

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Modifications du montant et de la durée de la ligne de financement objet de la Convention entre la Société Foncière Lyonnaise (« SFL ») et Inmobiliaria Colonial Socimi SA, actionnaire de la SFL à 98,28%, autorisée par le Conseil d'administration du 14 février 2023 et signée le 28 février 2023

Date du Conseil d'administration ayant autorisé les modifications:
16 novembre 2023;

Personnes concernées:

Monsieur Pere Viñolas Serra, Monsieur Juan José Brugera Clavero et Madame Carmina Ganyet I Cirera, administrateurs nommés sur proposition de Inmobiliaria Colonial Socimi SA;

Modifications autorisées par le Conseil d'administration du 16 novembre 2023:

- ◆ la limite du financement accordée à SFL dans le cadre du contrat de prêt (Facility Agreement) passe de 250 millions d'euros à 600 millions d'euros;
- ◆ la maturité de la ligne de crédit est étendue du 21 décembre 2024 au 31 décembre 2025.

Motif justifiant de l'intérêt de ces modifications pour la SFL:

Une ligne intra-groupe avec un maximum d'encours augmenté à 600 millions d'euros, permettra à SFL de:

- ◆ Pour l'année 2024:
 - Continuer de bénéficier d'une autre source de financement court terme accrue, autre que le programme de NEU CP qui est proche de son maximum;
- ◆ Pour les années 2024 et 2025:
 - S'assurer de pouvoir financer les Budgets des exercices concernés sans avoir recours à ses lignes de financement RCF back-up, y compris au pic de son besoin de financement,
 - Réaliser des économies par rapport à des tirages de lignes back-up.

Fin 2023, SFL a utilisé cette ligne de crédit complémentaire à hauteur de 95 millions d'euros.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général

Date du Conseil d'administration ayant autorisé la convention:
15 juin 2022

Date d'effet de la convention:
1^{er} juillet 2022

Personne concernée:

Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général depuis le 1^{er} juillet 2022

Nature, objet et modalités de la convention :

Mandat de Directeur général prévoyant, outre sa rémunération :

- ◆ Une clause de non-débauchage en cas de départ de la SFL, par laquelle M. Dimitri Boulte s'interdit pour une période expirant 12 mois après son départ, de solliciter directement ou indirectement l'un quelconque des dirigeants, administrateurs ou cadres des sociétés du groupe SFL aux fins notamment de leur proposer un emploi, un mandat ou un contrat de consultant à quelque titre que ce soit et/ou de les inciter à cesser les fonctions qu'ils exercent au sein de ces sociétés et/ou de les embaucher, sauf à la suite d'une campagne de recrutement non ciblée à laquelle ces personnes auraient répondu spontanément. Monsieur Boulte se porte en outre fort du respect de cette interdiction par toute société qu'il viendrait à diriger.
- ◆ Une clause de confidentialité en cas de départ de la SFL, par laquelle M. Dimitri Boulte s'interdit - pour une période expirant à la plus tardive des deux dates suivantes (i) 5 ans après son départ et (ii) la date à laquelle les informations ne seront plus confidentielles - de divulguer à des tiers les informations concernant directement et/ou indirectement la SFL et/ou son Groupe dont il aurait pu avoir connaissance dans le cadre de son mandat de Directeur général (ou de ses fonctions passées au sein du Groupe), à l'exception des informations publiques ou qui le deviendraient (sans faute de sa part).
- ◆ Une indemnité de cessation de mandat du Directeur général telle que décrite dans la Politique de rémunération du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Monsieur Dimitri Boulte, a démontré ces dernières années ses capacités à mener la SFL vers de nouveaux développements. La conclusion de cette convention a permis à la fois de renforcer l'engagement et l'implication de Monsieur Dimitri Boulte au sein de la SFL, et de poursuivre sa fidélisation afin qu'il continue d'apporter ses compétences et savoir-faire.

Pour l'exercice 2023, au titre de son mandat de Directeur général, Monsieur Dimitri Boulte bénéficiait d'une rémunération fixe annuelle brute de 430 000 euros.

Sa rémunération variable versée en 2023 au titre de 2022 et dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2023, s'établit à un montant de 520 034 euros.

