José Brugera Clavero, Administrateur.
6. Renouvellement du mandat de Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani, Administrateur.
7. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce.
8. Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 conformément à l'article L.22-10-34 I du Code de commerce.
9. Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général.
10. 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.
11. 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 autodétenues, dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce.
2. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société, existantes et/ou à émettre, aux salariés et/ou aux mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique liés à la Société, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires.

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

Résolutions à caractère ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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 2023 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 11 402 380,94 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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 du Conseil d'administration ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 une perte (part du Groupe) de - 638 767 milliers d'euros.

TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 11 402 380,94 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 2023 :	11 402 380,94 euros
Report à nouveau antérieur :	791 690 795,99 euros
Soit le bénéfice distribuable :	803 093 176,93 euros

3. décide, sur proposition du Conseil d'administration, de verser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,40 euros, soit un montant global du dividende de 102 925 612,80 euros compte tenu des 42 885 672 actions composant le capital social au 31 décembre 2023;

4. décide, sur proposition du Conseil d'administration, de prélever le montant global du dividende sur le résultat de l'exercice à concurrence de 11 402 380,94 euros et sur le compte « Report à nouveau » à hauteur de 91 523 231,86 euros, pour ramener ce compte à 700 167 564,13 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 18 avril 2024.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 22 avril 2024.

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 102 925 612,80 euros (soit 2,40 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 de résultats antérieurement exonérés dans le cadre du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

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.

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⁾
2020	2,10 €	0,0582 €	0,8929 €	1,1489 €	97 710 845,40 €
2021	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 031 803,00 €
2022	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 119 822,40 €

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

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

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

- ♦ 15% si le dividende est versé (i) à des organismes sans but lucratif ayant leur siège dans un État de l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qui seraient imposés dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du Code général des impôts s'ils avaient leur siège en France ou (ii) à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables,
- ♦ 75% si le dividende est payé hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 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 (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, et approbation de ces conventions)

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 la convention nouvelle conclue en 2023 qui y est mentionnée.

CINQUIÈME 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 2024.

SIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani, 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 Ali Bin Jassim Al Thani 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 2026.

SEPTIÈME 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 2024, telle que décrite au paragraphe 4 du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise présenté par le Conseil d'administration.

HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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'exer-

cice clos le 31 décembre 2023, telles que décrites au paragraphe 5 du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise présenté par le Conseil d'administration.

NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Monsieur Dimitri Boulte, 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 Dimitri Boulte, en sa qualité de Directeur général tels que décrits au paragraphe 5.2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise présenté par le Conseil d'administration.

DIXIÈME 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)

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 13 avril 2023 par sa quinzième 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 2023, à 471 742 370 euros correspondant à 4 288 567 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, l'échange, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués à tout moment, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant notamment :

- ◆ d'allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux, notamment dans les conditions des articles L.225-177 et suivants, 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 l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- ◆ 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 première résolution extraordinaire ci-après ;
- ◆ la conservation des actions de la Société et leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, dans la limite de 5% du capital ;
- ◆ et, plus généralement, de réaliser toute autre opération qui viendrait à être autorisée par la loi ou la réglementation en vigueur et/ou toute pratique de marché qui viendrait à être admise.

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.

ONZIÈME 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.

Résolutions à caractère extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION 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)

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 (Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société, existantes et/ou à émettre, aux salariés et/ou aux mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique liés à la Société, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires)

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 :

- ◆ met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2021, dans sa dixième résolution extraordinaire ;

- ◆ et autorise, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants, L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce, le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société, dans les conditions ci-dessous.

Les bénéficiaires seront les salariés et/ou mandataires sociaux (au sens de l'article L.225-197-1 II alinéa 1 du Code de commerce) de la Société ou de sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux.

Cette autorisation est consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter du jour de la présente Assemblée générale.

