

L'ART **DE L'IMMOBILIER** **PRIME** *PARISIEN*

Rapport intégré
Document d'enregistrement universel
SFL 2024



SFL incarne une vision unique de l’immobilier parisien. À travers des restructurations audacieuses, notre foncière valorise des actifs d’exception au cœur de Paris. Elle crée des espaces de vie et de travail sur mesure, pensés en symbiose avec la ville et son environnement.

Notre ambition : réinventer et sublimer l’immobilier d’aujourd’hui et de demain pour répondre aux exigences des entreprises et de leurs talents.

INTRODUCTION	
Parole aux dirigeants	02
Gouvernance	06
Faits marquants	08
2024 en chiffres	10

01	
L’ART DU PRIME	
SFL, expert du tertiaire « prime » parisien	14
Pour un patrimoine d’exception, Paris est notre inspiration	16
Pour des actifs sublimés, une conception singulière et affirmée	18
Pour une transformation durable, un engagement fort et responsable	20

02	
L’ART DE L’EXCELLENCE	
Esthétique des bureaux : un levier de bien-être et d’engagement	24
Nos clients sont uniques, leurs espaces sont à leur image	26
Façonner des expériences sur mesure	28
Maîtriser les plus belles transformations	30

03	
L’ART DE LA PERFORMANCE	
Commercialisation	36
Résultats	38
Revenus locatifs	40
Dette et financement	42
Valeur du patrimoine et ANR	44
Indicateurs de performance EPRA	46
Structure de l’actionnariat de SFL	48

04	
L’ART DE LA RÉFÉRENCE	
Les centres d’affaires d’excellence	52
Les immeubles de caractère	57
Les projets d’envergure	60
Document d’enregistrement universel à la fin du Rapport intégré	

SFL ET COLONIAL, L'IMMOBILIER *D'EXCELLENCE*, UNE AMBITION PARTAGÉE

Pere Viñolas Serra, Président de SFL, et Aude Grant, Directeur général de SFL, reviennent sur les performances exceptionnelles de SFL en 2024 et partagent leurs convictions autour de leur projet de fusion pour 2025.

En quoi SFL se démarque-t-elle sur le marché des bureaux parisiens ?

PERE VIÑOLAS SERRA Nous avons assisté ces dernières années à une très nette polarisation du marché. D'un côté, nous avons les bureaux « prime », prisés pour leur qualité et leur attractivité, et de l'autre des bureaux moins qualitatifs et parfois moins centraux, qui peinent à trouver preneur. SFL, en visant les meilleures localisations et en façonnant des produits de grande qualité, s'inscrit résolument du bon côté et répond aux attentes sociales. En 2024, ses performances ont une fois de plus été exceptionnelles.

AUDE GRANT SFL a su construire une expertise unique dans les bureaux « prime », en s'appuyant sur une exigence d'excellence qui nous permet aujourd'hui de répondre à des attentes de plus en plus sophistiquées. Avec un patrimoine d'exception, une gestion prudente mais ambitieuse, SFL bénéficie d'une solidité inégalée et d'une incroyable résilience, même en période de turbulences. Nos actifs, loués à près de 100 % en permanence, et nos immeubles, qui sont tous des références sur leur segment, renforcent notre solidité financière.

99,4%

taux d'occupation en 2024



NOTRE RÔLE VA BIEN AU-DELÀ DE LA GESTION D'ACTIFS, NOUS SOMMES DE VÉRITABLES ACTEURS DE LA TRANSFORMATION URBAINE. »

PERE VIÑOLAS SERRA
PRÉSIDENT

Le marché locatif confirme son dynamisme, mais celui des investissements reste fragile. Comment SFL navigue-t-elle dans ce contexte ?

PERE VIÑOLAS SERRA Les niveaux atteints par SFL sont exceptionnels dans tous les domaines : nos équipes excellent à la fois sur le plan opérationnel et en matière d'urbanisme, d'architecture et de mixité des usages, tout en intégrant des ambitions ESG fortes. Le défi d'aujourd'hui est de maintenir ce niveau d'excellence, ce qui est complexe dans un marché parfois paradoxal, où les réalisations opérationnelles et le marché locatif sont très bons, mais où celui de l'investissement reste en retrait. Si 2023 a été l'année des ajustements, 2024 est celle de la stabilisation, et je pense que 2025 marquera un retour progressif à la normale.

AUDE GRANT En attendant cette normalisation, SFL est attentif aux nouvelles opportunités qui se présenteront. Nous privilégions les rotations d'actifs qui auront du sens pour nous et regardons de nouveaux segments, comme nous l'avons déjà fait par le passé avec l'Hôtel Mandarin. Nous continuons d'explorer le marché sans précipitation, avec la curiosité et l'impatience d'embrasser de nouveaux défis.

SFL et Colonial évoluent étroitement depuis 2004. Quelle vision stratégique partagez-vous de l'immobilier « prime » ?

PERE VIÑOLAS SERRA SFL et Colonial partagent un modèle qui combine une expertise dans les bureaux « super prime » et une capacité à relever des défis urbains majeurs : projets mixtes, rénovations complexes transformations





ambitieuses. Nous avons aussi une approche commune du marché : nous anticipons l’avenir avec une vision claire et de vraies convictions. Notre rôle va bien au-delà de la gestion d’actifs, nous sommes de véritables acteurs de la transformation urbaine.

AUDE GRANT Nous partageons également une vision patrimoniale. Nos actifs sont à la fois historiques – porteurs d’une richesse architecturale, évolutifs – à travers les transformations que nous imaginons et réalisons, « prime » – par leur qualité exceptionnelle, et durables – par leur positionnement environnemental à l’avant-garde des obligations réglementaires. Après 20 ans de partenariat stratégique, notre vision commune s’est affirmée. Nous avons pu explorer de nouvelles approches et renforcer notre expertise en matière de conception et de développement d’actifs haut de gamme.

Parlez-nous de votre approche de l’ESG...

PERE VIÑOLAS SERRA L’ESG fait partie intégrante de notre ADN. Nous avons toujours pensé que pour produire les meilleurs bureaux, ils devaient être durables. C’est une approche naturelle pour nous. Nous ne suivons pas simplement les tendances, nous les devançons. Être à l’avant-garde, c’est cela notre vision.

AUDE GRANT Nous avons une approche proactive en matière d’ESG, intégrant des objectifs concrets et des actions opérationnelles allant bien au-delà des obligations réglementaires. Le plan d’action de SFL à horizon 2030 couvre l’ensemble de notre patrimoine. Nous nous engageons également sur des circuits courts, et nous travaillons avec des prestataires locaux et innovants pour maintenir des pratiques durables. Viser l’excellence en matière de durabilité est une évidence pour nous.

100 %

des actifs certifiés

SFL ENREGISTRE EN 2024 DES RÉSULTATS EXCEPTIONNELS. GRÂCE À L’EXPERTISE DE NOS ÉQUIPES, TOUS NOS INDICATEURS SONT EN HAUSSE »

AUDE GRANT
Directeur général de SFL

Un projet de fusion a été annoncé fin 2024. Quelle est l’ambition de ce projet et celle du futur groupe Colonial SFL ?

PERE VIÑOLAS SERRA Certaines fusions viennent transformer des équipes ou des structures, tandis que d’autres s’inscrivent dans une logique de simplification et de cohérence. Nous sommes dans ce second cas. Cette fusion respecte l’identité de SFL, ses performances et son esprit. C’est une étape réfléchie dans une histoire commune de 20 ans. La fusion qui aura lieu courant 2025 vise à simplifier nos structures et à renforcer notre efficacité sur les marchés financiers. Nous avons déjà la certitude que cette fusion sera bénéfique aux deux entités.

AUDE GRANT Je partage totalement cette vision. Cette fusion est la continuité naturelle d’une stratégie de long terme, renforçant un rapprochement logique et fondé sur des convictions partagées. Elle nous permettra d’unir nos forces, de simplifier nos process réglementaires et de créer davantage de fluidité entre nos équipes. L’objectif est clair : accroître encore notre performance en nous appuyant sur ce qui fait déjà notre succès : le « prime » durable. En consolidant notre présence dans les grandes métropoles – Paris, Madrid, Barcelone –, nous devenons un leader européen de l’immobilier de bureau « prime », tout en explorant de nouvelles opportunités.

Quels sont vos projets phares et vos ambitions pour 2025 ?

PERE VIÑOLAS SERRA Cette année, nous voulons continuer à transformer les grandes villes européennes. La mixité d’usages est un axe clé : des bureaux, bien sûr, mais aussi des espaces résidentiels ou des infrastructures comme des hôpitaux. On veut montrer qu’on est capables de faire plus qu’exceller dans les bureaux « prime ».

AUDE GRANT Pour 2025, nous avons plusieurs projets structurants, comme l’ambition de créer une nouvelle référence au pied de la gare de Lyon à travers notre immeuble Scope, ou de créer un futur campus ouvert sur la ville dans le 9^e arrondissement avec la réhabilitation de Condorcet. Nous travaillons également sur des projets innovants avec un accent particulier sur la mobilité et l’optimisation des espaces, tout en continuant à concevoir des espaces esthétiques, inspirés des codes de l’hôtellerie de luxe, et à hisser nos business centers vers les standards les plus élevés, pour répondre à l’exigence de nos clients. ◇

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 22 % de ses parts dans SFL en contrepartie de 10 % de ses propres actions. Colonial détient dès lors 80,74 % du capital de SFL.



2021

Colonial lance une Offre Publique d’Échange (OPE) sur les actions restantes de SFL, augmentant sa participation à 98,33 % du capital.



2023-2024

SFL et Colonial accélèrent l’échange de bonnes pratiques et enrichissent leurs expertises respectives, notamment en matière de performance extra-financière.



Novembre 2024

Les Conseils d’administration de Colonial et de SFL annoncent l’étude d’un projet de fusion par absorption de SFL par Colonial, visant à simplifier la structure du Groupe et à renforcer leur cohésion.

UNE GOUVERNANCE RENOUVELÉE

En 2024, une nouvelle page s'ouvre pour SFL, suite à l'annonce du projet de fusion de SFL et Colonial en 2025. Aude Grant, Directeur général délégué et Directrice des opérations, est nommée Directeur général de SFL le 21 décembre 2024.

Le Conseil d'administration

Président du Conseil d'administration
PERE VIÑOLAS SERRA

Administrateurs
JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO,
ALI BIN JASSIM AL THANI,
CARMINA GANYET I CIRERA,
ARIELLE MALARD DE ROTHSCHILD,
ALEXANDRA ROCCA

LES COMITÉS

Comité d'audit et des comptes

Présidente
CARMINA GANYET I CIRERA
Membres
ARIELLE MALARD DE
ROTHSCHILD,
ALEXANDRA ROCCA

Comité de rémunérations et de sélection

Président
PERE VIÑOLAS SERRA
Membres
ARIELLE MALARD
DE ROTHSCHILD,
ALEXANDRA ROCCA

Comité exécutif et stratégique

Président
PERE VIÑOLAS SERRA
Membres
JUAN JOSÉ BRUGERA
CLAVERO,
CARMINA GANYET I CIRERA

Comité des administrateurs indépendants

Membres
ARIELLE MALARD
DE ROTHSCHILD,
ALEXANDRA ROCCA

Le Comité de direction

- 1. AUDE GRANT**
Directeur général
- 2. JÉRÔME LACOMBE**
Directeur général adjoint,
Directeur des ressources
- 3. ALEXIA ABTAN**
Directrice des investissements
et de la communication institutionnelle
- 4. PIERRE-YVES BONNAUD**
Directeur asset management
et gestion clients
- 5. FRANÇOIS DERRIAN**
Directeur des ressources humaines
- 6. ÉMILIE GERMANE**
Secrétaire générale, Secrétaire du Conseil
- 7. VIRGINIE KRAFFT**
Directrice commerciale
- 8. ÉRIC OUDARD**
Directeur technique & développement



SFL, une référence de la performance extra-financière de l'immobilier « prime »

SFL conserve depuis 12 ans sa distinction « 5 stars » dans le classement GRESB 2024, référence mondiale pour l'évaluation des critères ESG. Cette reconnaissance traduit l'engagement durable de SFL dans des actions concrètes, comme la réduction des émissions carbone, l'amélioration de l'efficacité énergétique de son patrimoine et le développement des circuits courts. SFL est aujourd'hui une référence reconnue de l'immobilier responsable en Europe.

Notation GRESB :

92/100
sur le Standing Investments benchmark

97/100
Development benchmark



SFL et Colonnial annoncent leur fusion

Société Foncière Lyonnaise (SFL) et sa maison mère, Immobiliaria Colonial, lancent un projet de fusion stratégique destiné à renforcer leur position sur le marché européen de l'immobilier tertiaire « prime ». Fruit d'un partenariat de 20 ans, cette opération vise à simplifier la structure du Groupe, optimiser les performances et consolider leur expertise sur des marchés clés comme Paris, Madrid et Barcelone. Ce rapprochement marque une étape importante dans leur ambition commune : jouer un rôle central dans la transformation urbaine tout en maintenant des standards d'excellence.



Plus de 21 000 m² de surfaces commercialisées en moyenne à 962 €/m²

SFL a commercialisé plus de 21 000 m² en 2024 principalement auprès de nouveaux locataires (14 transactions). 4 000 m² ont fait l'objet de renégociation avec des clients existants du patrimoine, parfois en anticipation des échéances contractuelles afin de capter de façon anticipée les gisements de loyer.

962 €/M²

Loyer facial moyen bureau des nouvelles commercialisations

7,8 ans

Durée ferme moyenne



Une restructuration ambitieuse de Scope

Scope, le nouveau projet emblématique de SFL au pied de la gare de Lyon, a débuté sa restructuration en avril 2024. La phase de travaux durera deux ans au cours desquels Scope gagnera une nouvelle peau bioclimatique, un jardin destiné à réancrer la nature dans la ville, un nouveau pavillon de services et une toute nouvelle identité architecturale, sans modifier la volumétrie de la tour qui offrira 23 500 m² de bureaux ultramodernes, aux vues imprenables sur Paris et la Seine.



Condorcet, le futur campus urbain du 9^e arrondissement

L'opération Condorcet a obtenu son permis de construire en octobre 2024. Les travaux débuteront en 2025 pour une livraison fin 2027 et contribueront à repositionner cet ensemble mixte en un campus urbain ouvert sur la ville.

25 000 M²

surface projet
Livraison fin 2027



Un financement résolument « green »

SFL a renouvelé sa ligne de financement bilatérale de 100 M€ auprès de BNP. Cette dernière inclut depuis 2023 un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions carbone, de certification des actifs et de rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Cette ligne, d'une maturité de cinq ans (plus deux options d'extension d'un an chacune), témoigne de la stabilité et de la robustesse de SFL.

FAITS MARQUANTS 2024

2024
EN CHIFFRES

PERFORMANCES

248,8 M€

de revenus locatifs

+ 6,1 %

depuis janvier 2024

99,4 %

Taux d'occupation

811 €/M²/AN

Loyer facial moyen bureau

7,3 ANS

durée moyenne des baux

PATRIMOINE

7 571 M€ HD

Valorisation du patrimoine

392 000 M²

en patrimoine

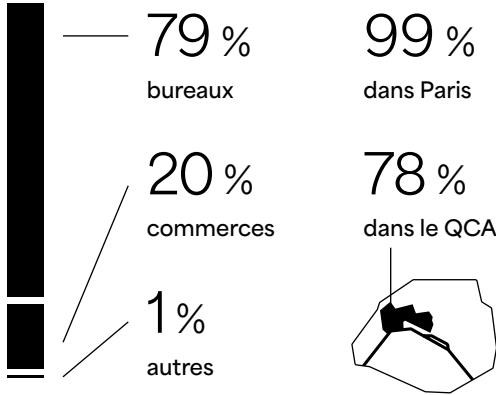
17

actifs

100 %

des actifs certifiés

RÉPARTITION DU PATRIMOINE



L'ART DU PRIME

01

UN PATRIMOINE « PRIME »,
DURABLE ET INNOVANT,
AU CŒUR DE PARIS

SFL, EXPERT DU TERTIAIRE «PRIME» PARISIEN

Notre modèle de création de valeur

NOTRE VISION

CONCEVOIR UN
IMMOBILIER «PRIME»
ET DURABLE POUR OFFRIR
À NOS CLIENTS UNE
EXPÉRIENCE UNIQUE

NOTRE AMBITION

RÉVÉLER LE POTENTIEL
ARCHITECTURAL,
SERVICIEL ET TECHNIQUE
DE NOS ACTIFS
AU CŒUR DE PARIS,
DANS UN FUTUR
BAS CARBONE

NOS VALEURS

UN DIALOGUE ÉTROIT
avec la ville et nos parties
prenantes

UNE CONCEPTION
ENGAGÉE
et innovante de nos
projets d'envergure

UN ENGAGEMENT
QUOTIDIEN
pour satisfaire nos clients

UN ENVIRONNEMENT
DE TRAVAIL CRÉATIF
ET COLLABORATIF
pour nos salariés

NOTRE STRATÉGIE

«PRIME»
Un positionnement exclusif
sur l'immobilier haut
de gamme parisien

PARIS
99 % de nos actifs situés
au cœur des meilleurs
quartiers d'affaires de
la capitale

DURABLE
Des immeubles certifiés,
évolutifs, sobres et
performants, ouverts
sur la ville et la nature

NOS RESSOURCES

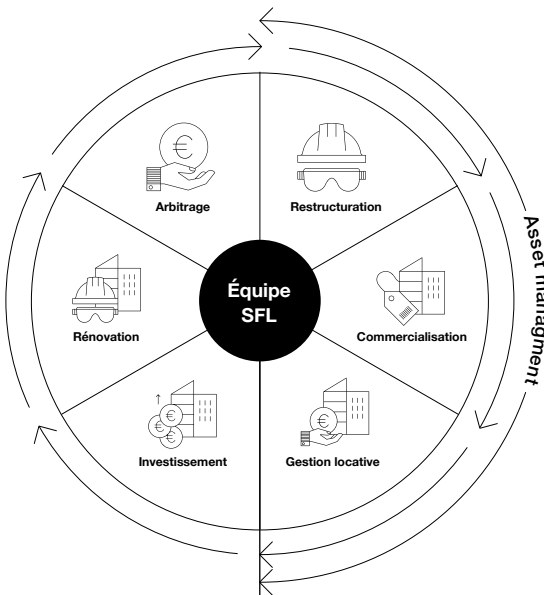
UNE ÉQUIPE INTÉGRÉE
ET PASSIONNÉE de plus
de 70 collaborateurs

DES PARTENAIRES
AUDACIEUX :
architectes, designers
et paysagistes de renom,
experts en biophilie, etc.

UN OBSERVATOIRE
DE TENDANCES
Paris Workplace -
en partenariat avec l'Ifop
depuis 2014



NOS MÉTIERS



 Restructuration Équipe technique et développement	 Commercialisation Équipe commerciale
 Gestion locative Équipes gestion locative et technique	 Investissement Équipes financière et investissements
 Rénovation Équipe technique et développement	 Arbitrage Équipe investissements
 Asset management	

NOTRE VALEUR AJOUTÉE

UNE COMPRÉHENSION
FINE des enjeux urbains
et architecturaux

UNE CONNAISSANCE
INTIME de notre
territoire : PARIS

UNE OFFRE SERVICIELLE
introduisant les codes
hôteliers dans nos
immeubles

UNE EXPERTISE FORTE
des grands ensembles
immobiliers parisiens
(9 centres d'affaires parisiens)

UNE QUÊTE
D'OPTIMISATION
sur chacun de nos actifs
pour répondre aux attentes
de nos clients

UN ACCOMPAGNEMENT
DE NOS CLIENTS sur le long
terme, basé sur la confiance
et l'écoute

NOTRE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

100%
du parc en exploitation
certifié BREEAM In-Use ou
HQE, avec un niveau
minimum de Very Good

0 M²
artificialisé en 10 ans

10 %
d'emprise foncière
végétalisée (équivalent)

92/100
GRESB*
benchmark « Standing
Investments »

97/100
GRESB*
benchmark « Development »

- 42 %
Objectif de décarbonation
en 2030 (vs 2021)
compatible SBTi (périmètre
Scopes 1+2+3)

* Global Real Estate Sustainability Benchmark.

POUR UN PATRIMOINE *D'EXCEPTION* PARIS EST NOTRE INSPIRATION

De l'Étoile à la gare de Lyon, en passant par les quartiers emblématiques du Louvre et de l'Opéra, SFL concentre 99 % de son patrimoine à Paris. La foncière répond ainsi aux attentes de ses clients et des utilisateurs, en quête de bureaux incomparables, tant par leur architecture que par leur centralité. Avec des valeurs locatives records en 2024, Paris, ville lumière par excellence, s'impose plus que jamais comme le choix privilégié des entreprises et de leurs collaborateurs.

7571 M€

Valorisation du patrimoine HD

241,1 M€

Loyers nets

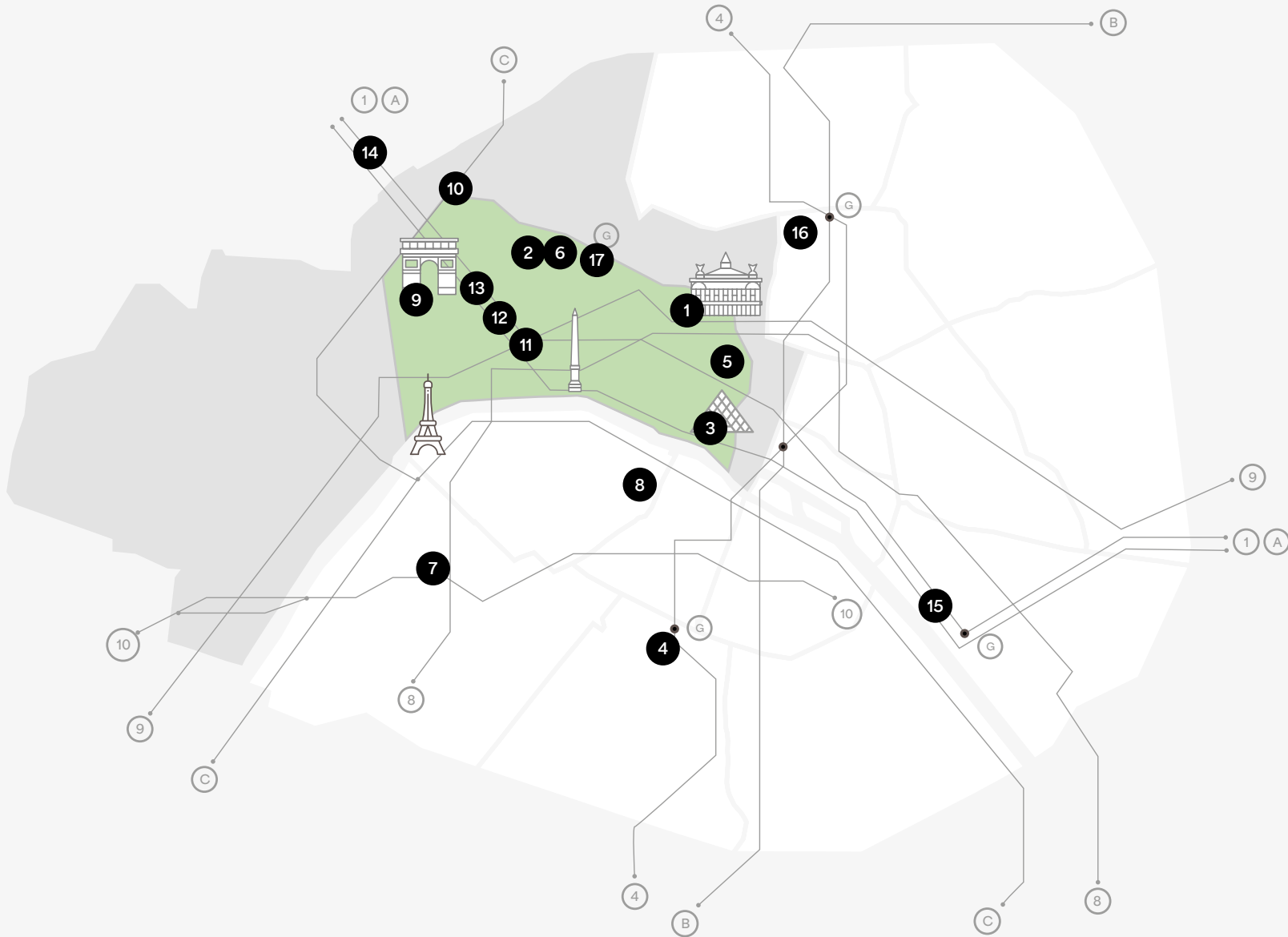
99 %

du patrimoine de SFL est situé à Paris

100%

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

- Nos actifs
- Transports
- Ⓜ Gares
- Quartier Central des Affaires
- Paris Centre Ouest



LES CENTRES D'AFFAIRES

- 1 Édouard VII
- 2 Washington Plaza
- 3 Louvre Saint-Honoré
- 4 Pasteur
- 5 #Cloud.Paris
- 6 Cézanne Saint-Honoré
- 7 Biome
- 8 103 Grenelle

LES IMMEUBLES DE CARACTÈRE

- 9 83 Marceau
- 10 131 Wagram
- 11 90 Champs-Élysées
- 12 Galerie Champs-Élysées
- 13 92 Champs-Élysées
- 14 176 Charles de Gaulle

LES PROJETS

- 15 Scope
- 16 Condorcet
- 17 Haussmann Saint-Augustin

POUR DES ACTIFS SUBLIMÉS *UNE CONCEPTION SINGULIÈRE, ET AFFIRMÉE*

Depuis 145 ans, SFL, véritable orfèvre de l'immobilier parisien, sublime ses immeubles en insufflant une vision audacieuse sur leur architecture et leur devenir. Qu'il s'agisse de transformer des sites occupés, ou de réhabiliter des sites en développement, chaque espace de travail et de vie allie modernité et caractère.



◆ Façonner des lieux d'exception

L'histoire de SFL est jalonnée de projets qui ont redéfini les standards de l'immobilier « prime » parisien. L'îlot Victor Hugo, savant équilibre entre innovation et respect du patrimoine, la création du Mandarin Oriental, mariant luxe et audace, la métamorphose du siège de Thomson à Boulogne en un campus moderne à l'identité forte, ou plus récemment, l'exceptionnelle transformation du mythique Louvre des Antiquaires en la future Fondation Cartier pour l'art contemporain, qui ouvrira prochainement ses portes. Autant d'exemples qui démontrent la capacité de SFL à mener des projets d'envergure pour contribuer à la beauté de la ville et à la production de lieux de vie et de travail uniques.

◆ L'audace de créations uniques en leur genre

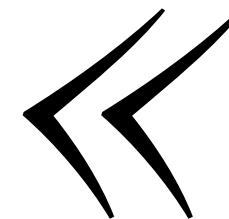
Pour SFL, transformer un bâtiment, c'est raconter une nouvelle histoire. Chaque projet est pensé comme une pièce sur mesure, adaptée à son environnement et à ses utilisateurs. C'est pourquoi SFL s'entoure des meilleurs talents pour donner vie à ses convictions. Architectes de renom, designers inspirés, paysagistes et experts en ingénierie bas carbone travaillent ensemble pour réinventer ces lieux. Chaque détail compte, chaque choix est mûrement réfléchi pour façonner des espaces où la beauté et la fonctionnalité se répondent en permanence.

◆ Prendre le temps de la transformation

Transformer un actif, c'est prendre le temps de réfléchir, d'analyser et d'anticiper les usages futurs. Cette vision sur le long terme garantit des bâtiments durables, capables de s'adapter aux évolutions des besoins et aux exigences environnementales. Chaque transformation intègre des principes ESG ambitieux, garantissant ainsi la pérennité économique, sociale et environnementale de chaque projet.

◆ Inscrire les actifs dans leur écrin parisien

Paris est une ville unique et chaque quartier possède une identité architecturale forte. SFL veille à ce que ses projets respectent et subliment cet héritage. Les bâtiments rénovés ou transformés deviennent des éléments à part entière qui s'inscrivent pleinement dans le paysage parisien, à l'avant-garde des usages et besoins de demain, avec une attention particulière à la réintégration de la nature. Au-delà de l'architecture, cette initiative traduit une conviction forte : transformer la ville, c'est aussi prendre soin de son environnement. ◇



**SFL MÈNE DES PROJETS
D'ENVERGURE QUI
CONTRIBUENT À
LA BEAUTÉ DE LA VILLE
ET CRÉENT DES ESPACES
DE TRAVAIL UNIQUES. »**

JÉRÔME LACOMBE
Directeur général adjoint, Directeur des ressources

POUR UNE TRANSFORMATION DURABLE UN ENGAGEMENT FORT ET RESPONSABLE

Pour SFL, « prime » et durable sont deux qualités indissociables. Concevoir des bâtiments respectueux de l'environnement, capables d'évoluer selon les usages et relever les défis liés au changement climatique, offrir à ses clients des actifs d'une performance exemplaire.

100 %

des actifs certifiés et labellisés :
SFL est la première foncière à avoir
atteint cet objectif

-17 %

d'émissions carbone atteints à fin
2024 (-42 % d'émissions carbone
d'ici 2030 : sur les Scopes 1, 2 et 3,
compatible SBTi)

Depuis plus de 15 ans, SFL a bâti une stratégie bas carbone ambitieuse, amorcée avec son premier plan d'exploitation en 2010. Sa vision d'un immobilier « prime » durable est solidement ancrée dans son ADN et se traduit par des actions concrètes et mesurables. En 2024, SFL met l'accent sur deux leviers : l'économie circulaire et la biodiversité.

Biodiversité et adaptation climatique : réintroduire la nature en ville

Que ce soit à Condorcet, avec ses pavés végétalisés, ou au Washington Plaza, qui possède le plus grand mur végétal privé de Paris, chaque réalisation intègre des espaces végétalisés pour répondre aux attentes des occupants et défendre la biodiversité en milieu urbain. Des îlots de fraîcheur accessibles au public sont également développés, comme cela sera le cas sur Scope. En partenariat avec le bureau d'études environnement Zefco, un plan d'action est défini pour chaque site. Avec un objectif de zéro artificialisation nette des sols en dix ans, SFL démontre que la durabilité est au cœur de sa stratégie.