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 d'attribution gratuite d'actions n°7, selon les modalités précisées dans le Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 16 avril 2024 concernant l'attribution gratuite d'actions annexé au rapport de gestion.

Enfin, Monsieur Dimitri Boulte bénéficie d'un véhicule de fonction et du régime de Garantie des Chefs et dirigeant d'entreprise - GSC (avantages en nature).

Convention conclue avec Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée

Date du Conseil d'administration ayant autorisé la convention :

15 juin 2022

Date d'effet de la convention :

1^{er} juillet 2022

Personne concernée :

Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée à compter du 1^{er} juillet 2022.

Nature, objet et modalités de la convention :

Maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Madame Aude Grant, qui continue, à ce titre, à percevoir sa rémunération en qualité de salariée et à bénéficier des mécanismes d'intéressement à long terme et des avantages en nature dont elle bénéficie en sa qualité de cadre supérieur de la SFL.

Son contrat de travail a été complété par un avenant lui conférant les fonctions de Directrice des Opérations à compter du 1^{er} juillet 2022.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Madame Aude Grant, a démontré ces dernières années ses capacités à mener la SFL vers de nouveaux développements. La conclusion de cette convention a permis à la fois de renforcer l'engagement et l'implication de Madame Aude Grant au sein de la Société, et de poursuivre sa fidélisation afin qu'elle continue d'apporter ses compétences et savoir-faire.

Pour l'exercice 2023, Madame Aude Grant bénéficie d'une rémunération fixe annuelle brute de 240 000 euros au titre de son contrat de travail.

Sa rémunération variable versée, dans le cadre de son contrat de son contrat de travail, en 2023 au titre de 2022, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 14 février 2023, s'est établie à un montant de 200 254 euros.

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 d'attribution gratuite d'actions n° 7, selon les modalités précisées dans le Rapport spécial du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 16 avril 2024 concernant l'attribution gratuite d'actions annexé au rapport de gestion. Enfin, elle bénéficie d'un véhicule de fonction (avantage en nature).

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale du 13 avril 2023, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes du 6 mars 2023.

Convention conclue avec la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA, actionnaire de la SFL à 98,33%

Date du Conseil d'administration ayant autorisé la convention:
14 février 2023

Date de signature de la convention:
28 février 2023

Personnes concernées:

Monsieur Pere Viñolas Serra, Monsieur Juan José Brugera Clavero et Madame Carmina Ganyet I Cirera, administrateurs nommés sur proposition de Inmobiliaria Colonial Socimi SA

Nature, objet et modalités de la convention:
Contrat de prêt (Facility Agreement)

Ce contrat détermine les modalités du prêt conclu entre Inmobiliaria Colonial Socimi SA (prêteur) et SFL (emprunteuse).

Cette ligne de financement intra-groupe de Inmobiliaria Colonial Socimi SA vers SFL, d'un montant pouvant aller jusqu'à 250 millions d'euros, a été conclue à des conditions financières équivalentes à celles du marché des billets de trésorerie français, les NEU-CP, et selon des modalités de fonctionnement similaires.

Cette ligne sera utilisée par SFL pour réduire graduellement son exposition en NEU-CP et à des taux de refinancement équivalents à celui des NEU-CP, soit une marge de 15 à 20 bps au-dessus du taux de refinancement EURIBOR de 1 à 3 mois. Cette ligne sera disponible jusqu'au 31 décembre 2024.

Le Conseil d'administration du 14 février 2023 a autorisé SFL à utiliser ce Facility Agreement à hauteur de 250 millions d'euros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société:

La mise en place de cette facilité permettrait à SFL d'éviter de tirer sur ses lignes de back up en 2023 et 2024, et de faire économiser à SFL, selon les prévisions de trésorerie du Business Plan, environ 260 000 euros en 2023 et 33 000 euros en 2024. Sans la cession d'actif prévue au 4^e trimestre 2023 au Business Plan, cette économie passerait à 370 000 euros pour 2023 et 903 000 euros en 2024. Cette ligne réduirait l'activité de SFL auprès des investisseurs NEU-CP, sans conséquence sur son accès futur au marché des NEU-CP.

En 2023, SFL a tiré la totalité de ce montant (250 millions d'euros) auprès de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 février 2024
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Laurent Daniel

Deloitte & Associés
Sylvain Durafour