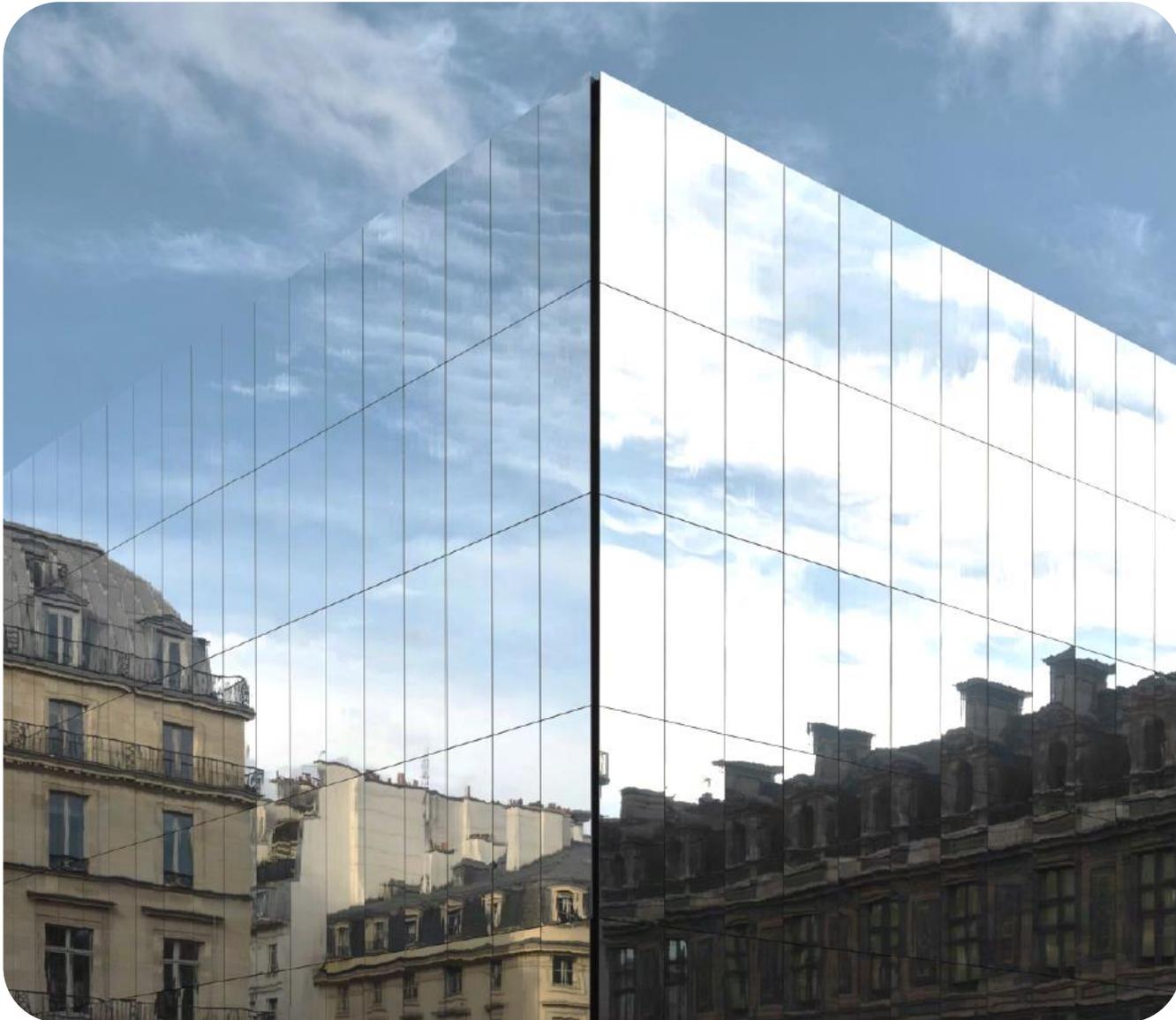


# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 AVRIL 2024

**SFL**  
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE





# SOMMAIRE

01. Introduction
02. Activité et résultats de 2023
03. Rapports des Commissaires aux comptes
04. Questions écrites et parole aux actionnaires / réponses
05. Vote
  - Résolutions à caractère ordinaire
  - Résolutions à caractère extraordinaire



# 01.

## Introduction



# 02.

---

## Activité et résultats de 2023

# Des résultats opérationnels robustes malgré un contexte incertain



## PATRIMOINE

➤ **7 332 M€**  
Hors Droits

- **Variation** : -11,1% sur 12 mois
- **Variation à périmètre constant** : -10,5% sur 12 mois
- **EPRA TOPPED-UP NIY** : 3,8 %  
(3,1 % AU 31/12/2022)
- **Périmètre** : Cession du 6 Hanovre à GCI (Générale Continentale Investissements) et Eternam le 11/04/2023, à 16 300€/m<sup>2</sup> pondéré



## COMMERCIALISATION

➤ Env. **41 200 M<sup>2</sup>**  
commercialisés

➤ **99,7 %**  
Taux d'occupation physique

➤ **856 €/m<sup>2</sup>**  
loyer facial moyen



## PIPELINE

- **Louvre Saint-Honoré - Fondation Cartier** (commerces) : livraison juillet 2023
- **SCOPE (Rives de Seine)** : PC obtenu et purgé – Finalisation du curage en cours, entreprise générale désignée – Livraison S1 2026
- **PLU bio climatique de Paris** : dialogue permanent avec les autorités décisionnaires en amont du lancement des projets.  
Pas d'immeuble concerné par le pastillage.



# Des résultats opérationnels robustes malgré un contexte incertain



## RSE

- Objectif de décarbonation de **-42%** en 2030 (vs. 2021) compatible SBTi – (périmètre Scope 1+2+3)  
**- 28%** déjà atteints à fin 2023
- Consommation énergétique (kWh/m<sup>2</sup>) en baisse de **-23%** en 2023 (vs 2017)
- 100 % des immeubles en exploitation certifiés et **95% au moins Very Good**



## FINANCEMENT

- Mise en place d'un financement **RCF** syndiqué de **835 M€** / 5 ans (Fin. vert)
- **Liquidité renforcée** (1.570 M€ de lignes bancaires confirmées non utilisées)
- Niveau de **LTV très maîtrisé** à 32,5%
- **79%** des lignes bancaires confirmées sont adossées à des critères de **performance environnementale**



## CORPORATE

- **Installation des équipes SFL dans de nouveaux locaux** au Washington Plaza
- **Déploiement d'un nouveau système d'information (SAP)**



# Des agrégats solides, dans un contexte de remontée de taux

## BILAN

Valeur du patrimoine HD : **7 332 M€** (-11,1 %) (-10,5 % à périmètre constant)

EPRA NTA : **3 752 M€** (-18,5 %) Soit **87,5 € / action**

## DETTE

Maturité moyenne : **3,7 ans**

Coût moyen spot : **2,1 %**

Loan To Value (droits inclus) : **32,5 %**

Loan To Value (hors droit) : **34,6 %**

ICR : **3,7x**

## COMPTE DE RÉSULTAT

Revenus locatifs : **234,4 M€** (+14,6 %) (+8,5 % à périmètre constant)

Résultat net récurrent pdG **109,9 M€** (+1,7 %)

Résultat net récurrent pdG par action **2,56 € / action** (+1,7 %)

Résultat net pdG : **- 638,8 M€** (vs 143,4 M€ en 2022)

## ACTIVITE

Loyer facial moyen bureaux : **769 €/m<sup>2</sup>/an**

Durée moyenne des baux : **7,6 ans**

Taux d'occupation physique : **99,7 %**

EPRA Vacancy rate : **0,2 %**

# Stratégie et convictions

**Veille**  
(enquêtes / baromètre)



**Localisation  
prime**

**PARIS  
notre territoire**

**RSE**  
(performance environnementale,  
confort, services...)



**Des clients  
d'exception**

**Qualité  
des actifs**

- ▶ Des convictions fortes reposant sur une **expérience unique** sur un même segment de marché : **le prime parisien**,
- ▶ Une **vision long terme** permettant d'investir dans les immeubles et ainsi **révéler le potentiel** de chaque actif,
- ▶ Un **portefeuille de clients unique**, leaders, exigeant l'excellence immobilière.

