

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 AVRIL 2025



SOMMAIRE

01. Introduction
02. Activité et résultats de 2024
03. Projet de fusion Colonial - SFL
04. Rapports des Commissaires aux comptes
05. Questions écrites et parole aux actionnaires / réponses
06. Vote
 - Résolutions à caractère ordinaire
 - Résolutions à caractère extraordinaire



01.

Introduction



02.

Activité et résultats de 2024

Un positionnement « prime » performant



PORTEFEUILLE

La politique de baisse des taux d'intérêt des banques centrales, conjuguée aux performances locatives, permet une remontée des valeurs d'expertise au 31/12/24 faisant suite à deux années de baisse.

➤ **7 571 M€**
Hors Droits

- **Variation à périmètre constant : +3,3 % sur 12 mois**
- **Ratio métrique moyen bureaux : 19 940 €/m² HD**
(pondéré hors parking)
- **EPRA TOPPED-UP NIY : 3,8 %**
(3,8 % AU 31/12/2023)



COMMERCIALISATION

Un marché locatif polarisé qui bénéficie au marché prime parisien.

➤ Env. **21 300 m²**
commercialisés

➤ **962 €/m²**
Loyer facial moyen bureau des
nouveaux baux

➤ **99,4 %**
Taux d'occupation physique



PIPELINE

Des opérations au calendrier échelonné sur les 3 prochaines années, source de création de valeur à venir.

- **Haussmann Saint-Augustin – Paris 8^e** : PC obtenu et purgé – Repositionnement du produit bureau et valorisation des espaces communs – Livraison juin 2025
- **Scope – Paris 12^e** : PC obtenu et purgé – Projet ambitieux bioclimatique au pied de la Gare de Lyon – Travaux en cours – Livraison mi 2026
- **Condorcet - Paris 9^e** : PC obtenu en octobre 2024 – Développement d'un nouveau quartier mixte au cœur du 9^e arrondissement de Paris - Départ de GRDF janvier 2025



Un positionnement « prime » performant



ESG

- Objectif de décarbonisation de **-42% d'émission de CO₂eq en 2030** (vs 2021) (**Périmètre : scope 1, 2 et 3**) - **17%** atteints à fin 2024, conformes aux objectifs
- Obtention du rating « **5 stars** » au GRESB « listed compartment », comme chaque année, depuis 12 ans
92/100 - benchmark « Standing Investments »
97/100 - benchmark « Development »
- **100%** du parc en exploitation certifié BREEAM In Use ou HQE avec un **niveau minimum de Very Good**
- Ensemble des projets en développement suivis en vue d'une labélisation **BBCA**



FINANCEMENT

- Mise en place d'un financement intragroupe de **500 M€** en anticipation de l'échéance obligatoire de mai 2025
- Extension d'un an de la maturité d'un Term Loan de 300 M€ et de la ligne RCF de 835 M€, portant la **maturité moyenne de la dette à 3,3 ans**
- Renouvellement d'une **ligne de financement bilatérale de 100 M€** auprès de BNP Paribas
- Niveau de **LTV DI stable à 32,9 %** (EPRA LTV PdG 43,3%)



CORPORATE

- **Gouvernance :**
Nomination d'**Aude Grant** au poste de Directeur Général suite au départ de Dimitri Boulte
Comité de direction renforcé : entrées de **Alexia Abtan** et **Virginie Krafft** (directrices investissement et commercialisation)
- **Perspectives 2025 :**
Projet de fusion avec Immobiliaria Colonial annoncé le 06/11/24. Processus en cours qui reste soumis aux conditions légales applicables



Des chiffres qui traduisent la solidité du bilan et de l'activité de SFL

BILAN

Valeur du patrimoine HD

7 571 M€
(+3,3 % sur 12 mois)

EPRA NTA

3 779 M€ (+0,7 % sur 12 mois)
Soit **88,0 € / action**

DETTE

Maturité moyenne

3,3 ans

Coût moyen spot

2,0 %

Loan To Value (droits inclus)

32,9 %

Loan To Value EPRA PdG

43,3 %

ICR

3,5x

COMPTE DE RÉSULTAT

Revenus

254,2 M€

Revenus locatifs

+7,1 % à périmètre constant

Résultat net récurrent pdG

119,2 M€ (+8,4 %)

Résultat net récurrent pdG par action

2,78 € / action (+8,3 %)

Résultat net pdG

206,9 M€
(vs -638,8M€ en 2023)

ACTIVITE

Loyer facial moyen bureaux

811,2 €/m²/an

Durée moyenne des baux

7,3 ans (dont 5,7 ans ferme)

Taux d'occupation physique

99,4 %

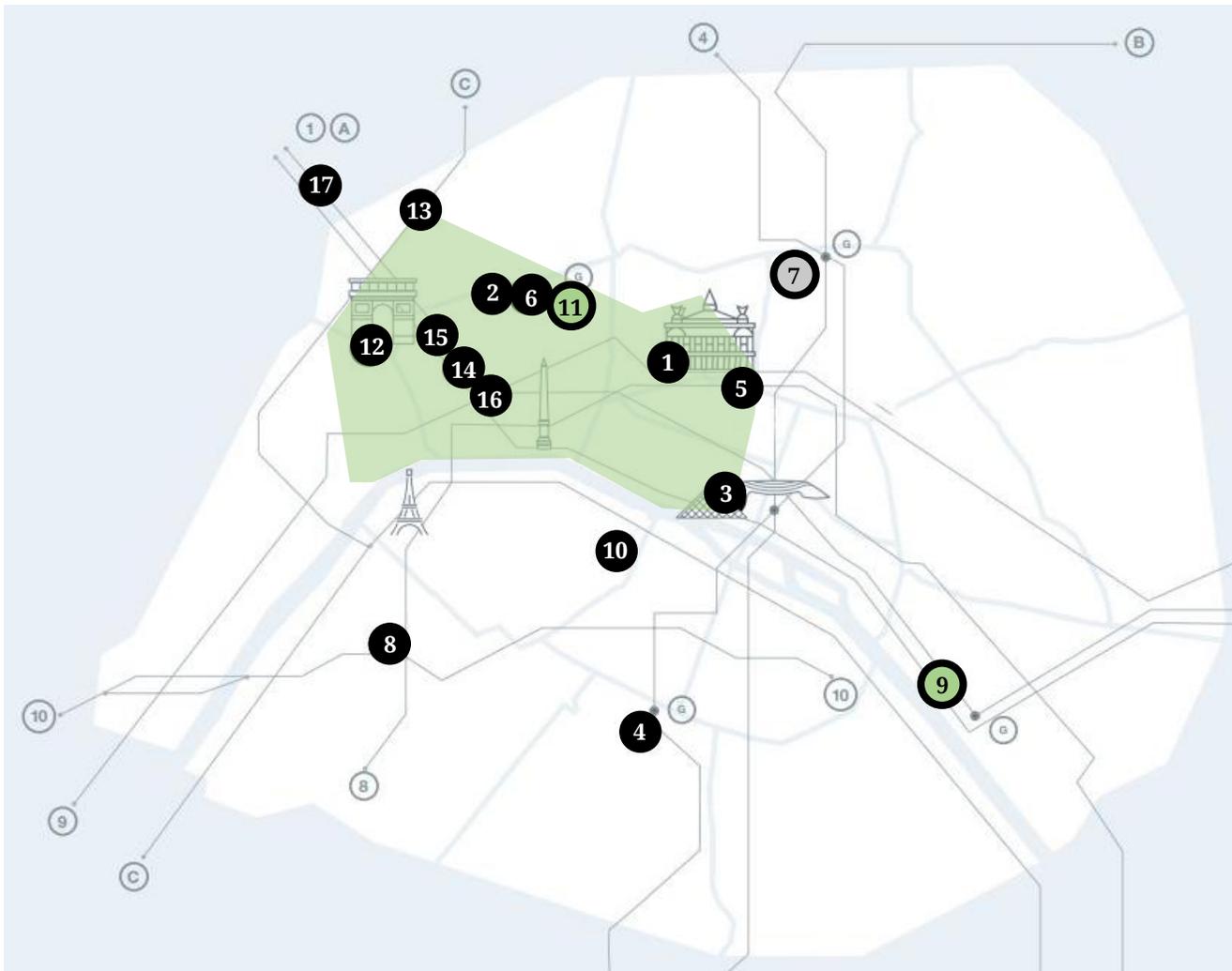
EPRA Vacancy rate :