Économie circulaire : intégrer le recyclage au cœur de chaque projet

L'économie circulaire est devenue un pilier important des projets de rénovation menés par SFL. Notre partenaire Elan nous accompagne



L'Intensi'Score, une révolution dans l'intensité d'usage

SFL innove en contribuant à la création d'Intensi'Score, un indicateur développé en partenariat avec Paris & Co, Mme Eléonore Slama (Mairie du 12^e) et des acteurs privés et publics. Cet outil évalue le niveau de fréquentation, la diversité et la richesse des usages d'un bâtiment.

L'objectif : maximiser l'intensité d'utilisation des bâtiments pour réduire la création de nouveaux m². Cette initiative ouvre la voie à une gestion plus responsable et optimisée des espaces.

pour réaliser un diagnostic avant travaux afin de déterminer de façon pratique l'ensemble des éléments pouvant être réemployés in situ ou ex situ. C'est le cas par exemple des travaux de Cézanne Saint-Honoré et de 103 Grenelle. Qu'il s'agisse du réemploi des vasques ou d'éléments entreposés, l'ambition est de réduire l'impact environnemental des travaux.

Stratégie bas carbone : des objectifs ambitieux validés scientifiquement

SFL vise une réduction de 42 % de ses émissions carbone (Scopes 1, 2 et 3) d'ici 2030 par rapport à 2021, un objectif compatible à la méthodologie Science Based Targets Initiative (SBTi). En collaboration avec Carbone 4, la foncière a élaboré une stratégie concrète pour décarboner toutes ses activités. L'innovation repose essentiellement sur la sobriété programmatique : il s'agit d'optimiser la conception de nos bâtiments pour limiter leur empreinte environnementale tout au long de leur cycle de vie, tout en répondant aux besoins des utilisateurs. <

+80 %

de mobilité douce
sur les immeubles SFL
versus moyenne Île-de-France



NOTRE AMBITION : PRENDRE LE LEADERSHIP DU BAS CARBONE À PARIS ET DEVENIR LA RÉFÉRENCE DE LA SOBRIÉTÉ PROGRAMMATIQUE. »

ÉRIC OUDARD
Directeur technique et développement

L'ART DE L'EXCEL- LENCE

02



L'ESTHÉTIQUE DES BUREAUX : UN LEVIER DE BIEN-ÊTRE ET D'ENGAGEMENT

La beauté des espaces de travail joue un rôle déterminant dans la satisfaction des salariés. C'est ce que révèle le 11^e baromètre Paris Workplace 2024 réalisé par SFL x IFOP, qui s'intéresse cette année à la qualité esthétique des espaces de travail comme facteur d'attractivité et de bien-être.

Comment l'apparence des espaces de travail et leur beauté – aussi subjective soit-elle –, influence-t-elle sur la satisfaction, la performance et le bien-être des salariés ? Quelles sont leurs préférences en matière de style architectural et quel regard portent-ils sur l'identité des quartiers de bureaux ? Les 1 300 salariés franciliens interrogés en 2024 dans le cadre de l'étude annuelle SFL x IFOP se sont positionnés sur des éléments esthétiques concrets. Et le résultat est sans appel : ceux qui attribuent une note esthétique élevée à leur bureau sont aussi ceux qui se déclarent les plus heureux et satisfaits au travail. Dans cette nouvelle édition, le bureau est, pour la première fois depuis 2018, considéré comme « un lieu de vie où

ils aiment passer du temps » plutôt qu'« uniquement un lieu de travail où les salariés souhaitent passer le moins de temps possible ». Un véritable basculement depuis la crise sanitaire.

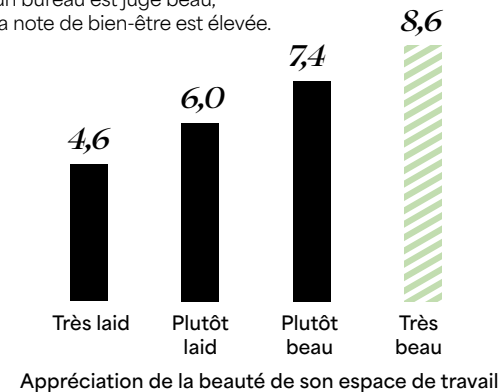
À travers son étude annuelle, SFL réinterroge chaque année la pertinence de ses choix, gardant ainsi une longueur d'avance sur la compréhension des aspirations des utilisateurs. ◇



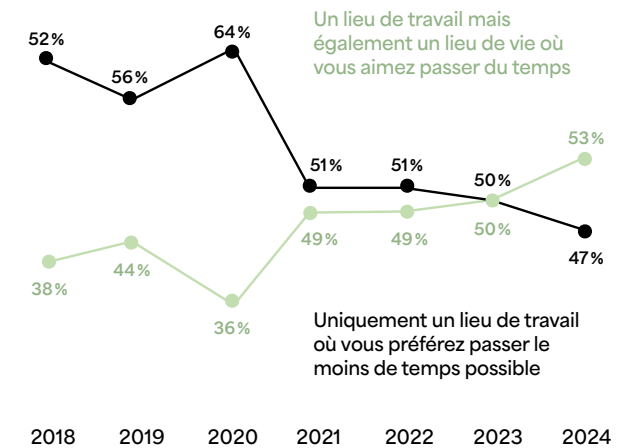
Note de bien-être selon l'appréciation esthétique de son espace de travail

Note moyenne des salariés : 7,1

Plus un bureau est jugé beau, plus la note de bien-être est élevée.



Pour vous, le bureau c'est ?



IL FAUT CRÉER DES LIEUX ÉMOTIONNELLEMENT ENGAGEANTS, AU RISQUE DE NE PAS PLAIRE À TOUT LE MONDE. FAITES DES BUREAUX QUI VOUS RESSEMBLENT ET VOUS ATTIREREZ LES BONS COLLABORATEURS !

DAMIEN PERROT

Directeur du design et de l'innovation, Accor

95 %

des salariés estiment qu'il est important de travailler dans un bel environnement, et que leur entreprise doit investir dans la décoration des bureaux pour valoriser sa marque employeur.

Enseignements clés

1. Le bureau-hôtel (emprunts des codes de l'hôtellerie) triomphe sur le critère esthétique (43%) devant le bureau haussmannien (27%), le bureau scandinave (17%) et le bureau « start up » (8%).

2. Les « beaux quartiers » portent bien leur nom. Les quartiers de Paris Centre Ouest sont jugés les plus beaux par les salariés, qui leur attribuent une note (7,4/10), plus élevée que la moyenne (6,4/10).

3. Les salariés qui accordent une note esthétique très élevée à leurs bureaux (supérieure ou égale à 9 sur 10) ont une note de bien-être largement supérieure (8,7 contre 7,1 en moyenne pour l'ensemble des salariés).

4. Ceux qui jugent que leur espace de travail est plus beau chez eux pratiquent plus de travail à distance (2,1j vs 1,5j en moyenne)... et sont moins attachés à leur entreprise (66% vs 75% en moyenne)!

SFL s'est à nouveau entourée d'experts, d'architectes et de dirigeants d'entreprise, pour éclairer les résultats de son étude.

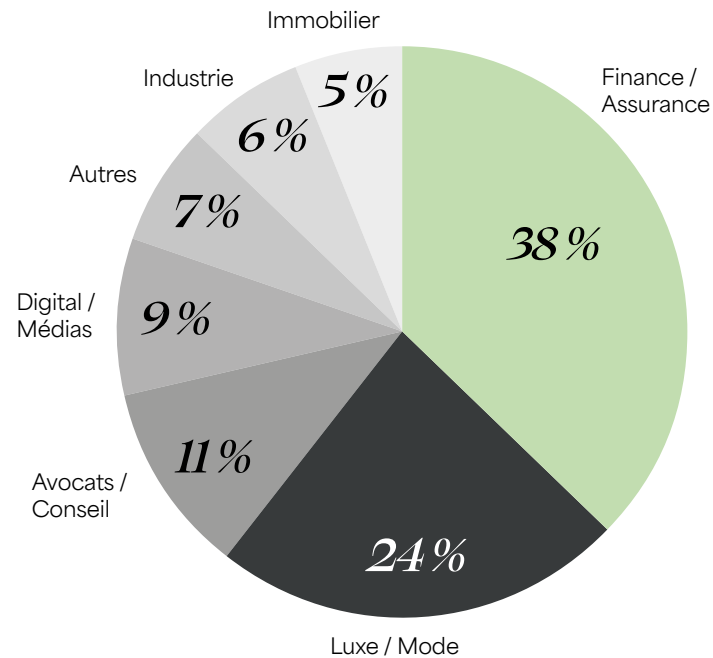
Retrouvez ici l'intégralité des interviews. Quand l'esthétique prend le pouvoir : Paris Workplace édition 2024.



NOS CLIENTS SONT UNIQUES, *LEURS ESPACES* *SONT À LEUR IMAGE*

En optant pour des espaces « prime » dans des immeubles d'exception, les clients de SFL offrent à leurs collaborateurs des espaces à la fois esthétiques, flexibles et ouverts sur la ville et la nature. Ces lieux, dotés de services haut de gamme, reflètent leur exigence et leur quête d'excellence... Parce que chaque client est unique et souvent leader sur son segment d'activité, nous créons pour lui des environnements d'exception et à leur image.

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



+ de 215

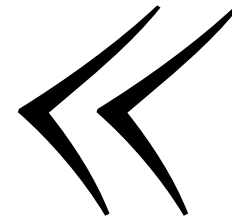
locataires

7,3 ans

Maturité juridique
des baux

5,7 ans

Période ferme
des baux



NOS CLIENTS SONT DES
ENTREPRISES LEADERS
ATTENTIVES AU BIEN-ÊTRE
ET À L'ÉPANOUISSEMENT
DE LEURS EQUIPES »

PIERRE-YVES BONNAUD
Directeur asset management et gestion clients

TOP 10 CLIENT (EN LOYER)		SECTEUR	NOTE S&P*
1	Amundi	Finance / Assurance	A+
2	Cartier	Luxe	A+
3	GRDF	Industrie	BBB+
4	LA BANQUE POSTALE	Finance / Assurance	A
5	Société leader du luxe	Luxe	AA-
6	Meta	Digital	AA-
7	Goldman Sachs	Finance / Assurance	BBB+
8	ZARA	Mode	Non noté
9	TV5 MONDE	Médias	Non noté
10	adidas	Mode	A-

* Ou équivalent Moody's/Fitch.

FAÇONNER DES EXPÉRIENCES SUR MESURE

Chez SFL, les bureaux ne sont pas de simples lieux de travail. Ils sont pensés et façonnés comme de véritables espaces d'inspiration, d'innovation et de collaboration, alliant expériences et services. Chaque détail contribue à créer une identité et un environnement uniques pour les entreprises qui les occupent.



L'art du détail : le sur-mesure, notre marque de fabrique

Chaque bâtiment est conçu comme une pièce unique, façonnée pour répondre aux besoins spécifiques de ses occupants. L'attention portée à la lumière, aux volumes, aux matériaux et aux perspectives transforme chaque bâtiment en un lieu unique, offrant un cadre de vie et de travail haut de gamme et une expérience sur mesure, digne des plus grands hôtels. Véritable orfèvre du bureau « prime », SFL accorde une attention particulière à chaque détail.

L'art du beau :

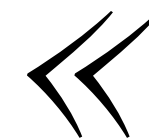
sublimier l'environnement de travail
Chez SFL, l'esthétique et l'architecture occupent une place centrale. Chaque projet s'appuie sur une architecture d'exception et des finitions soignées, conçues pour créer des environnements où l'élégance stimule l'énergie collective. Source de satisfaction, la qualité esthétique des espaces est aussi un levier de performance et d'attractivité des salariés, à l'heure où les entreprises cherchent à réaffirmer le bureau en tant que lieu de vie sociale indispensable à la vie de l'entreprise.

L'art du service : réinventer l'expérience client

Au cours de la dernière décennie, la frontière entre sphère professionnelle et personnelle n'a pas cessé de s'estomper. Services premium adaptés aux nouvelles attentes : business centers, espaces de travail flexibles, modulables et connectés, offre de restauration variée, conciergerie, solutions de stationnement innovantes comme les bike parks... Autant de services pensés pour transformer le bureau en un véritable lieu de vie, facilitant le quotidien des occupants.

La nature entre les murs : intégrer la biophilie au travail

La nature est un point incontournable de la conception du bureau de SFL. Convaincue que les espaces végétalisés améliorent le bien-être des occupants et renforcent la durabilité, SFL intègre des éléments naturels à tous ses projets : terrasse végétalisée, cour arborée pensée comme îlot de fraîcheur et de biodiversité, puits de lumière, mur végétal, etc. La biophilie n'est pas un effet de mode mais une réponse concrète aux attentes des utilisateurs, tout en contribuant à une ville plus verte et plus durable. ♦



**NOUS CONCEVONS
NOS BUREAUX POUR LES
RENDRE PLUS ATTRACTIFS
EN COMBINANT
CONVIVIALITÉ, BIODIVERSITÉ
ET PERFORMANCE D'USAGE. »**

AUDE GRANT
Directeur général de SFL

MAÎTRISER LES PLUS BELLES TRANSFORMATIONS

Passé maître dans l'art de la transformation, SFL a piloté la réhabilitation en 2024 de trois projets emblématiques : Haussmann Saint-Augustin, Louvre Saint-Honoré et Scope.



Louvre Saint-Honoré, la quintessence de l'audace

Dans une enveloppe ultramoderne, SFL développe sur son immeuble Louvre Saint-Honoré un projet « hors-norme » de réhabilitation en site occupé. Alors que les travaux se poursuivent, la Fondation Cartier pour l'art contemporain y a révélé - lors de son 40^e anniversaire, le dispositif spectaculaire conçu par l'architecte Jean Nouvel pour ses espaces d'exposition. Le public devra attendre la fin 2025 pour découvrir la magie des lieux.

Hall d'Haussmann Saint-Augustin,
repensé par Studios Architecture



L'Haussmannien augmenté

C'est l'immeuble haussmannien par excellence : à deux pas de la gare Saint-Lazare, Haussmann Saint-Augustin a été entièrement repensé par SFL pour offrir un cadre de travail d'exception adapté aux attentes des utilisateurs de demain, tout en respectant l'âme du lieu. Studios Architecture nous accompagne pour recréer un parcours clients chaleureux et élégant, depuis le hall, en passant par une offre de services complète, des espaces de travail modernes et des surfaces extérieures revalorisées.

L'élégance haussmannienne modernisée

Derrière une majestueuse façade en pierre de taille de plus de 80 mètres de long se dévoilent des espaces intérieurs entièrement modernisés. Tout en préservant le charme du patrimoine haussmannien (moultures, parquet en pointe de Hongrie, cheminées) certains espaces ont été soigneusement rénovés pour conjuguer histoire et modernité. Les volumes en double hauteur et l'optimisation des flux offrent des espaces de travail flexibles et variés, jusqu'à 1 900 m² de surface utile par plateau.

L'économie circulaire au cœur de la réhabilitation

Dans une démarche résolument durable, ce chantier intègre l'économie circulaire à grande échelle, avec une volonté affirmée de réemployer un maximum d'éléments, in situ ou ex situ. Ainsi, les équipes ont déconstruit et démonté avec beaucoup de minutie : 1 500 m² de surface de stockage ont été mis en place avec notre partenaire Neom. Cette initiative pour un immobilier plus responsable et plus durable est développée par SFL sur tous ses chantiers de transformation. ◇



**LA CONCEPTION DES
IMMEUBLES DE BUREAUX EXIGE
DÉSORMAIS UNE RÉÉCRITURE
POUR S'ADAPTER AUX NOUVEAUX
USAGES EN INTÉGRANT
DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE
ET EN LIBÉRANT LE POTENTIEL
DE CHAQUE ESPACE. »**

ALEXANDRA VILLEGAS SANNE
Studios Architecture

SCOPE, L'AMBITION DE LA NOUVELLE RÉFÉRENCE DE LA GARE DE LYON

Scope incarne l'élégance, la modernité et la performance propres aux entreprises tournées vers l'avenir. Au pied de la gare de Lyon, il apporte une nouvelle signature architecturale, une visibilité exceptionnelle, des lieux de vie et de travail inspirants, tout en anticipant les enjeux climatiques et urbains de demain.

Une façade bioclimatique : une nouvelle peau pour un confort incomparable

Scope se pare d'une façade bioclimatique innovante, pensée pour réguler naturellement l'exposition au soleil et améliorer la performance énergétique du bâtiment. Lisse à l'origine, l'enveloppe s'habille désormais de facettes angulaires, créant des jeux d'ombre. La façade intègre également des loggias en duplex, véritables espaces de respiration et de détente pour les futurs collaborateurs.

- ◆ Optimisation thermique : - 35 % des besoins en chauffage et - 13 % des besoins en climatisation.
- ◆ Rythme architecturale de la façade réduisant les apports thermiques solaires.
- ◆ Ouvrants sur toutes les façades, favorisant la ventilation naturelle.
- ◆ Loggias en double hauteur, pour offrir un espace de respiration dans chaque étage.
- ◆ Réemploi d'une partie des matériaux in situ.



Réconcilier la ville et la biodiversité

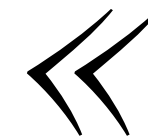
Scope crée un nouvel écosystème au cœur de la ville. Véritable écrin de verdure, son futur jardin urbain ancrera, dès l'entrée, le bâtiment dans son quartier et favorisera la biodiversité.

- ◆ Un coefficient de végétalisation de 46 %.
- ◆ 3 900 m² de surfaces végétalisées, soit trois fois plus qu'avant le début du projet.
- ◆ Un rooftop de 900 m², un refuge végétal suspendu au-dessus de la ville.

Des espaces pensés pour la flexibilité et l'expérience utilisateur

Scope réinvente l'expérience de travail en conjuguant qualité de vie et nouvelles attentes professionnelles.

- ◆ Plateaux de bureaux baignés de lumière, grâce aux larges ouvertures aux vues exceptionnelles et à la conception architecturale optimisée.
- ◆ Un pavillon de services de près de 1 400 m², proposant un café-club, une salle de sport et un business center classé ERP 3^e catégorie, avec auditorium et salles de réunion modulables.
- ◆ Un restaurant de 215 places bénéficiant d'une terrasse ouverte sur le jardin.
- ◆ Plus de 1 000 m² dédiés aux mobilités douces, favorisant l'usage du vélo et des déplacements alternatifs. ◇



**L'USAGER VIVRA
UNE EXPÉRIENCE
IMMERSIVE AVEC
UN CHEMINEMENT
PROGRESSIF AU SEIN
D'UN BÂTIMENT,
IMMERGÉ DANS
CE FOISONNEMENT
VÉGÉTAL ».**

MICHEL DESVIGNE
Architecte paysagiste

23 500 m² de bureaux



16 étages



Livraison : mi 2026



**Certifications visées : BREEAM
niveau excellent, HQE niveau
excellent, BiodiverCity niveau
excellent, BBKA, BBC Effinergie
rénovation, CircoLab Niveau 2,
WiredScore Silver**



**- 35 % de besoins en chauffage /
- 13 % de besoins en froid**



**3 900 m² de surfaces
végétalisées (x3 par rapport
à l'existant)**

L'ART DE LA PER- FORMANCE

03

UNE ANNÉE 2024
MARQUÉE PAR
DES RÉSULTATS
EXCEPTIONNELS

COMMERCIALISATION ET INVESTISSEMENT

SFL se démarque par de très bons résultats en 2024 malgré un marché de l'investissement très contrasté et un marché locatif de plus en plus polarisé. Les qualités exceptionnelles de la localisation et du portefeuille de la foncière répondent aux attentes des entreprises qui, post covid, veulent proposer à leurs salariés des lieux de vie et de travail inspirants.

Le marché de l'investissement en immobilier tertiaire est stable à un an avec 15 milliards d'euros investis en IDF, en baisse de 46% par rapport à la moyenne décennale. Un changement d'équilibre s'opère depuis plusieurs mois maintenant, avec pour la première fois, des volumes investis sur la logistique (5,1 milliards d'euros, +105% à un an) qui dépassent ceux du bureau (3,4 milliards d'euros, -29% à un an), suivi de près par l'hôtellerie qui attire 2,7 milliards d'euros, 23% au-dessus de la moyenne décennale.

4%

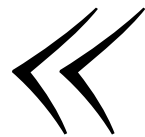
Taux « prime » bureau QCA au 31/12/24

53%

des transactions se concentrent dans Paris

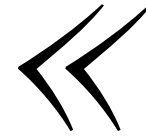
1200 €/M²

Loyer « prime » QCA



LE SEGMENT DU BUREAU EST ENCORE IMPACTÉ PAR DE FAIBLES VOLUMES, MAJORITAIREMENT PORTÉS PAR DES DEALS PARISIENS INFÉRIEURS À 100 M€. SI BEAUCOUP REGARDENT DES CLASSES ALTERNATIVES, NOUS SOMMES CONVAINCUS QUE DES OPPORTUNITÉS SUR LE BUREAU DEVRAIENT SE PROFILER EN 2025 ET SOMMES ARMÉS POUR LES SAISIR. »

ALEXIA ABTAN
Directrice des Investissements
et de la communication institutionnelle.



MÊME SI LE STOCK COMMENCE À SE RECONSTITUER, L'OFFRE PARISIENNE DE QUALITÉ RESTE LIMITÉE ET CONTRIBUE À LA PRESSION SUR LES LOYERS. À CES NIVEAUX DE VALEUR, LES CRITÈRES ET L'EXIGENCE DES ENTREPRISES S'INTENSIFIENT ! IL FAUT ÊTRE IRRÉPROCHABLE. »

VIRGINIE KRAFFT
Directrice Commerciale.

962 €/M²

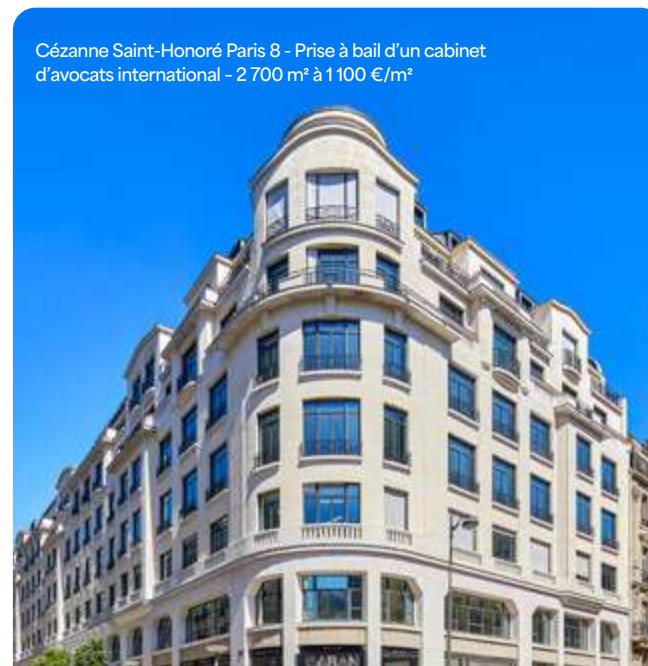
Loyer facial bureaux moyen

846 €/M²

Loyer économique bureaux moyen

7,8 ANS

Durée d'engagement ferme moyenne



Cézanne Saint-Honoré Paris 8 - Prise à bail d'un cabinet d'avocats international - 2 700 m² à 1 100 €/m²

21 300 m² de surfaces commercialisées en 2024

- ◆ #Cloud.Paris : signature d'un bail de 3 400 m² avec une société internationale de gestion de placement et de 900 m² avec la banque européenne d'investissement
- ◆ Edouard VII : deux nouveaux entrants avec les arrivées de Brunswick sur 1 200 m² et Sompo sur 800 m²
- ◆ Cézanne Saint-Honoré : près de 6 mois avant sa libération par Quartus, commercialisation d'une surface exceptionnelle de 2 700 m² avec rooftop auprès d'un cabinet d'avocats international
- ◆ 103 Grenelle : au sein de ce centre d'affaires du 7^e arrondissement, signature de deux baux avec un cabinet de conseil en propriété intellectuelle sur 1 300 m² et la célèbre société française de prêt-à-porter digitale Sézane, sur 1 300 m²
- ◆ Washington Plaza : arrivée du cabinet d'avocats DAC Beachcroft sur 1 200 m²

La demande placée en IDF reste toujours segmentée offrant des situations très hétérogènes. Les volumes baissent de 11% avec près d'1,8 millions de m², 47% se situant dans Paris, dont les valeurs atteignent un nouveau record avec un loyer « prime » de 1 200 €/m². La barre des 1 000 €/m² semble définitivement acquise, et 22 transactions supérieures à 950 €/m².

47%

de transactions dans Paris

RÉSULTATS EN NETTE PROGRESSION

SFL enregistre en 2024 une nouvelle progression des résultats opérationnels et du résultat net récurrent, ainsi qu'un taux d'occupation à 99,4 %. Cette performance illustre la polarisation du marché locatif parisien au sein de l'Île-de-France, et la capacité de SFL à proposer des solutions immobilières en ligne avec les exigences des entreprises de premier plan.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 217,8 M€ au 31 décembre 2024 contre 201,6 M€ en 2023, en progression de + 8,0 %.

La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de +104,5 M€ sur l'exercice 2024 contre une perte de - 960,3 M€ en 2023.

Les charges financières nettes s'élèvent à - 60,0 M€ au 31 décembre 2024 contre - 56,0 M€ en 2023, en

hausse de 4,0 M€, conséquence essentiellement de la hausse des taux. Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 119,2 M€ au 31 décembre 2024 contre 109,9 M€ au 31 décembre 2023, soit 2,78 €/a, faisant ressortir une progression de 1,7 % par rapport à 2023.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2024 s'élève à +206,9 M€ contre - 638,8 M€ au 31 décembre 2023. ♦

119,2 M€

Résultat net récurrent pdG

2,78 €

RnR / action pdG

Résultat net récurrent (EPRA earnings) (en millions d'euros)

	2023		2024	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	234,4	0	248,8	0
Charges immobilières nettes de récupération	- 11,5	0	- 7,7	0
Loyers nets	222,9	0	241,1	0
Autres revenus et produits	10,5	0	7,1	0
Amortissements et provisions	- 7,9	0	0,2	0
Personnel et frais généraux	- 23,9	0	- 29,9	- 0,7
Résultat opérationnel (hors cessions et variation de valeur)	201,6	0	218,4	- 0,7
Résultat des cessions	0,0	- 0,2	0	0
Variation de valeur des immeubles	0,0	- 960,3	0	104,5
Résultat financier	- 55,3	- 0,7	- 61,3	1,3
Impôts	- 3,7	31,7	- 2,2	26,4
Résultat net	142,6	- 929,4	154,9	131,6
Résultat des minoritaires	- 32,7	180,8	- 35,7	- 43,8
Résultat net part du Groupe	109,9	- 748,7	119,2	87,8
Résultat net récurrent par action - part du Groupe	2,56 €		2,78 €	
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 882		42 929	

REVENUS LOCATIFS *EN HAUSSE*

Les revenus locatifs sont en hausse
de +6,1 % sur un an (+ 14,4 M€).



À périmètre constant (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite des variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 15,9 M€ (+ 7,1 %).

Cette hausse reflète notamment :

- ♦ l'indexation sur la période (impact positif de 9,7 M€) ;
- ♦ les baux signés en 2023 et 2024 avec de nouveaux clients comme une société leader dans le secteur du luxe dans l'immeuble du #Cloud. Paris sur les surfaces libérées par Exane ;
- ♦ l'amélioration des loyers économiques des nouvelles signatures de l'exercice.

Les immeubles Cézanne Saint-Honoré et #Cloud.Paris continuent d'afficher des progressions de loyers à deux chiffres de leurs revenus par rapport à l'exercice 2023.

Les revenus des surfaces en développement apportent une contribution additionnelle de +2,7 M€ qui se décompose ainsi :

- ♦ Une hausse de +13,6 M€ suite à la livraison des travaux bailleurs dans l'immeuble Louvre Saint-Honoré à la Fondation Cartier en juillet 2023 et dans l'immeuble Galerie des Champs-Élysées à Adidas en août 2023.
- ♦ Une baisse de -10,9 M€ suite aux départs ou réductions de surfaces occupées, parmi lesquels la libération au 30 juin 2024 des surfaces occupées par WeWork dans le cadre d'un protocole d'accord, sur l'immeuble Haussmann Saint-Augustin (12 600 m²).

Les indemnités perçues à la suite de résiliations anticipées, ainsi que l'annulation des créances de loyer IFRS correspondantes, entraînent une diminution des revenus locatifs de -4,2 M€ entre 2023 et 2024.

Toutefois, en prenant en compte les reprises de provisions prévues pour anticiper l'impact de ces résiliations dans les comptes au 31 décembre 2023, l'effet net sur les revenus du Groupe est positif, avec une hausse de +1,2 M€ par rapport à l'exercice 2023. ♦

248,8 M€
revenus locatifs consolidés

+ 7,1 %
croissance à périmètre constant sur 1 an

DETTE ET FINANCEMENT

SFL a poursuivi l’adaptation de son bilan en anticipation d’échéances de remboursement à venir, tout en tirant parti des relations avec son actionnaire principal.

- ◆ En juin 2024, renouvellement de la ligne de crédit bilatérale de 100 M€ signée avec BNP Paribas pour 5 ans (avec deux possibilités d’extension d’un an). Le contrat inclut un mécanisme d’ajustement de la marge en fonction de l’atteinte de trois critères de développement durable.
- ◆ En juillet 2024, prolongation du crédit syndiqué à terme de 300 M€ mis en place en décembre 2022, d’une année supplémentaire, jusqu’en décembre 2029 et du RCF de 835 M€ mis en place en juin 2023 jusqu’en juin 2029.
- ◆ En novembre 2024, mise en place d’un prêt d’actionnaire long terme de 500 M€ avec Inmobiliaria Colonial afin de couvrir l’échéance obligataire de mai 2025 d’un même montant. Cette nouvelle ligne n’est pas tirée au 31 décembre 2024. Elle vient s’ajouter au prêt d’actionnaire court terme de

600 M€ mis en place en 2023 et tiré à hauteur de 562 M€ au 31 décembre 2024.

L’endettement net de la Société atteint 2 660 M€ au 31 décembre 2024 contre 2 539 M€ au 31 décembre 2023, soit un ratio d’endettement de 32,9 % de la valeur d’expertise du patrimoine droits inclus (EPRA LTV (hors droits/ Part du Groupe) de 43,3 %). À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 2,0 % et le niveau d’ICR (Interest Coverage Ratio) s’établit à 3,5x. La maturité moyenne de la dette est de 3,3 ans.