# Prime signifie Paris

100% des actifs situés à moins de 6 min d'un moyen de transports en commun

1 - Edouard VII

2 - Washington Plaza

3 - Louvre Saint-Honoré

4 - Pasteur

5 - #Cloud.paris

6 - Cézanne Saint-Honoré

7 - Biome

8 - Condorcet

9 - Scope

10 - 103 Grenelle

11 - 106 Haussmann

12 - 83 Marceau

13 - 131 Wagram

14 - 90 Champs-Élysées

15 - Galerie Champs-Élysées

16 - 92 Champs-Élysées

17 - 176 Charles de Gaulle

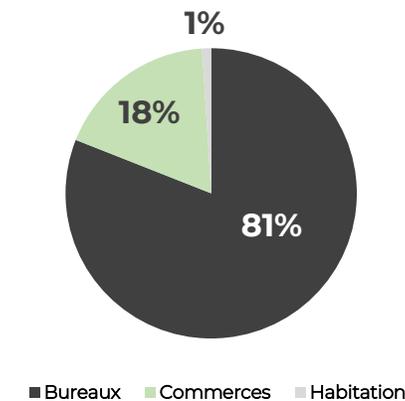


● Immeuble en exploitation

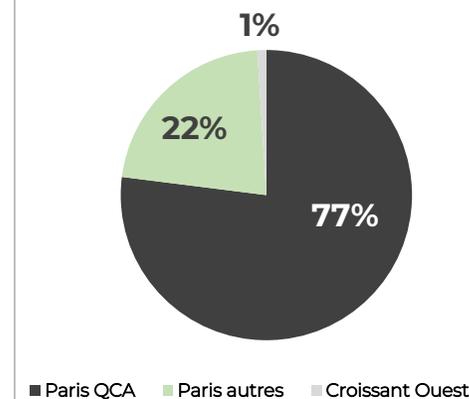
● Opération en travaux

● Opération en études

## ► Concentration sectorielle (en valeur)



## ► Concentration géographique (en valeur)



# L'atout des grands actifs

## Une qualité de bâti :

- **Une qualité architecturale** associée au travail d'architectes de renom (Dominique Perrault, Jean Nouvel, LAN, Philippe Chiambaretta...),
- **Un fonctionnement horizontal** privilégié avec des espaces de travail de 1 500 à 5 000 m<sup>2</sup>,
- **Une optimisation des espaces accessoires intérieurs et extérieurs** (sous-sol, terrasses, jardins et rooftop)

## Une taille critique :

- **Des immeubles de grande taille :** 23 000 m<sup>2</sup> par immeuble en moyenne,
- **Dilution du risque locatif : 68% de nos immeubles sont des centres d'affaires multilocataires** (actifs multiservices de plus de 15 000 m<sup>2</sup>),
- **Une mixité des usages :** dialogue entre les bureaux et les socles commerces.

## Une programmation « prime » :

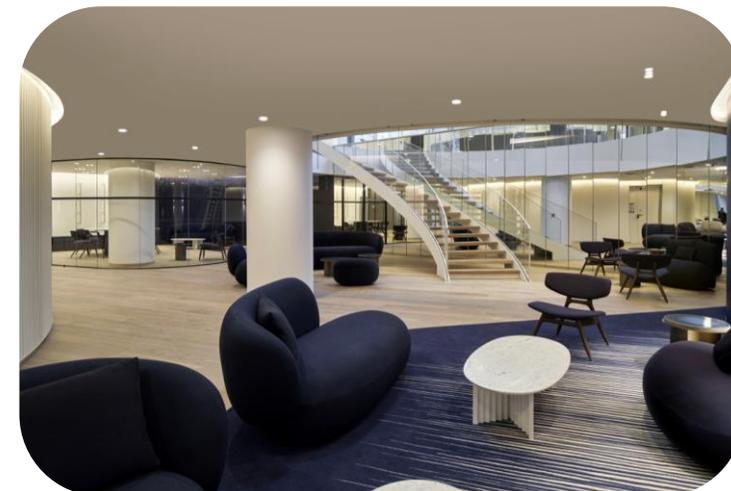
- **Un patrimoine lourdement rénové ou en cours de restructuration** sur les 10 dernières années,
- **100% de nos centres d'affaires équipés d'un pool de services** (restaurant, espace club, fitness, lieu de meeting/conférence, bike park et bornes de recharges électriques),
- **100% de nos actifs en exploitation certifiés**



Biome



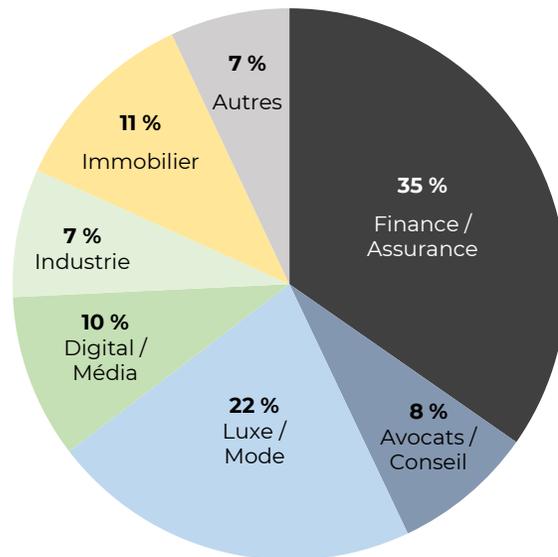
Edouard VII



83 Marceau

# Une base de clients unique

## ► Répartition par activité au 31/12/23 (en valeur)



TOP 10 clients (en loyer)	Secteur	RATING S&P <sup>(1)</sup>
1 <b>Amundi</b> <small>ASSET MANAGEMENT</small>	Assurance	A+
2 <i>Cartier</i>	Luxe	A+
3 <b>GRDF</b> <small>GAZ RESEAU DISTRIBUTION FRANCE</small>	Industrie	BBB+
4 <b>Meta</b>	Digital	A+
5 <b>LA BANQUE POSTALE</b>	Finance	A+
6 <b>we</b>	Immobilier	Not rated
7 <b>Goldman Sachs</b>	Finance	BBB+
8 Société leader du Luxe	Luxe	AA-
9 <b>adidas</b>	Mode	A-
10 <b>ZARA</b>	Mode	Not rated

(1) ou equivalent Moody's/Fitch

PRINCIPAUX  
DEALS 2023

**TV5MONDE**



**ekosport**



Jouin manku



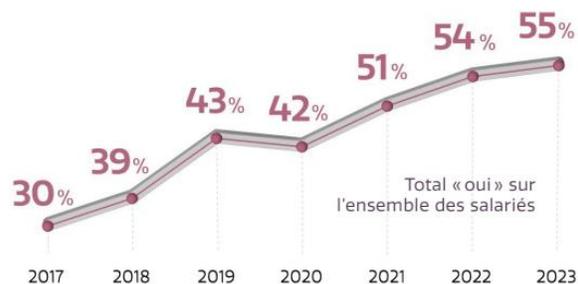
# SFL en veille sur les tendances et les opinions des salariés



## Le ParisWorkplace, un outil annuel de suivi des tendances depuis 10 ans

### Le bureau n'est pas mort :

« Les bureaux ont été un élément important pour moi dans le choix de rejoindre mon entreprise actuelle »



### En 10 ans, PwP c'est :

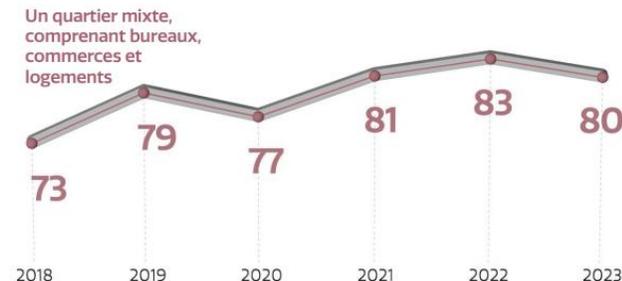
**880 000**  
données collectées

**21 500**  
salariés interrogés

**99**  
experts interviewés

### Les quartiers mixtes plébiscités :

Dans quels types de quartiers, préféreriez-vous travailler ?