0,5 %

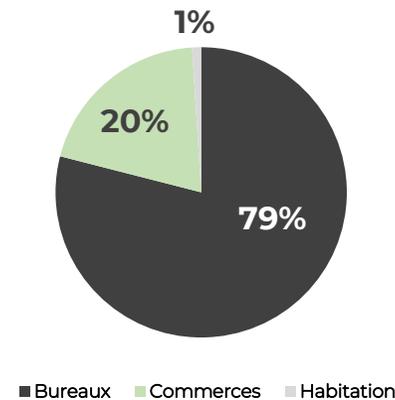
Centralité et accessibilité : clés de l'attractivité du portefeuille

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

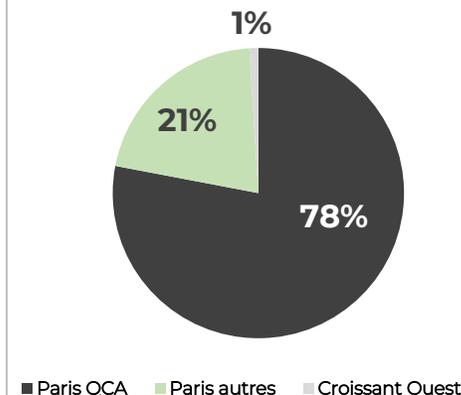
- 1 - Edouard VII
- 2 - Washington Plaza
- 3 - Louvre Saint-Honoré
- 4 - Pasteur
- 5 - #Cloud.paris
- 6 - Cézanne Saint-Honoré
- 7 - Condorcet
- 8 - Biome
- 9 - Scope
- 10 - 103 Grenelle
- 11 - Haussmann Saint-Augustin
- 12 - 83 Marceau
- 13 - 131 Wagram
- 14 - 90 Champs-Elysées
- 15 - 92 Champs-Elysées
- 16 - Galerie Champs-Elysées
- 17 - 176 Charles de Gaulle



► Concentration sectorielle (en valeur)

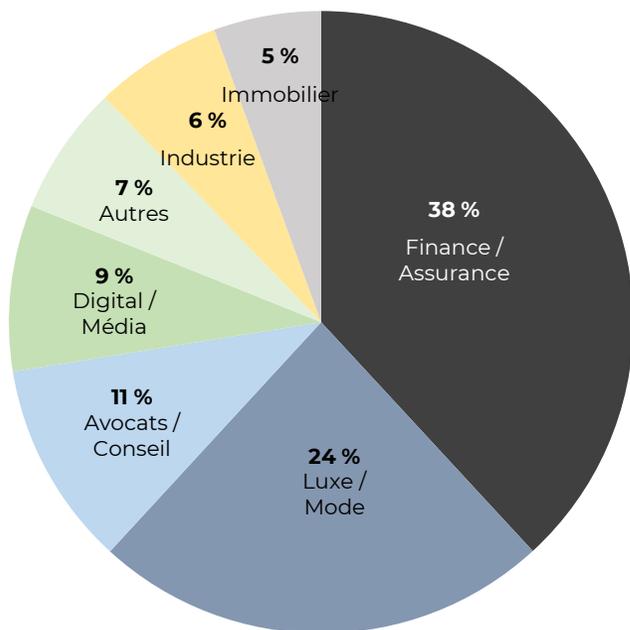


► Concentration géographique (en valeur)



Des clients d'exception

► Répartition par activité au 31/12/24 (en valeur)

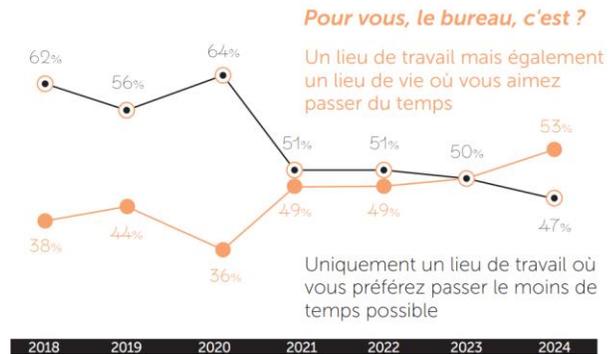


TOP 10 clients (en loyer)	Secteur	RATING S&P (1)
1 	Finance / Assurance	A+
2 	Luxe	A+
3 	Industrie	BBB+
4 	Finance / Assurance	A
5 Société leader du Luxe	Luxe	AA-
6 	Digital	AA-
7 	Finance / Assurance	BBB+
8 	Mode	Not rated
9 	Média	Not rated
10 	Mode	A-

(1) ou equivalent Moody's/Fitch

11^e édition du ParisWorkplace : "Pourquoi (et comment) les bureaux ont intérêt à se faire beaux"

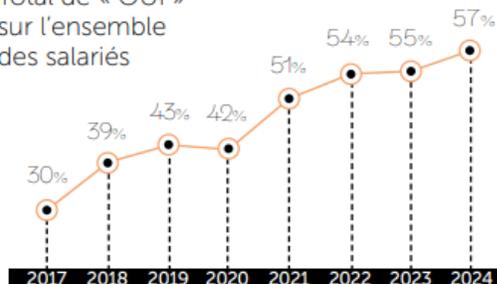
Le bureau pour la 1^{ère} fois en 7 ans, est majoritairement perçu comme un lieu on l'on a envie de passer du temps...



... en plus d'être un élément important dans la décision de rejoindre une entreprise

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

Total de « OUI » sur l'ensemble des salariés



Il existe un lien fort entre le beau et le bien-être, l'attachement, la présence et la « performance » au bureau

- Plus un salarié trouve ses bureaux beaux, plus sa note de **bien-être** est élevée:

8,6 / 10 pour ceux qui déclarent leurs bureaux très beaux vs 7,1 pour la moyenne des salariés

- Ceux qui jugent que leur espace de travail est plus beau chez eux pratiquent plus de **travail à distance**...

2,1 j pour ceux qui déclarent que leur domicile est plus beau que leur bureau vs 1,5j pour la moyenne des salariés

- ... et sont moins **attachés à leur entreprise**

66% pour ceux qui déclarent que leur domicile est plus beau que leur bureau vs 75% pour la moyenne des salariés

Le critère esthétique devient un facteur prépondérant

- Les salariés plébiscitent des bureaux aux **codes de l'hôtellerie**, synonymes de haute qualité de service et d'attention au détail, car le beau induit du bien-être,
- Près de 10% des jeunes sont prêts à **diminuer leur salaire pour travailler dans un beau bureau**,
- C'est dans les « beaux bureaux » que les employés se parlent le plus,
- 87% des salariés jugent que c'est important qu'une entreprise dépense de l'argent dans la décoration de ses bureaux.