Au 31 décembre 2024, SFL bénéficie par ailleurs de 1 570 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées. ◊

3,3 ans
maturité moyenne

32,9 %
Loan To Value

2,0 %
coût moyen spot (après couverture)

BBB +
perspective stable

Structure de l’endettement consolidé (en millions d’euros)

	31/12/23	31/12/24	Variation
Emprunts obligataires 	1 698	1 698	-
Emprunts bancaires 	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 (droits inclus)	7 817	8 075	+258
Loan To Value	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 RSE

VALEUR DU PATRIMOINE ET ANR

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 571 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2024, en progression de +3,3 % par rapport au 31 décembre 2023 (7 332 M€).

Aucune cession ou acquisition n’a été réalisée en 2024. La hausse des valeurs d’expertise reflète l’indexation des loyers et la progression des valeurs locatives dans Paris sur les meilleurs actifs. Les taux d’actualisation et les taux de sortie se compressent très légèrement, respectivement de -11 bps et -4 bps en moyenne.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8 % au 31 décembre 2024, stable sur 12 mois (3,8 % au 31 décembre 2023). Le rendement

locatif potentiel ressort à 4,1 % au 31 décembre 2024 contre 3,9 % au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, l’Actif Net Réévalué EPRA NTA est de 88,0 €/action (3 779 M€, soit +0,7 % sur 12 mois) et l’EPRA NDV de 87,0 €/action (3 739 M€, soit +1,8 % sur 12 mois), après avoir servi un dividende de 2,40€/action en avril 2024. ◊

7 571 M€ HD
valeur du patrimoine

Actif net réévalué (en millions d’euros)

	31/12/23	31/12/24
Capitaux propres part du Groupe	3 540	3 642
Effet dilution autocontrôle et stock-options	0	0
Plus-values latentes / patrimoine	34	35
Plus-values latentes / incorporels	4	4
Annulation JV instruments financiers	6	9
Annulation impôts différés	173	97
Droits de mutation	416	431
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	4 173	4 218
EPRA NRV / action	97,3 €	98,2 €
Annulation immobilisations incorporelles	- 1	- 4
Annulation plus-values latentes / incorporels	- 4	- 4
Ajustement droits de mutation ⁽¹⁾	- 416	- 431
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	3 752	3 779
EPRA NTA / action	87,5 €	88,0 €
Immobilisations incorporelles	1	4
Juste Valeur instruments financiers	- 6	- 9
Juste Valeur dette à taux fixe	98	62
Impôts différés	- 173	- 97
Annulation Droits de mutation	0	0
EPRA NDV (Net Disposal Value)	3 673	3 739
EPRA NDV / action	85,7 €	87,0 €
Nombre d’actions (en milliers)	42 886	42 951

(1) Droits de mutation pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

L'ART DE LA PERFORMANCE

INDICATEURS DE
PERFORMANCE
EPRA

SFL présente ses indicateurs de performance conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) et répond aux standards les plus exigeants (label gold). Les principaux indicateurs, dont les définitions sont détaillées sur le site de l'EPRA (www.epra.com), sont résumés ci-après.



Indicateurs de performance EPRA

	31/12/23	31/12/24
EPRA Earnings	109,9 M€	119,2 M€
/ action	2,56 €	2,78 €
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	12,7 %	13,1 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	11,8 %	12,2 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 882	42 929

	31/12/23	31/12/24
EPRA NRV	4 173 M€	4 218 M€
/ action	97,3 €	98,2 €
EPRA NTA	3 752 M€	3 779 M€
/ action	87,5 €	88,0 €
EPRA NDV	3 673 M€	3 739 M€
/ action	85,7 €	87,0 €
EPRA Net Initial Yield	2,6 %	2,9 %
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	3,8 %	3,8 %
EPRA Vacancy rate	0,2 %	0,5 %
Nombre d'actions (en milliers)	42 886	42 951

	31/12/23	31/12/24
LTV		
100 % including transfer cost	32,5 %	32,9 %
100 % excluding transfer cost	34,6 %	35,1 %
EPRA LTV (including transfer cost)		
100 %	34,3 %	35,3 %
Part du Groupe	39,6 %	40,7 %
EPRA LTV (excluding transfer cost)		
100 %	36,6 %	37,6 %
Part du Groupe	42,2 %	43,3 %

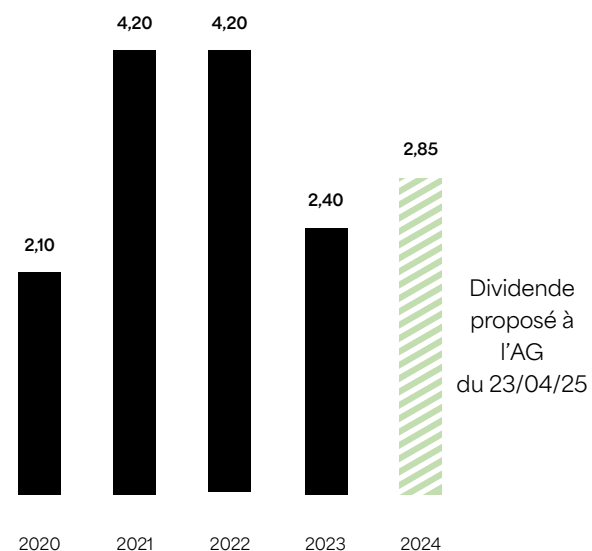
STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL

L'action SFL a clôturé l'année 2024 à 74,20 €.

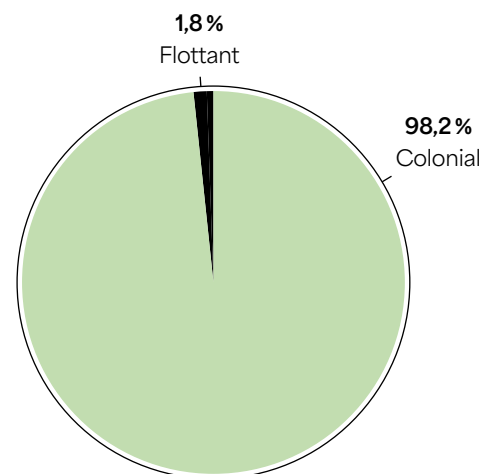
Les volumes échangés sont similaires en 2024, avec 324 titres échangés quotidiennement en moyenne, soit 22 k€. En avril 2024, SFL a versé un dividende annuel de 2,40 € par action. Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2025 la distribution, en numéraire, d'un dividende annuel de 2,85 € par action.

Un projet de fusion avec Inmobiliaria Colonial a été annoncé le 6 novembre 2024. Les travaux sont en cours et la fusion reste soumise aux conditions légales applicables. ◇

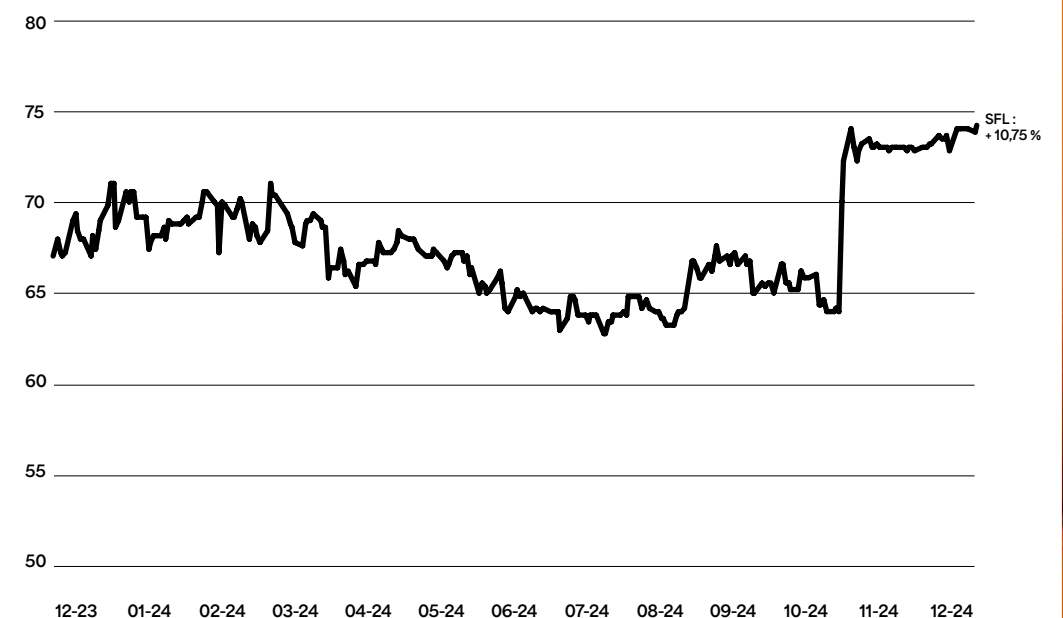
Dividende par action
(en euros/action)



Structure de l'actionnariat de SFL
(42,9 millions d'actions)
au 31 décembre 2024



PERFORMANCE BOURSIÈRE 2024



— Cours SFL

Données jusqu'au 31/12/24. Sources : Euronext/EPRA

L'ART DE LA RÉ- FÉRENCE

04



UN PATRIMOINE D'EXCEPTION
AU CŒUR DE PARIS

CENTRES D'AFFAIRES

Ces pôles de service haut de gamme, à la fois espaces de vie et lieux de performance des entreprises, réinventent les standards du centre d'affaires parisien. Ouverts sur la ville et respectant les normes environnementales les plus élevées, ils sont l'essence du savoir-faire SFL.



1

ÉDOUARD VII

♦ 16-30, boulevard des Capucines, 75009 Paris

Année d'acquisition : 1999

Principaux clients : Ashurst, Comgest, Ekosport, Fabrique de Styles, Klépierre, Le Tanneur, Netflix, l'Olympia
Superficie : 54 100 m²

Certification : BREEAM In-Use

Édifié sur une parcelle d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien Édouard VII est situé au cœur d'un des quartiers les plus vivants de Paris. Son emplacement et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. Après la mise en couleurs des façades des boutiques de la rue Édouard VII, insufflant un aspect moderne et attractif au lieu, un programme de végétalisation des cours intérieures et de valorisation des passages a été effectué pour accompagner la montée en gamme de ce centre d'affaires.

2

WASHINGTON PLAZA

♦ 38-44, rue Washington, 75008 Paris

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients : Advancy, Candriam, Finastra, Infravia Capital Partners, Puig, TP ICAP Europe.

Superficie : 46 700 m²

Certification : BREEAM In-Use, ActiveScore Platinum

Avec une emprise foncière de 8 000 m² à proximité immédiate des Champs-Élysées, le Washington Plaza figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens. Un ambitieux programme de rénovation a été réalisé pour transformer radicalement le fonctionnement, l'identité et l'image de ce site. Ce centre d'affaires bénéficie d'une offre de services qualitative dédiée aux clients : restaurant, cafétéria, conciergerie, fitness, salles de réunion flexibles, auditorium, salles de détente...



3

LOUVRE SAINT-HONORÉ

♦ 2, place du Palais-Royal, 75001 Paris

Année d'acquisition : 1995
Principaux clients : Fast Retailing, Fondation Cartier pour l'art contemporain, GIE Cartes bancaires, Proparco et Swiss Life Asset Managers
Superficie : 42 000 m²
Certification visée : BREEAM Construction

Cet immeuble, doté d'un emplacement exceptionnel face au Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m²/plateau. 20 000 m² de surfaces commerciales situées aux niveaux R-1, Rdc, R+1 ont été restructurées pour accueillir la Fondation Cartier pour l'Art Contemporain qui ouvrira au public fin 2025.



5

#CLOUD.PARIS

♦ 81-83, rue de Richelieu, 75002 Paris

Année d'acquisition : 2004
Principaux clients : Infrantry, Meta
Superficie : 31 700 m²
Certification : BREEAM Construction, BREEAM In-Use, HQE® Exceptionnel, LEED®

#Cloud.Paris, véritable centre d'affaires de dernière génération, en plein cœur de Paris, propose une offre de bureaux innovante, esthétique, flexible et visant l'excellence environnementale. Livré en novembre 2015, il accueille des sociétés très prestigieuses telles que Meta, Coty et une société du secteur du luxe... Il s'est illustré en remportant le trophée des SIIC 2015 « Ville & Avenir » et le MIPIM Awards 2016 « Best Office & Business Development ». En 2024, l'immeuble s'est doté d'une cafétéria contemporaine, enrichissant ainsi l'offre de services disponibles au sein du centre d'affaires.



6

CÉZANNE SAINT-HONORÉ

♦ 1-6, rue Paul Cézanne, 75008 Paris

Années d'acquisition : 2001 et 2007
Principaux clients : Essilor Luxottica, LEK, Lincoln, LRT, Seven2, Sumitomo Mitsui Banking, Wendel
Superficie : 27 400 m²
Certification : BREEAM In-Use, BREEAM Construction, BIODIVERCITY

Cet ensemble immobilier exceptionnel est constitué de 2 bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 m de long. L'immeuble est doté d'un pôle de services dédié aux occupants. Inspirés des codes de l'hôtellerie, les lieux ont été entièrement repensés par le Studio Putman et offrent un espace de restauration, un auditorium équipé de 100 places, des salles de réunion et un salon VIP. En 2025, un bike park viendra compléter les services de l'immeuble.



4

PASTEUR

♦ 91, boulevard Pasteur, 75015 Paris

Année d'acquisition : 2022
Client : Amundi
Superficie : 39 600 m²
Certifications : HQE Rénovation, HQE Exploitation, BBC - Effinergie et BREEAM Construction

Situé au pied de la gare Montparnasse, l'un des principaux hubs parisiens, l'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité. Desservi par 4 lignes de métro (4, 6, 12 et 13), il est directement connecté aux points centraux de la capitale et aux grands quartiers tertiaires. Cet ensemble de près de 40 000 m² de bureaux a été conçu en 1965 et réhabilité en 2012. Il possède des plateaux courants de 2 100 m², rares pour un IGH de 17 étages offrant des vues uniques à 360 degrés sur tout Paris. Pasteur reflète une image contemporaine fonctionnelle et valorisante pour son utilisateur. Il est équipé de nombreux services : brasserie, cafétéria, fitness, conciergerie, business center.



7

BIOME

♦ 112-114, avenue Émile Zola, 75015 Paris
et 52-58, rue Violet, 75015 Paris

Année d'acquisition : 2017

Clients : La Banque Postale et SFIL

Superficie : 25 000 m²

Certifications : BREEAM In-Use, HQE® Exceptionnel, LEED®, BBKA, BREEAM Construction, BIODIVERCITY, WIRED SCORE GOLD

Situé dans le 15^e arrondissement, Biome bénéficie d'une localisation privilégiée à deux pas de lieux remarquables parisiens. Son environnement est à la fois commercial, tertiaire et résidentiel. Construit en 1966 par les architectes Raymond Lopez et Fernand Leroy, l'immeuble se développe sur une parcelle arborée traversante et bénéficie d'une double adresse. Libéré en novembre 2017 par son occupant historique (SMA), l'immeuble a été restructuré par SFL pour devenir le nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale.



8

103 GRENELLE

♦ 103, rue de Grenelle, 75007 Paris

Année d'acquisition : 2006

Principaux clients : ADP, Amiral Gestion, Balenciaga, Capzanine, Huawei, Molotov, Studios

Superficie : 17 200 m²

Certifications : HQE®, BREEAM In-Use

Sur la Rive gauche, dans le 7^e arrondissement, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe », puis l'Administration des Lignes télégraphiques. L'immeuble propose des bureaux de première catégorie, labellisés HQE® ainsi que des services haut de gamme, comme en témoigne la création récente du bike park en 2025.

*IMMEUBLES
DE CARACTÈRE*

9

83 MARCEAU

♦ 83-85, avenue Marceau et 96, avenue d'Iéna, 75016 Paris

Années d'acquisition : 2001 et 2007

Principaux clients : Caixa Geral de Depositos, Goldman Sachs

Superficie : 9 700 m²

Certifications visées : BREEAM In-Use, BREEAM Construction, HQE® Exceptionnel, LEED®, BBC, R2S

Remarquablement situé au pied de l'Arc de Triomphe, cet immeuble de 6 étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur tout Paris et notamment l'Arc de Triomphe et la tour Eiffel. Ses 3 façades sur rue lui octroient une visibilité rare. Transformé en profondeur, l'immeuble est doté de grands plateaux de bureaux flexibles et performants (1 200 m²), d'un atrium central ouvert sur un patio lumineux et de nouveaux espaces de services (cafétéria, business center ERP, lounge, jardin paysager...). L'ensemble a été livré fin 2021.



10

131 WAGRAM

♦ 131, avenue de Wagram, 75017 Paris

Année d'acquisition : 1999

Clients : CBRE, TV5 Monde

Superficie : 9 200 m²

Certification : BREEAM In-Use

Cet immeuble, doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, se compose de 9 niveaux de bureaux élevés sur 5 sous-sols. Il comporte des plateaux lumineux d'environ 800 m² avec des aménagements flexibles et un hall d'accueil réhabilité en 2019.



11

90 CHAMPS-ÉLYSÉES

♦ 90, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

Années d'acquisition : 2002 et 2009

Principaux clients : Bank of Communications, National Bank Of Kuwait

Superficie : 8 900 m²

Certification : BREEAM Construction, BREEAM In-Use

Situé au-dessus de la galerie des Champs-Élysées, cet immeuble contemporain dispose d'une façade ornée d'une pierre de taille utilisée dans les plus beaux bâtiments haussmanniens métamorphosée par Jean Nouvel. Le bâtiment, qui a fait l'objet d'une restructuration soignée, présente de très beaux plateaux lumineux de 1 200 m².

13

92 CHAMPS-ÉLYSÉES

♦ 92, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients : PSG, Solaris, WeWork, Zara

Superficie : 7 700 m²

Certifications : HQE®, BREEAM In-Use

Site de la résidence de Thomas Jefferson pendant son séjour à Paris de 1785 à 1789, c'est l'un des immeubles les mieux placés des Champs-Élysées, à l'angle de la rue de Berri. Il a fait l'objet d'une restructuration globale en 2012 pour lui rendre tout son prestige avec des bureaux certifiés HQE®.

12

GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES

♦ 82-88, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

Année d'acquisition : 2002

Principaux clients : Adidas, Basic Fit, Häagen-Dazs, L'Occitane & Pierre Hermé, McDonald's, Paul...

Superficie : 8 500 m²

Certification : BREEAM In-Use

Symbolisant l'une des plus prestigieuses localisations de Paris, située côté pair des Champs-Élysées sur le tronçon le plus fréquenté, la galerie a fait l'objet de très lourds travaux de restructuration. Entièrement redessinée par Jean Nouvel, elle a retrouvé fierté et élégance avec son style épuré. La galerie accueille au 86 Champs-Élysées le concept store développé par L'Occitane et Pierre Hermé ainsi que des kiosques éphémères.

14

176 CHARLES DE GAULLE

♦ 176, avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients : Berkshire, FHB, Greystar, JCDecaux Holding, Manpower, Pure Trade

Superficie : 6 900 m²

Certification : BREEAM In-Use

Situé sur l'axe reliant l'Étoile à La Défense, cet immeuble a fait l'objet d'une transformation récente de son hall d'accueil et des espaces communs. Il offre des plateaux de bureaux baignés de lumière, entièrement rénovés au design épuré bénéficiant d'un rooftop offrant des vues exceptionnelles.

Il s'ouvre désormais sur de nouveaux jardins paysagés. Il dispose en outre d'un grand local commercial situé au rez-de-chaussée et d'une excellente accessibilité.

PROJETS *D'ENVERGURE*

SFL conduit des projets d'envergure, qui se distinguent soit par leur audace architecturale, soit par la profondeur de leurs transformations.



15

SCOPE

♦ 68-74, quai de la Râpée, 75012 Paris

Année d'acquisition : 2004
En cours de restructuration
Superficie projet : 25 500 m²
Certifications visées : HQE, BREEAM Construction, BBCA, BIODIVERCITY

Situé en bord de Seine à proximité immédiate de la gare de Lyon et du noyau de transports en commun, cet immeuble a été érigé en 1974. Cet édifice de 16 étages dominant la Seine bénéficie d'une visibilité remarquable et d'une excellente accessibilité. Cet immeuble fait l'objet actuellement d'une transformation audacieuse, dans un esprit de renouveau urbain et d'excellence environnementale.

16

CONDORCET

♦ 4-8, rue Condorcet, 75009 Paris

Année d'acquisition : 2014
Superficie projet : 25 000 m²
Certifications visées : HQE, BREEAM Construction, BIODIVERCITY, BBCA, Label Circolab, NF Habitat HQE

L'ensemble immobilier date de la fin du XIX^e siècle et est composé de 7 bâtiments. Il reste très empreint d'histoire grâce à la conservation d'éléments historiques. L'intérieur des bâtiments comprend un grand nombre de caractéristiques néoclassiques, telles que des colonnes sculptées, plafonds peints ou encore de nombreux éléments de décoration en marbre et boiseries. Avec le départ de GrDF en janvier 2025, l'immeuble sera réhabilité pour créer le nouveau centre d'affaires de référence du 9^e arrondissement de Paris



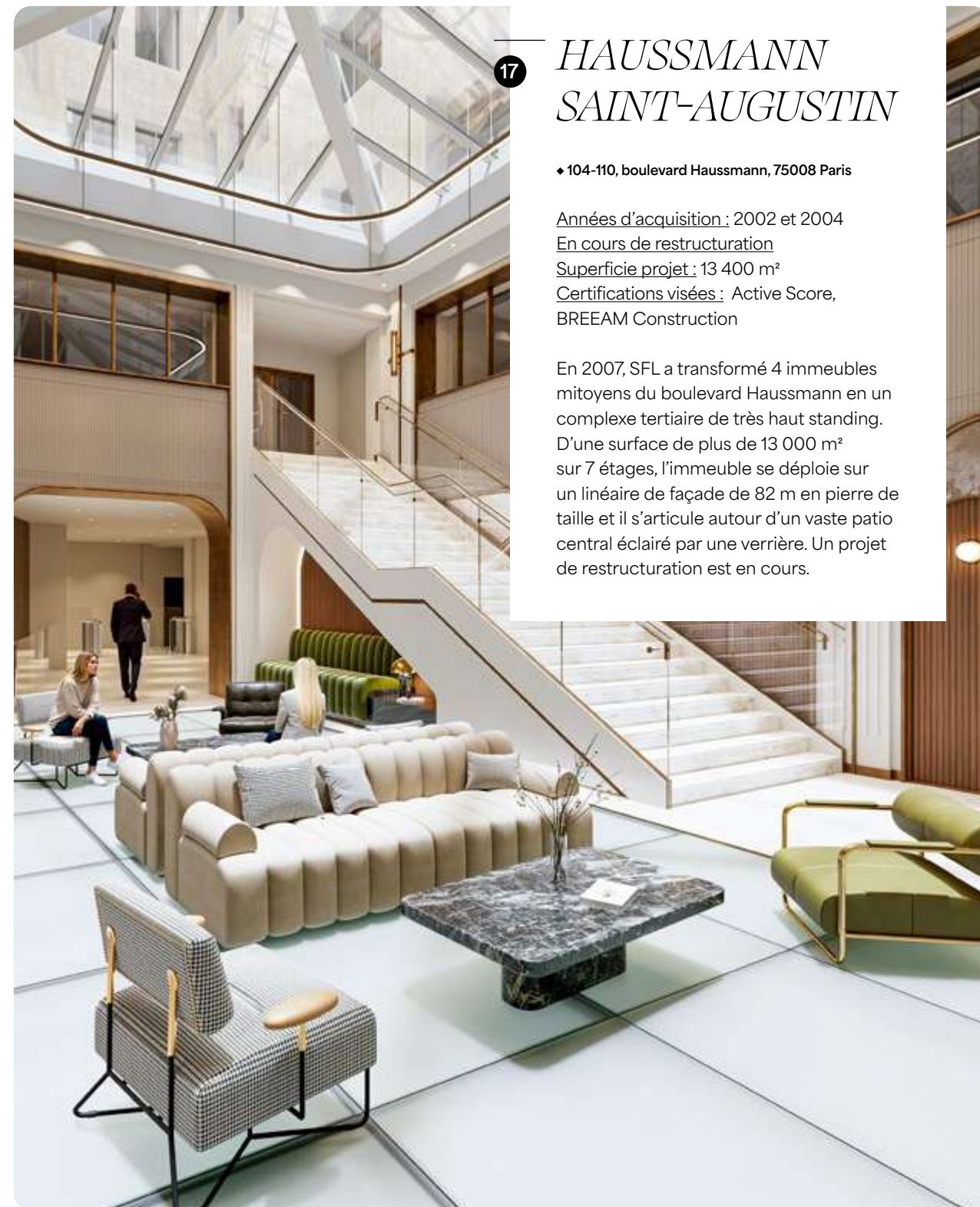
17

HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

♦ 104-110, boulevard Haussmann, 75008 Paris

Années d'acquisition : 2002 et 2004
En cours de restructuration
Superficie projet : 13 400 m²
Certifications visées : Active Score, BREEAM Construction

En 2007, SFL a transformé 4 immeubles mitoyens du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing. D'une surface de plus de 13 000 m² sur 7 étages, l'immeuble se déploie sur un linéaire de façade de 82 m en pierre de taille et il s'articule autour d'un vaste patio central éclairé par une verrière. Un projet de restructuration est en cours.



DEU 2024



Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 1^{er} avril 2025 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

01
RAPPORT
DE *GESTION*

4

04
RAPPORTS DES
COMMISSAIRES
AUX *COMPTES*

268

02
COMPTES
CONSOLIDÉS

212

05
AUTRES
INFORMATIONS
À CARACTÈRE
GÉNÉRAL

284

06
TABLE DE
CONCORDANCE

291

03
COMPTES
ANNUELS

246

07
TABLE
THÉMATIQUE

294

RAPPORT DE *GESTION*

01

SFL

Document d'enregistrement universel 2024

6	1. Activité et faits marquants	114	14. Annexes
7	2. Résultat des activités	114	14.1 - Rapport spécial du Conseil d'administration sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)
13	3. Indicateurs EPRA		14.2 - Rapport spécial du Conseil d'administration concernant l'attribution gratuite d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)
16	4. Événements postérieurs à la clôture	115	14.3 - Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (article R.225-102 du Code de commerce)
16	5. Perspectives - Stratégie et objectifs au regard du contexte économique		14.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce)
17	6. Facteurs de risques	120	14.5 - Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire, y compris le Rapport sur la fusion
33	7. Assurances	121	14.6 - Ordre du jour et projet de résolutions soumis à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 avril 2025
34	8. Commissaires aux comptes		14.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2024
35	9. SFL et ses actionnaires	168	
40	10. Partenariats	195	
41	11. Pactes d'actionnaires	211	
41	12. Évolution du cours de Bourse		
42	13. Rapport de durabilité 2024		

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 18 février 2025.



Assemblée générale mixte du 23 avril 2025

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées dans ce rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1. Activité et faits marquants

1.1. Activité locative

Un positionnement très « prime » qui permet d'afficher des résultats opérationnels en hausse en 2024

Le positionnement stratégique de SFL permet de bénéficier à plein de la dynamique locative très positive sur le marché parisien, notamment de l'augmentation des valeurs locatives de marché. Le taux d'occupation physique sur le patrimoine en exploitation se maintient à un niveau record de 99,4% au 31 décembre 2024 (99,7% au 31 décembre 2023). À noter, l'intégralité des surfaces de bureaux du patrimoine en exploitation est louée au 31 décembre 2024. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,5% (contre 0,2% au 31 décembre 2023).

SFL a commercialisé plus de 21000 m² en 2024, dont 20000 m² de surfaces bureaux, principalement auprès de nouveaux locataires (14 transactions). Parmi elles, environ 4000 m² ont fait l'objet de renégociation avec des clients existants du patrimoine, parfois en anticipation des échéances contractuelles afin de capter de façon anticipée les gisements de loyer.

La plupart des transactions ont été réalisées sur des petites et moyennes surfaces, parmi lesquelles :

- ◆ #cloud.paris : signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 3400 m² avec une société internationale de gestion de placement ;
- ◆ Cézanne Saint-Honoré : signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 2700 m² avec un cabinet d'avocats international ;
- ◆ Louvre Saint-Honoré, signature d'un renouvellement pour 6 ans ferme avec le Groupement des Cartes Bancaires pour 2300 m².

Le loyer facial moyen bureau des nouvelles commercialisations ressort en nette progression à 962 €/m² et le loyer économique moyen à 846 €/m² (constituant un nouveau plus haut historique), pour une durée ferme moyenne de 7,8 ans.

1.2. Activité de développement

Des perspectives attractives avec un gisement de revenus additionnels de 65,8 millions d'euros annuels

Au 31 décembre 2024, le potentiel total de revenus locatifs additionnels (surfaces vacantes, en travaux et réversion sur les surfaces louées) est d'environ 65,8 millions d'euros.

Les surfaces actuellement en travaux représentent 14% du patrimoine du Groupe et sont principalement constituées des projets suivants :

- ◆ Rénovation de l'immeuble Haussmann Saint-Augustin (environ 12600 m²). À la suite du départ de WeWork le 30 juin 2024, des travaux ont été engagés afin d'améliorer le standing des espaces de services et la fonctionnalité des plateaux de bureau. La livraison est prévue en juin 2025.
- ◆ Restructuration de l'immeuble de bureaux Scope situé quai de la Râpée à Paris (environ 22700 m²). L'actif fait l'objet d'une restructuration complète depuis le départ de son locataire en septembre 2022. Les travaux de curage et de désamiantage ont été réceptionnés en mai 2024. Les travaux de restructuration ont démarré en août 2024 et la livraison est prévue à l'été 2026.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2024 s'élèvent à 93,2 millions d'euros ; outre ces deux projets, qui ont totalisé 25,2 millions d'euros en 2024, ils portent sur des rénovations de plateaux et parties communes notamment dans les immeubles Washington Plaza, Louvre Saint-Honoré et Édouard VII.