### Un nouvel équilibre bureau – télétravail s'établit :

Fréquence idéale de télétravail  
en jours par semaine



### La RSE, plus que des mots, des actes :

L'affirmation suivante sur la transition écologique des espaces de travail dans les 10 ans me semble probable

69%

La lumière et le chauffage seront adaptés automatiquement en fonction de l'occupation du bâtiment

39%

Les façades des bureaux seront systématiquement végétalisées

# Mise en œuvre d'une stratégie RSE concrète et ambitieuse



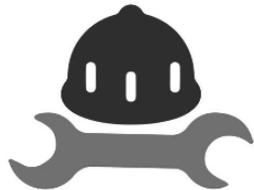
## STRATÉGIE CLIMAT

- ▶ Décarbonation
- ▶ Sobriété dans l'exploitation
- ▶ Résilience du bâti



## EMPREINTE SUR LA VILLE

- ▶ Architecture & design
- ▶ Biodiversité
- ▶ Mobilités



## AU SERVICE DES UTILISATEURS

- ▶ Confort & aménagement
- ▶ Certification & labellisation
- ▶ Relation & satisfaction clients et occupants



## ENGAGEMENT DES EQUIPES & DES PARTENAIRES

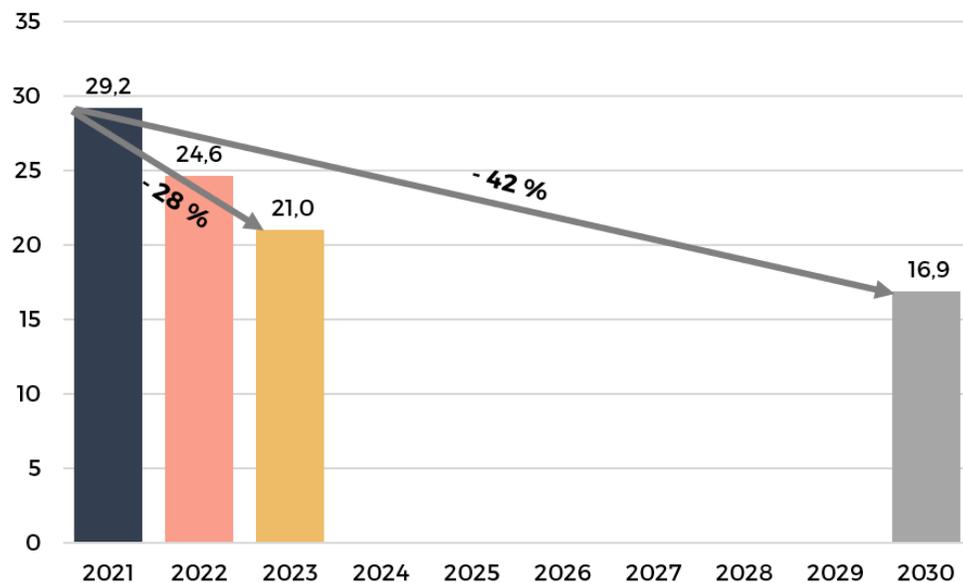
- ▶ Attractivité, développement des compétences & égalité professionnelle
- ▶ Santé, sécurité & qualité de vie au travail
- ▶ Ethique dans la chaîne de valeur

# Stratégie climat : des objectifs validés par le SBTi (Scopes 1+2+3)

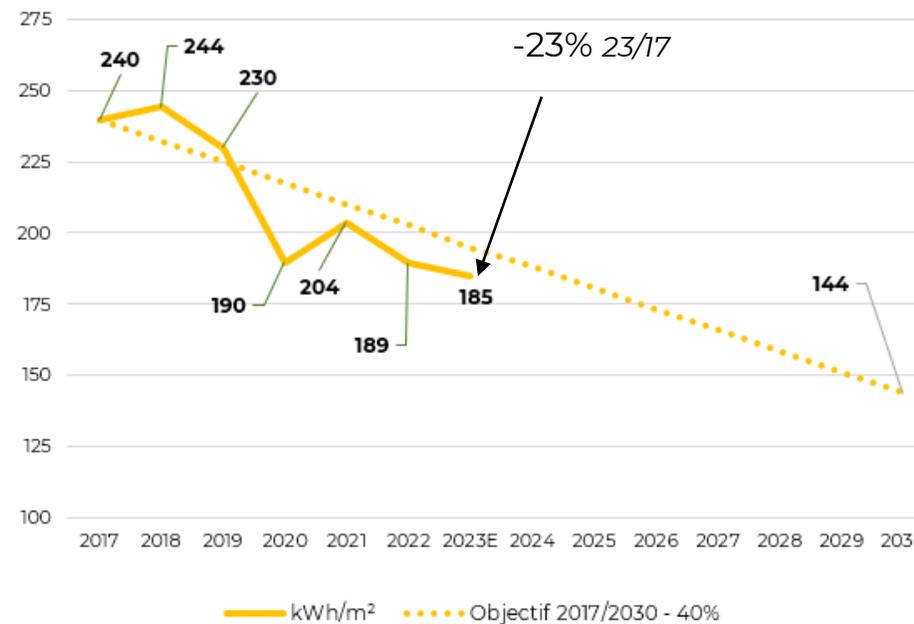


## DECARBONATION

**-42% en 2030 vs 2021**  
(en ktCO<sub>2</sub>)



## SOBRIETE ENERGETIQUE



## ADAPTATION

Définition d'un **plan d'action d'adaptation aux risques climatiques** sur la base de l'analyse du portefeuille en 2023.

SFL est partenaire du comité stratégique de **R4RE (OID)**, outil de mesure de place de l'adaptation au changement climatique

# Réduire l'empreinte sur la ville

Mobilités - Biodiversité



## PROMOTION DE LA BIODIVERSITE



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



**0 m<sup>2</sup>**  
**artificialisé**  
depuis 10 ans



biodiversity

**Label Biodiversity**  
Biome, Cézanne Saint-  
Honoré et Scope



Mur végétal - **Washington Plaza**

## PROMOTION DES MOBILITES DECARBONEES

### Bike Park

Taux de couverture 2023 :  
8 actifs sur 17 équipés  
Nombre de places vélo : 688

### Projet 2024

Taux de couverture : 12/17 (+50%)  
Nombre de place : 1 610 (x2,3)



Bike Park – **103 Grenelle**

### Installations de recharges électriques

Taux de couverture 2023 :  
11 actifs sur 17 équipés  
Nombre de bornes : 120



E-Park - **Washington Plaza**

# Améliorer l'expérience utilisateurs



## ► Confort & aménagement:

- 100% de nos centres d'affaires dotés d'une offre de services « prime »
- Développement des applications digitales pour renforcer le lien et la communication

## ► Certification & labellisation

- 100% de nos immeubles certifiés
- 100% de nos projets de restructuration certifiés à minima BREEAM construction ou HQE a minima

## ► Relation & satisfaction clients et occupants

- 91% de nos clients satisfaits de leurs locaux
- Réalisation de l'enquête satisfaction auprès des salariés en 2023
- Comités RSE pour optimiser la performance de nos immeubles et définir les plans de sobriété (100% des baux signés depuis 2016 sont verts)