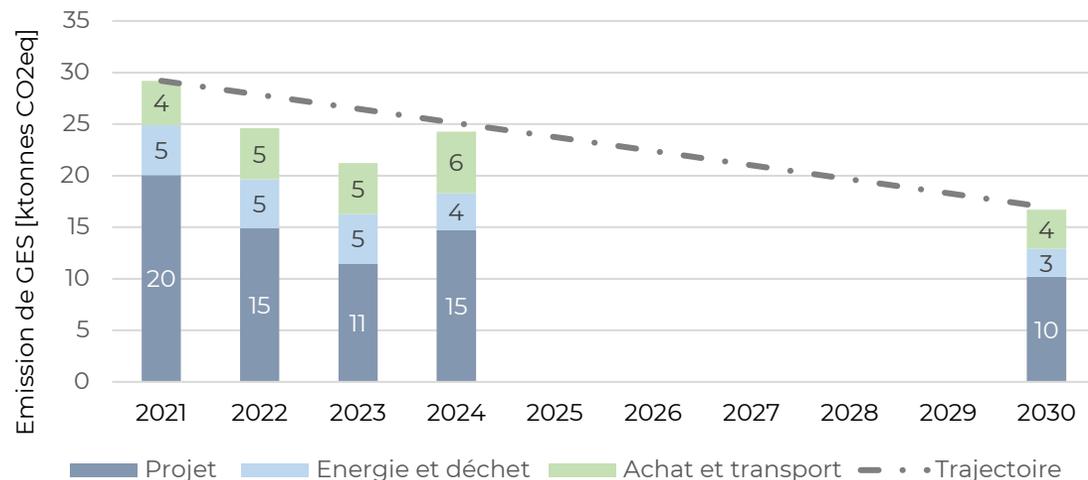


ParisWorkplace.fr

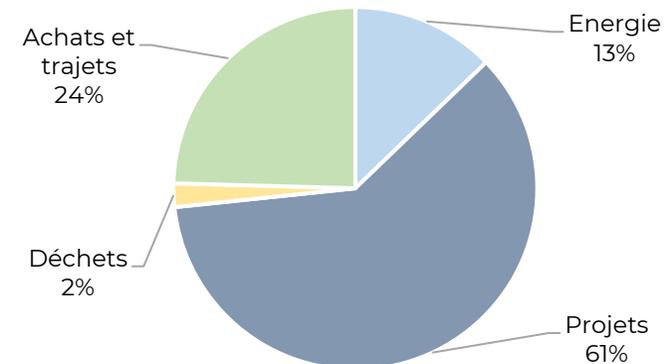


Une trajectoire carbone ambitieuse, ancrée dans notre stratégie

Bilan Carbone SFL 2024



Focus sur le répartition des émissions CO2eq en 2024



- ▶ SFL a défini en 2023 un objectif de **-42% d'émission de CO₂eq scope 1, 2 e3 en 2030** par rapport à 2021.
- ▶ Les émissions de CO₂eq en 2024 sont en dessous de cette trajectoire : **SFL respecte son objectif en 2024**
- ▶ Analyse du bilan carbone :
 - Hausse des émissions liées aux travaux : +22% entre 2024 et 2023. Cette hausse est due à une hausse des investissements travaux (+40% sur la même période). **Ainsi l'impact environnemental d'une hausse des investissements a été limité sur l'année 2024.**
 - Baisse **significative** des émissions de GES liées aux énergies : - **35%** en 2024 par rapport à 2023.



Des actions concrètes déployées en 2024

Certifications et labels :

- ▶ **100%** du parc en exploitation certifié Bream In Use ou HQE avec un **niveau minimum Very Good**.
- ▶ Déploiement du label **ActiveScore** valorisant l'accès aux mobilités douces sur 4 sites.
- ▶ Ensemble des projets en développement suivis en vue une labélisation **BBCA**.



Sobriété programmatique :

- ▶ Afin de limiter l'impact carbone des travaux de rénovation, SFL a choisi d'être accompagné en 2024 par ELAN en tant qu'**AMO Réemploi, qui intervient de la définition du programme à sa réception**.
- ▶ 103 grenelle : le réemploi des matériaux et les solutions décarbonées préconisées ont permis une économie de **11% de CO₂ sur l'ACV du projet**.
- ▶ Les solutions décarbonées peuvent être de différentes natures : reconditionnement des équipements techniques, utilisation de peinture bas carbone, réemploi des planchers, réemploi des sanitaires...



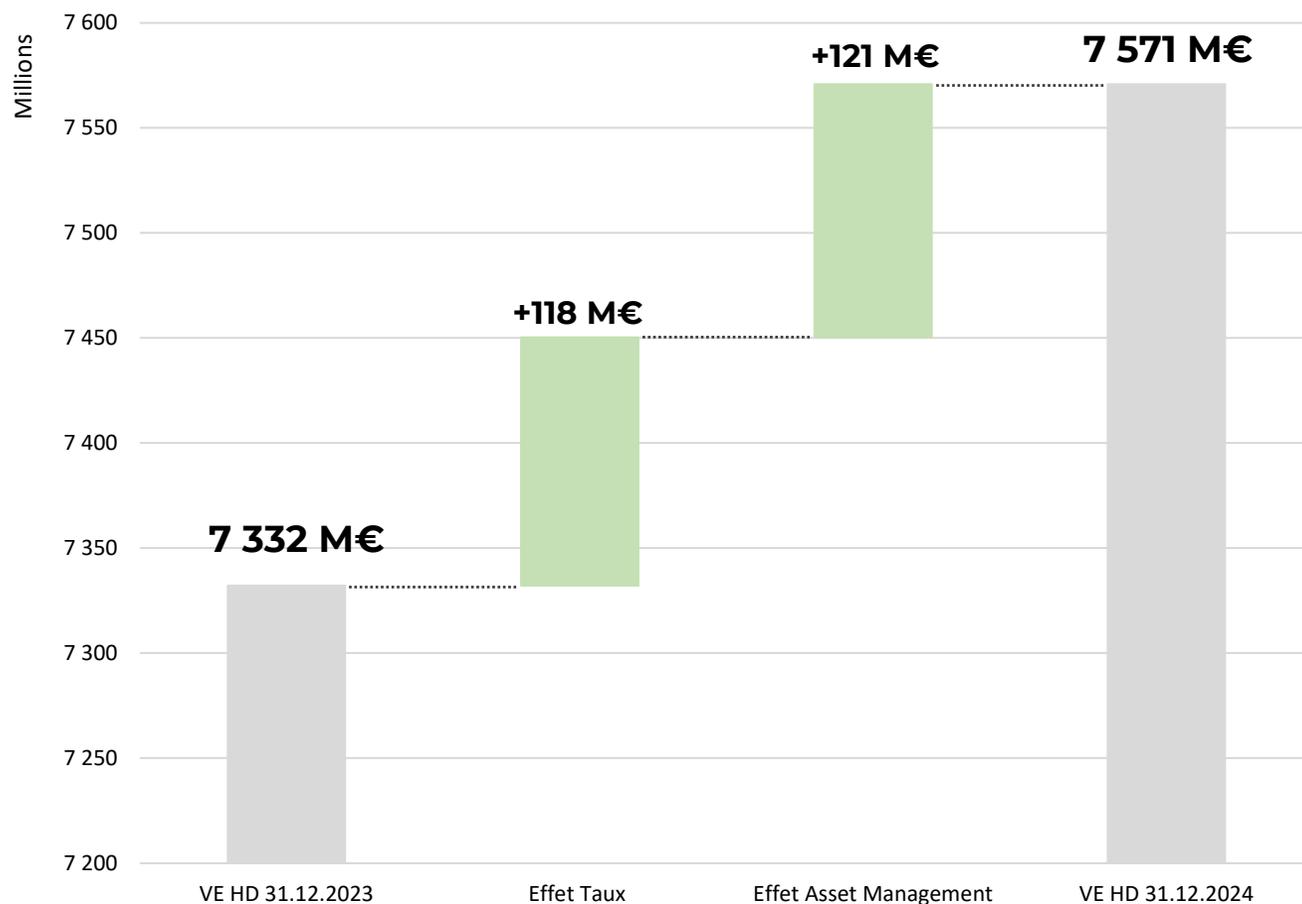
Sobriété énergétique

Les Contrats de Performance Energétique Carbone et Eau (CPECE) :

- ▶ **Objectif** : Mise en place de CPECE en partenariat avec nos partenaires sur site pour maîtriser la gestion des consommations.
- ▶ **Couverture** : Déploiement en 2024 de **4 nouveaux CPECE**. Ainsi 35% du parc est couvert par un CPECE. SFL a pour objectif de déployer un CPECE lors de chaque nouveau contrat de maintenance.
- ▶ Dès 2024, les objectifs ont été atteints voire dépassés, avec des économies allant de 2 à plus de 15% selon les sites.
- ▶ Cette démarche crée un **cycle vertueux** entre SFL, ses partenaires et ses clients pour viser les meilleures performances environnementales.

Léger rebond des valeurs d'expertise après 24 mois de baisse

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



► **Variation à périmètre constant : +3,3 %**

► **La hausse des valeurs sur 12 mois, s'explique par :**

- Effet taux : +1,6%
- Effet Loyer : +1,7 %

► **Evolution des taux sur les 12 derniers mois :**

- Taux d'actualisation moyen : 5,08 % (-11 Bps)
- Taux de sortie moyen : 4,11 % (-4 Bps)

► **VALEUR MOYENNE BUR : env. 19 940 €/m²**

Valeur HD / m² pondéré, hors parking)

EPRA TOPPED-UP NIY : 3,8 %

(3,8 % AU 31/12/2023)

- Topped-up NIY Bureaux : 3,9 %
- Topped-up NIY Commerces : 3,5 %

Performances commerciales de l'exercice 2024

env. **21 300 m²**

Surfaces commercialisées

20,5 M€ HT

Loyer global des surfaces commercialisées

Dont surfaces bureaux : 20 200 m²

962 €/m²

Loyer facial bureaux moyen

12,1%

846 €/m²

Loyer économique bureaux moyen

7,8 ans

Durée d'engagement ferme moyenne

Dont surfaces commerces : 500 m²

1 434 €/m²

Loyer facial commerce moyen

4,9%

1 289 €/m²

Loyer économique commerce moyen

5,3 ans

Durée d'engagement ferme moyenne



Les principales signatures de l'année



#CLOUD.PARIS
Paris 2



EDOUARD VII
Paris 9



CEZANNE ST HONORE
Paris 8



103 GRENELLE
PARIS 7



WASHINGTON PLAZA
PARIS 8



LOUVRE SAINT HONORE
PARIS 1

Société internationale de
gestion de placement

Nouveau bail
Surface **3 400 m²**
Durée ferme **9 ans**

+ 6 %
Vs VIm

+ 14 %
Vs loyer p.