1.3. Activité patrimoniale

Aucune cession ou acquisition n'a été réalisée en 2024.

2. Résultat des activités

2.1. Résultats financiers consolidés

2.1.1. Analyse des résultats consolidés

2.1.1.1. Revenus locatifs

Des revenus en forte progression : une performance dans l'environnement économique incertain de 2024

Les revenus s'établissent à 254,2 millions d'euros en 2024, dont 248,8 millions d'euros de revenus locatifs et une reprise de provision pour dépréciation de créance de 5,4 millions d'euros.

Les revenus locatifs sont en hausse de + 6,1% sur un an (+ 14,4 millions d'euros) et se décomposent comme suit :

- ◆ À périmètre constant (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite des variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 15,9 millions d'euros (+7,1%). Cette hausse reflète notamment :
 - l'indexation sur la période (impact positif de 9,7 millions d'euros) ;
 - les baux signés en 2023 et 2024 avec de nouveaux clients comme une société leader dans le secteur du luxe dans l'immeuble du #cloud.paris sur les surfaces libérées par Exane ;
 - l'amélioration des loyers économiques des nouvelles signatures de l'exercice.
- Les immeubles Cézanne Saint-Honoré et #cloud.paris continuent d'afficher des progressions de loyers à deux chiffres de leurs revenus par rapport à l'exercice 2023.
- ◆ Les revenus des surfaces en développement apportent une contribution additionnelle de +2,7 millions d'euros qui se décomposent ainsi :
 - Une hausse de +13,6 millions d'euros suite à la livraison des travaux bailleurs dans l'immeuble Louvre Saint-Honoré à la Fondation Cartier en juillet 2023 et dans l'immeuble Galerie des Champs-Élysées à Adidas en août 2023.
 - Une baisse de -10,9 millions d'euros suite aux départs ou réductions de surfaces occupées, parmi lesquels la libération au 30 juin 2024 des surfaces occupées par WeWork dans le cadre d'un protocole d'accord, sur l'immeuble Haussmann Saint-Augustin (12600 m²).
- ◆ Les indemnités perçues à la suite de résiliations anticipées, ainsi que l'annulation des créances de loyer IFRS correspondantes, entraînent une diminution des revenus locatifs de - 4,2 millions d'euros entre 2023 et 2024.

Toutefois, en prenant en compte les reprises de provisions prévues pour anticiper l'impact de ces résiliations dans les comptes au 31 décembre 2023, l'effet net sur les revenus du Groupe est positif, avec une hausse de + 1,2 million d'euros par rapport à l'exercice 2023.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 217,8 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 201,6 millions d'euros en 2023, en progression de + 8,0%.

2.1.1.2. Des valeurs d'expertise en légère hausse, reflets de l'activité locative du portefeuille et de la stabilisation des taux financiers

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7571 millions d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2024, en progression de + 3,3% par rapport au 31 décembre 2023 (7332 millions d'euros).

La hausse des valeurs d'expertise reflète l'indexation des loyers et la progression des valeurs locatives dans Paris sur les meilleurs actifs. Les taux d'actualisation et les taux de sortie se compressent très légèrement, respectivement de - 11 bps et - 4 bps en moyenne.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8% au 31 décembre 2024, stable sur 12 mois (3,8% au 31 décembre 2023). Le rendement locatif potentiel ressort à 4,1% au 31 décembre 2024 contre 3,9% au 31 décembre 2023.

2.1.1.3. Résultats nets

La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de +104,5 millions d'euros sur l'exercice 2024 contre une perte de - 960,3 millions d'euros en 2023.

Les charges financières nettes s'élèvent à - 60,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre -56,0 millions d'euros en 2023, en hausse de 4,0 millions d'euros, conséquence essentiellement de la hausse des taux.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 119,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 109,9 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit 2,78 € par action, faisant ressortir une progression de 1,7% par rapport à 2023.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2024 s'élève à +206,9 millions d'euros contre -638,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

2.1.2. Analyse de la structure financière

Une structure de bilan en adéquation avec la visibilité long terme de ses cash-flows

SFL a poursuivi l'adaptation de son bilan en anticipation d'échéances de remboursement à venir, tout en tirant parti des relations avec son actionnaire principal, avec les opérations suivantes :

- ◆ En juin 2024, renouvellement de la ligne de crédit bilatérale de 100 millions d'euros signée avec BNP Paribas pour 5 ans (avec deux possibilités d'extension d'un an). Le contrat inclut un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois critères de développement durable.

S’il est distribué à des actionnaires personnes physiques non domiciliés en France, le dividende est soumis à une retenue à la source au taux de 12,8%. Ce taux est porté à :

- ◆ 15% si le dividende est versé (i) à des organismes sans but lucratif ayant leur siège dans un État de l’Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qui seraient imposés dans les conditions prévues au 5 de l’article 206 du Code général des impôts s’ils avaient leur siège en France ou (ii) à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables ;
- ◆ 75% si le dividende est payé hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l’article 238-0 A, 1 et 2 bis-1° du Code général des impôts, ou
- ◆ 25% dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

Le taux de cette retenue à la source pourrait toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l’actionnaire. Dans ce cas, l’actionnaire non-résident devra fournir à la Société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l’hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10% au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu’il perçoit ne sont pas soumis à l’impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l’étranger, la Société doit verser au Trésor Public français un impôt égal à 20% du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d’éviter ce prélèvement, l’actionnaire non-résident devra fournir à la Société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la Société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l’impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l’impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun (article 208 C, II ter du Code général des impôts).

2.3.3. Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l’exercice écoulé ne prennent pas en charge les dépenses non déductibles du résultat fiscal.

2.3.4. Communication au Comité Social et Économique

Les documents comptables et les informations sur l’activité et sur la situation économique et financière de l’entreprise requis par l’article L.2312-25 du Code du travail au titre de l’année 2024 ont été mis à la disposition du Comité Social et Économique.

2.3.5. Conventions réglementées

Voir le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées en pages 279 à 283 du présent Document d’enregistrement universel.

Voir également le paragraphe 7.2 de l’annexe 14.4 en page 159.

2.4. Résultat de nature non financière

Les résultats de nature non financière sont détaillés dans le Rapport de durabilité en pages 42 et suivantes.

2.5. Activité des principales filiales

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre du Groupe au 31 décembre 2024 :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326226032	100	100
SAS Locaparis	342234788	100	100
SAS Maud	444310247	100	100
SAS Parchamps	410233498	100	100
SAS Pargal	428113989	100	100
SAS Parhaus	405052168	100	100
SAS SB2	444318398	100	100
SAS SB3	444318547	100	100
SCI SB3	444425250	100	100
SCI 103 Grenelle	440960276	51	51
SCI Paul Cézanne	438339327	51	51
SCI Washington	432513299	100	100
SNC Condorcet Holding	808013890	100	100
SNC Condorcet Propco	537505414	100	100
SAS Cloud	899379390	51	51
SAS 92 Champs-Élysées	899324255	51	51
SCI Pasteur 123	789738556	100	100

SFL détient 4 sociétés avec un pourcentage d’intérêts de 51%. En vertu d’un pacte d’actionnaires, dont les conditions pour qualifier une situation de contrôle sont réunies (les décisions affectant le plus significativement les rendements de ces 4 sociétés étant sous le contrôle de SFL), SFL détient le contrôle exclusif sur ces 4 sociétés.

En conséquence du contrôle exercé par le Groupe sur toutes ses participations, l’ensemble des sociétés qui composent le périmètre sont intégrées globalement.

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3% de son capital au 31 décembre 2024. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^e arrondissement de Paris.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN MILLIERS D’EUROS)

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la Société:											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CÉZANNE	56934	87636	51%	148842	148842	-	-	20714	17128	-	-
SCI 103 GRENELLE	-	159411	51%	81861	81861	-	-	10738	8853	-	-
SCI WASHINGTON	94872	21462	100%	330533	330533	143723	-	32643	18969	-	-
SAS MAUD	1480	-2866	100%	2450	-	3872	-	6955	-128	-	-
SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES	101971	251394	51%	206929	185832	-	-	11893	11012	-	-
SAS CLOUD	178195	458562	51%	362609	362609	-	-	26453	48573	12749	-
SCI PASTEUR 123	14365	1934	100%	280917	280917	178458	-	18451	5818	-	-
SAS PARHAUS	1500	16774	100%	7611	7611	71817	-	-1647	-7016	3206	-
SAS PARCHAMPS	1558	4578	100%	5922	5922	44284	-	7932	3795	1862	-
SAS PARGAL	9120	208350	100%	9152	9152	86485	-	12970	5722	-	-
2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la Société)											
B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A:											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société):				300	238	194449	-	-	4296	1889	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société)				-	-	-	-	-	-	-	-

3. Indicateurs EPRA

3.1. Synthèse des Indicateurs EPRA

	2023	2024
EPRA Earnings (millions d’euros)	109,9	119,2
/ share	2,56 €	2,78 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	12,7%	13,1%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	11,8%	12,1%

	31/12/2023	31/12/2024
EPRA NRV (millions d’euros)	4173	4218
/ share	97,3 €	98,2 €
EPRA NTA* (millions d’euros)	3752	3779
/ share	87,5 €	88,0 €
EPRA NDV (millions d’euros)	3673	3739
/ share	85,7 €	87,0 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,6%	2,9%
EPRA « Topped -up » NIY	3,8%	3,8%
EPRA Vacancy Rate	0,2%	0,5%

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

	31/12/2023	31/12/2024
LTV	32,5%	32,9%
100%, including transfer costs		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	34,3%	35,3%
Part du Groupe	39,6%	40,7%
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	36,6%	37,6%
Part du Groupe	42,2%	43,3%

CAPEX EPRA DISCLOSURE

(en millions d’euros)	31/12/2023	31/12/2024
Total Capex	70,6	100,5

3.2. Détail des Indicateurs EPRA

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

(en millions d’euros)	2023	2024
Résultat net - part du Groupe	- 638,8	+ 206,9
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	960,3	-104,5
Résultat des cessions	0,2	0,0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,7	0,1
Charges sur opérations d’apport	0,0	-0,7
Impôts associés aux postes ci-dessus	-31,7	-5,3
Impôts liés à l'exercice d'option au régime SIIC	0	-21,1
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-180,8	43,8
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	109,9	119,2
Nombre moyen d’actions (milliers)	42882	42929
EPRA Earnings / share	2,56 €	2,78 €

3.2.2. EPRA COST RATIOS

(en millions d’euros)	31/12/2023	31/12/2024
Charges de structure	23,9	30,6
Charges locatives nettes	11,5	7,7
À exclure:		
- Production immobilisée	-1,4	-1,3
- Charges sur mandats de gestion	-4,8	-5,0
- Participation des salariés liée aux cessions	0,0	
- Autres charges non récurrentes	0,0	
EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A)	29,3	32,0
Coûts de vacance directs	2,1	2,4
EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B)	27,1	29,6
Loyer Brut	234,4	248,8
À exclure:		
- Charges sur mandats de gestion	-4,8	-5,0
Revenu locatif brut (C)	229,7	243,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	12,7%	13,1%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	11,8%	12,1%
Additional Disclosure		
Charges de structure capitalisées ⁽¹⁾	1,3	1,0
Honoraires de commercialisation ⁽²⁾	1,9	2,1

(1) Sont capitalisés les coûts des personnels directement et totalement affectés à des développements.
(2) Les honoraires de commercialisation sont immobilisés.

3.2.3. IAP EPRA NRV / NTA / NDV

(en millions d’euros)	31/12/2023	31/12/2024
Capitaux propres - part du Groupe	3540	3642
Actions d’autocontrôle	0	0
Plus-values latentes / Immeubles d’exploitation	34	35
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	6	9
Annulation Impôts différés	173	97
Droits de mutation	416	431
EPRA NRV Net Reinstatement Value	4173	4218
Annulation immobilisations incorporelles	-1	-4
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation*	-416	-431
EPRA NTA Net Tangible Assets	3752	3779
Immobilisations incorporelles	1	4
Juste Valeur Instruments financiers	-6	-9
Juste Valeur Dette à taux fixe	98	62
Impôts différés	-173	-97
EPRA NDV Net Disposal Value	3673	3739

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

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

(en millions d’euros)	31/12/2023	31/12/2024
Valeur du patrimoine hors droits	7332	7571
dont développement	-354	-870
Patrimoine hors droits, hors développement	6979	6701
Droits attachés	471	451
Patrimoine droits inclus, hors développement (B)	7450	7152
Loyer cash annualisé	202	215
Charges non récupérées	-5	-5
Loyer annuel net (franchises déduites) (A)	197	210
Franchises et autres mesures d’accompagnement	84	63
Loyer annuel net (C)	281	273
EPRA NIY (A/B)	2,6%	2,9%
EPRA « topped-up » NIY (C/B)	3,8%	3,8%

3.2.5. EPRA VACANCY RATE⁽¹⁾

(en millions d’euros)	31/12/2023	31/12/2024
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	0,5	1,2
Valeur locative de marché du portefeuille en exploitation (B)	261,8	250,5
EPRA VACANCY RATE (A/B)	0,2%	0,5%

(1) Part du Groupe.

3.2.6. EPRA LTV (LOAN TO VALUE)

Au 31/12/2024 (en millions d’euros)	LTV SFL 100%	EPRA LTV 100%	Impact minoritaires	EPRA LTV Groupe
Emprunts bancaires	300	300	-	300
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	185	185	-	185
Emprunts obligataires	1698	1698	-	1698
Autres emprunts	562	562		562
Autres dettes nettes des créances	Na	189	-14	174
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 85	- 85	- 28	- 57
Dette nette (a)	2660	2849	- 42	2863
Immeubles d’exploitation	52	52	-	52
Immeubles de placement	7307	7307	- 972	6335
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-	-
Immeubles en développement	212	212	-	212
Immobilisations incorporelles	Na	4	-	4
Actifs financiers	Na	0	-0	0
Valeur totale des Actifs Hors droits (b)	7571	7575	-972	6603
Droits de mutation	504	504	- 73	431
Valeur totale des Actifs Droits inclus (c)	8075	8079	-1045	7035
LTV hors droits (a/b)	35,1%	37,6%		43,3%
LTV droits inclus (a/c)	32,9%	35,3%		40,7%

3.2.7. CAPEX EPRA DISCLOSURE

(en millions d’euros)	31/12/2023	31/12/2024
Acquisitions	0,0	0,0
Immeubles en développement	26,9	26,1
Immeubles de placement hors développements	33,1	69,4
Autres Capex ⁽¹⁾	10,5	5,0
Total Capex	70,6	100,5

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

4. Événements postérieurs à la clôture

Fusion entre Colonial et SFL : fixation de la parité d’échange

Le 18 février 2025, dans le cadre de l’analyse du projet de fusion entre Colonial et sa filiale SFL, les Conseils d’administration des deux sociétés ont fixé la parité d’échange à 13 actions Colonial pour 1 action SFL, et le prix de sortie à 77,5 euros par action SFL (coupon attaché). Le prix de sortie serait ajusté du montant du dividende 2024, voté avant la réalisation de la fusion. La parité d’échange et le prix de sortie ont été déterminés sur la base d’une évaluation multicritère. La signature du traité de fusion, qui aurait lieu début mars et qui reprendra la parité d’échange et le prix de sortie, reste soumise à l’approbation des conseils d’administration de Colonial et SFL. La réalisation de la fusion est prévue au second semestre 2025, sous réserve de l’approbation des actionnaires de SFL et Colonial lors des Assemblées générales qui se tiendront d’ici la fin du mois d’avril 2025, et des formalités usuelles à ce type d’opération.

5. Perspectives - Stratégie et objectifs au regard du contexte économique

2024 marque une nouvelle année historiquement basse en termes de volumes d’investissement (15,3 milliards d’euros investis en France proche des 15,1 milliards d’euros en 2023, mais toujours en retrait de 45% par rapport à la moyenne décennale), touchant le territoire français et l’ensemble des classes d’actifs. Cette tendance est la conséquence directe de l’inadéquation entre les attentes des acquéreurs potentiels, principalement opportunistes, et les valeurs attendues par les vendeurs, de la baisse significative des capitaux étrangers prêts à s’investir en France, ainsi que de la désaffection des investisseurs notamment anglo-saxons pour le segment du bureau.

De fait, les équilibres, au sein de ce marché de l’investissement très déprimé, ont été fortement modifiés pendant cette année 2024, à deux titres principaux: d’une part et pour la première fois, la classe d’actifs bureaux n’est plus la première classe d’actifs en volume sur le territoire français, mais également au Royaume-Uni et en Allemagne (en France, 33% des volumes ont été investis en bureaux contre 34% en industriel et logistique). Plus spécifiquement, le montant d’investissement en bureaux en Île-de-France s’établit à 3,5 milliards d’euros, soit 77% en dessous de la moyenne décennale, conséquence directe de la chute spectaculaire des deals supérieurs à 50 millions d’euros. D’autre part, si Paris est le seul territoire où la demande des investisseurs pour le bureau reste soutenue, celle-ci se concentre sur des actifs de petite taille (cœur de cible: 60 millions d’euros), et un profil d’acquisition core + / value add.

Par ailleurs le contexte politique et macroéconomique français reste majoritairement empreint d’incertitudes. Toutefois, SFL peut continuer de s’appuyer sur son patrimoine haut de gamme, moderne et très parisien et sur une structure financière qui reste très solide. À l’échelle du marché tertiaire parisien, SFL conforte sa place de leader sur le segment le plus recherché par les utilisateurs, gage de stabilité et de résilience, d’où la grande robustesse de son modèle économique.

SFL va intensifier et poursuivre cette stratégie de montée en gamme de son portefeuille et son positionnement initiée il y a dix ans. Cela va consister d’une part dans la poursuite des investissements techniques et serviciels au sein de nos immeubles, afin qu’ils conservent une attractivité unique pour leurs clients actuels et futurs, et d’autre part à rester à l’écoute des opportunités de marché, notamment pour de possibles projets d’acquisition.

En 2024, la Banque centrale européenne (BCE) a adopté une politique monétaire plus accommodante en réponse à la décélération de l’inflation et au ralentissement économique. Après une première baisse de ses taux directeurs en juin, la BCE a procédé à trois réductions supplémentaires au cours de l’année, abaissant notamment le taux de la facilité de dépôt de 3,5% à 3% entre septembre et décembre.

Parallèlement, les taux d’intérêt à long terme ont également suivi une tendance à la baisse. Le taux de l’OAT à 10 ans, indicateur clé des coûts d’emprunt pour l’État français, est passé de 3,4% en juin à 3,2% en décembre. Cette diminution reflète les anticipations des marchés quant à une poursuite de la politique monétaire accommodante de la BCE et à une stabilisation de l’inflation autour de l’objectif de 2% à moyen terme.

Conséquence de changement important de paradigme, les investisseurs peuvent désormais reconstituer les primes de risque qui avaient baissé de façon spectaculaire ces dernières années.

La qualité du portefeuille de SFL couplée à une stratégie proactive qui vise à offrir sur le marché des bureaux des locaux prime situés à près de 80% dans le Quartier Central des Affaires et à 99% dans Paris intra-muros (dans les autres arrondissements attractifs de la capitale comme le 15^e ou bien le 7^e arrondissement), est un gage de résilience dans un contexte de marché incertain et très sélectif, où la recherche de centralité, de modernité et de performance environnementale est de plus en plus plébiscitée par les entreprises et leurs salariés. La très forte progression des revenus locatifs, le taux d’occupation qui se maintient à un niveau de quasi pleine occupation (99,4%) et la performance des ratios opérationnels de la Société en sont la démonstration.

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

Ainsi le taux de vacance financier EPRA sur l’ensemble du patrimoine est à un niveau particulièrement faible et s’établit à 0,5% (part du Groupe) au 31 décembre 2024 et le taux de vacance financier EPRA Bureau est quant à lui à un niveau inédit pour une société foncière puisqu’il stagne à 0% depuis plus de 18 mois.

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

Concernant sa stratégie d’investissement et d’arbitrage, SFL restera très sélective. Elle cherche à protéger son bilan, ce qui peut conduire à des arbitrages d’actifs non stratégiques, si la valeur est créée, et restera très attentive face aux opportunités dans un marché sélec-

tif, incertain et opportuniste. Elle conservera une grande discipline dans sa politique d’investissement, ciblée sur des actifs à fort potentiel de création de valeur à court, moyen ou long terme. Cette perspective de création de valeur flexible dans le temps constitue un élément différenciant majeur par rapport à ses concurrents.

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

Les objectifs financiers de SFL sont:

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

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

- ♦ Une stratégie bas carbone adaptée:
 - une stratégie de décarbonation sur le périmètre en exploitation et dans le cadre des opérations de construction / restructuration,
 - une politique de réduction des consommations d’énergie, d’eau et d’émission de gaz à effet de serre,
 - une amélioration des indicateurs environnementaux,
 - un déploiement des énergies renouvelables (panneaux solaires, ou photovoltaïques...),
 - une capacité accrue à connecter une grande partie du patrimoine aux réseaux urbains de froid (Climespace) et de chaud (CPCU),
 - un encouragement à la biodiversité dans la ville (végétalisation du patrimoine, label BiodiverCity).
- ♦ Offrir la qualité de vie dans les immeubles pour encourager la satisfaction de nos clients (40 000 salariés):
 - SFL place la relation clients au cœur de ses préoccupations et de son organisation.
 - SFL développe de nouvelles formes de mobilité urbaine (emplacement de voitures et vélos électriques dans les parkings, parkings vélos...) et promeut l’accessibilité tout handicap.
 - SFL développe de nouveaux usages dans les espaces en sous-sol des immeubles (espaces fitness et wellness, salles de réunion modulaires, espaces de coworking, business center, auditorium, etc).

- ♦ Poursuivre le développement du mécénat pour favoriser, promouvoir et faire évoluer la réflexion sur l’architecture et l’esthétisme dans la ville qui fait partie intégrante de la stratégie du produit de SFL (qualité architecturale des immeubles).
- ♦ À son échelle, SFL cherche à s’investir sur des actions concrètes en faveur d’un urbanisme plus responsable en coopérant avec les collectivités.

Colonial et SFL ont annoncé en novembre 2024 travailler à un projet de fusion de SFL dans la société Colonial. Ce projet, en cours d’étude, permettrait au Groupe de simplifier sa structure actionnariale et boursière. Il permettrait également de constituer un groupe solide et intégré sur les aspects corporate, gagnant en efficacité et en agilité dans le but d’aller chercher des opportunités de croissance sur le marché.

6. Facteurs de risques

Avant de décider de souscrire ou d’acquérir des actions de la Société, les investisseurs sont invités à prendre en considération l’ensemble des informations figurant dans le présent rapport, y compris les risques spécifiques à la Société décrits dans le présent paragraphe.

La Société examine régulièrement la cartographie des risques qui lui sont spécifiques et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

L’attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n’est pas exhaustive. D’une part, la Société est soumise à des risques généraux, communs à toutes les entreprises et qui ne lui sont pas spécifiques. D’autre part, d’autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n’est pas considérée, à la date du présent document, comme susceptible d’avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d’avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

L’identification et la cotation des risques sont réalisées par le responsable de l’audit interne en s’appuyant sur la perception de la Direction générale et des différentes Directions de la Société ainsi que sur le niveau d’efficacité des dispositifs de contrôle interne de la Société évalué lors des missions menées dans le cadre du plan d’audit annuel. La cartographie des risques est examinée et approuvée chaque année par le Comité d’audit en séance.

La mise à jour de la cartographie des risques au 31 décembre 2024 a donné lieu aux évolutions suivantes par rapport au précédent document d’enregistrement universel:

- ♦ Passage d’une matrice de cinq à quatre niveaux avec suppression de l’échelon le moins essentiel: « Impact: Non significatif » et « Occurrence: Rare ».
- ♦ Suppression des deux risques suivants:

- « Obsolescence et dévalorisation des actifs » : dont la description et le positionnement étaient redondants avec d’autres risques déjà présents au sein de la cartographie.
 - « Risque de contrepartie » : dont l’occurrence et l’impact n’apparaissent pas comme étant suffisamment significatifs pour être maintenu au sein de la cartographie.
 - ♦ Modification du titre des risques ci-après :
 - « Risques liés à l’évolution de l’environnement économique et du marché immobilier » qui devient « Risques liés à l’évolution du marché immobilier » afin de se focaliser sur l’évolution des cycles et des tendances du secteur de l’immobilier.
 - « Risques liés à une crise économique et sanitaire mondiale » devient « Risques liés à l’incertitude politique et économique » afin d’intégrer l’amélioration du contexte sanitaire mondial et de prendre en compte un contexte plus large.
 - « Risques liés à la défaillance des systèmes d’information et à la protection des données » qui évolue en « Risques liés à la défaillance de systèmes d’information et aux cyberattaques » afin de mieux prendre en compte le risque de cybercriminalité.
- La Société a identifié treize facteurs de risques répartis en six catégories différentes.
- Au sein de chaque catégorie, les risques ci-dessous sont numérotés de 1 à 13. Pour chaque risque est indiquée, l’ampleur estimée de son impact négatif sur la Société (de mineur à capital) et la probabilité de sa survenance (de peu probable à quasi-certain).
- Les changements rattachés à la cotation des risques sont détaillés dans les paragraphes ci-après.

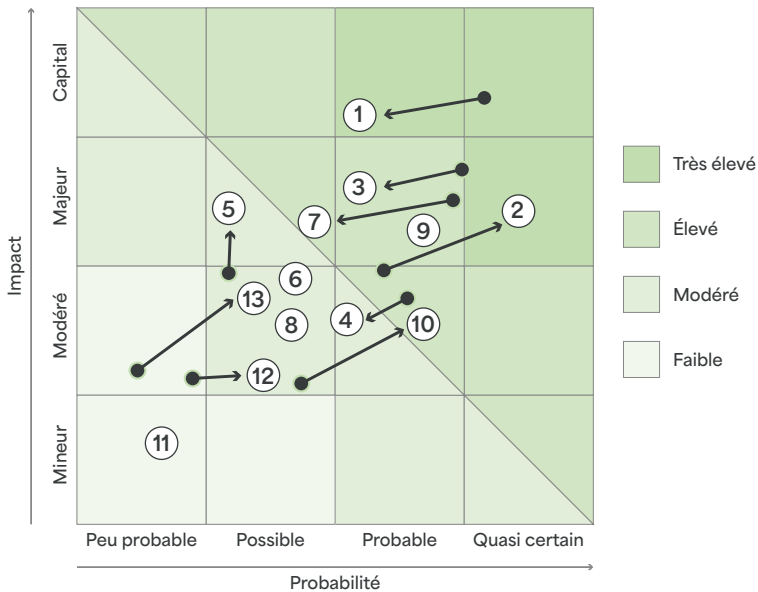
6.1. Cotation des facteurs de risques

Facteurs de risque identifiés

	Impact	Occurrence	Risque net
A Risques macroéconomiques			
1 Risques liés à l’évolution du marché de l’immobilier	Capital	Probable	Très Élevé
2 Risques liés à l’incertitude politique et économique	Majeur	Quasi-Certain	Très Élevé
B Risques opérationnels			
3 Risques liés à la valorisation des actifs	Majeur	Probable	Élevé
4 Risques stratégiques	Modéré	Probable	Modéré
5 Risques liés à l’exploitation et aux développements immobiliers	Majeur	Possible	Modéré
6 Risques locatifs	Modéré	Possible	Modéré
C Risques financiers			
7 Risque de taux d’intérêt	Majeur	Possible	Élevé
8 Risque de liquidité	Modéré	Possible	Modéré
D Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance			
9 Risques liés aux enjeux environnementaux	Majeur	Probable	Élevé
10 Risques sociaux	Modéré	Probable	Élevé
11 Risque de gouvernance	Mineur	Peu Probable	Faible
E Risques juridiques et fiscaux			
12 Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable	Modéré	Possible	Modéré
F Risques informatiques et cyber			
13 Risques liés à la défaillance des systèmes d’information et aux cyberattaques	Modéré	Possible	Modéré

Cartographie des risques

Évolution au cours de l’exercice



6.1. Description des facteurs de risques, impacts potentiels et dispositifs de préventions

A. RISQUES MACROÉCONOMIQUES		
1. Risques liés à l'évolution du marché immobilier		
(Tendance : En baisse) ↘		
Impact: Capital	Occurrence: Probable	Risque net: Très Élevé
Le marché de l'immobilier tertiaire à Paris est un marché cyclique dont les prix dépendent des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers. La tendance est de nouveau à la hausse concernant la valeur des actifs de la Société en 2024 et des perspectives plus favorables sont attendues sur le marché de l'investissement en 2025.		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risque de retournement du marché locatif et/ou de l'investissement en lien avec les cycles immobiliers. ♦ Risque concurrentiel vis-à-vis d'autres acteurs possédant des fonds propres importants ou un endettement maîtrisé favorisant un effet de levier raisonnable tels que les SCPI/OPCI, les fonds souverains, les family office... ♦ Dégradation de la valorisation du patrimoine.	♦ Non-réalisation ou ralentissement des opérations d'acquisition ou de cession. ♦ Perte de marchés au profit de la concurrence. ♦ Dégradation de la valorisation du patrimoine. ♦ Dégradation des revenus locatifs. ♦ Dégradation du résultat opérationnel. ♦ Dégradation de l'ANR.	
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ Veille régulière et quasi-permanente du marché de l'immobilier par le recours régulier à des conseils externes et par la réalisation régulière d'études internes et externes. ♦ Étude annuelle : Paris Workplace (menée avec l'IFOP auprès de 1300 salariés franciliens) pour mieux connaître les comportements et attentes des usagers des bureaux. ♦ Positionnement stratégique du Groupe sur les actifs de bureaux prime : les actifs de bureaux prime parisiens représentent 81% du patrimoine du groupe SFL. ♦ Réalisation d'une analyse de sensibilité sur les VLM à +2,5% et + 5%. ♦ Réalisation de tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow et sur les taux d'actualisation, (dans une fourchette de + ou - 25 bps ; et + ou - 15 bps) afin de tenir compte et de mesurer le risque d'un retournement de marché. ♦ Capacité de financement sans condition.		