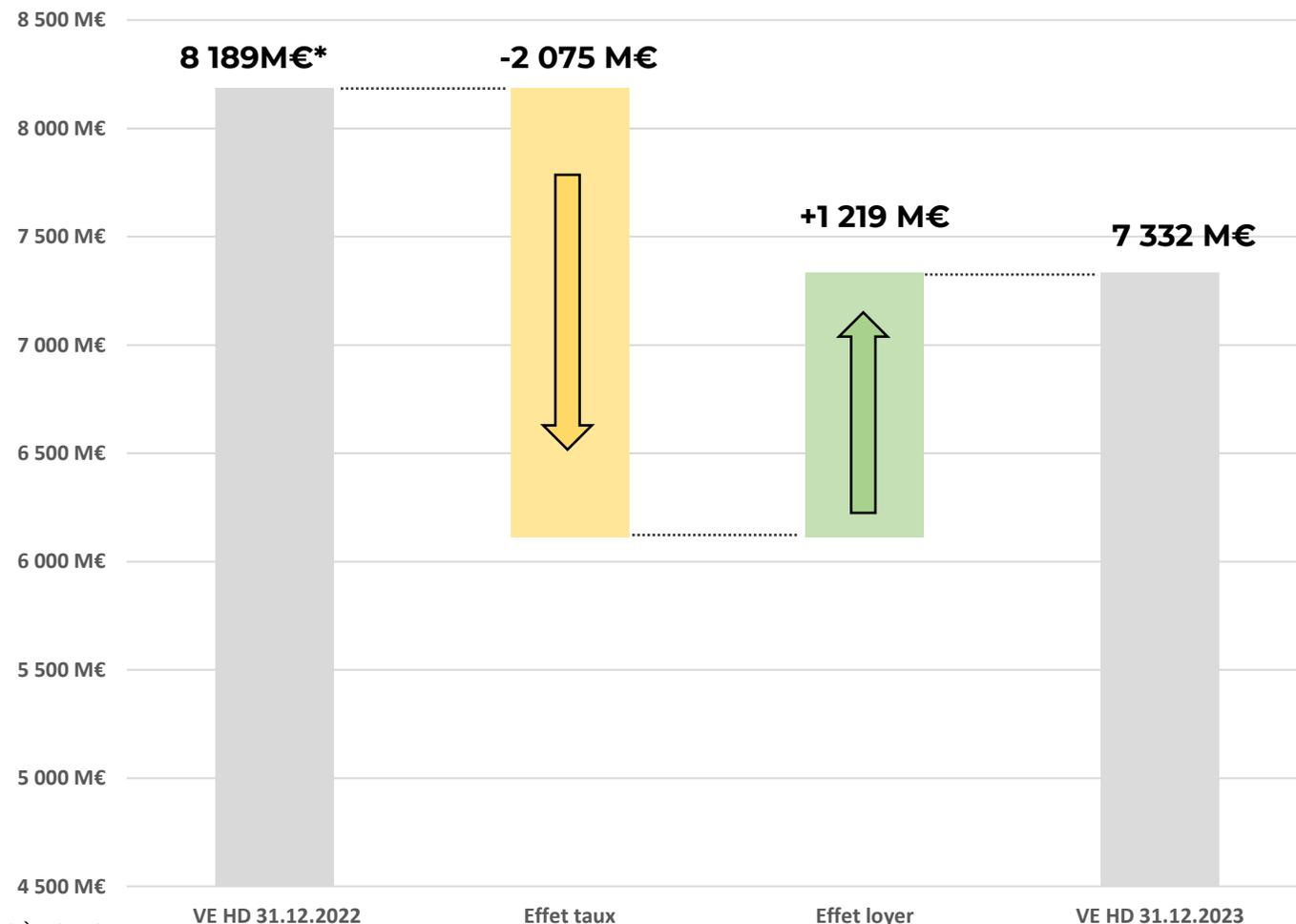
Biome



Washington Plaza

## Valeur d'actifs : Hausse des taux vs Effet Loyer

### Décomposition de l'évolution de la valeur du patrimoine (hors droit) sur les 12 derniers mois



► **Variation totale : -11,1% sur 12 mois**  
**Variation à périmètre constant : -10,5%**

#### Décomposition de la variation de valeur par semestre

- S1 2023 : -3,4%
- S2 2023 : -7,3%

► **L'impact négatif de la hausse taux sur 12 mois, compensé à hauteur de 67% par l'effet Loyer (marché, stratégie actifs et travail d'asset management)**

- Effet taux : -25,4 % (+90 bps en moyenne)
- Effet Loyer : +14,9%

► **VALEUR MOYENNE BUR : 19 600 €/m<sup>2</sup> HD**

**EPRA TOPPED-UP NIY : 3,8 %**  
 (3,1 % AU 31/12/2022)

- Topped-up NIY Bureaux : 3,8 %
- Topped-up NIY Commerces : 3,6 %

# Une année très active sur le plan commercial

env. **41 200 m<sup>2</sup>**

Surfaces commercialisées

**36,4 M€ HT**

Montant global des loyers faciaux globaux  
dont 9 % de loyers commerce

## Dont surfaces bureaux : 37 200 m<sup>2</sup>

**856 €/m<sup>2</sup>**

Loyer facial bureaux moyen

16,5%

**715 €/m<sup>2</sup>**

Loyer économique bureaux moyen

**7,7 ans**

Durée d'engagement ferme moyenne

## Dont surfaces commerce : 3 400 m<sup>2</sup>

**921 €/m<sup>2</sup>**

Loyer facial commerce moyen

6,8%

**859 €/m<sup>2</sup>**

Loyer économique commerce moyen

**5,5 ans**

Durée d'engagement ferme moyenne

## Fidélisation des clients SFL

18 baux signés avec des locataires déjà présents dans le portefeuille SFL pour un loyer facial total de 21,5 M€, soit 62 % des signatures de 2023.



# Les principales signatures de l'année



**WASHINGTON PLAZA**  
Paris 8



**#CLOUD. PARIS**  
Paris 2



**EDOUARD VII**  
Paris 9



**131 WAGRAM**  
Paris 17

**TV5 MONDE**

**Nouveau bail**  
Surface **7 150 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **12 ans**

+ 7%  
Vs VLM

**AccessCapital**

**Nouveau client**  
Surface **1 540 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **8 ans**

+2 %  
Vs VLM

**Société leader du Luxe**

**Nouveau bail**  
Surface **8 200 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **9 ans**

+2 %  
Vs VLM

**KLEPIERRE**

**Nouveau bail**  
Surface **5 060 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **6 ans**

+9 %  
Vs VLM



**GCE**  
Paris 8

**PAUL**  
depuis 1889

**Avenant**  
Surface **100 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **3 ans**

+ 25%  
Vs VLM

**Société leader du Luxe**

**Nouveau bail**  
Surface **1 120 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **8 ans**

+12 %  
Vs VLM

**NETFLIX**

**Avenant**  
Surface **1 000 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **5 ans**

+10%  
Vs VLM



**CSH**  
Paris 8

**SMBC**

**Nouveau bail**  
Surface **1 880 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **6 ans**

+ 3%  
Vs VLM

**Havea**  
- GROUP -

**INFRAVIA**

**VTG**

**MAREX**

**Avenant et extensions**  
Surface **3 200 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **7,5 ans**

+8 %  
Vs VLM

**ekosport**

**Nouveau bail**  
Surface **1 980 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **7 ans**

+15 %  
Vs VLM

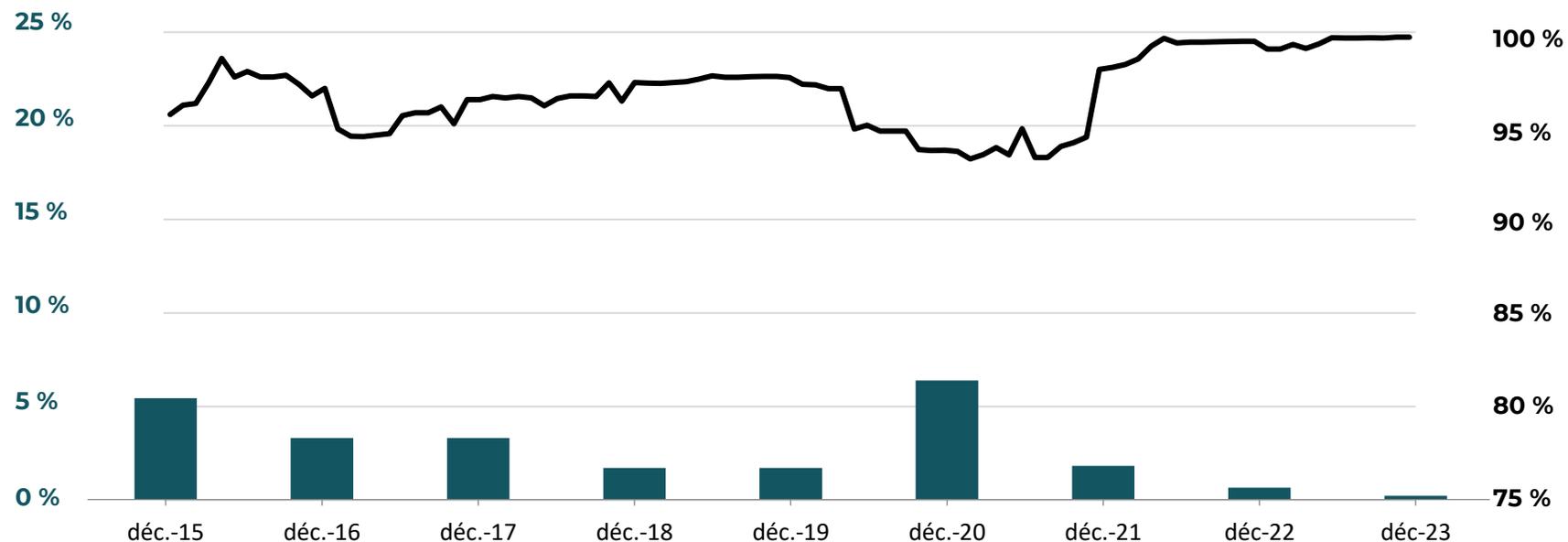
# Taux d'occupation au plus haut historique du patrimoine SFL : 99,7 %