BRUNSWICK

Nouveau bail
Surface **1 200 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 20 %
Vs VIm

+ 38 %
Vs loyer p.

Cabinet d'avocats
international

Nouveau bail
Surface **2 700 m²**
Durée ferme **9 ans**

+ 15 %
Vs VIm

+ 30 %
Vs loyer p.

Cabinet de conseils en
propriété industrielle

Nouveau bail
Surface **1 300 m²**
Durée ferme **10 ans**

+ 16 %
Vs VIm

+ 20 %
Vs loyer p.

CLC
DAC BEACHCROFT

Nouveau bail
Surface **1 200 m²**
Durée ferme **7 ans**

+ 4 %
Vs VIm

+ 17 %
Vs loyer p.

Cartier

Nouveau bail
Surface **1 400 m²**
Durée ferme **10 ans**

+ 0 %
Vs VIm

+ 20 %
Vs loyer p.



Nouveau bail
Surface **900 m²**
Durée ferme **10 ans**

+ 8 %
Vs VIm

+ 26 %
Vs loyer p.

SOMPO

Nouveau bail
Surface **800 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 12 %
Vs VIm

+ 25 %
Vs loyer p.



Nouveau bail
Surface **1 300 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 0 %
Vs VIm

+ 17 %
Vs loyer p.



Avenant
Surface **2 300 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 0 %
Vs VIm

+ 11 %
Vs loyer p.

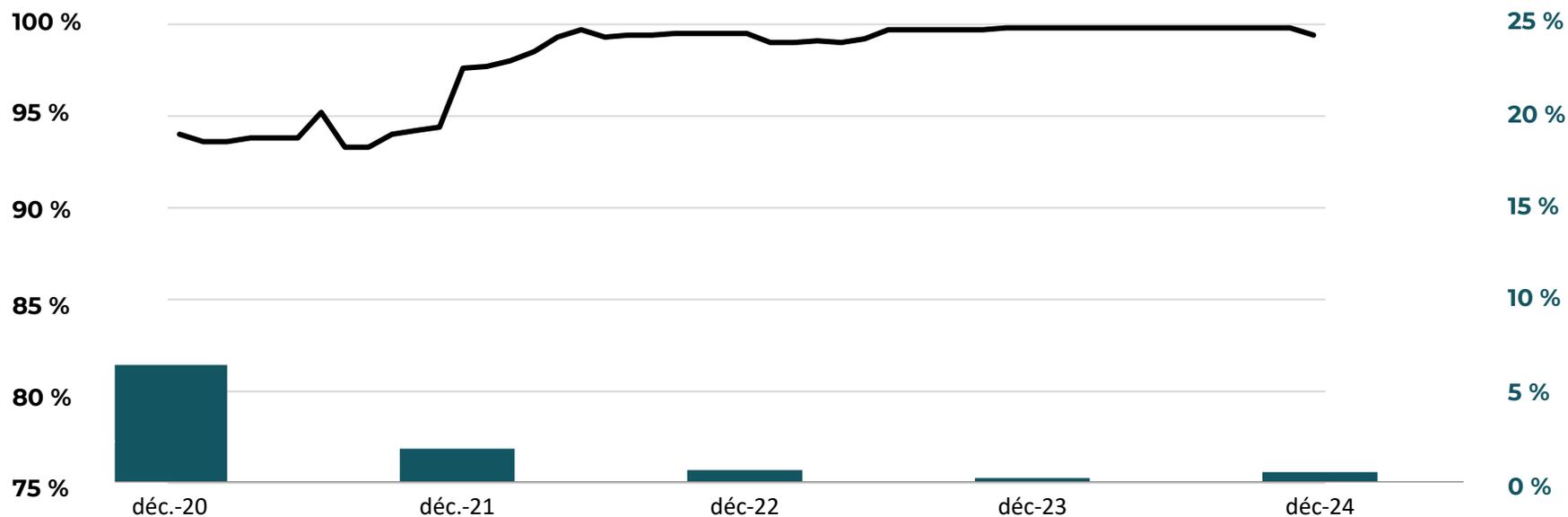
Maintien d'un taux d'occupation au plus haut, 100% pour les surfaces bureaux

Taux d'occupation physique au 31/12/2024 : **99,4 %**
(vs 99,8 % au 31/12/2023)

Taux de vacance financière (EPRA) au 31/12/2024 : **0,5 %⁽¹⁾**
(vs 0,2 % au 31/12/2023)

occupation physique

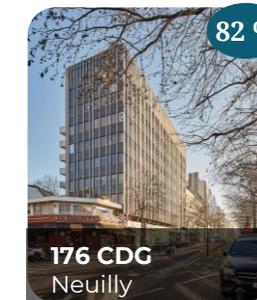
vacance financière (EPRA)



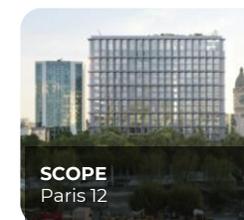
(1) Part du groupe

Rareté des surfaces vacantes en exploitation

IMMEUBLES OCCUPÉS / PRÉ-COMMERCIALISÉS À 100 %*



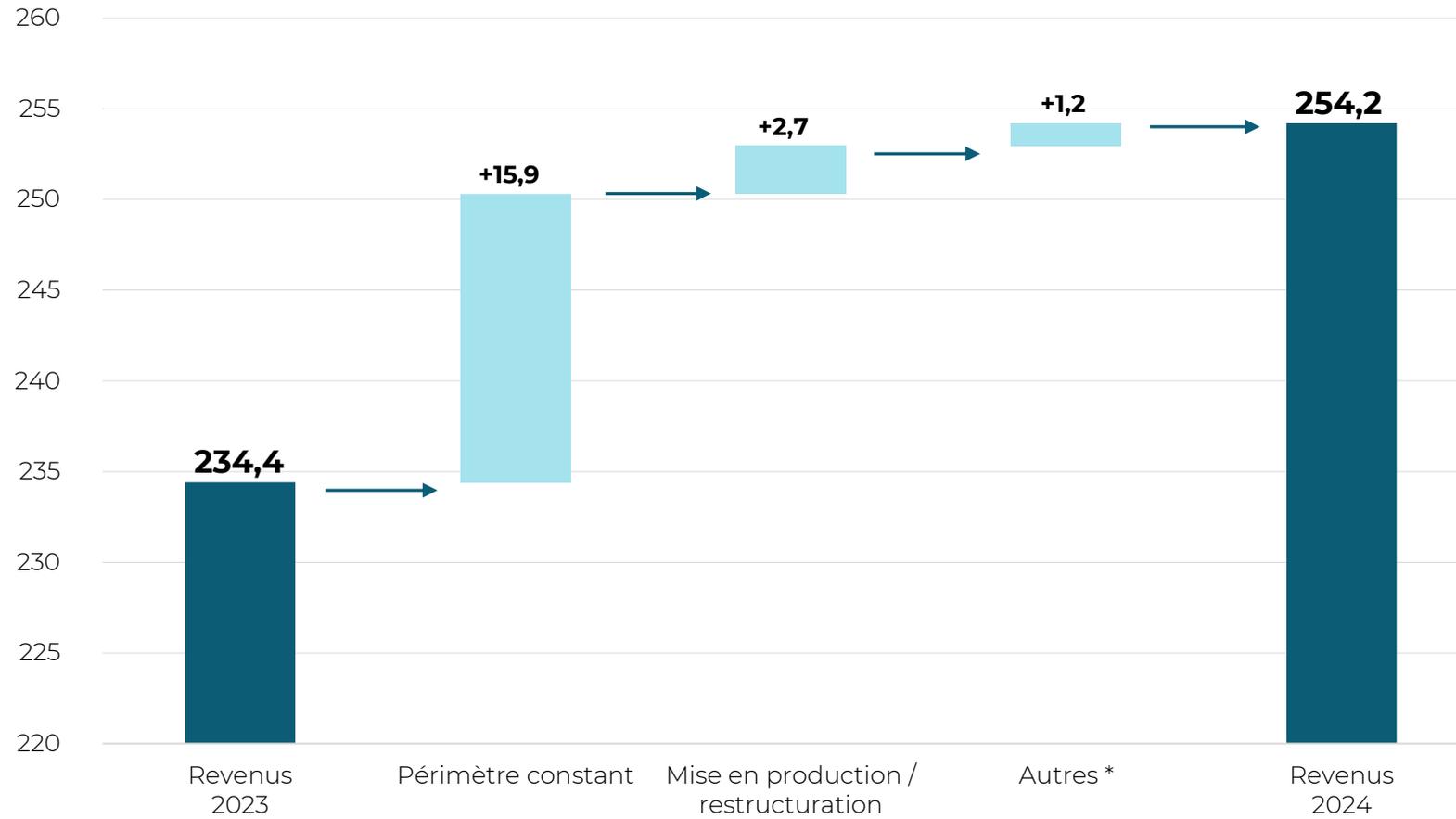
IMMEUBLES EN RESTRUCTURATION



Des revenus en forte hausse

Impact significatif de la croissance à périmètre constant et des projets nouvellement loués