2. Risques liés à l’incertitude politique et économique

(Tendance : En hausse) ↗

Impact: Majeur

Occurrence: Quasi Certain

Risque net: Très Élevé

Le contexte politique et économique, à la fois national et international, est susceptible d’impacter à la fois l’activité de la Société, de ses clients et de ses fournisseurs.

L’impact et la probabilité du risque augmentent en lien avec la fragmentation du paysage politique et l’instabilité du gouverne- ment en France ainsi qu’en raison d’une situation géopolitique toujours instable à l’international.

Description du risque

Impacts négatifs potentiels

- ◆ Risque de volatilité et de perturbation du marché locatif et de l’investissement.
- ◆ Risque d’évolution brusque et défavorable du cadre régle- mentaire et législatif.
- ◆ Risque de prolongation ou d’arrêt des chantiers.
- ◆ Risque d’insolvabilité des clients.
- ◆ Risque d’approvisionnement, de hausse du coût des ma- tières premières, des matériaux ou de l’énergie.
- ◆ Perte de marchés au profit de la concurrence.
- ◆ En cas d’insolvabilité des clients: diminution des reve- nus locatifs et corrélativement, diminution de la valeur du patrimoine.
- ◆ Non-réalisation d’opérations d’investissement et de désinvestissement.
- ◆ Retard dans les livraisons des gros chantiers, augmentation des coûts et impact sur la qualité de l’ouvrage.
- ◆ Difficultés d’encaissement des charges récupérables en cas d’augmentation sensible du coût de l’énergie.
- ◆ Dégradation du résultat opérationnel et de l’ANR.

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- ◆ Présentation d’une analyse du marché et de l’environnement externe à la Société lors des Conseils d’administration dont les réflexions peuvent orienter des décisions stratégiques prises pour la Société.
- ◆ La Société surveille de manière constante sa liquidité financière : au 31 décembre 2024 SFL dispose de 1570 millions d’euros de lignes de crédits non utilisées, permettant notamment de prévenir les situations de difficultés d’accès aux liquidités.
- ◆ La Société a recours à des emprunts à taux fixe et, conformément à la politique du Groupe, sa dette est couverte à au moins 70%, ce qui limite l’impact potentiel d’une hausse des taux.
- ◆ Les consommations énergétiques des parties privatives constituent des charges refacturables aux locataires, ce qui limite le coût d’une éventuelle augmentation des prix de l’énergie pour la Société.

B. RISQUES OPÉRATIONNELS

3. Risques liés à la valorisation des actifs

(Tendance : En baisse) ↘

Impact: Majeur

Occurrence: Probable

Risque net: Élevé

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale hors droits des immeubles s’établit à 7 571 millions d’euros en vue consolidée. La valeur d’expertise HD du patrimoine progresse de 3% en 2024.

Description du risque

Impacts négatifs potentiels

- ◆ Risque de variation à la baisse de la valorisation des expertises.
- ◆ Risque de sur ou sous-évaluation d’un actif causée par une absence de comparable sur son marché.
- ◆ Risque d’erreurs sur la valorisation des immeubles suite aux hypothèses utilisées par les experts.
- ◆ Impact négatif sur les comptes consolidés.
- ◆ Impact négatif sur l’ANR.

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- ◆ Le patrimoine de la Société est évalué chaque semestre par des experts immobiliers indépendants renommés.
- ◆ Cette évaluation est réalisée conformément aux méthodologies d’expertise (normes professionnelles nationales de la Charte d’expertise en évaluation immobilière, normes professionnelles européennes TEGoVA, principes de « The Royal institution of chartered surveyors » RICS) et similaire aux méthodes de nos pairs.
- ◆ Les expertises sont réparties entre deux experts indépendants renommés (BNP Real Estate : 47%, CBRE : 53%).
- ◆ La Société a procédé à la rotation de l’un de ses experts en 2024. Cette politique de rotations régulières permet de renforcer l’indépendance et la transparence des valorisations effectuées.
- ◆ Les expertises sont contrôlées par la direction Asset Management de la Société et la valorisation fait l’objet d’une revue des Commissaires aux comptes dans le cadre de l’audit des comptes consolidés.

Voir les Notes V - 4) « Immeubles de placement » de l’annexe aux comptes consolidés en pages 225 à 228 du présent rapport, pour plus d’informa- tions sur les paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement pour chaque classe d’actifs.

4. Risques stratégiques (Tendance: En baisse) ▾		
Impact: Modéré	Occurrence: Probable	Risque net: Modéré
La Société s’est spécialisée dans l’acquisition et la détention de grands actifs positionnés sur le segment du tertiaire « prime » parisien. Aucune acquisition ou cession d’actif n’a été réalisée durant l’exercice 2024.		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risque d’investissement sur des actifs ayant un retour financier insuffisant ou engendrant une perte.	♦ Rentabilité des opérations moindre qu’escomptée, voire négative.	
♦ Risque de cession d’actifs en dessous de la valeur de marché.	♦ Baisse de la valeur du patrimoine.	
♦ Risque de concentration du portefeuille sur une classe d’actif et une zone géographique.	♦ Baisse du taux d’occupation et des revenus locatifs.	
♦ Risque de perte d’opportunité liée à un mauvais positionnement sur le marché (défaut d’anticipation, analyse des tendances erronée, etc.).		
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ En matière d’acquisition et de cession d’actifs: • Un comité d’investissement est chargé d’identifier et présenter mensuellement les actifs susceptibles d’intéresser la Société à l’achat ainsi que les immeubles de son patrimoine prêt à être proposés en cession. • Les départements de la Société collaborent pour analyser le pricing et la rentabilité de chaque actif visé à l’achat (modélisation du pricing et calcul du TRI). • En complément des expertises internes, pour chaque opération la Société a recours à des conseils externes (notaires, avocats et/ou conseils techniques si besoin). • Toute opportunité d’achat ou de cession supérieure à 20 millions d’euros est soumise à l’autorisation du Conseil d’administration.		
♦ Des analyses du marché et de l’environnement concurrentiel de la Société sont présentées lors des Conseils d’administration dont les réflexions peuvent orienter des décisions stratégiques prises.		
♦ La Société n’est pas contrainte par sa situation financière à céder des actifs dans des conditions défavorables / en deçà de leur valeur d’expertise.		

5. Risques liés à l'exploitation et aux développements immobiliers		
(Tendance: En hausse) ↗		
Impact: Majeur	Occurrence: Possible	Risque net: Modéré
En 2025, plus de 75000 m² seront concernés par des opérations de développement, notamment sur les immeubles Scope, Condorcet et Haussmann Saint-Augustin. Le contexte réglementaire en lien avec le nouveau PLU de la ville de Paris tend à complexifier la capacité des sociétés à développer de nouveaux projets de bureau dans cette zone.		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risques administratifs liés à des modifications de projets imposées par les administrations concernées, à des délais ou des difficultés d'obtention des autorisations administratives (permis de construire, permis d'aménagement, autorisations commerciales (CDAC) ou à l'accord d'une commission de sécurité de la préfecture). ♦ Risques de recours des tiers provoquant un allongement des délais. ♦ Risques liés aux nuisances engendrées par les chantiers. ♦ Risques liés à la défaillance de parties prenantes (fournisseurs, sous-traitance). ♦ Risque lié à une couverture d'assurance inadéquate dans son montant ou sa destination. ♦ Risque de dérapage des coûts et des délais ou d'une baisse de qualité sur l'opération réceptionnée. ♦ Risques de commercialisation si l'attractivité du bien ou de l'expérience locataire diminue.	♦ Retards, surcoûts ou abandon des opérations. ♦ Allongement de la durée d'indisponibilité des immeubles et perte d'opportunité. ♦ Impossibilité ou interdiction d'exploiter certains actifs. ♦ Dégradation de l'activité, des résultats, de la valeur des actifs et de la situation financière. ♦ Dégradation du bien-être des locataires, de l'image et de la réputation de la Société.	
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ Les orientations stratégiques des travaux et le budget associé sont suivis lors des Comités de Revue de Projets (CRP) qui se réunissent régulièrement en fonction des projets en cours et regroupent les principales Directions de la Société. ♦ Des études sont systématiquement réalisées avant les dépôts des autorisations et permis de construire avec: • un audit des dossiers par des avocats spécialistes avant leur dépôt, • une pré-instruction des dossiers auprès des services compétents de la ville, • une communication à destination des riverains et l'utilisation de référés préventifs afin de limiter les risques de recours lié aux chantiers. ♦ Le choix des entreprises lors des marchés de travaux passe par un processus d'appel d'offres afin de sélectionner des intervenants de qualité sur la base de critères objectifs. Les marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposent systématiquement la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances. ♦ Les travaux en cours et les coûts associés sont suivis grâce à des outils de pilotage avec notamment: • une maîtrise d'œuvre toujours présente sur les chantiers et des décisions prises en interne et non pas déléguées, • des réunions de chantiers tenues régulièrement en présence de l'ensemble des parties prenantes. ♦ Des assurances construction sont souscrites en adéquation avec les spécificités des chantiers et via un courtier spécialisé. ♦ Des Comité de Revue d'Actif (CRA) se tiennent chaque semestre par immeuble afin notamment d'aborder les sujets liés à l'exploitation des actifs en présence des principales Directions de la Société.		

6. Risques locatifs (Tendance: Stable) ≈		
Impact: Modéré	Occurrence: Possible	Risque net: Modéré
Le taux d'occupation (99%) et la qualité du portefeuille client de la Société se maintiennent à un bon niveau à fin 2024.		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risque de non-perception ou de perception tardive des loyers. ♦ Risque de vacance locative « subie » entraînant un manque à gagner significatif. ♦ Risque de non-renouvellement des baux ou de renouvellement des baux à des conditions moins favorables, notamment en cas de retournement économique du marché. ♦ Risque de départ d'un locataire occupant une partie significative d'un immeuble.	♦ Baisse du taux d'occupation physique. ♦ Dégradation des revenus locatifs. ♦ Dégradation du résultat opérationnel.	
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ Des brokers reconnus sont mandatés pour aider à la commercialisation des lots vacants. ♦ Le portefeuille des locataires est reparti de manière diversifiée afin d'atténuer le risque de crise sectorielle: finance/assurance (38%), mode/ luxe (24%), immobilier (5%), digital/media (9%), avocats/Conseil (11%), industrie (6%), autres (7%). ♦ Une analyse financière de la solvabilité des nouveaux locataires est réalisée en amont de la signature de chaque nouveau contrat de bail et des garanties adaptées à la situation financière de chaque locataire sont demandées (dépôt de garantie, GAPD, etc.). ♦ La solvabilité des locataires est suivie au cours du temps avec la Solution Creditsafe permettant la mise en place d'un système d'alerte. ♦ Les impayés locataires sont revus mensuellement et les montants de créance font l'objet d'une analyse plus détaillée lors des clôtures semestrielles. ♦ La stratégie de commercialisation de la Société s'appuie notamment sur: • des réunions mensuelles entre la direction commerciale et ses brokers permettant de suivre l'avancement des commercialisations et les transactions comparables au sein du secteur; • un Comité d'action commerciale, interne à la Société, se réunissant chaque mois afin de rendre compte à la Direction générale des actions menées en coordination avec l'ensemble des directions opérationnelles.		

C. RISQUES FINANCIERS		
7. Risque de taux d'intérêt (Tendance: En baisse) ↘		
Impact: Majeur	Occurrence: Possible	Risque net: Élevé
En tant que foncière cotée, le modèle d'affaires de la Société implique un recours à l'endettement pour financer sa croissance et sa création de valeur. L'inflation continue de ralentir en Europe et la BCE devrait poursuivre son cycle de baisse des taux directeurs en 2025. Les perspectives concernant les taux de financement s'améliorent avec une diminution attendue pour l'année à venir.		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risque d'exposition à une augmentation du taux d'intérêt des instruments financiers: titres de créance négociables à court terme (NEU CP), emprunts obligataires, crédits revolving tirés ou non tirés...	♦ Hausse des frais financiers. ♦ Dégradation du résultat financier.	
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ Le risque de taux est géré de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers, de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.		
♦ La Société a recours à des emprunts à taux fixe avec pour objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette aux variations des taux d'intérêt de référence.		
♦ La Société utilise des instruments de couverture classiques tels que des swaps de taux afin de sécuriser la part de sa dette assujettie à des taux variables.		
♦ La couverture de la dette du Groupe s'élève au minimum à 70% conformément à la Politique Interne. Le taux de couverture de la dette est piloté par le département trésorerie avec la possibilité de mettre en place des pré-hedge. Il est présenté semestriellement au Comité d'audit.		
♦ Le management organise des réunions toutes les 5 à 6 semaines pour adapter la couverture (long terme, court terme, anticipation de l'évolution des taux).		
Les éléments d'appréciation de ce risque sont détaillés aux points VII - 3) « Instruments financiers » en pages 233 et 234 et VII - 4) 3/ c/ « Exposition au risque de taux d'intérêt » en page 235 des comptes consolidés.		

8. Risque de liquidité (Tendance: Stable) ≈		
Impact: Modéré	Occurrence: Possible	Risque net: Modéré
L'activité de la Société nécessite de lever des fonds importants, en particulier dans le secteur des actifs de bureau prime et requiert un accès régulier aux financements (bancaires, obligataires, NEU CP...).		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risque de ne pas pouvoir mobiliser des ressources financières conséquentes pour financer les investissements et acquisitions, pour refinancer les dettes arrivées à échéance ou d'une manière générale, pour conduire son activité.	Difficulté ou incapacité de la Société:	
♦ Risque de ne pas pouvoir honorer les besoins en trésorerie à court terme.	♦ à refinancer sa dette existante,	
	♦ à lever ou activer de nouveaux financements afin de soutenir sa stratégie d'investissement et de développement,	
	♦ dégradation de la trésorerie pouvant conduire, dans les cas les plus extrêmes, à la faillite.	
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées: au 31 décembre 2024 la Société dispose de 1570 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (contrats avec clause habituelle de défaut liée à l'événement significatif défavorable).		
♦ Les dettes de la Société sont composées de plusieurs tranches avec des montants et des échéances réparties dans le temps.		
♦ La gestion du risque de liquidité (permettant de gérer l'accès aux financements) et de la trésorerie (prévision de trésorerie) est analysée régulièrement afin de gérer au mieux les besoins et la répartition des excédents de cash.		
♦ Le Conseil d'administration examine la politique de financement, les grands agrégats et les indicateurs de risques associés.		
♦ Aucune clause de remboursement anticipé n'est prévue dans les financements bancaires en cas de dégradation de la notation S&P.		
♦ Une analyse de la situation macroéconomique et de la gestion des risques est réalisée afin d'anticiper l'évolution des marchés financiers.		
♦ Une surveillance est apportée à la notation financière S&P (notation BBB+ stable depuis le 30 octobre 2017).		
Voir également en note VII - 1) des comptes consolidés « Emprunts et concours bancaires »:		
- l'échéancier des emprunts et dettes financières (page 232),		
- le tableau des covenants et les clauses d'exigibilité anticipée liées aux lignes de crédit du groupe SFL (page 232).		
Voir également le paragraphe 1/ « Le risque de liquidité » de la Note VII - 4) « Objectifs et politique de gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés en page 234.		

D. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE		
9. Risques liés aux enjeux environnementaux		
(Tendance: Stable) ≈		
Impact: Majeur	Occurrence: Probable	Risque net: Élevé
Les enjeux environnementaux continuent à se renforcer dans un contexte favorisant la sensibilité des actifs immobiliers et les parties prenantes de la Société vis-à-vis de ces thématiques.		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risque de décalage entre les actifs et les exigences environnementales des parties prenantes.	♦ Hausse des coûts d'exploitation et de construction des actifs et des primes d'assurance.	
♦ Risque de transition avec le renforcement des réglementations sectorielles et des attentes des parties prenantes.	♦ Perte d'attractivité des immeubles.	
♦ Risques relatifs à l'évolution des obligations en matière environnementale (décrets, labels et certifications) et de non-respect des réglementations environnementales.	♦ Dégradation de l'ANR.	
♦ Risques matériels et physiques liés au changement climatique.	♦ Dégradation de l'image et de la réputation de la Société.	
♦ Risque d'augmentation des coûts de financement.	♦ Condamnation pénale.	
♦ Risque d'allongement des délais pour l'obtention des autorisations administratives.		
♦ Risque de remise en cause potentielle de la réalisation des opérations de restructuration et d'arbitrage.		
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ Les enjeux environnementaux sont intégrés dans la stratégie immobilière au travers des réunions du Comité ESG qui se réunit a minima 4 fois par an afin de définir les grandes orientations stratégiques sur chaque enjeu RSE.		
♦ La Société dispose d'un service technique dédié au suivi et au respect de la réglementation sur l'environnement et sur la sécurité.		
♦ La Direction du Développement Durable est chargée du déploiement de la stratégie environnementale de la Société et du management de sa performance environnementale.		
♦ Les Bureaux de contrôle sont sélectionnés parmi les « majors » du secteur assurant une veille réglementaire sur les nouveaux points de réglementation et sont mandatés pour assurer l'ensemble des vérifications réglementaires.		
♦ Le patrimoine de SFL s'inscrit dans un plan continu d'amélioration environnementale et sanitaire du bâti permettant d'anticiper au mieux les réglementations futures en la matière. Une politique de certification BREEAM In-Use de l'ensemble du patrimoine est observée.		
♦ La digitalisation du suivi technique des bâtiments (gestion via BIM exploitation, smart metering...) permet une meilleure efficacité des process et un meilleur suivi de la donnée associée.		
♦ La Société veille à prendre en compte les recommandations sectorielles tels que celles de l'EPRA pour la communication RSE ou celles de l'ADEME dans l'analyse du risque climat.		
Voir également la note III - « Effets des changements liés au climat » des comptes consolidés en pages 219 et 220 ainsi que le paragraphe 2.1.2 « Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique » du Rapport de durabilité en pages 62 à 64.		

10. Risques sociaux (Tendance: En hausse) ↗		
Impact: Modéré	Occurrence: Probable	Risque net: Élevé
Afin de rester compétitive sur son marché, la Société s'appuie sur son capital humain et sur l'expertise de ses collaborateurs qui constituent un atout clé dans la poursuite de ses objectifs. La Société est engagée dans un projet de fusion avec son actionnaire majoritaire Inmobiliaria Colonial impliquant d'adapter certains aspects organisationnels dans l'optique de définir une structure de travail commune au sein du Groupe. Comme tout projet de fusion, ces changements sont susceptibles de créer une insatisfaction chez certains collaborateurs, renforçant le risque de départ. Néanmoins, les parties prenantes du projet travaillent afin que l'intégration de la Société se déroule dans les meilleures conditions pour chacun et permette l'émergence de nouvelles opportunités professionnelles au sein du Groupe.		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risque organisationnel lié au départ de personnes clés pouvant entraîner une perte de compétence préjudiciable pour le suivi des projets, le développement de l'activité et la bonne gestion de l'entreprise dans tous les domaines (juridique, technique, financier, asset, commercial...). ♦ Risque d'une perte d'attractivité impactant la capacité de la Société à recruter les meilleurs talents. ♦ Risques juridique et financier en cas de non-respect par la Société de la réglementation sociale.	♦ Perte de compétitivité et de qualité. ♦ Dégradation des résultats, de l'ANR et de la rentabilité. ♦ Dégradation de l'image et de la réputation de la Société. ♦ Condamnation pénale.	
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ La Société a mis en place un dispositif de rémunération directe et indirecte équitable, compétitif et incitatif constitué des éléments suivants: • une part fixe et une part variable de la rémunération sur objectifs, • des droits à intéressement et participation, • un PERECO avec abondement incitatif pour la constitution d'une épargne retraite, • des plans d'attribution gratuite d'actions de performance. ♦ Une politique sur le développement des compétences, sur la qualité de vie au travail et sur l'égalité hommes-femmes est en place au sein de la Société, avec notamment: • un plan de formation annuel pour garantir les conditions d'accès à la formation continue de tous les salariés et pour anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du secteur afin d'améliorer le professionnalisme des collaborateurs, • une nouvelle charte éthique accompagnée d'une procédure d'alerte est mise en place depuis 2023, • une démarche préventive pour couvrir les risques psychosociaux avec l'assistance d'une société extérieure pour mener une enquête QVT (Qualité de vie au travail) auprès des collaborateurs. ♦ Un accord sur l'égalité professionnelle hommes/femmes a été signé avec une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024 et une période de validité de trois ans.		
Voir également dans les chapitres « Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle » et « Santé, sécurité et qualité de vie au travail » de la rubrique 3.1.5 « Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l'entreprise » du Rapport de durabilité pages 83 à 87.		

11. Risque de gouvernance (Tendance: Stable) ≈		
Impact: Mineur	Occurrence: Peu Probable	Risque net: Faible
La mise en place et le maintien d’une bonne gouvernance constituent le fondement d’une stratégie financière et extra-financière performante.		
Les sujets rattachés à la gouvernance et la conformité sont supervisés par la Secrétaire Générale de la Société.		
Description du risque	Impacts négatifs potentiels	
♦ Risque de non-respect des règles de gouvernance d’entreprise.	♦ Perte de confiance des parties prenantes.	
♦ Risque de corruption.	♦ Dégradation de l’image et de la réputation.	
♦ Risque de non-conformité ou de non-respect des règles éthiques.	♦ Changements significatifs de la gouvernance.	
	♦ Perte de compétitivité et dégradation des résultats.	
	♦ Impact sur la qualité et la transparence de la communication financière et extra-financière.	
Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL		
♦ La Société dispose d’une charte éthique interne remise à chaque collaborateur et annexée au contrat de travail ainsi qu’une charte anti-corruption adoptée en 2024.		
♦ La Société a mis en place un dispositif d’alerte à la disposition des collaborateurs internes comme externes disponible sur son site internet.		
♦ Les appels d’offres réalisés par la Société doivent respecter une procédure intégrant des mises en concurrence ainsi qu’une sélection basée sur des critères objectifs et une notation justifiée.		
♦ Les contrats conclus avec les sous-traitants et fournisseurs incluent des clauses relatives au travail dissimulé: l’outil de suivi e-attestation leur permet également de suivre la bonne satisfaction des obligations données de façon automatisée.		
♦ La Société lutte notamment contre la sous-traitance abusive en limitant celle-ci à deux rangs au maximum.		
Voir également la rubrique 4.1.1 « Politiques en matière de conduite des affaires et culture d’entreprise » du Rapport de durabilité en page 99.		

E. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

12. Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable

(Tendance : En hausse) ↗

Impact: Modéré

Occurrence: Possible

Risque net: Modéré

La Société intègre les compétences juridiques et techniques nécessaires au suivi et à la maîtrise de ses risques et se fait accompagner par des spécialistes en cas de nécessité.

Les récents amendements proposés dans le cadre d’une éventuelle réforme du statut fiscal SOCIMI en Espagne ainsi que l’instabilité politique en France implique une vigilance de la part de la Société concernant le statut de son régime SIIC.

Description du risque

Impacts négatifs potentiels

- ◆ Risque lié à une réglementation dense et évolutive, (droit des baux commerciaux, droit de l’urbanisme, droit de la construction, droit des sociétés, droit boursier), à la sécurité, à l’environnement et à la santé publique.
- ◆ Risques que les locataires ne respectent pas strictement toutes les réglementations qui leur sont applicables, en particulier en matière d’environnement, de santé publique et de sécurité.
- ◆ Risques liés aux litiges et contentieux.
- ◆ Risque de perte du régime fiscal des SIIC en cas de non-respect par la Société des règles d’éligibilité à ce régime.
- ◆ Risque de corruption (délit d’initié, détournement de fonds).
- ◆ Mise en jeu de la responsabilité civile et/ou pénale de SFL ou de ses dirigeants et paiement de dommages et intérêts, de pénalités ou d’amendes.
- ◆ Dégradation des résultats, du bénéfice net et de la rentabilité.
- ◆ Baisse des perspectives de développement.
- ◆ La perte du régime SIIC entraînerait une hausse de l’imposition et une réduction du dividende.
- ◆ Dégradation de l’image et de la réputation de la Société.
- ◆ Impact négatif sur la valorisation des immeubles lors des audits de cession.

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

- La Société intègre les compétences juridiques et techniques permettant la maîtrise de ce risque par:
- ◆ la mise en place d’une direction juridique spécialisée et en charge de la veille et du contrôle de la conformité aux diverses réglementations applicables à son activité, de l’élaboration et du suivi des contrats conclus par la Société,
- ◆ le recours à des compétences extérieures en cas de nécessité (avocats spécialisés),
- ◆ la diffusion de formations en interne pour sensibiliser les différents acteurs aux risques et à leur responsabilité,
- ◆ la mise en place de procédures internes visant à responsabiliser les collaborateurs concernés,
- ◆ un service technique dédié au respect de la réglementation sur l’environnement et sur la sécurité,
- ◆ un suivi régulier des conditions de bénéfice du régime d’exonération SIIC, notamment des évolutions des positions administratives et jurisprudentielles (obligations distributives, obligations liées au contrôle, etc.).

F. RISQUES INFORMATIQUES ET CYBER

13. Risques liés à la défaillance des systèmes d’information et aux cyberattaques

(Tendance : En hausse) ↗

Impact: Modéré

Occurrence: Possible

Risque net: Modéré

La Société, au regard des flux financiers engendrés par son activité, est exposée aux risques de cyberattaques ou de fraude ciblés dans un contexte d’essor global et de sophistication des actes de cybercriminalité.

À ce titre, la Société a fait évoluer la dénomination de ce risque au sein de sa cartographie afin de mettre en avant les risques de cybercriminalités / cyberattaques (anciennement « Risques liés à la défaillance des systèmes d’information et à la protection des données personnelles »).

Description du risque

Impacts négatifs potentiels

- ◆ Risque de cybersécurité : fraude, usurpation d’identité, actes de malveillance, ransomware, etc.
- ◆ Risque d’arrêt total ou partiel de certains ou de l’ensemble des systèmes informatiques.
- ◆ Risque de pertes ou vols de données stratégiques ou confidentielles.
- ◆ Risque de défaillance de la Société dans ses obligations de gestion des données personnelles.
- ◆ Arrêt, ralentissement ou dégradation de l’activité.
- ◆ Contentieux avec les locataires et dégradation de la réputation de l’entreprise.
- ◆ Perte financière ou coût additionnel à prendre en charge.
- ◆ Sanctions en cas de non-conformité avec la réglementation sur la protection des données à caractère personnel (RGPD).

Dispositifs de prévention du risque mis en place par SFL

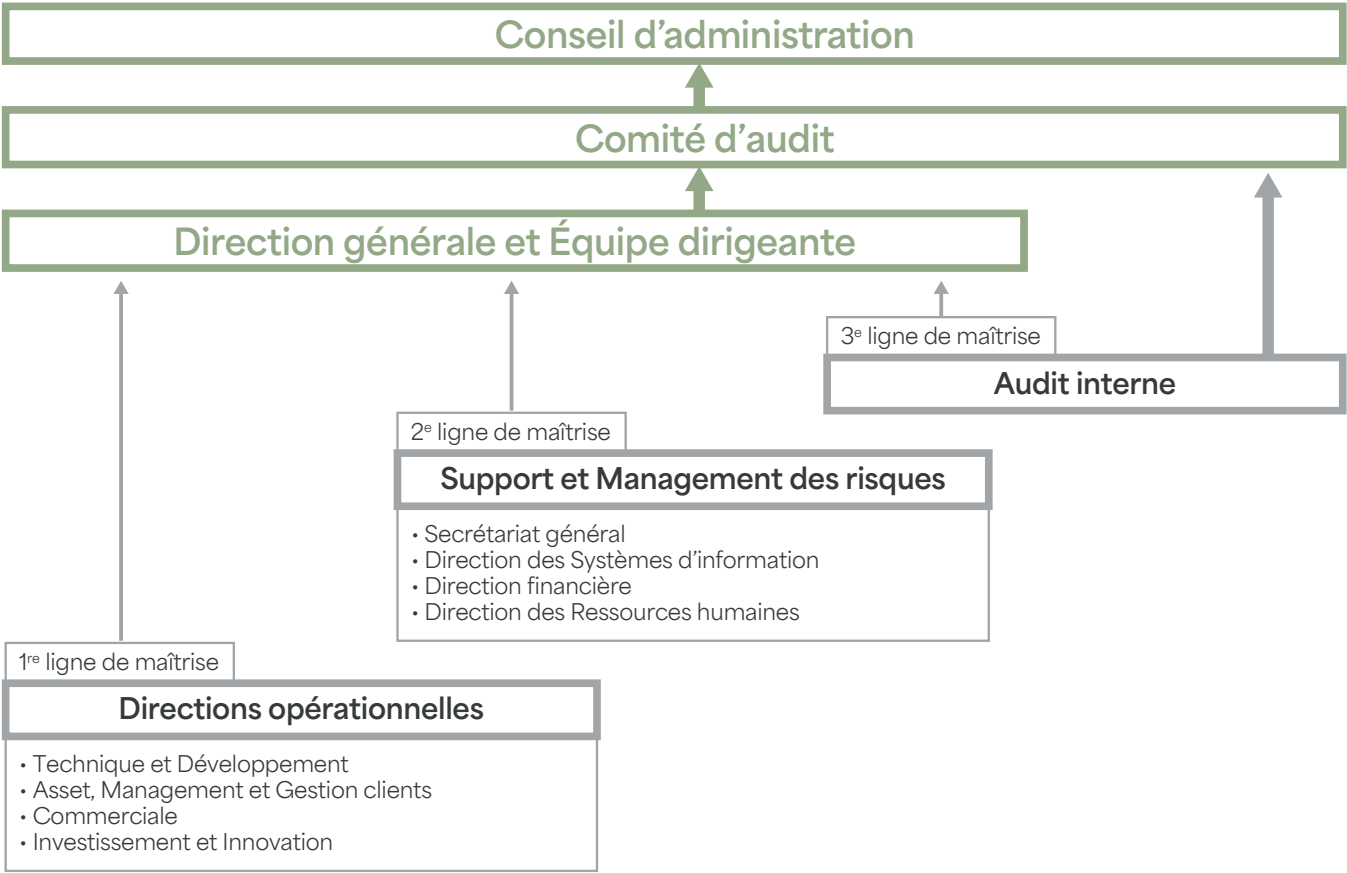
- ◆ La Société a basculé sur SAP depuis le 1^{er} janvier 2024, ce nouvel ERP permet des contrôles automatiques qui viennent renforcer l’environnement global de contrôle.
- ◆ Audit de sécurité régulier des systèmes en mode SaaS (80 % des systèmes) ou locaux pour identifier de potentielles failles ou compromissions.
- ◆ Sensibilisation des collaborateurs au travers d’un module de formation sur les cyber risques et de campagnes de simulation de phishing.
- ◆ Backups journaliers des données de gestion, et synchrone sur les données bureautiques.
- ◆ Intervention rapide (inférieure à 24 heures) en cas de défaillance : garanties d’intervention et de rétablissement contractuelles avec les prestataires externes.
- ◆ Souscription d’une police d’assurance spécifique aux risques cyber.
- ◆ Action de sensibilisation et note de procédure interne concernant la protection des données personnelles en plus de la formation RGPD.