Taux d'occupation physique au 31/12/2023 : **99,7 %<sup>(1)</sup>**  
(vs 99,5 % au 31/12/2022)

Taux de vacance financière (EPRA) : **0,2 %<sup>(1)</sup>**  
(vs 0,6 % au 31/12/2022)

vacance financière (EPRA)

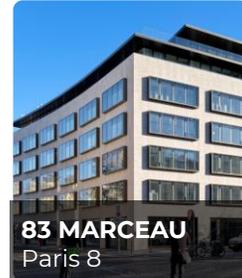
occupation physique



(1) Part du groupe

# Taux d'occupation par immeuble au 31/12/2023

## IMMEUBLES OCCUPÉS / PRÉ-COMMERCIALISÉS À 100 %



## IMMEUBLES AVEC ENJEUX LOCATIFS LIMITÉS



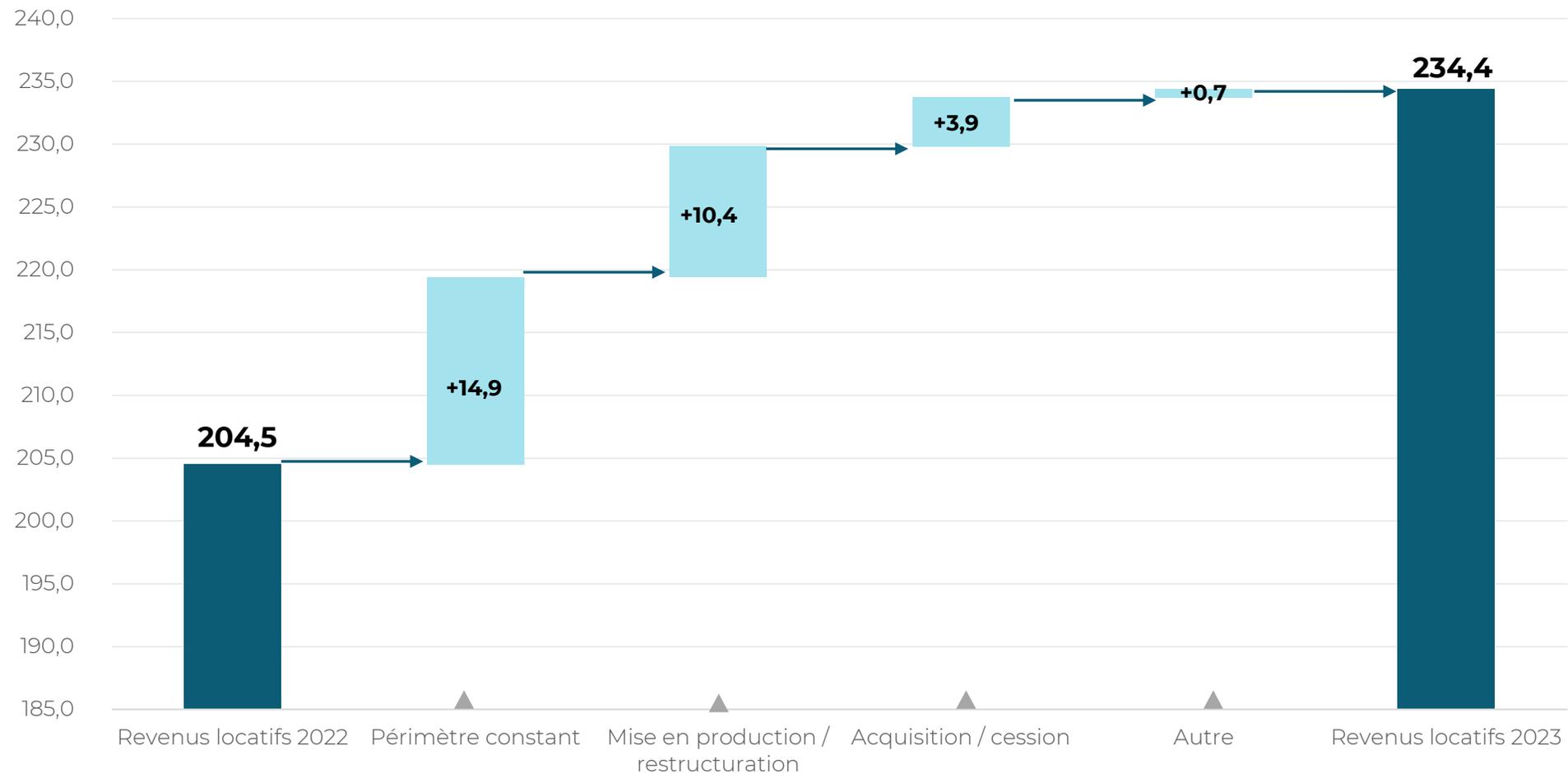
## IMMEUBLES EN RESTRUCTURATION



# Revenus locatifs

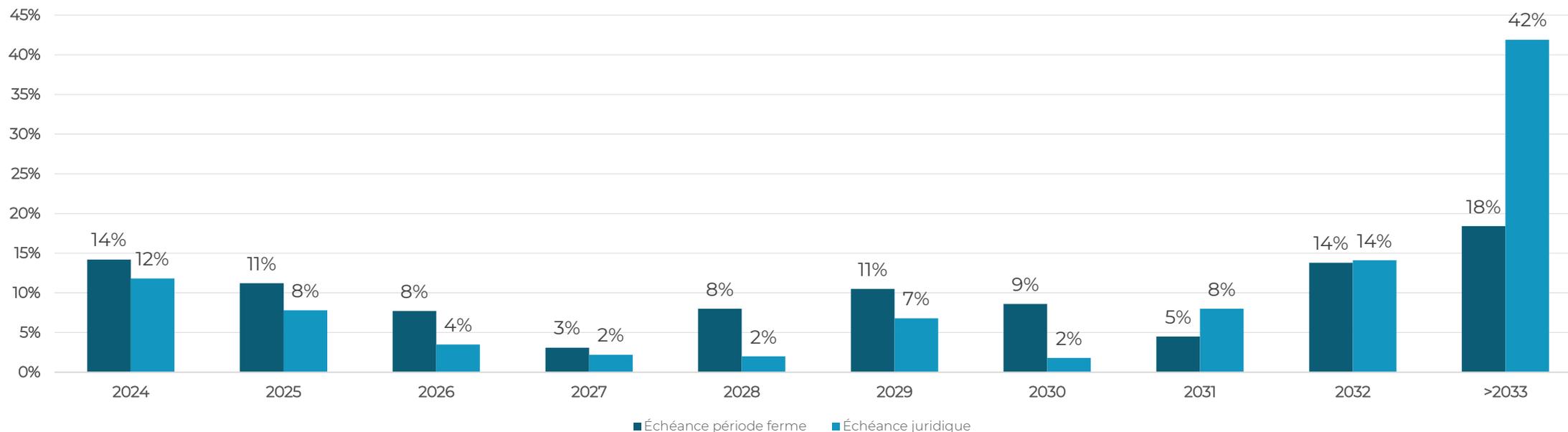
+8,5 % à périmètre constant

Données consolidées en M€ HD



# Une visibilité exceptionnelle sur les cash-flows, grâce à une maturité ferme moyenne des baux de 6 ans

## ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



### Loyer moyen bureaux SFL

au 31/12/23 :

**769 € /m<sup>2</sup>/an**  
(vs 716 au 31/12/22)

### Maturité juridique<sup>(1)</sup>

des baux :

**7,6 ans**  
(vs 7,5 au 31/12/22)

### Période ferme<sup>(2)</sup>

des baux :