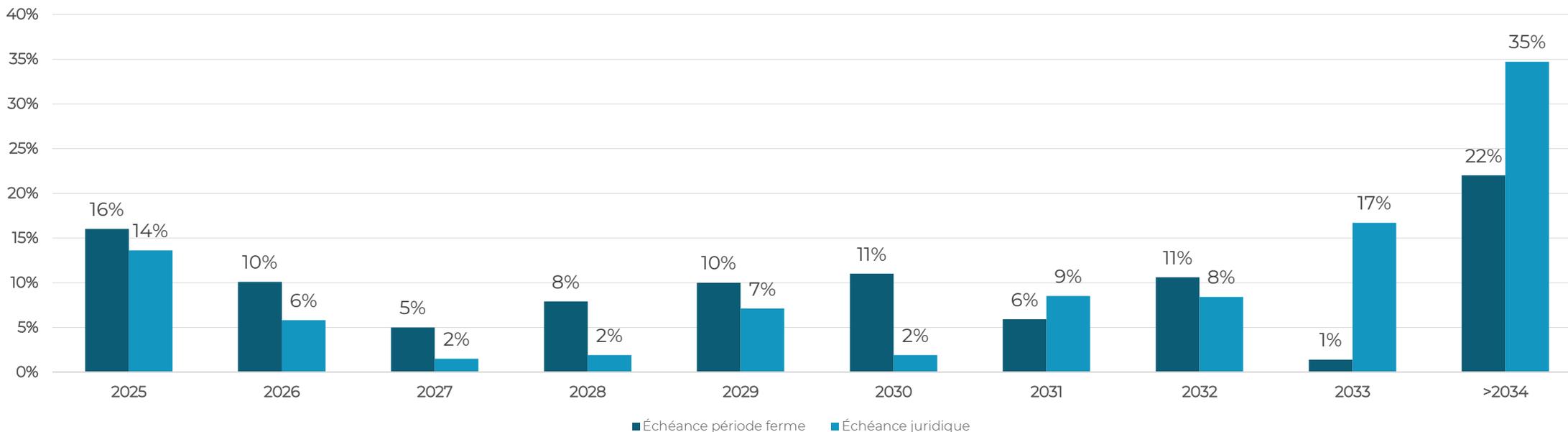
Données consolidées en M€



* L'effet "Autres" intègre une reprise de provision pour dépréciation de créance de 5,4 M€ comptabilisée au 31/12/2023 au titre du bail WeWork

Une visibilité exceptionnelle sur les cash-flows, grâce à une maturité ferme moyenne des baux de 5,7 ans

ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



Loyer moyen bureaux SFL

au 31/12/24 :

811,2 € /m²/an
(+5,5% vs 31/12/23)

Maturité juridique⁽¹⁾

des baux :

7,3 ans
(vs 7,6 au 31/12/23)

Période ferme⁽²⁾

des baux :

5,7 ans
(vs 6,0 au 31/12/23)

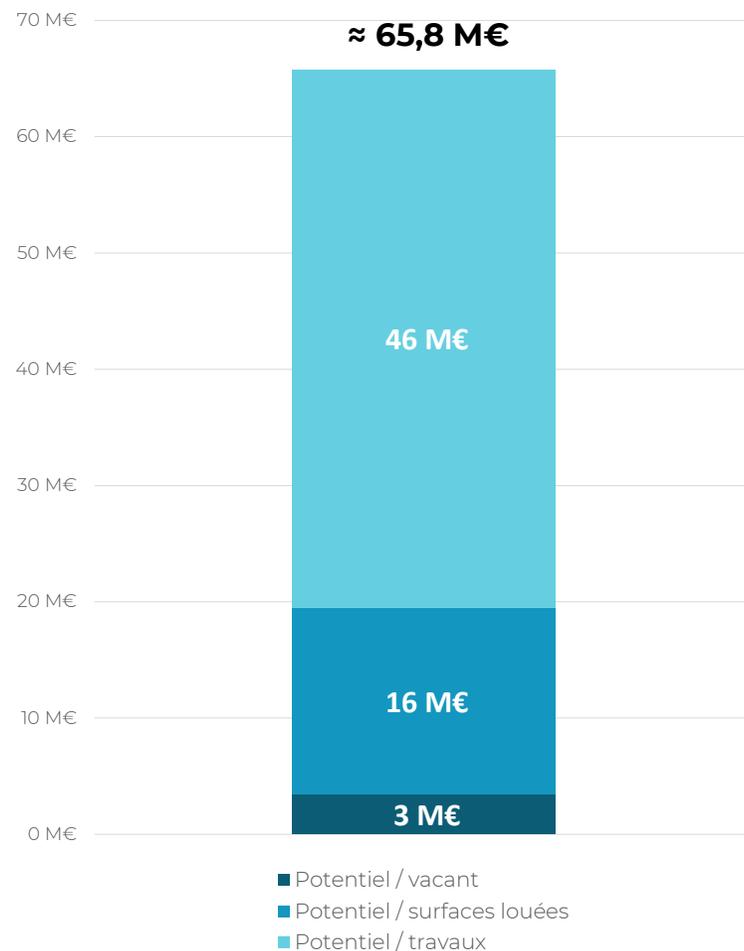
(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/24, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/24, jusqu'à la fin de période ferme

Des perspectives de création de valeur, avec un gisement de loyer de 65,8 M€

Potentiel de loyers

(Données consolidées 100 %)



Potentiel sur opérations de restructuration / Travaux en cours



Scope



LSH - Bureaux



HSA

Potentiel sur surfaces louées



Condorcet

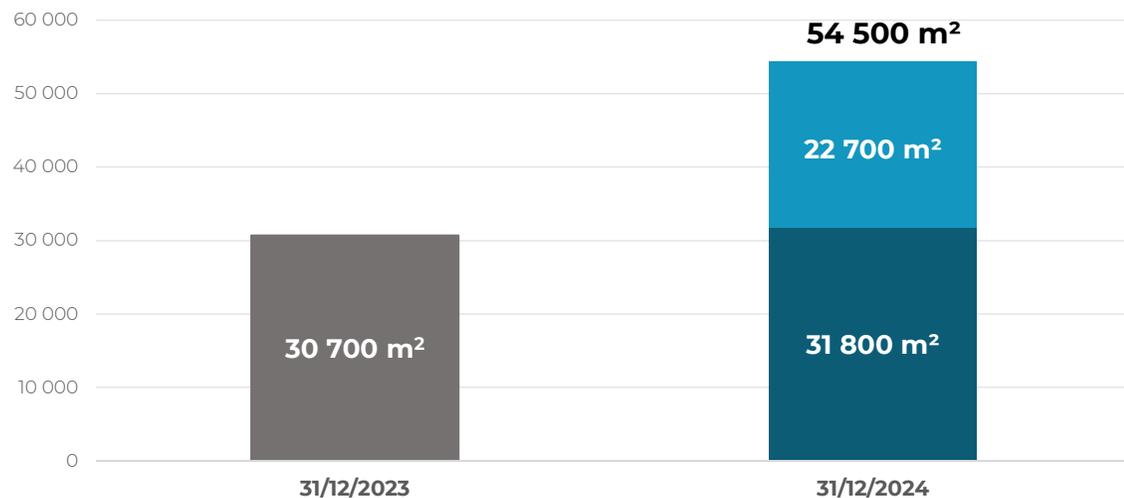


LSH - bureaux



Washington Plaza

Opérations de restructuration en cours et à venir



► Pipeline de développement en cours

- 22 700 m² Scope

► Autres surfaces en travaux

- 12 600 m² Haussmann Saint-Augustin
- 9 500 m² Louvre Saint-Honoré
- 3 400 m² 103 Grenelle
- 2 600 m² Cézanne Saint-Honoré
- 3 700 m² Autres