14. Litiges

Il n’existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d’arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d’avoir eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

6.3. Organisation générale de la maîtrise des risques

La maîtrise des risques est essentielle au développement du Groupe et à la performance de sa stratégie. Le management est l’acteur principal de l’identification des risques et de la mise en œuvre des mesures de contrôle adéquates. La Direction générale s’assure de l’existence d’une organisation permettant un contrôle efficace et suit les travaux du management. Pour ce faire, elle s’appuie sur les travaux réalisés par la fonction audit interne.



1^{re} ligne de maîtrise

Les Directions opérationnelles, dans le cadre de leurs activités respectives, ont la charge d’identifier et de couvrir les zones de risque en mettant en place des dispositifs de contrôle adaptés et en veillant à la bonne application des procédures internes dans leurs tâches quotidiennes.

2^e ligne de maîtrise

Les Fonctions de Support et dédiées au contrôle ont pour objectif de structurer et de maintenir le dispositif de maîtrise des activités de l’organisation tout en contribuant à la mise au point et/ou à la surveillance des contrôles relevant de la première ligne.

3^e ligne de maîtrise

L’Audit Interne, sous la responsabilité de la Secrétaire générale, est chargé de donner à la Direction générale et au Comité d’audit une assurance sur l’efficacité de la gouvernance, du dispositif de gestion des risques et du contrôle interne. L’audit interne évalue de manière indépendante et objective le degré de maîtrise de la Société sur ses opérations tout en apportant des recommandations visant à renforcer l’efficacité des dispositifs de contrôle.

7. Assurances

Les programmes d’assurances de SFL se composent des couvertures du patrimoine immobilier d’une part et des couvertures « corporate » d’autre part.

7.1. Programme d’assurances du parc immobilier : Contrat d’assurances dommages aux biens du patrimoine

Cette police est souscrite par le groupe SFL pour la totalité de son patrimoine et celui de ses filiales, que ces immeubles soient en pleine propriété ou en copropriété.

Le contrat a pour objet de couvrir l’ensemble des dommages matériels accidentels non exclus subis par les biens assurés, ainsi que les frais et pertes qui en résultent.

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf auprès d’assureurs de tout premier plan.

Dans le cas où il s’agit d’immeubles en copropriété, la police comprend une garantie Carence de Syndic, qui a vocation à garantir les biens immobiliers dans l’hypothèse où les polices d’assurance souscrites par le Syndicat des Copropriétaires comporteraient une couverture insuffisante, voire dans le cas où elle serait inexistante.

SFL attache une attention constante à l’adaptation de ses protections assurances à l’évolution de ses risques propres ainsi qu’à ceux de son environnement.

L’implantation des immeubles dans un environnement urbain dense, la complexité et la taille des biens nécessitent la recherche de couverture d’assurances haut de gamme qui est la stratégie de couverture mise en place.

La limite maximum d’indemnité est fixée à 350 millions d’euros par sinistre incluant les pertes de loyer (dans la limite de 4 ans) dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d’un sinistre garanti. SFL mandate un expert à l’issue de travaux de réhabilitation importante pour déterminer la valeur de reconstruction à neuf du bâtiment réhabilité, travail nécessaire pour s’assurer que la limite de 350 millions d’euros est toujours bien adaptée.

SFL a ainsi une connaissance et une maîtrise des risques et des assiettes de prime constituées de la valeur de reconstruction à neuf des actifs et des revenus locatifs du patrimoine immobilier.

Enfin, les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l’occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d’un coût maximum de 7,5 millions d’euros, à l’exception des travaux touchant à la structure des bâtiments. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir dans un seul contrat les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l’ensemble immobilier. Pour tous les autres travaux non éligibles, une autre procédure a été mise en place en 2021. Elle est décrite au paragraphe 7.3 ci-après.

Il s’agit d’une couverture par chantier à l’initiative de SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l’occasion de travaux pour lesquels une police Tous Risques Chantier distincte n’est pas souscrite.

Enfin, en cas de restructuration lourde, pour les locaux vides de ses occupants, les garanties restent maintenues pour les dommages aux existants et complètent donc les couvertures mises en place au titre des assurances construction.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les bureaux d’exploitation de SFL, précédemment couverts par une police distincte, sont assurés dans ce contrat d’assurances dommages aux biens du patrimoine. Sont donc couverts les dommages aux biens mobiliers, matériels et marchandises, du Groupe SFL situés dans ses bureaux au 42, rue Washington, 75008 Paris, au Business Center sis Square Édouard VII, 75009 Paris, et à la Conciergerie de l’immeuble #cloud.paris, 6 rue Ménars, 75002 Paris.

7.2. Polices corporate

7.2.1. Police Cyber risques

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

Ce contrat a pour objet de garantir SFL des conséquences financières, à hauteur de 3 millions d’euros par sinistre et par an, qu’elle subit, en raison :

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

Ce contrat comprend les services d’un prestataire spécialisé en investigation informatique chargé d’assister SFL en cas d’incident informatique, joignable 24 h/24 et 7 j/7.

Les dommages au matériel informatique sont couverts par la police Dommages au patrimoine.

7.2.2. Responsabilité civile générale du Groupe

Les couvertures Responsabilité Civile du groupe SFL sont garanties dans un contrat unique, couvrant l’ensemble des sociétés et des activités du groupe SFL, y compris les activités de gestion et transaction immobilières.

La couverture Responsabilité Civile mise en place pour le groupe SFL couvre :

- ♦ la Responsabilité Civile Exploitation / Pendant Travaux pour un montant de 20 millions d’euros tous dommages confondus par sinistre (dont 15 millions d’euros pour les dommages matériels et immatériels consécutifs), y compris 1,5 million d’euros pour la Responsabilité Civile Atteinte à l’Environnement soudaine et

accidentelle et la Faute Inexcusable à hauteur de 2,5 millions d’euros par année d’assurance ;

- la Responsabilité Civile Professionnelle à hauteur de 5 millions d’euros par sinistre et par année d’assurance, tous dommages confondus dont 1 million d’euros pour la Responsabilité Civile Professionnelle Gestion et Transactions immobilières exercées par Locaparis.

L’articulation des couvertures responsabilités civiles à l’occasion des chantiers de restructuration lourde couvre notamment les conséquences matérielles et immatérielles consécutives de dommages causés aux tiers en complément des polices Tous Risques Chantiers souscrites par chantier.

7.2.3. Assurance responsabilité civile des Mandataires sociaux

SFL dispose de cette garantie qui a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Personnelle des Mandataires Sociaux et des dirigeants de droit ou de fait y compris les frais de défense dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur rencontre.

La police mise en place au 1^{er} janvier 2024 fait partie intégrante d’un Programme International d’assurance de Responsabilité civile des mandataires sociaux, constitué d’une police MASTER, souscrite par l’actionnaire de contrôle de SFL, la société de droit espagnol INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, agissant tant pour son compte que pour le compte de ses filiales, cette police MASTER intervenant en différence de conditions et/ou en différence de limite de la police souscrite par SFL, laquelle intervient en conséquence en première ligne.

7.3. Assurances construction

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

- une police « Dommages-Ouvrage » (DO) et « constructeur non-réalisateur » (CNR),
- une police « Tous Risques Chantier » (TRC),
- une police « Responsabilité Civile Maîtrise d’Ouvrage » (RCMO) venant compléter la couverture Responsabilité Civile mise en place pour le Groupe décrite au point 7.2.2 ci-dessus.

Pour simplifier et accélérer les démarches, une procédure a été mise en place avec le courtier qui gère depuis de très nombreuses années le contrat d’assurance dommages aux biens du patrimoine et l’ensemble des polices corporate de SFL.

Dans ce cadre, les deux protocoles conclus en 2021 ont été renégociés en avril 2024 :

- l’un pour la souscription des TRC pour les opérations non soumises à couverture décennale ;
- le second pour la souscription des TRC / DO / CNR pour les opérations soumises à couverture décennale et inférieures à 15 millions d’euros. Ils définissent les dispositions mises en place avec l’assureur (facilité de déclaration, montant de garantie, franchise, tarification). Par ailleurs un questionnaire élaboré avec le courtier permet à SFL de transmettre toutes les informations nécessaires, il liste également toutes les pièces à remettre lors des différentes étapes des chantiers.

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

8. Commissaires aux comptes

Le mandat de Commissaire aux comptes de la société PricewaterhouseCoopers Audit SA arrivera à échéance lors de l’Assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société appelée à approuver les comptes de l’exercice 2024.

Le mandat de ce cabinet, initialement nommé en 2001, ne pourra être renouvelé en application de l’article L.821-45 du Code de commerce, qui limite à 24 ans la durée maximale durant laquelle une société de commissaires aux comptes peut certifier les comptes d’une entreprise cotée sur Euronext.

Afin de pourvoir au remplacement de la société PricewaterhouseCoopers Audit SA, la direction de SFL a organisé un appel d’offres auprès de plusieurs sociétés de commissariat aux comptes, lesquelles ont remis leurs offres.

Après audition du candidat retenu par la Direction de SFL, le Comité d’audit a pu émettre sa recommandation au Conseil d’administration du 18 février 2025 qui a décidé, sur le fondement de cette recommandation, de proposer à l’Assemblée générale des actionnaires du 23 avril 2025, par la huitième résolution ordinaire, de nommer la société Forvis Mazars SA en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de 6 exercices, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2030.

9. SFL et ses actionnaires

9.1. Informations relatives à la répartition et à l’évolution du capital

9.1.1. Tableau de l’évolution du capital au cours des cinq derniers exercices (2020-2024)

Date	Opérations				Après opérations	
	Nature	Nombre d'actions annulées	Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions
Exercice 2020	néant	-	-	-	-	46 528 974
Exercice 2021	annulation	3 664 259	-	2 €	-	42 864 715
Exercice 2022	néant	-	-	-	-	42 864 715
Exercice 2023	création	-	20 957	2 €	-	42 885 672
Exercice 2024	création	-	65 128	2 €	-	42 950 800

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

Faisant usage de cette autorisation, le Conseil d’administration en date du 20 avril 2018 a adopté un règlement de plan d’attribution d’actions de performance n° 5 qui a donné lieu à différentes attributions par le Conseil d’administration dont notamment l’attribution par le Conseil du 11 février 2021.

Le Conseil d’administration du 16 novembre 2023 a :

- déterminé que le nombre d’actions acquises au terme de la période d’acquisition serait, au maximum, de 65 184,
- décidé qu’un nombre maximum de 65 184 actions seraient créées.

Le 28 mars 2024, le Directeur général, conformément aux pouvoirs qui lui avaient été délégués par le Conseil d’administration et après avoir constaté que le nombre d’actions définitivement acquises était de 65 128 et que la Société ne disposait d’aucune action auto-détenue affectée à l’attribution d’actions gratuites, a décidé d’émettre 65 128 actions nouvelles de 2 euros chacune par incorporation d’une somme de 130 256 euros prélevée sur le compte de prime d’émission, de fusion, d’apport. En conséquence, le nombre d’actions composant le capital social a été porté de 42 885 672 à 42 950 800 et le montant du capital social a été porté de 85 771 344 euros à 85 901 600 euros.

9.1.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2024

Principaux actionnaires	Total actions	Total droits de vote	% de capital	% droits de vote réels ⁽¹⁾
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA	42 191 401	42 191 401	98,23194 %	98,23 %
Flottant	759 208	759 208	1,76762 %	1,77 %
Autodétention SFL ⁽²⁾	191	-	0,00044 %	-
Total	42 950 800	42 950 609	100 %	100 %

(1) Il n’y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions auto détenues sont privées du droit de vote. Soit un capital en circulation au 31 décembre 2024 de : 85 901 600 €.

(2) Inclut les opérations non finalisées à la date de clôture comptable, mais effectives au 31 décembre 2024.

À la connaissance de la Société, il n’existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.

9.1.3. Évolution de la répartition du capital et des droits de vote

Principaux actionnaires	2021 ^(a)		2022 ^(a)		2023 ^(a)		2024 ^(a)	
	% capital	% droits de votes réels ^(b)	% capital	% droits de votes réels ^(b)	% capital	% droits de votes réels ^(b)	% capital	% droits de votes réels ^(b)
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, SA	98,33 %	98,59 %	98,33 %	98,45 %	98,28 %	98,29 %	98,23194 %	98,23 %
Flottant	1,40 %	1,41 %	1,55 %	1,55 %	1,71 %	1,71 %	1,76762 %	1,77 %
Autodétention SFL	0,27 %	-	0,12 %	-	0,01 %	-	0,00044 %	-
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(a) Au 31 décembre de chaque année.

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

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

Franchissements de seuils

Franchissements de seuils depuis le 1^{er} janvier 2025
Néant.

Franchissements de seuils au cours de l’exercice 2024
Néant.

Franchissements de seuils au cours de l’exercice 2023
Néant.

Franchissements de seuils au cours de l’exercice 2022
Néant.

9.1.4. Déclarations des franchissements de seuils : dispositions statutaires

Aux termes du IV de l’article 10 des statuts de SFL, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L.233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d’actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d’actions correspondant à 2% du capital ou des droits de vote de la Société,

est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l’inscription des titres qui lui permettent d’atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le nombre total d’actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu’elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu’un nouveau seuil de 2% est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu’en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5%.

En cas d’inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2% du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l’Assemblée générale. La demande des actionnaires sera consignée dans le procès-verbal de l’Assemblée générale et entraînera de plein droit l’application de la sanction susvisée.

9.2. Titres donnant accès au capital

Néant.

9.3. Actions détenues par les Administrateurs

Administrateurs au 31 décembre 2024	Actions de l’émetteur détenues par les Administrateurs au 31 décembre 2024 ⁽¹⁾
Pere Viñolas Serra	0
Juan José Brugera Clavero	18 025
Ali Bin Jassim Al Thani	25
Carmina Ganyet i Cirera	0
Arielle Malard de Rothschild	25
Alexandra Rocca	0
Total	18 075

(1) La Charte de l’Administrateur fait obligation à chaque Administrateur de déclarer à la Société les actions qu’il détient directement ou indirectement au sens de l’article L.225-109 du Code de commerce.

9.4. Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées au cours de l’exercice 2024

9.4.1. Acquisition gratuite d’actions au titre de l’attribution décidée par le Conseil d’administration du 11 février 2021 (Plan n° 5)

	Dimitri Boulte Directeur général (jusqu’au 20 décembre 2024)	Aude Grant Directrice générale déléguée (jusqu’au du 20 décembre 2024)	Juan José Brugera Clavero Administrateur
Instrument financier	actions	actions	actions
Date de la transaction	15 avril 2024	15 avril 2024	15 avril 2024
Date de réception de la notification à l’AMF	15 avril 2024	15 avril 2024	15 avril 2024
Lieu de la transaction	Hors plateforme de négociation	Hors plateforme de négociation	Hors plateforme de négociation
Prix unitaire	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Volume	16 000	2 800	6 000
Cours à la date d’acquisition	69,40 €	69,40 €	69,40 €

9.4.2. Autres transactions

	Dimitri Boulte, Directeur général (jusqu’au 20 décembre 2024)
Instrument financier	actions
Date de la transaction	30 avril 2024
Date de réception de la notification à l’AMF	30 avril 2024
Lieu de la transaction	Hors plateforme de négociation
Prix unitaire	0,00 €
Volume	2 073
Commentaires	Échange d’actions SFL contre des actions de Inmobiliaria Colonial, son actionnaire majoritaire, au titre d’un contrat de liquidité. La parité initiale d’échange était fixée dans le contrat de liquidité comme suit: 1 action SFL contre 5 actions Colonial et 46,66 €

9.5. État de la participation des salariés au capital au dernier jour de l’exercice 2024

Au 31 décembre 2024, les salariés détenaient directement 47 282 actions de la Société représentant 0,11% du capital.

Sont exclues de ce total les actions détenues par Madame Aude Grant, nommée Directeur général à effet du 21 décembre 2024, date à laquelle son contrat de travail a été suspendu.

Sont également exclues de ce total, les actions détenues par Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général du 22 juillet 2022 - date de la fin de son contrat de travail - au 20 décembre 2024.

FCPE

En 2021 le FCPE ACTIONS SFL avait cédé la totalité des actions SFL qu’il détenait. Il a également fait l’objet d’une fusion absorption par un autre fonds qui ne détient pas d’actions SFL.

9.6. Opérations afférentes aux titres de la Société

9.6.1. Options de souscription ou d’achat d’actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l’exercice 2024

Aucune option de souscription ou d’achat d’actions n’a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l’exercice 2024. Le dernier plan d’option de souscription et d’achat d’actions en vigueur au cours de l’exercice 2015 a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses huit années (voir annexe 14.1 en page 114).

9.6.2. Attribution gratuite d’actions de performance au cours de l’exercice 2024

Dans le cadre de l’autorisation donnée par l’Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 15 avril 2021, suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d’administration réuni le 14 février 2024 a adopté le règlement d’attribution gratuite d’actions du plan n° 8 et a décidé d’attribuer au profit de certains salariés et de certains mandataires sociaux de SFL et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l’article L.225-197-2 du Code de commerce, un nombre total d’actions pouvant atteindre au maximum 63 014.

En outre, dans le cadre de l’autorisation donnée par l’Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 avril 2024, suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d’administration réuni le 6 novembre 2024 a adopté le règlement d’attribution gratuite d’actions du plan n° 9. Au titre de ce plan, le Conseil d’administration réuni le 21 novembre 2024 a décidé d’attribuer à un bénéficiaire, un nombre maximum de 10 000 actions.

Les dispositions des plans n° 8 et 9 sont détaillées en annexe 14.2 (page 115 et suivantes).

9.6.3. Programme de rachat d’actions

L’Assemblée générale du 16 avril 2024, par sa dixième résolution ordinaire, a autorisé un programme de rachat d’actions propres qui visait les objectifs suivants :

- ♦ allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d’entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d’intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l’entreprise, (ii) de tout plan d’achat ou d’attribution gratuite d’actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d’options d’achat ou d’attribution gratuite d’actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d’entre eux, notamment dans les conditions des articles L.225-177 et suivants, L.22-10-56 et suivants du Code de commerce et des articles L.225-197-1 et suivants, L.22-10-59 et L.22-10-60 du même Code ;
- ♦ assurer la liquidité de l’action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d’investissement dans le cadre d’un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation ;
- ♦ remettre des actions à l’occasion de l’exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d’un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;

- ◆ annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l’article L.22-10-62 du Code de commerce et sous réserve de l’adoption par l’Assemblée générale du 23 avril 2025 de l’autorisation de réduire le capital social proposée dans la neuvième résolution extraordinaire ;
- ◆ la conservation des actions de la Société et leur remise ultérieure à titre de paiement ou d’échange dans le cadre d’opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d’apport, dans la limite de 5 % du capital ;
- ◆ et, plus généralement, réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Au 31 décembre 2024, la Société détenait 191 actions propres, représentant 0,00044 % du capital social.

La répartition par objectif de ces actions s’est établie comme suit :

1. Allocation d’actions aux salariés du Groupe : 0
2. Opérations d’achat ou de vente dans le cadre d’un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d’investissement : 191
3. Exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : 0
4. Échange ou paiement dans le cadre d’opérations de croissance externe : 0
5. Annulation des titres rachetés : 0
6. Opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d’apport : 0.

Le Conseil d’administration a décidé de soumettre à l’Assemblée générale du 23 avril 2025 une résolution autorisant le rachat par la Société Foncière Lyonnaise de ses propres actions, la limite d’intervention y afférente étant fixée à 110 euros à l’achat (quinzième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d’actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société existant au jour de l’Assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d’augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à l’Assemblée.

En conséquence, le nombre maximal d’actions propres que la Société se propose d’acquérir s’élève à 4 295 080, tel que calculé sur la base du nombre d’actions composant le capital social au 31 décembre 2024, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l’Assemblée générale et des éventuelles opérations d’augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la date de l’Assemblée.

Les objectifs visés par ce programme de rachat sont identiques à ceux fixés par l’Assemblée générale du 16 avril 2024 à savoir :

- ◆ allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d’entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d’intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l’entreprise, (ii) de tout plan d’achat ou d’attribution gratuite d’actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d’options d’achat ou d’attribution gratuite d’actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d’entre eux, notamment dans les conditions des articles L.225-177 et suivants, L.22-10-56 et suivants du Code de commerce et des articles L.225-197-1 et suivants, L.22-10-59 et L.22-10-60 du même Code ;
- ◆ assurer la liquidité de l’action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d’investissement dans le cadre d’un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation ;
- ◆ remettre des actions à l’occasion de l’exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d’un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- ◆ annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l’article L.22-10-62 du Code de commerce et sous réserve de l’adoption par l’Assemblée générale du 23 avril 2025 de l’autorisation de réduire le capital social proposée dans la neuvième résolution extraordinaire ;
- ◆ la conservation des actions de la Société et leur remise ultérieure à titre de paiement ou d’échange dans le cadre d’opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d’apport, dans la limite de 5 % du capital ;
- ◆ et, plus généralement, réaliser toute opération afférente aux opérations de couverture et toute autre opération admise, ou qui viendrait à être autorisée, par la réglementation en vigueur.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l’Autorité des marchés financiers, le nombre d’actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d’actions achetées, déduction faite du nombre d’actions revendues pendant la durée de l’autorisation.

Cette autorisation serait valable pour une période de dix-huit mois.

9.6.4. Tableau de déclaration synthétique : déclaration par l’émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,00044 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	191
Valeur comptable du portefeuille	13 856,06 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2024)	14 172,20 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes / Transferts ⁽¹⁾	Positions ouvertes à l’achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d’achat achetées	Achats à terme	Options d’achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	9 377	11 664	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	66,65 €	69,25 €	-	-	-	-
Prix d’exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	624 954,33 €	807 739,33 €	-	-	-	-

(1) Flux intervenus dans le cadre du contrat de liquidité.
Ne sont pas incluses les 65 128 actions attribuées gratuitement par décision du Conseil d’administration du 11 février 2021 au titre du plan n° 5 et émises en totalité en 2024 pour satisfaire cette distribution, le nombre d’actions auto détenues à la date d’acquisition et affectées à la distribution d’actions gratuites étant alors nul. Pour le contrat de liquidité, les frais s’élèvent à 26 800 euros en 2024.

9.7. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

9.7.1. Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l’état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d’administration pour établir ses propositions soumises à l’approbation de l’Assemblée générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu’elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

En tout état de cause, SFL en sa qualité de SIIC a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l’article 208 C du Code Général des Impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d’être exonérées de l’impôt sur les bénéfices résultant de la location d’immeubles, de l’imposition sur les plus-values résultant de la cession d’immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l’impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC.

Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer :

- I. au moins 95 % des profits exonérés résultant de la location d’immeubles lors de l’exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés,
- II. au moins 70 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et
- III. 100 % des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l’exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

Le Conseil d’administration proposera à l’Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2024, le versement unique à titre de dividende de 2,85 euros par action au titre dudit exercice.

9.7.2. Montants des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d'un remboursement d'apport	Montant total distribué ⁽¹⁾
2021	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 031 803,00 €
2022	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 119 822,40 €
2023	2,40 €	0,00 €	2,40 €	0,00 €	102 925 612,80 €

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

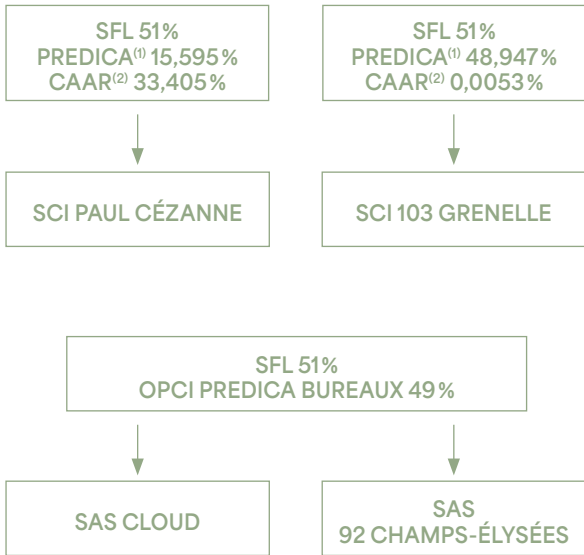
10. Partenariats

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

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

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

En conséquence, au 31 décembre 2024, les pactes d’associés sont les suivants :



(1) Société d’assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances.
(2) Société ayant vocation à porter les encours des contrats d’assurance retraite au sein de Crédit Agricole Assurances.

Les clauses de ces quatre pactes en matière de changement de contrôle sont les suivantes : en cas de changement de contrôle de l’un des associés, l’autre associé pourra :

- ◆ agréer le changement de contrôle considéré ; ou
- ◆ décider d’acquérir la totalité des titres et de la créance en compte courant d’associé détenus par l’associé objet du changement de contrôle ; ou
- ◆ décider de vendre la totalité des titres et de la créance en compte courant d’associé qu’il détient à l’associé objet du changement de contrôle.

11. Pactes d’actionnaires

Il n’existe pas de pacte d’actionnaires portant sur le capital de SFL conclu entre les actionnaires principaux de SFL, étant rappelé que la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA détient au 31 décembre 2024, 98,23% des actions composant le capital de SFL.

12. Évolution du cours de Bourse

Les actions de SFL sont cotées sur le marché réglementé unique d’Euronext Paris - Compartiment A, depuis le 21 février 2005 ; au premier marché de la Bourse de Paris depuis le 25 mars 1998, et au premier marché au Comptant antérieurement (code ISIN : 0000033409).

Période		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux (en millions d’euros)
2024	Janvier	71,00	67,00	5 405	0,369
	Février	71,20	66,20	4 862	0,334
	Mars	72,00	64,00	4 053	0,281
	Avril	70,40	65,20	4 593	0,313
	Mai	68,40	65,40	2 473	0,166
	Juin	68,20	62,00	12 087	0,790
	Juillet	65,20	62,60	2 468	0,158
	Août	65,00	62,20	3 378	0,214
	Septembre	68,00	63,00	8 127	0,531
	Octobre	68,00	63,00	12 843	0,835
	Novembre	74,60	63,20	16 667	1,195
	Décembre	74,20	72,80	5 867	0,430
2025	Janvier	82,00	74,20	8 600	0,686
	Février	82,00	75,00	11 379	0,884

13. Rapport de durabilité 2024

Stratégie de durabilité SFL

Introduction

Depuis sa création il y a 145 ans, la foncière SFL a exercé les métiers de propriétaire et de promoteur, contribuant ainsi à la construction d'un patrimoine d'exception, à l'entretien et à la transformation de la ville. En alliant vision à long terme et réactivité, elle a traversé des époques de croissance et des époques de crise avec résilience, grâce notamment à sa capacité d'innovation.

Dans le contexte actuel, marqué par l'accélération d'un certain nombre d'évolutions sociétales et urbaines, SFL a souhaité, depuis quelques années, renforcer la portée de son action, en l'inscrivant dans une stratégie de durabilité ambitieuse, et une exigence renouvelée de qualité et de résultat. Fidèle à ses métiers d'origine et forte de son expérience, SFL s'engage pleinement dans la fabrication de la cité et dans le bien-être des habitants.

Des actifs « prime » à l'accessibilité optimale et à l'intensité d'usage élevée

Le positionnement clair de SFL sur le segment « prime » de l'immobilier tertiaire parisien et son organisation par métier sont les bases solides et résilientes de sa stratégie de création de valeur.

À fin décembre 2024, son patrimoine est constitué de 17 actifs dont le taux d'occupation physique est de 99,8%⁽¹⁾.

Tous les actifs SFL sont situés à moins de six minutes à pied d'une gare ou d'une station de transport en commun, dans les principaux quartiers d'affaires et les zones à forte dynamique économique de Paris et Neuilly-sur-Seine.

Le patrimoine de SFL se distingue par une très forte intensité d'usage par ses clients: en fréquentation par les utilisateurs des bureaux, ainsi qu'en plage horaire d'ouverture et en matériels actifs notamment liés aux technologies de l'information et de l'audiovisuel (par exemple le siège de TV5 Monde avenue Wagram).

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

Une stratégie articulée autour de quatre piliers et d'objectifs clairs

Depuis plus de dix ans, la stratégie de durabilité de SFL est au cœur de ses priorités. Ambitieuse et volontaire, elle repose sur une vision à 2050 et des objectifs précis, en particulier à l'horizon 2030, et s'appuie sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), qui sont matériels pour ses interlocuteurs et déterminants pour sa résilience économique.