**6,0 ans**  
(vs 6,1 au 31/12/22)

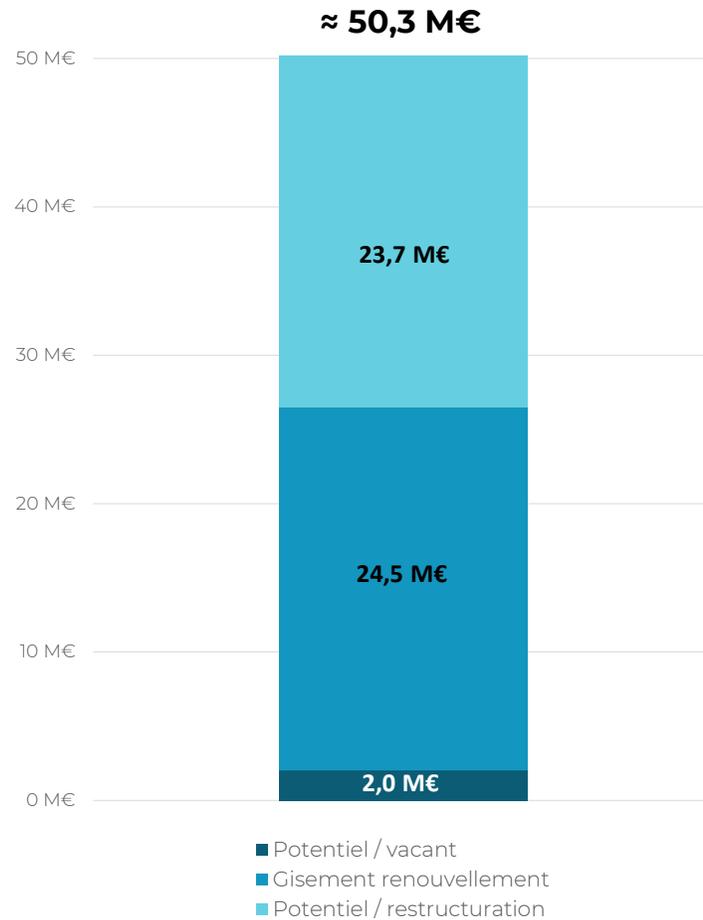
(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/23, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/23, jusqu'à la fin de période ferme

# Un gisement de 50,3 M€

## Potentiel de loyers

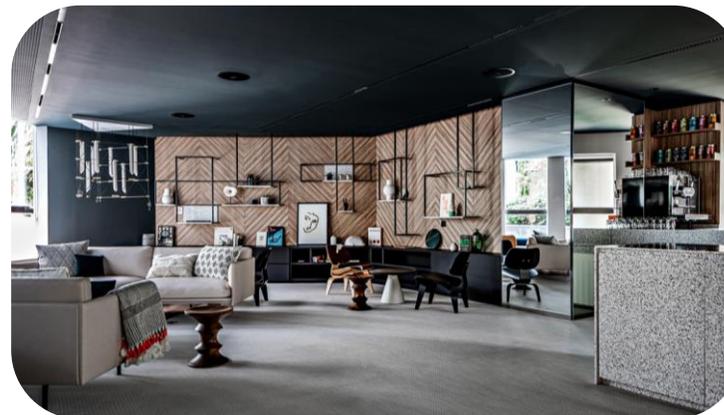
(Données consolidées 100 %)



Scope (Rives de Seine)



LSH - bureaux



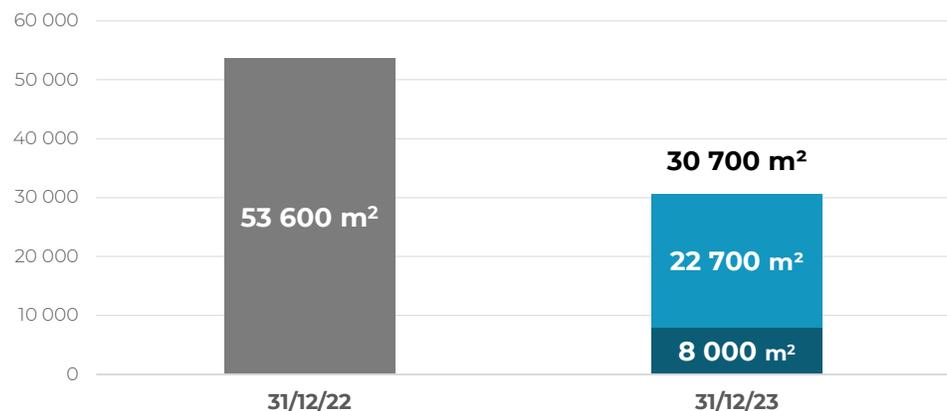
Washington Plaza



Condorcet

# Surfaces en développement

## Pipeline SFL



\* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

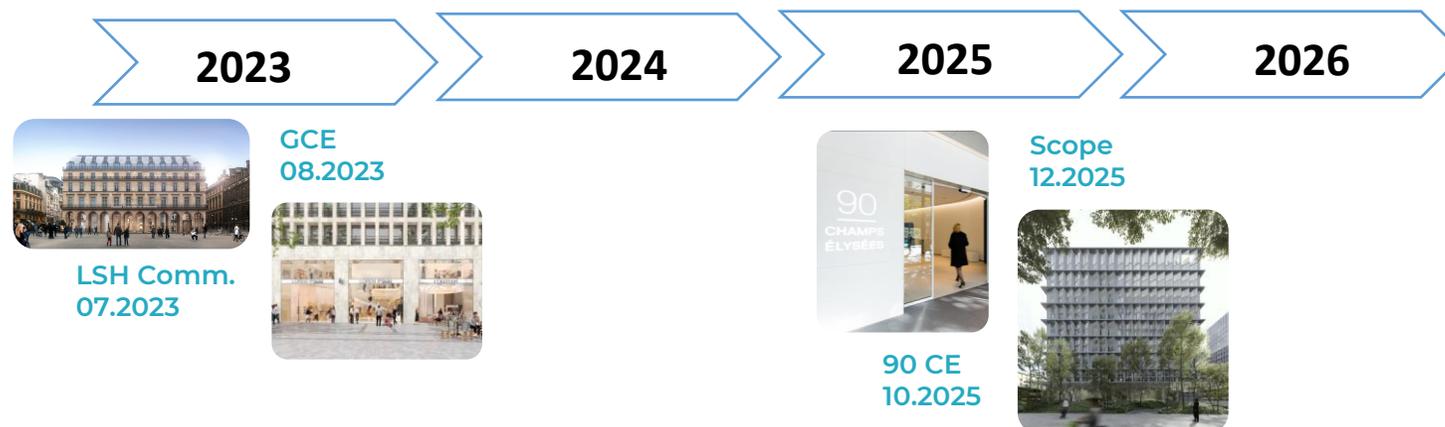
### Pipeline :

- 22 700 m<sup>2</sup> Scope

### Autres surfaces en développement :

- 3 200 m<sup>2</sup> Washington Plaza
  - 3 100 m<sup>2</sup> Louvre Saint-Honoré
  - 1 400 m<sup>2</sup> Edouard VII
  - 300 m<sup>2</sup> Autres
- 8 000 m<sup>2</sup>**

## Pipeline projeté



# Louvre Saint-Honoré

## POINT D'ACTUALITE

### Finalisation des travaux Bailleur

- Achèvement des Travaux Bailleur et **Livraison des surfaces à la Fondation Cartier**, en ligne avec le calendrier initial
- Démarrage du chantier de travaux Preneur pour environ 21 mois
- Prise d'effet concomitante du bail Cartier : **bail de 20 ans ferme avec deux extensions de 10 ans**, pour un loyer total de 18,2 M€ (valeur juillet 2023)