Des projets échelonnés sur plusieurs années



HSA
06.2025



Scope et 90 CE
Mi 2026



Condorcet
Fin 2027

SCOPE

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

1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- PC obtenu et purgé

2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

- 1^{er} aout 2024 : démarrage des travaux de reconstruction pour une durée prévisionnelle de deux ans
- En cours : processus de **commercialisation** dans le cadre d'un mandat avec trois brokers (CBRE, BNP et CW)

3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



SCOPE

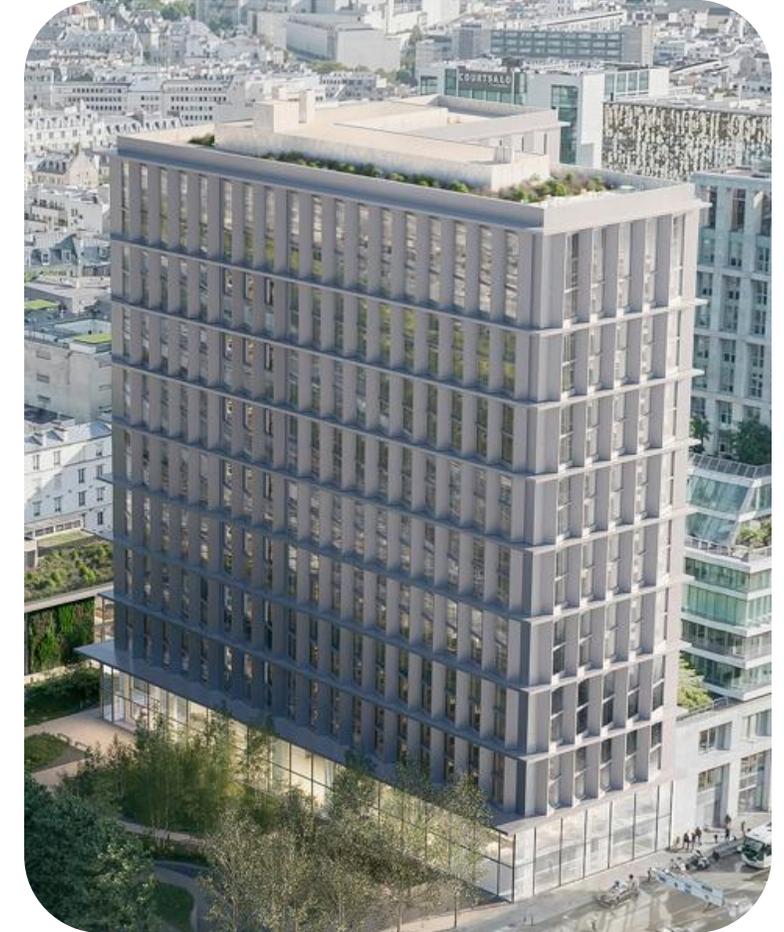
L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon



**Avant
travaux**



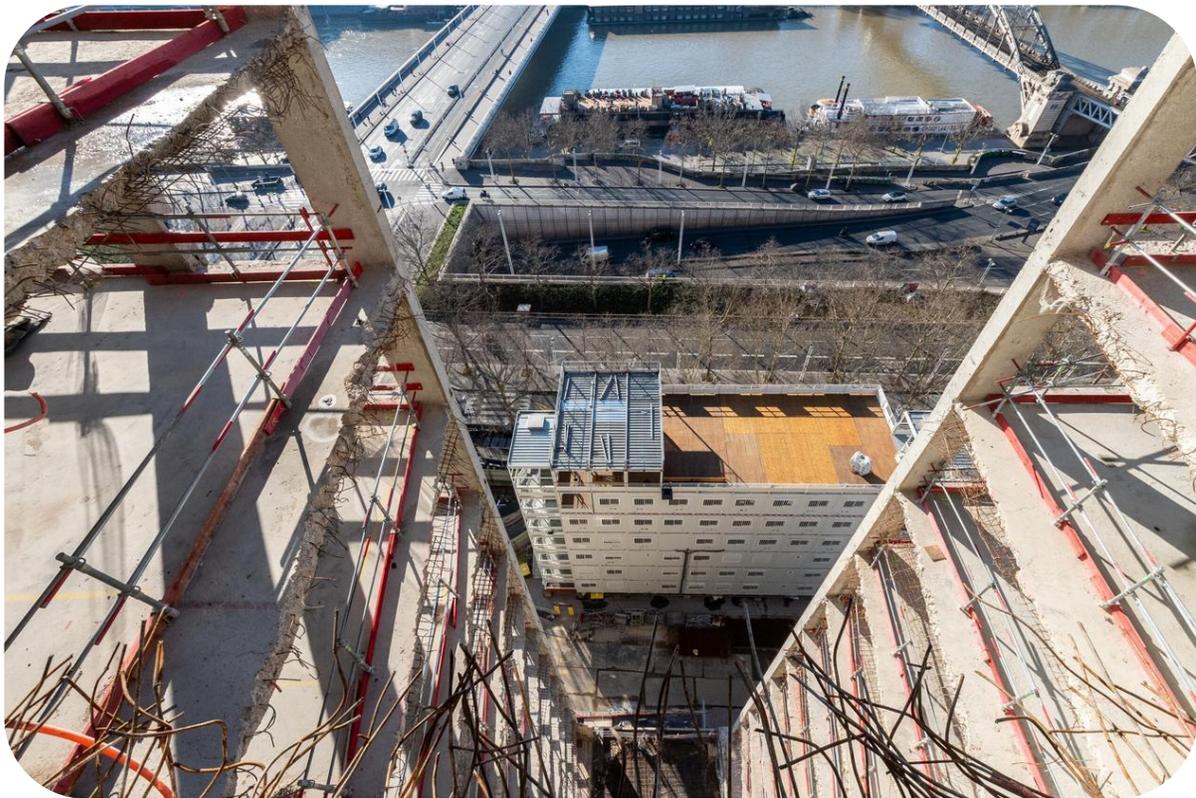
**Pendant
travaux**



**Après
travaux**

SCOPE

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



CONDORCET

Un futur campus dans un îlot du 9^e ouvert à la ville

1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- Dépôt du Permis de construire : août 2023, intégrant une future division parcellaire, permettant de céder un bâtiment de logement social (Batiment B)
- Obtention de la Complétude du permis de construire : décembre 2023
- **PC obtenu en octobre 2024**
- **En cours : purge des recours**

2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

- Restitution des locaux par GRDF le 31 janvier 2025, conformément au protocole de sortie signé. Démarrage le **1er février des travaux de curage.**
- Signature d'une **promesse de vente du Bâtiment B** avec la RIVP. Signature d'un protocole d'exclusivité avec Hénéo concernant la gestion des résidences étudiantes sociales au sein des bâtiments F et G.
- Processus **d'appel d'offre compétitif entreprises générales** en cours : désignation du lauréat de l'appel d'offre fin février 2025, pour lancement d'une période d'exclusivité d'études.

3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



CONDORCET

La volonté de créer le nouvel îlot tertiaire ouvert à la ville



Endettement : faits marquants 2024



ENDETTEMENT

▶ **Renouvellement d'une ligne de financement RCF bilatérale de 100M€ auprès de BNP Paribas**

- 100 M€ sur 5 ans, maturité juin 2029 (plus deux options d'extension d'un an)
- Financement adossé aux objectifs ESG de SFL

▶ **Extension d'une année de la maturité du RCF syndiqué de 835M€ mis en place en juin 2023 ainsi que du Term Loan syndiqué de 300 M€ mis en place en décembre 2022**

- Maturités étendues jusqu'en juin et décembre 2029 respectivement

▶ **Mise en place d'un prêt d'actionnaire LT auprès d'Inmobiliaria Colonial pour 500M€ en novembre 2024**

- Maturité de 5 ans, non tiré au 31 décembre 2024

▶ **100 % de la dette obligataire **labellisée verte** (green bonds) et **84 %** de la dette bancaire confirmée **soumise à objectifs ESG****

▶ **Atteinte à 100 % des objectifs ESG** établis pour l'ensemble des facilités bancaires du Groupe soumises à Covenants ESG