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

L'ambition de SFL est de susciter l'envie de travailler ensemble autour des enjeux ESG regroupés en 4 piliers, en adoptant une vision d'avenir responsable dans l'exercice du développement et de la gestion de ses immeubles tertiaires:

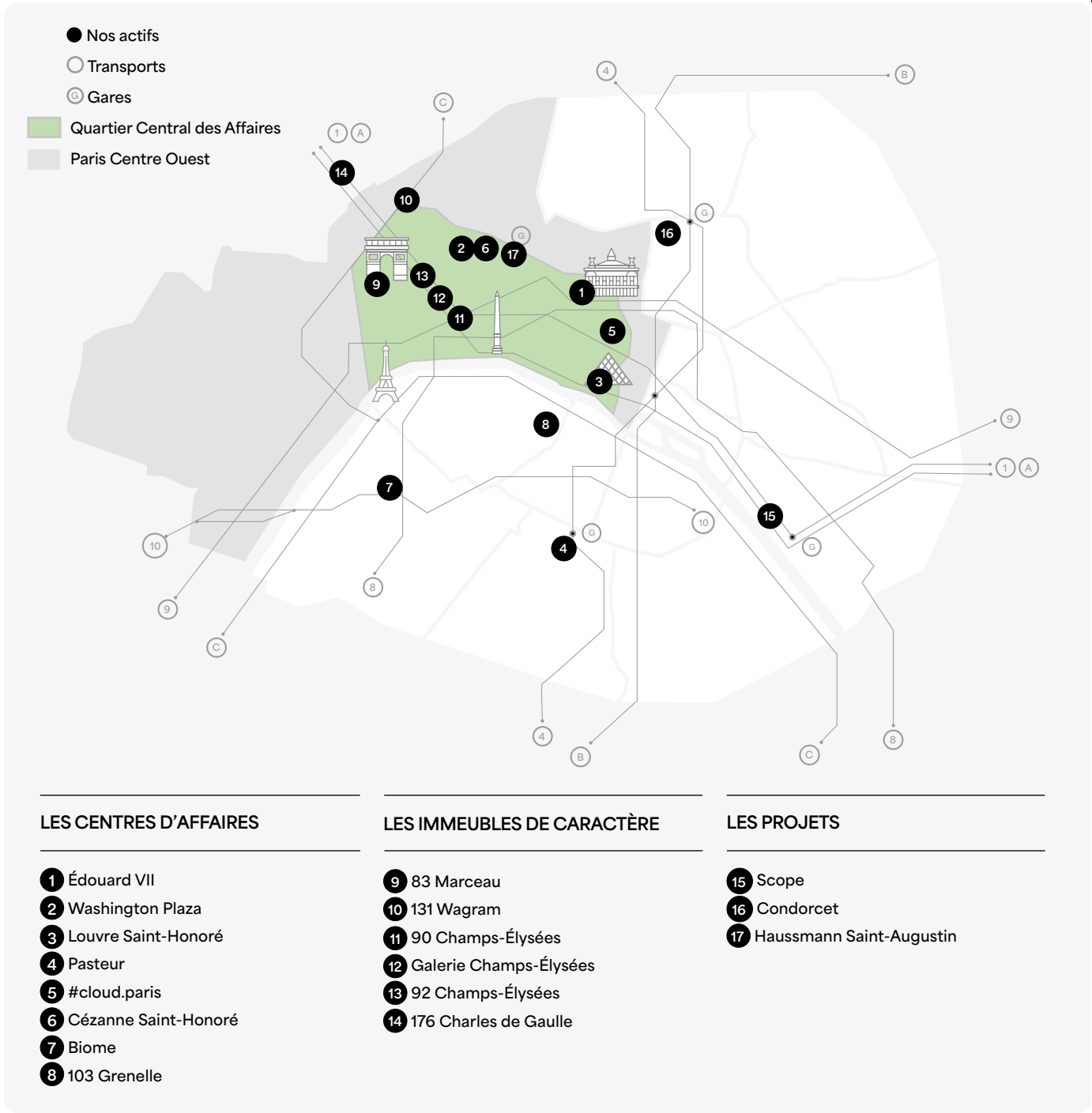
- ◆ Stratégie climat
- ◆ Empreinte sur la ville
- ◆ Service d'excellence pour les utilisateurs
- ◆ Engagement des équipes et des partenaires

Une communication structurée de manière volontaire autour des normes ESRS et des exigences de la CSRD

Le présent Rapport de durabilité est structuré selon les normes européennes d'information en matière de durabilité (*European Sustainability Reporting Standards - ESRS*) telles que définies dans la directive européenne 2022/2464/UE, dite Directive CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*).

SFL a décidé d'appliquer progressivement ces nouvelles normes, bien qu'elle n'y soit soumise qu'au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 (sous réserve d'évolution du cadre réglementaire européen).

Cette anticipation démontre la volonté de SFL de communiquer les informations ESG de façon transparente et de participer au développement des meilleures pratiques pour son secteur. Elle témoigne également de l'engagement précoce de SFL sur les enjeux de durabilité.



Stratégie organisée autour de quatre piliers

Voir le détail des quatre piliers en pages 44 à 47.

(1) Hors surfaces gelées et en restructuration.

STRATÉGIE CLIMAT

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

Contexte opérationnel

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

Réponses SFL

- SOBRIÉTÉ DANS L'EXPLOITATION**
- ◆ Amélioration de l'efficacité énergétique.
 - ◆ Transition vers des énergies moins carbonées.
 - ◆ Analyse poussée des profils de consommation de chaque actif.
 - ◆ Engagements de sobriété partagés avec les partenaires d'exploitation et les utilisateurs des bureaux.
- RÉDUCTION DU CARBONE EMBARQUÉ**
- ◆ Écoconception, réemploi et utilisation raisonnée des ressources en phase travaux.

- ◆ Valorisation et recyclage des déchets liés aux opérations de développement et à l'exploitation des bâtiments.
 - ◆ Développement de la récupération d'eau pluviale et maîtrise des consommations d'eau.
- RÉSILIENCE DU BÂTI**
- ◆ Investissement dans des projets adaptables, flexibles, évolutifs en fonction des besoins ou des contraintes des clients.
 - ◆ Compréhension fine des risques climatiques, environnementaux et sanitaires qui peuvent peser sur le patrimoine.
 - ◆ Mise en place d'un dispositif de suivi précis et des mesures de prévention et d'adaptation nécessaires.

FAITS MARQUANTS 2024

- ◆ Développement d'une méthodologie pour une meilleure prise en compte du carbone embarqué et intégration de l'économie circulaire dans les opérations de toutes tailles.
- ◆ Charte achats durables et consultations RSE des fournisseurs.

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

24,3 *ktCO_{2e}*
émises sur l'ensemble de la chaîne de valeur (Scopes 1, 2 & 3), **-17%** depuis 2021

58 422 *MWh*
d'énergie sur les actifs en exploitation, **-29%** depuis 2018

96 % des déchets d'exploitation sont valorisés, un taux en forte hausse en 2024

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE⁽¹⁾



(1) La contribution de la démarche ESG de SFL aux Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015 a été étudiée. Ces objectifs définissent 17 priorités pour un développement durable à horizon 2030 et SFL considère que les actions qu'elle porte ont un impact sur 10 de ces objectifs.

Nous voulons apporter notre pierre à l'édifice de la nouvelle géographie du travail et de la qualité esthétique de la ville. Nous associons les acteurs locaux dans la conception et la fabrication de nos projets urbains et orientons nos investissements vers des immeubles proches des lieux de vie, respectueux de la biodiversité locale et intégrés dans le paysage.

Contexte opérationnel

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

Réponses SFL

- ARCHITECTURE ET DESIGN**
- ◆ Préservations des ouvrages existants dans une logique de réduction des démolitions et des constructions neuves.
 - ◆ Conception ambitieuse sur le plan architectural mais respectueuse du patrimoine.
 - ◆ Densification et mixité des usages.
 - ◆ Prise en compte des attentes des parties prenantes.
- NATURE ET PAYSAGE**
- ◆ Audits biodiversité précis de chaque actif pour comprendre l'état de la nature et identifier les axes de progrès.
 - ◆ Volonté d'ouvrir l'accès aux espèces

- sauvages et locales.
 - ◆ Préparation de l'adaptation au changement climatique.
 - ◆ Ouvrir l'accès des espaces verts aux parties prenantes et sensibiliser aux enjeux de la biodiversité.
- MOBILITÉS**
- ◆ Stratégie d'investissement sur des actifs avec une qualité d'accessibilité indéniable.
 - ◆ Dessertes exceptionnelles en transport en commun.
 - ◆ Écoute des besoins des utilisateurs en termes de nouvelles formes de mobilité urbaine.
 - ◆ Déploiement rapide d'infrastructures permettant la pratique de ces formes de mobilité.

FAITS MARQUANTS 2024

- ◆ Restructuration bioclimatique de la tour Scope.
- ◆ Feuille de route biodiversité intégrée au business plan propre à chaque actif.
- ◆ Création de trois bike parks à l'avant-garde du design et du service.

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

+ de 50 %
des surfaces restructurées ou rénovées en 10 ans

ZÉRO M²
artificialisé depuis 10 ans

91 %
des occupants se déplacent en transports en commun ou en mobilités douces

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



SERVICE D'EXCELLENCE POUR LES UTILISATEURS

Contexte opérationnel

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

Réponses SFL

CONFORT ET AMÉNAGEMENT

- ◆ Effort de concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes.
- ◆ Apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives.
- ◆ Panel de services apportés de plus en plus étendu sur la base d'une analyse fine de chaque immeuble.

CERTIFICATION ET LABELLISATION

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

FAITS MARQUANTS 2024

- ◆ 11 ans d'étude Paris Workplace pour dessiner le bureau de demain : dernière édition en 2024 sur l'intérêt des bureaux à se faire beaux.
- ◆ Accueil de Café Joyeux sur Cézanne Saint-Honoré, avec impact sociétal fort en faveur de l'inclusion au travail.

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

Plus de
390 000 M²
de surface utile brute locative

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

215 locataires

100 %

des surfaces en exploitation certifiées à minima Very Good

Jusqu'à

30 000

utilisateurs pouvant être accueillis chaque jour

22 800

utilisateurs de bureau sondés depuis 11 ans d'enquêtes Paris Workplace

Le monde du travail connaît des mutations importantes. Nous souhaitons donner envie à nos utilisateurs de venir travailler ensemble au bureau en proposant des espaces flexibles, confortables, intégrant une offre de services « prime » et en misant sur les référentiels les plus exigeants.

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

RELATIONS ET SATISFACTION CLIENTS

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

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



ENGAGEMENT DES ÉQUIPES ET PARTENAIRES

Contexte opérationnel

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

FAITS MARQUANTS 2024

- ◆ Adoption d'une charte anti-corruption et déploiement d'outils répondant aux exigences de RGPD.
- ◆ Création d'un programme de formation pour le secteur de l'immobilier en collaboration avec l'OID : Label'ID.

Réponses SFL

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

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

SANTÉ, SÉCURITÉ ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

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

PRINCIPAUX IMPACTS 2024

68

collaborateurs à fin 2024

50 %

de femmes au Conseil d'administration et 50 % au Comité de Direction (au 31 janvier 2025)

660

fournisseurs de rang 1

Notre envie de travailler ensemble reflète notre goût pour la transformation et notre audace. Notre équipe, 100 % intégrée, est composée de talents qui savent répondre à ces exigences. Nous pouvons également compter sur nos partenaires avec lesquels nous nous efforçons de créer des liens de confiance solides et durables.

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

ÉTHIQUE DANS LA CHAÎNE DE VALEUR

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

CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Objectifs à horizon 2030

Piliers	Enjeu	Objectif principal 2030	Performance 2024
Stratégie climat	Sobriété dans l'exploitation	- 42% tCO ₂ e entre 2021 et 2030 sur l'ensemble des émissions de GES (Scopes 1, 2 & 3)	- 17% entre 2021 et 2024
	Carbone embarqué et économie circulaire	Zéro déchet ultime	96% des déchets valorisés sur les actifs en exploitation 74% sur les opérations de développement
	Résilience du bâti	100% des actifs soumis à des études de vulnérabilité et ayant mis en place les mesures de prévention et d'adaptation nécessaires	Études de vulnérabilité remises à jour sur 100% des actifs
Empreinte sur la ville	Architecture et design	Études historiques et patrimoniales sur 100% des immeubles restructurés	100%
	Nature et paysage	Zéro artificialisation nette	0 m² artificialisé
	Mobilités	100% des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro	100%
Service d'excellence pour les utilisateurs	Confort et aménagement	100% des centres d'affaires dotés d'une offre de services « prime »	100%
	Certification et labellisation	100% des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés	100%
	Relation et satisfaction clients	> 85% de clients satisfaits	91%
Engagement des équipes et des partenaires	Attractivité, développement des compétences et diversité	> 2,5% de la masse salariale investie dans la formation professionnelle	3,1%
	Santé, sécurité et qualité de vie au travail	100% des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année	100%
	Éthique dans la chaîne de valeur	100% des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique et anti-corruption	100%

Notation ESG & financement vert

SFL veille à ce que son action respecte les standards les plus rigoureux. L'entreprise souhaite également que sa performance puisse être évaluée de manière transparente.

Les récentes distinctions obtenues, notamment du GRESB et de l'EPRA témoignent de sa volonté de communiquer de façon transparente à la communauté financière et aux autres parties prenantes externes.



GRESB

En 2024, le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) a attribué à SFL le label Green Star pour la 11^e année consécutive, avec les scores suivants :

- ♦ **Standing Investments benchmark** : 92/100 avec un score ≥ à 90 pour la 7^e année consécutive ;
- ♦ **Development benchmark** : 97/100 avec un score ≥ à 95 depuis 4 ans ;
- ♦ **Public Disclosure** : 100/100.

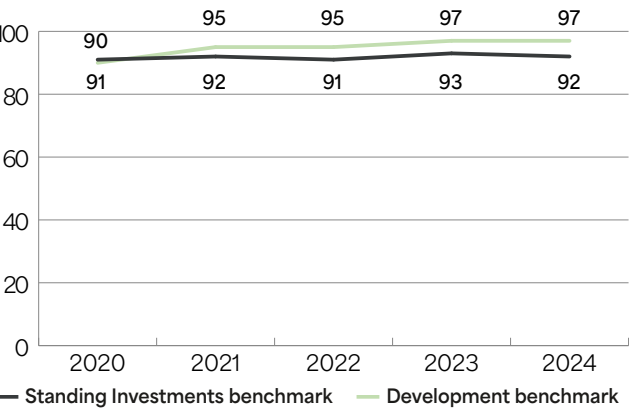


EPRA

SFL respecte les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour sa communication RSE. Deux Gold Awards ont ainsi à nouveau été obtenus en 2024 : Sustainability et Finance Best Practice Recommendations.

Les tableaux d'indicateurs au format EPRA sont notamment présentés dans la partie annexe de ce rapport (pages 104 à 110).

Résultats SFL participation GRESB /100



Finance durable

SFL s'engage de manière claire et résolue en faveur d'une finance prenant en compte de manière plus poussée les enjeux ESG. SFL a collaboré avec son actionnaire, Inmobiliaria Colonial, pour mettre en place un nouveau cadre de financement, *Green Bond Financing Framework*. Ce cadre permet d'émettre des instruments de financement vert et intègre notamment des engagements concrets en matière d'alignement avec la Taxonomie européenne. À la date du 31 décembre 2024, 100% de sa dette obligataire et 84% de ses lignes bancaires confirmées sont alignées sur des critères environnementaux stricts.

Normes européennes d’information en matière de durabilité (ESRS)

1. Informations générales (ESRS 2)

1.1. Base de préparation

1.1.1. Base de préparation pour la préparation des résultats de durabilité (BP-1)

SFL a établi ce Rapport de durabilité sur une base consolidée. Le périmètre de consolidation comprend l’ensemble des actifs détenus par SFL et des effectifs présents à fin 2024. Il est en ce sens aligné sur le périmètre retenu pour les états financiers.

SFL dispose d’une méthodologie interne pour la consolidation et le traitement des données ESG. Elle permet de formaliser le processus de collecte, d’identifier les contributeurs et de définir la méthode de contrôle. Elle reprend les principes généraux définis ci-après et s’inspire, outre le cadre défini par les ESRS, des référentiels tels que l’EPRA ou le GHG Protocol pour le calcul de l’empreinte carbone.

Des règles plus détaillées et spécifiques peuvent également être appliquées par enjeu et/ou indicateur. Elles seront précisées dans ce Rapport dans le paragraphe lié à l’exigence de publication BP-2 ou directement dans les parties concernées.

Chaîne de valeur dans le Rapport de durabilité

La chaîne de valeur pour SFL s’entend comme l’ensemble des activités et des acteurs, internes et externes, qui lui permettent d’asseoir son modèle économique et de créer de la valeur.

Nous pouvons distinguer deux activités principales :

- ♦ **une activité de détention et d’exploitation d’actifs immobiliers :** commercialisation des espaces, gestion locative et immobilière, exploitation technique du bâtiment, développement de services à destination des occupants et satisfaction des locataires ;
- ♦ **une activité de développement des actifs immobiliers détenus :** rénovation ou restructuration pour accroître la valeur du bâtiment et proposer aux locataires et occupants des espaces toujours plus adaptés à leurs besoins.

Ces deux activités rassemblent de nombreuses parties prenantes internes et externes. Ces parties prenantes et les modes de dialogue mis en place par SFL sont décrits en partie 1.3 de ce rapport (SBM-1, SBM-2 et SBM-3).

Il convient toutefois de préciser que les partenaires économiques et fournisseurs de SFL décrits dans ce Rapport de durabilité (et les informations, objectifs et indicateurs qui en découlent) sont, sauf mention contraire, les prestataires et fournisseurs de rang 1. Des informations complémentaires sur la localisation, le nombre et les politiques et actions mises en place avec ces fournisseurs de rang 1 sont fournis en partie 4.1 de ce Rapport.

Méthodologie des indicateurs environnementaux et sociétaux

Périmètres de reporting

Le patrimoine de SFL est constitué à fin 2024 de 17 immeubles totalisant 392 344 m² de surface utile brute locative.

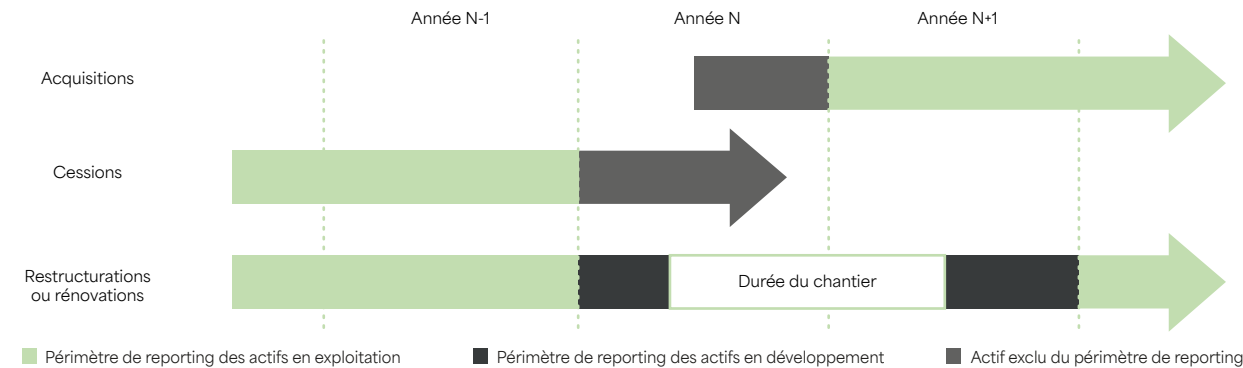
Les étapes du cycle de vie des bâtiments et les principales activités de SFL telles que décrites ci-dessus permettent de distinguer deux périmètres principaux pour les indicateurs environnementaux et sociétaux :

- ♦ le périmètre des actifs en exploitation ;
- ♦ le périmètre des actifs en développement : nouveau développement, restructuration ou rénovation majeure.

Évolutions de périmètre

Ces deux périmètres peuvent être amenés à évoluer d’une année sur l’autre en fonction des événements suivants :

- ♦ **acquisitions :** les immeubles acquis intègrent le périmètre après une année complète d’exercice ;
- ♦ **cessions :** les immeubles cédés au cours de l’année sont exclus du périmètre de l’année ;
- ♦ **nouveaux développements, restructurations ou rénovations majeures :** par rénovation majeure, on entend les rénovations qui concernent plus de 50% de la surface ou qui ont amené au déménagement de plus de 50% des locataires en surface. Les opérations majeures sont incluses dans le périmètre de reporting une fois réceptionnées, occupées *a minima* à 60% et ayant au moins une année complète d’exploitation.



Ces événements permettent de différencier les périmètres courant et constant tels que définis notamment par l’European Public Real Estate Association (EPRA) et qui sont présentés en partie 5.2 de ce Rapport de durabilité :

- ♦ **le périmètre courant** (*Absolute* dans le sens de l’EPRA) comprend l’ensemble des actifs détenus sur chacune des années ;
- ♦ **le périmètre constant** (*Like-for-Like* dans le sens de l’EPRA) ne comprend que les actifs présents sur l’ensemble de la période étudiée. Il présente ainsi une base d’actifs comparable.

Période de reporting

Les indicateurs environnementaux et sociétaux sont exprimés en année calendaire. Toutefois, pour les indicateurs environnementaux liés à l’exploitation des bâtiments (énergie, eau, déchets, fuites de fluides frigorigènes), les contraintes calendaires pour la publication du présent Rapport obligent SFL à estimer les données du dernier trimestre de l’année de reporting en utilisant les informations du dernier trimestre de l’année précédente.

SFL utilise deux années de référence pour suivre la performance des indicateurs environnementaux et sociétaux : 2018 et 2021.

L’année 2018 est utilisée comme année de base pour l’objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre Scopes 1 & 2 certifié par la Science Based Targets Initiative (SBTi) et pour la mise en perspective des évolutions des consommations d’énergie ou d’émissions de gaz à effet de serre Scopes 1 & 2 sur une période de plusieurs années.

L’année de base 2021 est utilisée pour l’objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l’ensemble de la chaîne de valeur (Scopes 1, 2 & 3).

Normalisation par les surfaces

Deux types de normalisation sont effectués dans le Rapport :

- ♦ **par les surfaces :** les surfaces de références utilisées pour le calcul des intensités (énergie, carbone et eau notamment) sont les surfaces utiles des immeubles en m² exprimées en surface utile brute locative et telles que reportées dans le Document d’enregistrement universel ;
- ♦ **par le chiffre d’affaires :** le chiffre d’affaires utilisé est décrit en page 7 (chapitre 2.1.1.1) du Document d’enregistrement universel.

Méthodologie des indicateurs sociaux

Les indicateurs sociaux (au sens de l’ESRS S1) et les objectifs associés couvrent 100% des effectifs, travaillant tous à Paris.

Des précisions méthodologiques pour les indicateurs sociaux sont apportées si besoin à la suite des indicateurs dans la partie 3.1 du Rapport sur l’ESRS S1. Des précisions sont également apportées dans la colonne commentaires du tableau récapitulatif EPRA en partie 5.2.

1.1.2. Publication d’informations relatives à des circonstances particulières et précisions méthodologiques par type de données (BP-2)

Périmètres 2024 sur les principaux indicateurs environnementaux et sociétaux

Aucun actif n’a été acquis ni cédé en 2024.

Quatorze actifs représentant 314 246 m² de surface utile brute locative, sont intégrés cette année au périmètre des actifs en exploitation

Trois actifs, représentant 78 099 m² de surface utile brute locative, sont intégrés cette année au périmètre des actifs en développement. Ces opérations sont toujours en cours à fin 2024. L’actif Scope, anciennement Rives de Seine (Paris 12^e) est en restructuration depuis début 2023. Et les actifs Louvre Saint-Honoré (Paris 1^{er}) et Haussmann Saint-Augustin (Paris 8^e) sont en rénovation majeure à fin 2024.

Le tableau ci-dessous précise l'intégration de chaque actif dans les différents périmètres et apporte des justifications dans le cas contraire.

Actifs	Énergie et carbone	Eau	Déchets	Certifications exploitation	Surface utile brute locative en m²
Washington Plaza	●	●	●	●	46 740
Édouard VII	●	●	●	●	49 592 ⁽¹⁾
103 Grenelle	●	●	●	●	17 202
#cloud.paris	●	●	●	●	31 677
Biome	●	●	●	●	24 635
Galerie Champs-Élysées	●	●	●	●	6 418
90 Champs-Élysées	●	●	●	●	8 844
Cézanne Saint-Honoré	●	●	●	●	27 401
83 Marceau	●	●	●	●	9 734
131 Wagram	●	●	●	●	8 952
176 Charles de Gaulle	●	●	●	●	6 870
92 Champs-Élysées	●	●	Collecte des déchets assurée par la Ville de Paris sans informations sur la quantité de déchets ni leur destination.		7 199
Pasteur	●	●	●	●	39 590
Condorcet	●	●	●	●	24 883
Scope	En restructuration depuis janvier 2023				22 670
Louvre Saint-Honoré	En rénovation majeure en 2024				41 995
Haussmann Saint-Augustin	En rénovation majeure en 2024				13 434

(1) En excluant ici les surfaces d'habitation (représentant 4 509 m²) et qui ne sont pas gérées par SFL.

Énergie

Les données énergétiques sont issues de la plateforme DEEPKI qui :

- ◆ consolide les données issues des factures ou des plateformes client des fournisseurs d'énergie ;
- ◆ complète les données quand celles-ci sont manquantes ;
- ◆ extrapole les consommations privatives pour lesquelles SFL n'a toujours pas reçu de mandats de collecte de la part des locataires : ces estimations sont réalisées en extrapolant les intensités énergétiques privatives connues de l'année N aux autres occupants de l'immeuble.

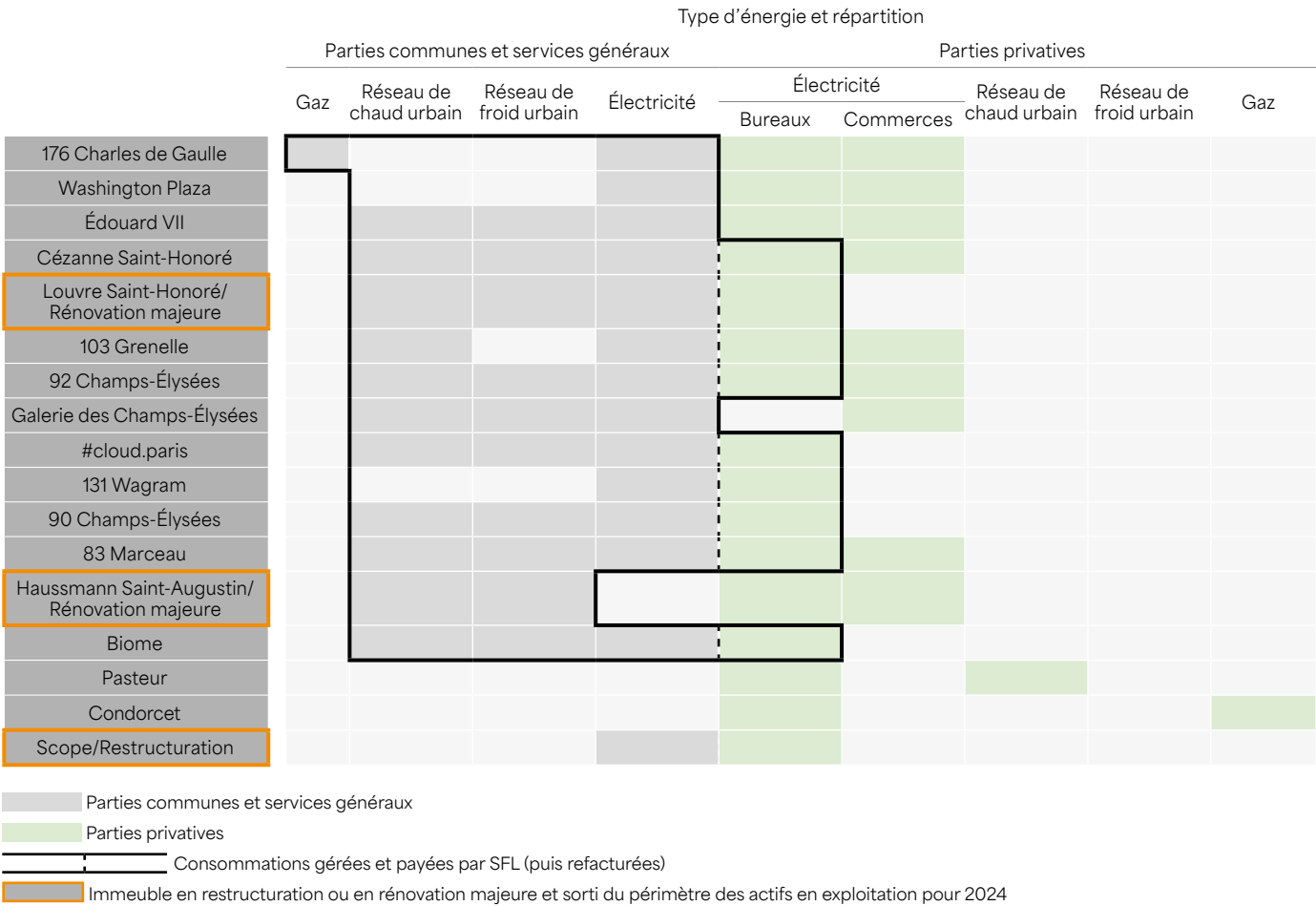
Les données énergétiques sont exprimées en énergie finale.

SFL différencie d'une part les consommations des parties communes et des services généraux qui sont gérées et relevées par SFL, et d'autre part des consommations des parties privatives, pour lesquelles SFL s'engage avec ses locataires pour collecter et échanger sur ces consommations.

À fin 2024, seules 7% des consommations énergétiques (parties communes et parties privatives confondues) ont été estimées.

Des vérifications sont effectuées par type d'énergie en cas d'écart important d'une période sur l'autre. Des compléments d'information peuvent être alors demandés aux responsables multitechniques sur site.

Suivi des consommations énergétiques par type d'énergie et par actif en 2024



Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES sont calculées sur la base de la méthodologie du GHG Protocol.