### Programme Bureaux du Louvre des Entreprises : 8 300 m<sup>2</sup> à restructurer d'ici 2025

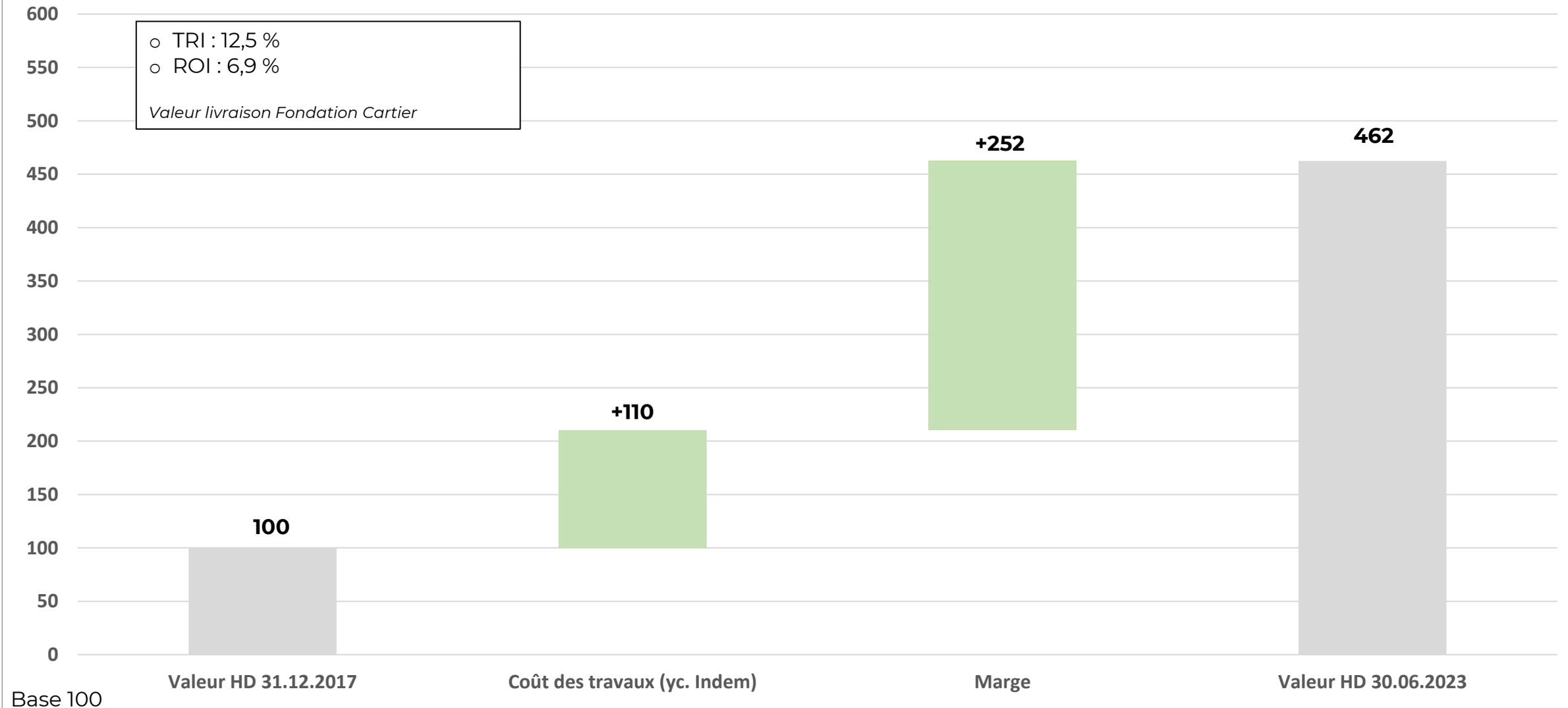
- Finalisation du programme de services : halls bureaux conçus par AJN, salles de réunion mutualisées, cafeteria, restaurant d'entreprise, bike park et IRVE
- Programme bureaux en ligne avec les standards prime du marché parisien : parties communes, façades intérieures, ouvrants extérieurs, upgrade technique des plateaux



# Livraison de la Fondation Cartier



# Chiffres-clé du projet pour SFL



# SCOPE

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

## 1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- Obtention du permis de construire : juin 2023
- **Permis de construire définitif depuis le 18 décembre 2023**

## 2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

- Curage / Désamiantage en cours de finalisation
- Choix de **l'entreprise générale** suite à un appel d'offre compétitif, signature du marché travaux sous 2 mois
- Démarrage de la **commercialisation**, accompagné de trois brokers de place (CBRE, BNP et CW)
- Finalisation des outils de commercialisation

## 3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



# SCOPE

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



# SCOPE

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



# Endettement : faits marquants 2023



## ENDETTEMENT

### ► Mise en place d'un RCF Syndiqué en juin 2023

- 835M€ sur 5 ans, maturité juin 2028 (plus deux options d'extension de un an)
- Financement adossé aux objectifs RSE de SFL

### ► 100% de la dette obligataire labellisée verte (green bonds) et 79% de la dette bancaire confirmée soumise à objectifs RSE

### ► Liquidité renforcée avec des lignes de crédit confirmées non utilisées à 1 570M€, en augmentation de 330M€ par rapport à décembre 2022

### ► Niveau de LTV maîtrisé à 32.5% malgré la baisse constatée des valeurs des immeubles

### ► Conservation de la notation S&P BBB+ / A2 perspective stable

# Structure de l'endettement consolidé

## Des sources de financement diversifiées

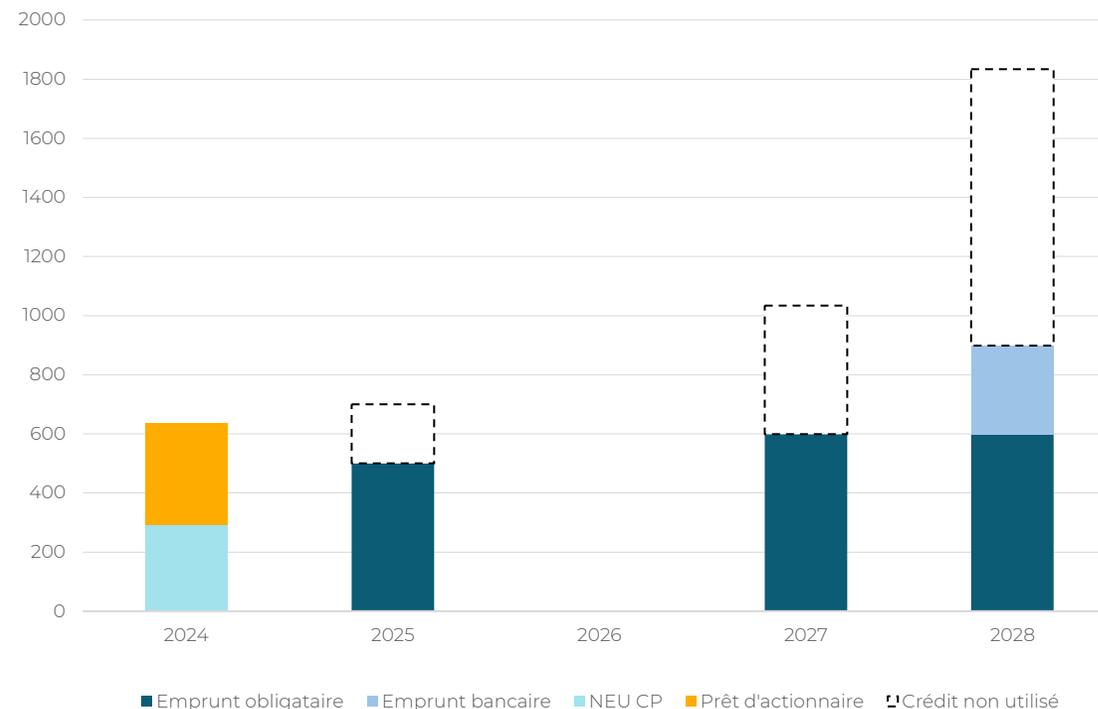
M€	31/12/22	31/12/23	Variation
Emprunt obligataire 	1 698	1 698	-
Emprunt bancaire 	400	300	-100
Emprunt hypothécaire	-	-	-
NEU CP	409	292	-117
Prêt d'actionnaire	-	345	345
<b>Total dette brute</b>	<b>2 507</b>	<b>2 635</b>	<b>128</b>
Trésorerie	69	97	28
<b>Dette nette</b>	<b>2 438</b>	<b>2 539</b>	<b>100</b>
Lignes de crédit non utilisées 	1 240	1 570	330
Patrimoine DI	8 823	7 817	-1 006
<b>Loan To Value</b>	<b>27,6 %</b>	<b>32,5 %</b>	<b>+4,9 pt</b>
<b>ICR</b>	<b>5,5x</b>	<b>3,7x</b>	<b>-1,8x</b>
<b>Maturité moyenne (années) <sup>(1)</sup></b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>-0,6</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>92%</b>	<b>83%</b>	<b>-9 pt</b>
<b>Coût moyen spot (après couvertures)</b>	<b>1,7 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>+0,4 pt</b>

(1) Après affectation des lignes de back up



Financements verts ou soumis à objectifs RSE

### ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 31/12/23 (EN M€)



► **1 570 M€ de dette bancaire confirmée non utilisée, principalement à échéance 2027 et 2028**