▶ **Niveau de LTV (DI) maîtrisé à 32.9 %**

▶ **Conservation de la notation **S&P BBB+** / **perspective stable****

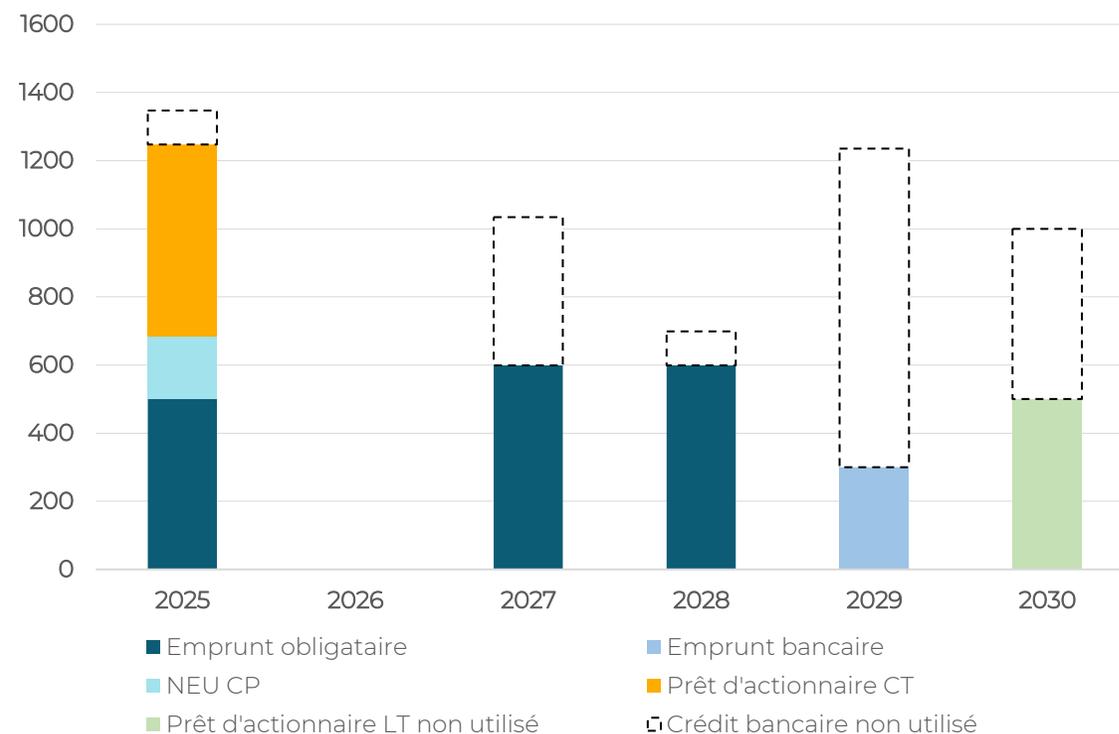
Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/23	31/12/24	Variation
Emprunt obligataire 	1 698	1 698	-
Emprunt bancaire 	300	300	-
Emprunt hypothécaire	-	-	-
NEU CP	292	185	-107
Prêt d'actionnaire	345	562	+217
Total dette brute	2 635	2 745	+110
Trésorerie	97	85	-12
Dette nette	2 539	2 660	+121
Lignes de crédit non utilisées 	1 570	1 570	-
Prêt d'actionnaire LT non utilisé	-	500	+500
Patrimoine DI	7 817	8 075	+258
Loan To Value DI	32,5 %	32,9 %	+0,4 pt
ICR	3,7x	3,5x	-0,2x
Maturité moyenne (années) ⁽¹⁾	3,7	3,3	-0,4
Taux de couverture	83%	80%	-3 pt
Coût moyen spot (après couvertures)	2,1 %	2,0 %	-

(1) Après affectation des lignes de back up

 Financements verts ou soumis à objectifs ESG

ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 31/12/24 (EN M€)

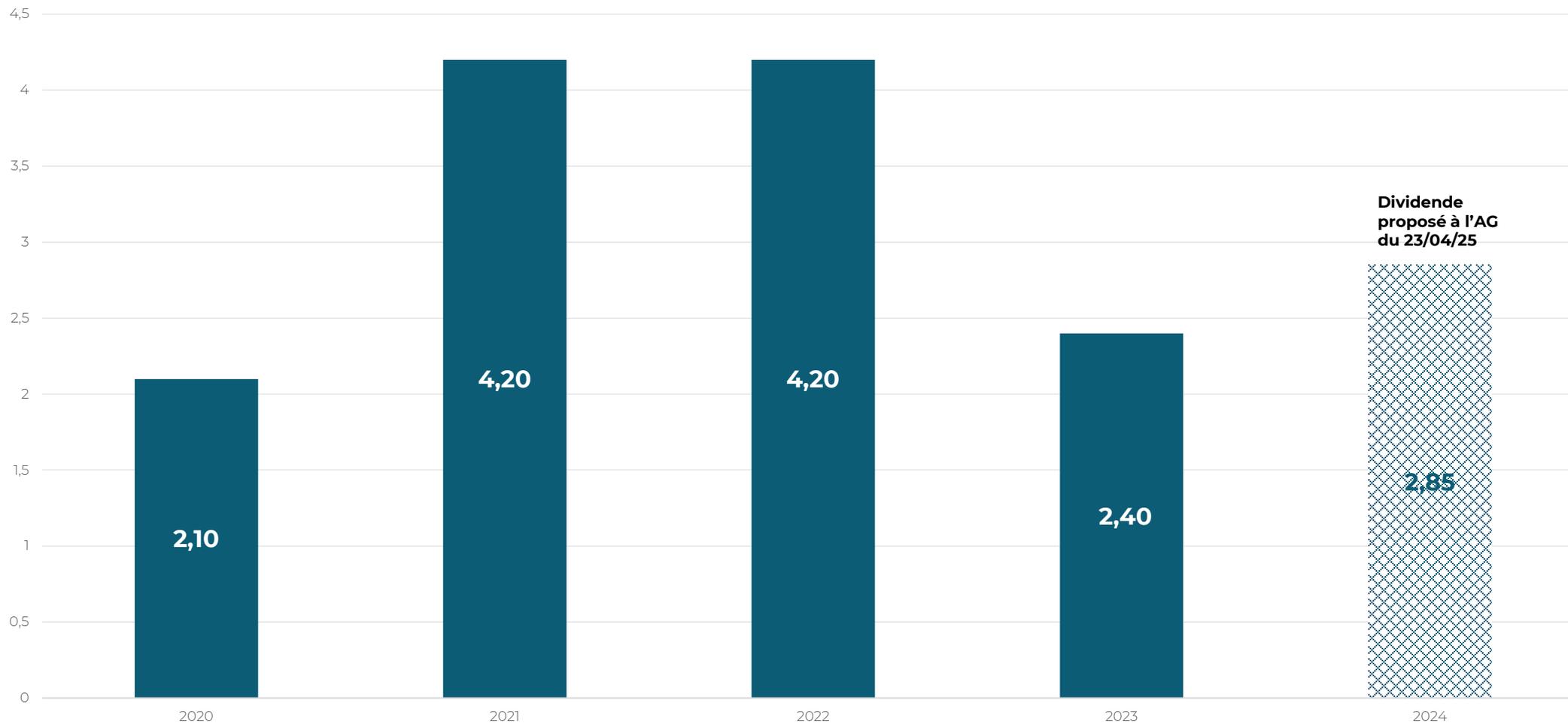


Les encours de dette arrivant à échéance en 2025 sont couverts par les lignes de crédit bancaire confirmées non utilisées et par un prêt d'actionnaire LT de 500M€ mis en place en novembre 2024 et non-tiré au 31 décembre 2024

Coût moyen spot de la dette après couverture à 2.0 %, soit -0.1% par rapport à décembre 2023

Dividende par action

(en € / action)





03.

Projet de fusion Colonial - SFL

Colonial et SFL : 20 ans de partenariat stratégique

- ▶ **2004**
Inmobiliaria Colonial devient l'actionnaire majoritaire de SFL, initiant une collaboration stratégique entre les deux entités.
- ▶ **2018**
Colonial renforce sa position dans le capital de SFL en échangeant avec QIA ses parts dans SFL (à hauteur de 22% du capital) en contrepartie de 10 % de ses propres actions. Colonial détient dès lors 80,7 % du capital de SFL.
- ▶ **2021**
Suite à l'opération London et à la sortie de Crédit Agricole Assurances du capital de SFL, Colonial lance une Offre Publique d'Échange (OPE) en aout 2021 sur les actions restantes de SFL, augmentant sa participation à 98,2 % du capital.
- ▶ **2023-2024**
SFL et Colonial accélèrent l'échange de bonnes pratiques et enrichissent leurs expertises respectives, notamment en matière de performances extra-financières et d'outils informatiques.
- ▶ **Novembre 2024**
Les conseils d'administration de Colonial et de SFL annoncent l'étude d'un projet de fusion par absorption de SFL dans Colonial, visant à simplifier la structure du groupe et à renforcer leur performance.

