

# Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription**

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 avril 2025 résolutions extraordinaires n° 1 à 7

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers

92200 Neuilly-sur-Seine

S.A.S au capital de 2 510 460 €

672 006 483 R.C.S. Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes

Membre de la compagnie

régionale de Versailles et du Centre

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S au capital de 2 188 160 €

572 028 041 R.C.S. Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes

Membre de la compagnie

régionale de Versailles et du Centre

# Société Foncière Lyonnaise

Société Anonyme

42, rue Washington

75008 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription**

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 avril 2025 résolutions extraordinaires n° 1 à 7

---

A l'assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants ainsi que par l'article L.22-10-52 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- De lui déléguer, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (1<sup>ère</sup> résolution extraordinaire) d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la société, étant précisé que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires ;
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public à l'exclusion des offres visées au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (2<sup>ème</sup> résolution extraordinaire) d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la société étant précisé que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires ;
  - émission avec suppression du droit de souscription par voie d'offre visée au 1<sup>o</sup> de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 30% du capital social par an (3<sup>ème</sup> résolution extraordinaire) d'actions ordinaires de la société et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la société, étant précisé que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires ;
  - émission en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (5<sup>ème</sup> résolution extraordinaire) sur le fondement et dans les conditions de la 2<sup>ème</sup> résolution, d'actions ordinaires de la société et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la société, étant précisé que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires .
- De lui déléguer, pour une durée de vingt-six (26) mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la société, 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 (6<sup>ème</sup> résolution extraordinaire), dans la limite de 20% du capital, étant précisé que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, selon la 7<sup>ème</sup> résolution extraordinaire, excéder 100 000 000 d'euros au titre des 1<sup>ère</sup> à 6<sup>ème</sup>

résolutions extraordinaires de la présente assemblée. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d'euros pour les résolutions extraordinaires 1,2,3,5 et 6 de la présente assemblée.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions extraordinaires de la présente assemblée, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la 4<sup>ème</sup> résolution extraordinaire.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Le rapport du conseil d'administration appelle de notre part l'observation suivante : dans le cadre des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions, votre conseil d'administration vous propose de l'autoriser à fixer librement le prix d'émission des titres de capital conformément aux nouvelles dispositions de l'article L. 22-10-52 alinéa 1 du code de commerce. Il vous indique qu'il fixera ce prix au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause notamment, en prenant en considération, la nature des titres émis, la tendance des marchés boursiers et du marché de l'action Société Foncière Lyonnaise, l'existence éventuelle d'un droit de priorité conféré aux actionnaires, les taux d'intérêt pratiqués si les valeurs émises consistent en des titres de créance, le nombre d'actions ordinaires auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit et plus généralement l'ensemble des caractéristiques des titres émis. Toutefois, les articles de la partie réglementaire du code de commerce dont notamment l'article R. 225-114 du code de commerce qui prévoit que le rapport du conseil d'administration doit indiquer les modalités de fixation du prix et sa justification, n'ont pas été mis à jour. Cette situation soulève ainsi une incertitude sur les mentions qui doivent figurer dans le rapport du conseil d'administration. Nous ne sommes donc pas en mesure de nous assurer que ce rapport présente une information en adéquation avec les textes légaux et réglementaires.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 1<sup>ère</sup>, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions extraordinaires, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> résolutions extraordinaires.

Conformément à l'article R.225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à ces titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Neuilly-sur-Seine et Paris - La Défense, le 25 février 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit France

Deloitte & Associés

Jean-Baptiste Deschryver

Sylvain Durafour

Estelle Sellem