► **Aucune échéance de dette bancaire ou obligataire avant mai 2025**

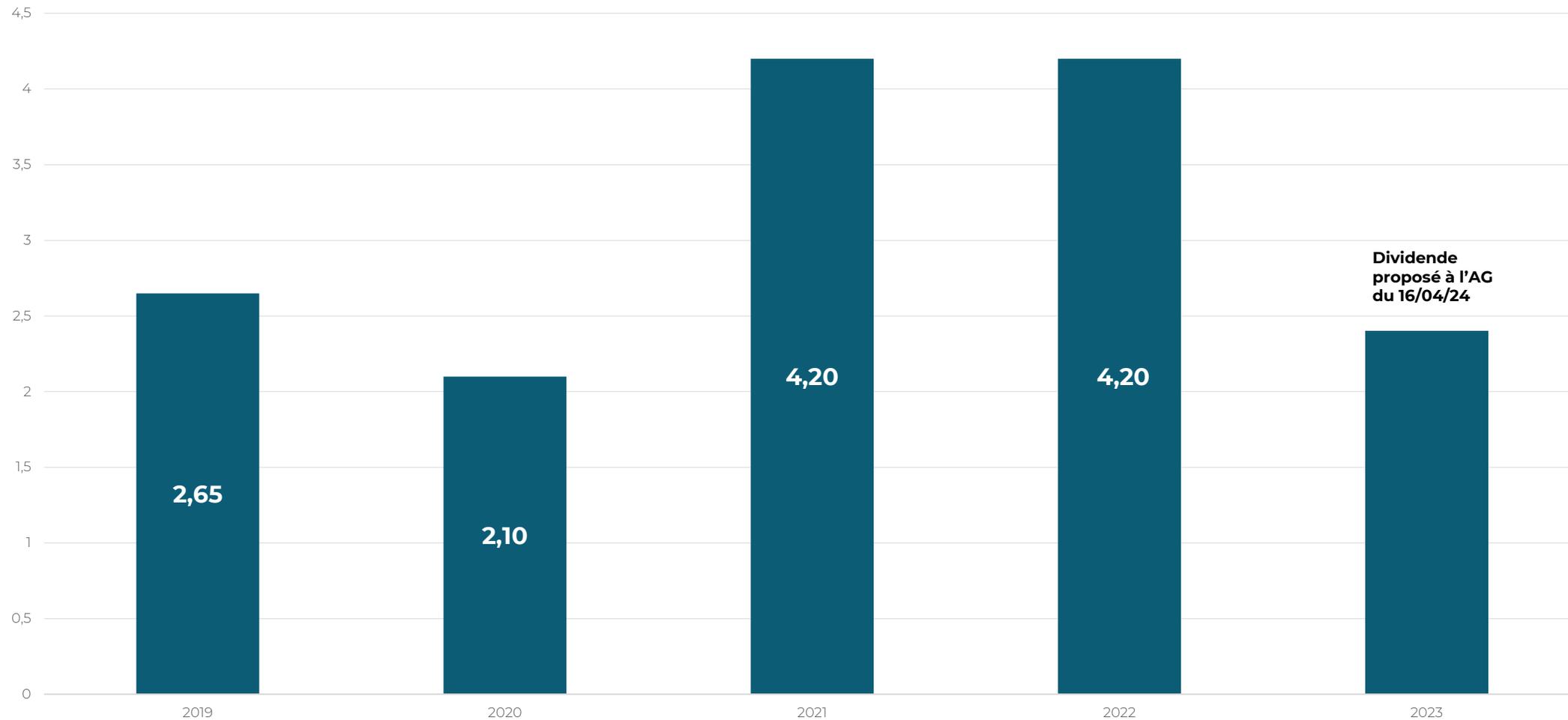
# Chiffres clés

M€	2022	2023	Variation
Loyers IFRS	204,5	234,4	14,6 %
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	171,8	201,6	17,4 %
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	38,2	-960,5	n/a
<b>Résultat net pdG</b>	<b>143,4</b>	<b>-638,8</b>	n/a
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>108,0</b>	<b>109,9</b>	1,7 %
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>	42 865	42 882	
<b>Résultat net récurrent par action – pdG</b>	<b>2,52 €</b>	<b>2,56 €</b>	1,7 %

	31/12/22	31/12/23	Variation
Capitaux propres pdG	4 379 M€	3 540 M€	- 19,2%
<b>Valeur du patrimoine consolidé HD</b>	<b>8 246 M€</b>	<b>7 332 M€</b>	- 11,1 %
EPRA NDV	4 644 M€	3 673 M€	- 20,9 %
/ share	108,3 €	85,7 €	- 20,9 %
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>	42 865	42 886	

# Dividende par action

(en € / action)





# 03.

## Rapports des Commissaires aux comptes

# Rapports des commissaires aux comptes

## Assemblée générale à **titre ordinaire**

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

## Assemblée générale à **titre extraordinaire**

- Rapport sur la réduction du capital
- Rapport sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes et/ou à émettre

# Rapport sur les comptes annuels

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

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

# Rapport sur les comptes consolidés

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

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

# Rapport spécial sur les conventions réglementées

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

- Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé
  - Modifications, autorisées par le Conseil d'administration du 16 novembre 2023, du montant (passant de 250 à 600 millions d'euros) et de la durée (étendue du 21 décembre 2024 au 31 décembre 2025) de la ligne de financement objet de la Convention entre la Société Foncière Lyonnaise (« SFL ») et Immobiliaria 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.
- Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé
  - Convention autorisée par votre Conseil d'administration le 15 juin 2022 relative au mandat de Monsieur Dimitri Boulte, Directeur Général depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.
  - Convention autorisée par votre Conseil d'administration le 15 juin 2022 relative au maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Madame Aude Grant, Directrice Générale déléguée depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.
- Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé
  - Convention conclue avec la société Immobiliaria Colonial Socimi SA, actionnaire de la SFL à 98,33%, relative à une ligne de financement intra-groupe de Immobiliaria Colonial Socimi SA vers SFL, d'un montant pouvant aller jusqu'à 250 millions d'euros, autorisée par le Conseil d'administration du 14 février 2023 et signée le 28 février 2023

# Autres rapports relatifs aux résolutions à caractère extraordinaire

---

Rapport sur la réduction du capital

Résolution n°1 de  
l'Assemblée Générale  
Extraordinaire

---

Rapport sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes et/ou à émettre

Résolution n°2 de  
l'Assemblée Générale  
Extraordinaire

---

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



# 04.

Questions écrites et  
parole aux actionnaires /  
Réponses



# 05.

Vote :

- ▶ Résolutions à caractère ordinaire

# 1<sup>ère</sup> résolution ordinaire

## Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023

**Bénéfice : 11 402 380,94€**

## 2<sup>e</sup> résolution ordinaire

### Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Perte (part du Groupe) : 638 767 milliers €

# 3<sup>e</sup> résolution ordinaire

## Affectation du résultat et fixation du dividende

Bénéfice	:	11 402 380,94 €
Report à nouveau antérieur	:	<u>791 690 795,99 €</u>
<b>Bénéfice distribuable</b>	:	<b>803 093 176,93 €</b>

**Fixation du dividende :**                    **Montant net par action : 2,40 €**  
Date de détachement : 18 avril  
Date de mise en paiement : 22 avril

<b>Prélèvement de la somme total de</b>	<b>102 925 612,80 €</b>
. sur le résultat de l'exercice	11 402 380,94 €
. Sur le compte « Report à nouveau »	91 523 231,86 €

# 4<sup>e</sup> résolution ordinaire

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

# 5<sup>e</sup> résolution ordinaire

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

# 6<sup>e</sup> résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de  
Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani,  
Administrateur**

# 7<sup>e</sup> résolution ordinaire

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

## 8<sup>e</sup> résolution 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**

# 9<sup>e</sup> résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunérations  
versés ou attribués  
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023  
à Monsieur Dimitri Boulte,  
Directeur général**

# 10<sup>e</sup> résolution ordinaire

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

Part maximum du capital concerné : 10 %

Prix maximum d'achat : 110 € / action

Durée de l'autorisation : 18 mois

# 11<sup>e</sup> résolution ordinaire

**Pouvoirs en vue des formalités**



# 05.

Vote :

- ▶ Résolutions à caractère extraordinaire

# 1<sup>ère</sup> résolution extraordinaire

**Autorisation à donner au Conseil d'administration  
à l'effet de réduire le capital social  
par annulation d'actions autodétenues,  
dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce**

## 2<sup>e</sup> résolution extraordinaire

**Autorisation au Conseil d'administration  
à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société  
aux salariés et mandataires sociaux  
de SFL et/ou de ses filiales,  
avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires**

## 3<sup>e</sup> 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**

# 4<sup>e</sup> résolution extraordinaire

**Pouvoirs en vue des formalités**

# MERCI