Première fusion transfrontalière de sociétés cotées depuis l'adoption de la directive européenne, celle-ci s'inscrirait dans une logique de continuité opérationnelle, en conservant les équipes, l'identité, le savoir-faire et la marque SFL

Colonial SFL : Un leader du bureau prime européen



SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Rationnel de la fusion : simplification, efficacité et croissance

- ▶ **Simplification de la structure** du groupe, gains d'efficacité liés à la fin d'une double cotation FR et ESP
- ▶ **Cohésion renforcée** entre SFL et Colonial, deux sociétés qui partagent depuis plus de vingt ans une vision commune de la **création de valeur** à long terme à travers le développement d'opérations urbaines "prime", et la constitution d'un patrimoine mixte unique à Paris, Madrid et Barcelone.
- ▶ **Constitution d'une plateforme unifiée**, organisée pour saisir des opportunités sur les marchés français, espagnols, ainsi que potentiellement sur d'autres places européennes, pour devenir la référence européenne du segment tertiaire prime.



Patrimoine
Prime



Expertise des
équipes



Référence
ESG



Bilan solide,
visibilité long terme



Discipline
financière



Clients leaders dans
leurs domaines

L'objectif est de créer un acteur doté de la puissance d'un groupe européen, capable de mutualiser et d'harmoniser les *best practices* pour maximiser sa performance et son rayonnement, et aller chercher de nouvelles opportunités de croissance

Conditions financières projetées de l'opération

Sur la base d'une analyse multicritère, les conditions financières projetées sont les suivantes :

PARITE D'ÉCHANGE EN TITRES

**13 actions Colonial
pour
1 action SFL**

Conformément à l'article L 236-40 du code de commerce, **tout actionnaire ayant voté contre le projet de fusion, pourra exercer un droit de retrait**, lui permettant de percevoir un prix en numéraire, **dans les 10 jours suivant la fusion** via le **formulaire disponible sur le site internet** dans la rubrique « Assemblée Générale ».

PRIX DE SORTIE

**77,5 € / action
coupon 2025 attaché**

(un coupon de 2,85 € / action est soumis pour approbation à l'AG de SFL ce jour)

Calendrier général et prochaines étapes prévisionnelles

Novembre 2024 - Février 2025

1. 12 novembre : Désignation du cabinet Ledouble en tant que commissaire à la fusion par le président du tribunal de commerce de Paris
2. 31 janvier : Remise d'un avis favorable du CSE sur le projet de fusion, à l'unanimité des membres
3. 18 février : Recommandation positive du comité ad hoc lors du conseil d'administration de SFL, tenant compte de la « *fairness opinion* » émise par Rothschild & Co, conseil du comité ad hoc, et de l'ensemble des échanges intervenus avec le cabinet Ledouble

Mars 2025

1. 4 mars : Signature du traité de fusion
2. 6 mars : Remise du rapport du cabinet Ledouble, en tant que commissaire à la fusion, sur la parité et le montant en numéraire payable aux actionnaires ayant voté contre la fusion qui en feraient la demande

Avril – Mai 2025

1. 26 mars : Autorité des marchés financiers (AMF) a publié une décision de non-lieu à l'obligation de déposer une offre publique de retrait sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF
1. 23 avril : Assemblée générale de SFL approuvant les termes de la fusion
2. 27 mai : Assemblée générale de COLONIAL approuvant les termes de la fusion
3. Lancement des formalités : dépôt au greffe du tribunal de commerce de Paris pour obtention du certificat de conformité, puis dépôt au registre du commerce à Madrid

S2 2025 – Réalisation prévisionnelle de la fusion



04.

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 l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription
- Rapport sur la réduction de capital
- Rapport sur l'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

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 (1/2)

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

- **Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

- > Convention autorisée par votre Conseil d'administration le 23 juillet 2024 relative à l'avenant au mandat de Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général depuis le 1^{er} juillet 2022 jusqu'au 20 décembre 2024.
- > Convention autorisée par votre Conseil d'administration le 23 juillet 2024 relative à l'avenant au mandat de Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée depuis le 1^{er} juillet 2022 jusqu'au 20 décembre 2024.
- > Convention autorisée par votre Conseil d'administration le 21 novembre 2024 relative à l'avenant au contrat de travail conclu le 3 juin 2014 de Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée depuis le 1^{er} juillet 2022 jusqu'au 20 décembre 2024.
- > Convention autorisée par votre Conseil d'administration le 21 novembre 2024 relative au mandat de Madame Aude Grant, Directrice générale depuis le 21 décembre 2024.
- > Convention autorisée par votre Conseil d'administration le 6 novembre 2024 et conclue le 20 novembre 2024 avec la société Immobiliaria Colonial Socimi SA, actionnaire de la Société Foncière Lyonnaise (« 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 500 millions d'euros et aux conditions équivalentes à celles du marché.

Rapport spécial sur les conventions règlementées (2/2)

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

- **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 maintien du contrat de travail conclu antérieurement à la nomination de Madame Aude Grant, Directrice Générale déléguée depuis le 1^{er} juillet 2022.
 - › 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 a pris fin 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^{er} juillet 2022 jusqu'au 20 décembre 2024.

Autres rapports relatifs aux résolutions à caractère extraordinaire

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

Résolutions n°1 à 7 de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Rapport sur la réduction de capital

Résolution n°9 de l'Assemblée Générale Extraordinaire

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

Résolution n°10 de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Le rapport du conseil d'administration appelle de notre part une observation dans le cadre des résolutions n°2 et n°3.



05.

Questions écrites et
parole aux actionnaires /
Réponses



06.

Vote :

- ▶ Résolutions à titre ordinaire

1^{ère} résolution ordinaire

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Bénéfice : 122 447 526,45 €

2^e résolution ordinaire

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Bénéfice (part du Groupe) : 206 925 milliers €

3^e résolution ordinaire

Affectation du résultat et fixation du dividende

Bénéfice	:	122 447 526,45 €
Report à nouveau antérieur	:	<u>744 283 186,22 €</u>
Bénéfice distribuable	:	866 730 712,67 €

Fixation du dividende : **Montant net par action : 2,85 €**
Date de détachement : 28 avril
Date de mise en paiement : 30 avril

4^e résolution 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**

5^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Madame Arielle Malard de Rothschild,
Administratrice**

6^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Pere Viñolas Serra,
Administrateur**

7^e résolution ordinaire

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

8^e résolution ordinaire

**Nomination de la société Forvis Mazars SA ,
Commissaire aux comptes titulaire,
en remplacement de la Société PricewaterhouseCoopers Audit SA
dont le mandat arrive à son terme**

9^e résolution ordinaire

**Nomination de la société Deloitte & Associés,
Auditeur en charge de la certification
des informations en matière de durabilité**

10^e résolution ordinaire

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

11^e résolution ordinaire

**Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées
aux mandataires sociaux
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024
conformément à l'article L.22-10-34 I du Code de commerce**

12^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunérations
versés ou attribués
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024
à Monsieur Dimitri Boulte,
Directeur général du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024**

13^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunérations
versés ou attribués
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024
à Madame Aude Grant,
Directeur général du 21 au 31 décembre 2024**

14^e résolution ordinaire

**Avis consultatif sur l'ambition de la Société
en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre**

15^e résolution ordinaire

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

Part maximum du capital concerné : 10 %

Prix maximum d'achat : 110 € / action

Durée de l'autorisation : 18 mois

16^e résolution ordinaire

Pouvoirs en vue des formalités



06.

Vote :

- ▶ Résolutions à titre extraordinaire

1^{ère} résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre
immédiatement ou à terme par la Société,
avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital,
faculté d'offrir au public les titres non souscrits**

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

2^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre
immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
dans le cadre d'une offre au public,
à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital**

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

3^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières
donnant accès à des actions ordinaires à émettre
immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital**

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

4^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

5^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

6^e résolution extraordinaire

**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**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 20 %

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

7^e résolution extraordinaire

Limitation globale des autorisations

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

8^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

9^e résolution extraordinaire

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

Part maximum du capital concerné : 10 %

Durée de l'autorisation : 18 mois

10^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

11^e résolution extraordinaire

**Examen et approbation d'un projet de traité de fusion transfrontalière
et approbation de la fusion-absorption qui en est l'objet,
de la Société par Inmobiliaria Colonial, une société de droit espagnol,
conformément aux termes du traité de fusion (tel que ce terme est défini ci-après),
sous réserve de la réalisation ou de la renonciation
à certaines conditions suspensives
et délégation de pouvoirs au Conseil d'administration
pour la mise en œuvre de ladite fusion transfrontalière**

12^e résolution extraordinaire

Pouvoirs en vue des formalités

MERCI