Le nombre total des actions ordinaires attribuées gratuitement au titre de la présente résolution ne pourra représenter plus de 1% du capital de la Société à la date de la présente Assemblée, étant précisé qu'à l'intérieur de ce plafond, le nombre total d'actions pouvant être attribuées à des mandataires sociaux en vertu de la présente autorisation ne représentera pas plus de 0,5% du capital de la Société à la date de la présente Assemblée et qu'aux plafonds ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration fixera, lors de chaque attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions ordinaires deviendra définitive. Cette période ne pourra pas être inférieure à la durée d'une (1) année prévue par la loi.

Le Conseil d'administration fixera le cas échéant, lors de chaque attribution, une période d'obligation de conservation, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions ordinaires, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans.

Par exception, l'Assemblée générale décide qu'en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale, ce dernier pourra demander l'attribution définitive des actions avant le terme de la période d'acquisition. En outre, en cas de décès d'un bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six (6) mois à compter du décès. Les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la sécurité sociale. De même, les actions attribuées aux héritiers d'un bénéficiaire décédé seront librement cessibles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la dixième résolution ordinaire adoptée par la présente Assemblée générale au titre de l'article L.22-10-62 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfiques et primes ainsi incorporée.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation aux personnes habilitées par la loi, et avec la faculté de se faire assister par un comité composé de membres de son choix, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- ◆ fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ordinaires ;
- ◆ fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions ;
- ◆ déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires ;
- ◆ déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- ◆ décider les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement sera ajusté en cas d'opérations sur le capital de la Société, afin de préserver les droits des bénéficiaires ;
- ◆ et, plus généralement, conclure tous accords, établir tous documents, constater le cas échéant les augmentations de capital à la suite des attributions définitives, modifier le cas échéant les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, donne tous pouvoirs au Conseil afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

QUATRIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Annexe 14.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2023

Immeubles en portefeuille au 31 décembre 2023	Surfaces totales	Bureaux	Commerces	Hôtels	Cinémas Théâtres	Habitation	RIE Fitness	Surfaces infra (archives/réserves)	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (nombre)
1 ^{er} Louvre Saint-Honoré	47 674	25 225	16 276	-	-	-	753	1 363	4 058	193
2 ^e #cloud.paris	35 004	29 875	-	-	-	-	246	1 556	3 327	211
7 ^e 103 Grenelle	18 865	15 585	258	-	-	-	1 011	307	1 704	94
8 ^e Washington Plaza	48 216	40 223	406	-	-	-	2 557	2 853	2 177	645
8 ^e 106 Haussmann	13 434	11 683	791	-	-	-	-	960	-	104
8 ^e Galerie des Champs-Élysées	8 542	-	4 599	-	-	-	-	1 819	2 124	117
8 ^e 90 Champs-Élysées	8 861	7 912	932	-	-	-	-	-	17	-
8 ^e 92 Champs-Élysées	7 692	4 343	2 851	-	-	-	-	-	497	-
8 ^e Cézanne Saint-Honoré	29 056	24 287	1 849	-	-	-	-	1 416	1 504	128
9 ^e Condorcet	24 883	20 376	-	-	-	1 562	1 301	1 644	-	50
9 ^e Édouard VII	54 598	30 228	7 326	3 125	5 969	4 509	1 077	2 364	-	523
12 ^e Scope	22 671	20 270	-	-	-	-	1 760	641	-	336
15 ^e Biome	25 037	22 452	-	-	-	719	1 569	297	-	80
15 ^e Pasteur	39 624	39 446	-	-	-	-	-	178	-	443
16 ^e 83 Marceau	9 734	8 737	690	-	-	-	-	307	-	129
17 ^e 131 Wagram	9 185	7 100	-	-	-	-	449	1 636	-	124
Neuilly-sur-Seine 176 Charles de Gaulle	6 870	5 546	1 196	-	-	-	-	128	-	111
Total	409 945	313 288	37 174	3 125	5 969	6 791	10 723	17 469	15 407	3 288