Les émissions des Scopes 1 & 2 sont calculées à partir des données de consommations énergétiques et des recharges de fluides frigorigènes sur les actifs gérés.

Les émissions du Scope 2 sont calculées et communiquées selon les deux méthodes location-based et market-based proposées par le GHG Protocol. Cela permet de mieux rendre compte de l'impact des choix opérés par SFL sur le marché de l'énergie.

Les émissions du Scope 3 sont calculées pour les catégories pertinentes pour l’activité de SFL, selon le détail suivant en 2024 :

Catégorie du Scope 3	Applicabilité en 2024	Méthodologie ou justification d'exclusion	Données sources	Potentielles incertitudes sur la donnée
1. Achats de biens et de services	Oui	Méthode basée sur les dépenses : les émissions sont estimées sur la base des catégories d'OPEX multipliées par les facteurs d'émissions par type de prestations. Les frais et taxes sont exclus.	OPEX et dépenses corporate.	Principalement liées à l'utilisation de facteurs d'émissions moyen ADEME par typologie d'achats.
2. Biens immobilisés	Oui	Méthodes basées sur les types de rénovations et de restructurations : les émissions sont estimées sur la base des analyses de cycle de vie réalisées, des principaux matériaux utilisés et/ou sur la base des principaux lots techniques sujets à rénovation pour chacune des opérations.	Type d'opérations et CAPEX associés.	Principalement liées à l'utilisation de facteurs d'émissions moyen par type de matériaux ou de lots principaux.
3. Émissions liées à l'amont et aux pertes en ligne de l'énergie	Oui	Émissions (non inclue dans les Scopes 1 & 2) liées à l'amont et à la distribution des énergies, estimées sur la base des facteurs d'émissions ADEME.	Consommations d'énergie gérées et payées par SFL par type d'énergie.	Principalement liées aux facteurs d'émissions ADEME utilisés.
Amont	4. Transport et distribution amont	Non	Les émissions liées à cette catégorie sont déjà incluses dans les catégories 1 & 2.	N/A
	5. Déchets générés dans les opérations	Oui	Les émissions sont estimées sur la base des quantités de déchets par type et des modes de traitement associés pour les actifs en exploitation et les principales opérations. Lorsque les données déchets ne sont pas connues, les émissions sont estimées par extrapolation.	Types de déchets, quantités et modes de traitement associés.
	6. Déplacements professionnels	Oui	Méthodologie basée sur les distances : émissions liées aux transports par rail et par avion. Méthodologie basée sur les dépenses : nuits d'hôtels et frais de taxis pour les collaborateurs SFL lors de leurs déplacements professionnels.	Données de l'agence de voyages.
	7. Déplacements domicile-travail des collaborateurs SFL	Oui	Méthodologie basée sur les distances : émissions liées aux différents modes de transports utilisés par les collaborateurs SFL lors de leurs déplacements quotidiens et à la distance effectuée avec ces modes de déplacement.	Enquête annuelle auprès des collaborateurs SFL.
Aval	8. Actifs en leasing amont	Non	SFL détient l'ensemble des bâtiments dans lesquels le Groupe opère.	N/A
	9. Transport et distribution aval	Non	Non applicable aux actifs immobiliers détenus par SFL.	N/A
	10. Fabrication des produits vendus	Non	Non applicable aux actifs immobiliers détenus par SFL.	N/A
	11. Utilisation des produits vendus	Non	SFL n'a pas vendu d'actifs immobiliers nouvellement développés en 2024.	N/A
	12. Fin de vie des produits vendus	Non	SFL n'a pas vendu d'actifs immobiliers nouvellement développés en 2024.	N/A
	13. Actifs loués aval	Oui	Émissions liées aux consommations d'énergie des locataires dans les actifs SFL. Sur la base des consommations d'énergie par type des facteurs d'émissions associées.	Consommations d'énergie des locataires par type d'énergie.
	14. Franchises	Non	SFL n'opère pas de franchises.	N/A
	15. Investissements	Non	SFL n'effectue pas d'investissements en sus des investissements dans les actifs immobiliers (déjà déclaré dans les catégories 1 et 2).	N/A

Les données d’activités sont converties en émissions de gaz à effet de serre grâce aux facteurs d’émission issus principalement des fournisseurs et de la base carbone ADEME et aux pouvoirs de réchauffement global issus des rapports du GIEC. Les différentes sources sont consultées régulièrement et les facteurs d’émissions remis à jour en cas de changement.

Les indicateurs liés aux émissions de gaz à effet de serre sont exprimés en tCO₂e ou en kgCO₂e/m².

SFL dispose de deux objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- ◆ un objectif opérationnel de réduire de 42% les émissions des Scopes 1, 2 market-based & 3 en 2030 par rapport à 2021 ;
- ◆ un objectif certifié par le SBT de réduire les émissions des Scopes 1 & 2 en tCO₂e de 50 % entre 2018 et 2030. Cet objectif peut faire l’objet d’un périmètre spécifique en fonction des acquisitions et cessions selon les recommandations du GHG Protocol⁽¹⁾.

Eau

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

En cas d’écart important d’une période sur l’autre ou quand les facturations sont insuffisamment fréquentes, un contrôle de cohérence est effectué en comparant les données des factures et les relevés effectués par le fournisseur et disponible sur l’espace client de SFL. Ces données de compteurs peuvent alors se substituer aux données issues des factures si nécessaire.

Les données liées aux consommations d’eau sont exprimées en m³ et intègrent les consommations d’eau de ville des parties communes, des services généraux et des parties privatives. Elles intègrent également les quantités d’eau pluviale mesurées sur les actifs équipés de systèmes de récupérations.

Déchets

Sur le patrimoine en exploitation

2 types de gestions des déchets sont en place sur les 14 immeubles en exploitation à fin 2024 gérés par SFL.

- ◆ Sur 13 actifs, représentant 98 % des actifs gérés en surface, les déchets sont partiellement ou totalement gérés par des opérateurs privés. En 2024, les opérateurs privés sur 11 de ces 13 actifs ont pu communiquer des données exhaustives à SFL. Les deux autres actifs ont été sortis, soit un taux de couverture de 83 %.
- ◆ Sur 1 actif, représentant 2 % des actifs gérés en surface, les déchets sont gérés directement et en totalité par la Ville de Paris et SFL ne dispose pas d’informations sur les quantités et les modes de traitement.

29 types de déchets différents ont été collectés sur les immeubles SFL en 2024.

Sur les 11 actifs qui font l’objet de contrats privés et pour lesquels SFL dispose de l’intégralité des données, 2 types de données sont suivis :

- ◆ les quantités, grâce aux pesées effectuées par les prestataires ;
- ◆ les modes de traitement qui sont également communiquées par les prestataires et reprennent la nomenclature européenne.

L’objectif SFL s’intéresse au taux de valorisation des déchets. Sont considérés comme valorisés les déchets dont les modes de traitement correspondent aux codes R1 à R13 de la nomenclature européenne.

Sur les opérations de développement

SFL suit la gestion de ses déchets sur les opérations de restructuration et de rénovation majeure (3 actifs à fin 2024) en phase de curage et de déconstruction comme en phase de construction.

Les données sur les déchets (quantités et modes de traitement) sont reportées, consolidées et communiquées à SFL par les assistances à maîtrise d’ouvrage (AMO) environnement.

Certifications

La part du patrimoine certifié est calculée sur la base des certifications en exploitation (BREEAM In-Use ou HQE). Le dénominateur est la somme des surfaces totales utiles des immeubles « certifiables », en excluant donc les immeubles en restructuration, vacants ou en rénovation pour lesquels la certification n’est pas applicable. Le numérateur est la somme des surfaces utiles totales des immeubles certifiés.

Le score retenu pour les indicateurs de part du patrimoine certifié est le meilleur score de la Part 1 ou, le cas échéant, de la Part 2.

Lorsqu’un renouvellement de la certification BREEAM In-Use est en cours, en préparation ou lorsque SFL est en attente des résultats définitifs de la part de l’organisme certificateur, l’actif est toujours considéré comme certifié et le score du précédent certificat est conservé dans l’attente du nouveau score.

Lorsqu’un immeuble est entré en exploitation après une période de restructuration ou de travaux lourds ne permettant pas de le certifier pendant cette période de travaux, il ne devient « certifiable » que lorsque 80 % des espaces sont occupés et les travaux finis depuis un an.

Horizons temporels

Les horizons temporels retenus pour l’analyse des impacts, risques et opportunités sont ceux définis dans l’ESRS 1. Des horizons de temps plus lointain ont toutefois pu être utilisés dans l’ESRS E1 lié au changement climatique, et notamment pour l’analyse de

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

résilience des bâtiments aux effets du changement climatique (horions à 2030, 2050 et 2070 notamment)⁽¹⁾.

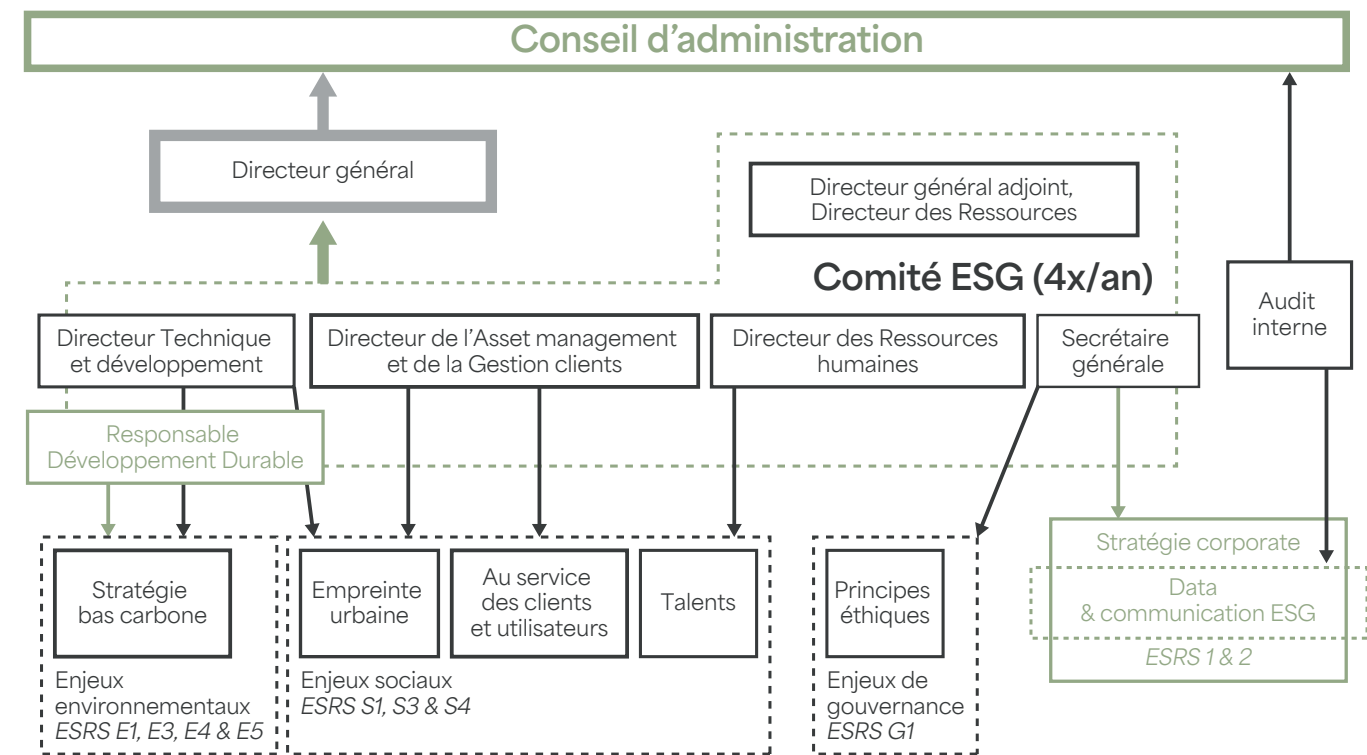
1.2. Gouvernance

1.2.1. Rôle des organes d'administration, de direction et de contrôle, informations transmises et enjeux de durabilité traités (GOV-1 et GOV-2)

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

Combinée à un effectif de taille relativement réduite (68 collabo-

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



Le **Comité ESG** réunit le Comité de direction ainsi que le Responsable Développement Durable. Il rapporte ces conclusions au Directeur général et se réunit au moins quatre fois par an. Son rôle consiste à évaluer le contexte opérationnel et les principaux défis relatifs aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

rateurs à fin 2024), cette particularité permet à SFL d'être particulièrement agile, notamment sur les réponses à apporter aux défis posés par les enjeux ESG.

La structure de gouvernance de SFL est explicitée en détail en Annexe 14.4 du Document d'enregistrement universel ainsi qu'en pages 6 et 7 du Rapport intégré.

Les deux principaux organes de décision, **Conseil d'administration** et **Comité de Direction**, leurs compositions et leurs missions y sont notamment décrits. La prise en compte des impacts, risques et opportunités ESG matériels et les politiques, actions et objectifs mis en place pour y répondre font partie intégrante des missions de ces deux organes.

Il définit les grandes orientations stratégiques avec la Direction générale et analyse les performances par rapport aux principaux indicateurs et objectifs de SFL. À ce titre, il valide ainsi chaque année les données en matière d'émissions de gaz à effet de serre, suit les engagements de SFL auprès des banques dans le cadre des financements, ainsi que la mise en œuvre des régulations relatives à la taxonomie et à la CSRD.

Il valide les objectifs et les plans d'actions proposés par les membres du Comité de Direction présents au sein de ce Comité ESG: la Direction Technique et Développement pour les enjeux environnementaux, la Direction de l'Asset Management et la Direction des Ressources Humaines pour les enjeux sociaux, et le Secrétariat général pour les questions de gouvernance, de stratégie et de reporting ESG notamment.

Les groupes de travail thématiques, les comités de pilotage d'actifs ou les ateliers sur les enjeux ESG permettent d'intégrer ces enjeux au sein de SFL, en développant les modes de fonctionnement, les sujets traités et les résultats obtenus, puis en les communiquant aux parties prenantes: clients, prestataires, fournisseurs, investisseurs, etc.

Le **Responsable Développement Durable** assure notamment la coordination des enjeux environnementaux de ces groupes et le lien avec le Comité ESG.

La **Secrétaire générale** a la responsabilité de l'animation de la démarche au niveau corporate et de son reporting et de sa communication en externe.

L'**auditeur interne** participe au suivi du processus d'élaboration de l'information extra-financière ainsi qu'à la revue de l'efficacité des systèmes de contrôle interne de la société associés aux enjeux de durabilité. Il rend compte au Comité d'audit des missions réalisées à ce propos.

Enfin, le **Directeur général** porte la stratégie et les principaux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance et les résultats des actions mises en place auprès du Conseil d'administration notamment lors de la présentation des comptes annuels et semestriels. Un lien particulier est notamment créé avec l'actionnaire principal, représenté au sein de ce Conseil. Le Directeur général, le Directeur général adjoint et les membres du Comité de Direction concernés participent ainsi également pleinement aux Comités ESG mis en place au niveau d'Inmobiliaria Colonial.

1.2.2. Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation (GOV-3)

L'intérêt des différentes parties à agir en matière de durabilité est renforcé par l'intégration concrète des enjeux ESG dans les mécanismes d'incitation, notamment au travers de l'évaluation et de la rémunération des collaborateurs et mandataires sociaux.

La politique de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée⁽¹⁾ a intégré en 2024 un critère extra-financier représentant un tiers de la part qualitative de la rémunération variable (soit un potentiel de 10% du variable total).

Ce critère porte notamment sur le niveau d'atteinte du rating extra-financier GRESB, le maintien de la trajectoire de décarbonation, la certification des actifs et la mise en place du reporting extra-financier. Le détail de la rémunération variable est présenté dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Des mécanismes d'incitation ont également été introduits à destination des collaborateurs SFL.

- ♦ **Évaluation annuelle des collaborateurs:** Modification de la typologie des objectifs individuels à partir desquels est déterminée la rémunération variable du collaborateur (identification des objectifs relevant des thèmes ESG lors des entretiens d'évaluation annuelle).
- ♦ **Dispositif d'intéressement pour les collaborateurs:** intégration d'un critère ESG (représentant 15% du total) lié à la performance carbone dans le nouveau contrat d'intéressement: réduction des émissions de gaz à effet de serre en lien avec l'objectif 1,5 °C validé par la Science-Based Targets Initiative.
- ♦ **Plan d'attribution d'actions gratuites:** Intégration, sous conditions, d'un objectif de performance environnementale (objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre Scopes 1 & 2) dans la détermination du nombre d'actions gratuites attribuées dans le cadre du plan n° 7.

1.2.3. Gestion des risques, contrôle interne et vigilance raisonnable en matière de durabilité (GOV-4 & GOV-5)

Les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance sont intégrés à la cartographie des risques de SFL et font l'objet d'une mise à jour annuelle validée par le Comité d'audit. Chaque risque inscrit au sein de la cartographie est associé à un dispositif de prévention visant à parer les impacts négatifs potentiels identifiés.

Les plans d'audit interne annuels incluent fréquemment des missions rattachées aux enjeux ESG:

- ♦ en 2024, une revue des méthodes de prise en compte des critères ESG lors de la sélection des fournisseurs (CAPEX) a été effectuée par l'audit interne et partagé au Comité d'audit;
- ♦ une mission dédiée à la revue des contrôles mis en place par la société lors de la production de ses états extra-financiers a été incorporée au plan d'audit interne 2025.

Les services contributeurs au reporting participent au processus de fiabilisation des données en s'assurant de leur cohérence, de leur exhaustivité et de leur traçabilité.

La société travaille sur la mise en place d'un protocole de reporting accompagné d'une matrice de risque spécifique à la production de l'information extra-financière. Cette matrice intégrera les contrôles identifiés comme pertinents afin de prévenir ces risques. SFL a procédé au recrutement d'une collaboratrice en 2025 afin de renforcer le dispositif de contrôle interne de son reporting de durabilité.

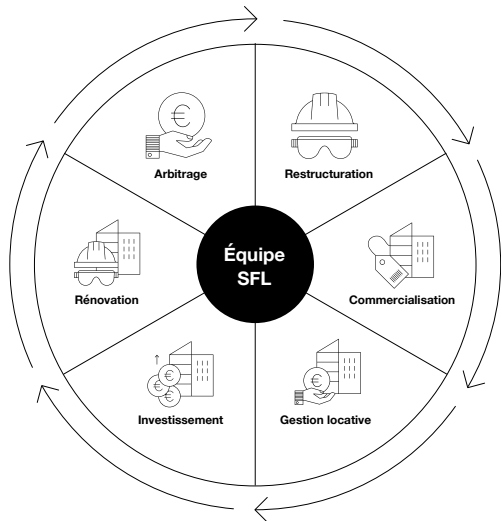
(1) Détails à retrouver en partie 2.1.1 liés à l'exigence de publication SBM-3.

(1) Gouvernance en place avant le départ du Directeur général et la nomination de la Directrice générale déléguée en tant que Directeur général le 21 décembre 2024.

1.3. Stratégie

1.3.1. Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur (SBM-1)

SFL vise à concevoir un immobilier « prime » et durable pour offrir à ses clients une expérience de bureau unique. Elle est présente sur l'ensemble des étapes de la chaîne de valeur qui rythment les phases de vie des immeubles.



Le modèle de création de valeur de SFL est décrit plus en détail dans le Rapport intégré du Groupe en pages 14 et 15. Il présente les éléments relatifs à la vision du Groupe, ses valeurs, sa stratégie, ses métiers et sa valeur ajoutée.

1.3.2. Parties prenantes et impacts, risques et opportunités matériels en lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-2 & SBM-3)

Le dialogue avec les parties prenantes est au cœur de la stratégie de SFL. La façon dont nous prenons en compte leurs attentes, dont nous organisons le dialogue avec elles, nous permet de nourrir notre stratégie et notre modèle économique.

Le tableau ci-dessous présente de façon synthétique les principales typologies de parties prenantes internes et externes, leurs enjeux et les différentes interactions.

Principales parties prenantes		Principales attentes des parties prenantes	Modes de dialogue	Plus de détails
Personnel de l'entreprise	Collaborateurs	Attractivité	Consultation sur la qualité de vie et les conditions de travail	En partie 3.1.
	Représentants du personnel	Développement des compétences Égalité professionnelle Santé, sécurité et qualité de vie au travail	Instances de représentation du personnel Réunions internes	
Clients et utilisateurs finaux	Prospects	Relations suivies à chaque étape du parcours clients	Comités locataires	En partie 3.3.
	Locataires Collaborateurs des locaux et utilisateurs des bureaux	Confort et aménagement des locaux Développement de nouveaux services Certification et labellisation	Enquêtes de satisfaction Baromètre Paris Workplace Présence sur site	
Partenaires économiques	Pilotes Exploitants multitechniques Maîtres d'œuvre Entreprise chantiers	Qualité de la relation Loyauté des pratiques Délais de paiement Engagements en commun sur les sujets ESG	Charte achats responsables Questionnaire fournisseurs Présences sur les chantiers et sur les actifs en exploitation	En partie 4.1.
Partenaires financiers	Actionnaires Investisseurs Banques	Durabilité du modèle économique Résilience des actifs Transparence des communications	Communication financière, extra-financière et institutionnelle Assemblée générale Rencontres investisseurs	En partie introductive et en parties 1.2. à 1.4.
Pouvoirs publics	Mairie de Paris Mairie d'arrondissements	Empreinte urbaine Mixité et densification des usages Qualité architecturale Conception bioclimatique	Réunion en amont de la programmation des opérations Rencontres individuelles Participation aux initiatives locales	En partie 3.2.
Communautés locales	Résidents Commerçants locaux Associations	Ouverture sur la ville des actifs Mixité des usages Limitation des nuisances	Réunions riverains en amont de la programmation des opérations Réunions et moyens de communication ad hoc en phase chantiers	En partie 3.2.

1.4. Gestion des impacts, risques et opportunités

1.4.1. Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1)

Pour harmoniser ses pratiques avec celles de son actionnaire principal Inmobiliaria Colonial, SFL a participé à l'élaboration de l'analyse de double matérialité réalisée au niveau Groupe. La matrice de double matérialité en résultant a été adoptée par SFL. Les activités, la chaîne de valeur et les objectifs d'investissement sont en effet alignés entre les équipes françaises et espagnoles (acquisition et gestion d'actifs tertiaires de premier ordre), garantissant ainsi une cohérence dans les enjeux matériels des deux entreprises. La seule différence réside dans la localisation des actifs, parisiens pour SFL et barcelonais et madrilènes en complément pour Colonial, sans que cela ne crée de différences particulières sur la matérialité des enjeux et sous-enjeux étudiés.

Une première analyse de double matérialité avait été effectuée en 2023. Elle a été mise à jour fin 2024 pour assurer sa conformité avec les dernières recommandations⁽¹⁾. Cette mise à jour a notamment permis de compléter la cartographie de la chaîne de valeur de Colonial, couvrant les activités amont, aval et les opérations internes, et d'ajuster la classification des impacts selon leurs

horizons temporels, leur survenue dans la chaîne de valeur et les parties prenantes affectées.

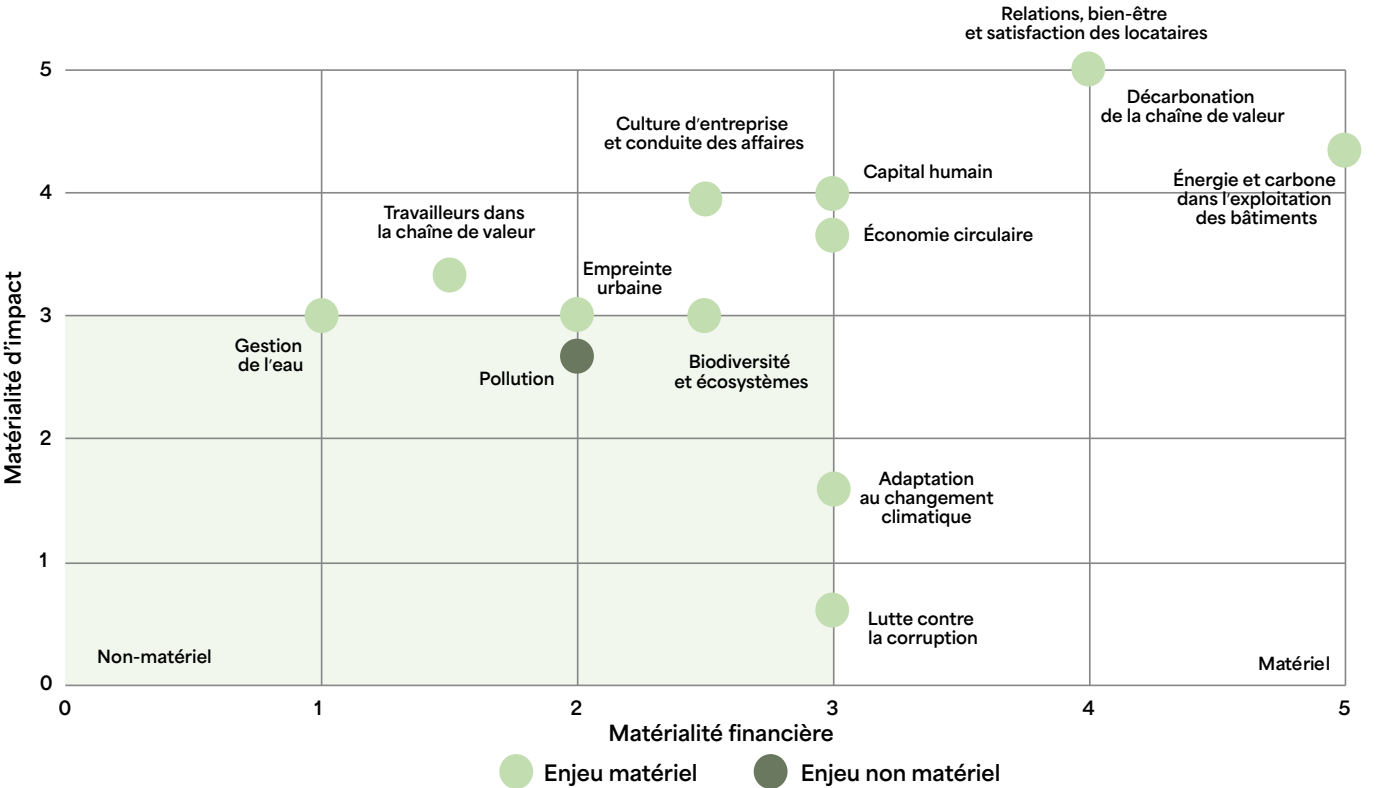
La méthodologie d'analyse retenue évalue l'importance relative de chaque enjeu et sous-enjeu ESG identifié, en termes d'impact (effets significatifs réels ou potentiels sur les personnes ou l'environnement à court, moyen ou long terme, causés directement par les activités de l'entreprise ou liés à sa chaîne de valeur) et d'un point de vue financier (influence sur les flux de trésorerie futurs).

L'évaluation de la matérialité des enjeux et des sous-enjeux ESG s'est basée sur des échanges avec des parties prenantes principalement internes, identifiés comme les plus aptes à fournir une vision claire des enjeux de l'entreprise et à comprendre les attentes des parties prenantes.

Chaque enjeu a été évalué selon son horizon temporel, son apparition dans la chaîne de valeur, les parties prenantes concernées, son échelle (degré d'impact sur les personnes et l'environnement), sa portée, son caractère irréversible et sa probabilité d'occurrence.

Sur la base de cette évaluation, les enjeux ESG les plus matériels en termes d'impact et de matérialité financière ont été identifiés pour les activités du Groupe.

Analyse de double matérialité



(1) Guide de l'EFRAG.

1.4.2. Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par le rapport de durabilité de l’entreprise (IRO-2)

Le tableau ci-dessous précise la concordance entre les enjeux matériels couverts dans ce Rapport de durabilité et les ESRS. Il indique également les exigences de publication couvertes.

Enjeu matériel	ESRS	Exigences de publication couvertes	Chapitre du Rapport
Énergie et carbone dans l’exploitation des bâtiments	E1 Changement climatique	E1-1 à E1-6	2.1
Décarbonation de la chaîne de valeur			
Adaptation au changement climatique			
Gestion de l’eau	E3 Ressources hydriques et marines	E3-1 à E3-4	2.2
Biodiversité et écosystèmes	E4 Biodiversité et écosystèmes	E4-1 à E4-5	2.3
Économie circulaire	E5 Utilisation des ressources et économies circulaires	E5-1 à E5-5	2.4
Capital humain	S1 Personnel de l’entreprise	S1-1 à S1-17	3.1
Empreinte urbaine	S3 Communautés affectées	S3-1 à S3-5	3.2
Relations, bien-être et satisfaction des locataires	S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	S4-1 à S4-5	3.3
Culture d’entreprise et conduite des affaires	G1 Conduite des affaires	G1-1 à G1-6	4.1
Lutte contre la corruption			

Il convient toutefois de noter que pour cette année d’application volontaire du cadre défini par la CSRD, il a été convenu de ne pas communiquer sur les exigences de publication liées à l’enjeu « Travaill

eurs dans la chaîne de valeur » (ESRS S2). Une communication sera effectuée sur cet enjeu dès la prochaine année.

Science-Based Targets (SBTi), prévoient une décarbonation quasi totale du secteur immobilier d’ici 2050.

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

- ◆ **l’identification et l’évaluation des risques** que font peser le changement climatique sur son activité et la **compréhension de leurs impacts** au travers de la mesure la plus large et la plus fine possible de l’empreinte carbone (plus de détails dans les exigences de publication SBM-3 et E1-6) ;
- ◆ **l’adoption d’un plan de transition** comprenant des **objectifs de réduction** précis, ambitieux et atteignables et une compréhension des besoins que fait peser l’adaptation aux effets du changement climatique (plus de détails dans les exigences de publication E1-1 à E1-4).

2.1.1. Impacts, risques et opportunités matériels liés au changement climatique et interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Les risques liés aux effets du changement climatique sont de plus en plus pris en compte. Notre approche respecte les lignes directrices de la TCFD⁽²⁾ et de l’ISSB⁽³⁾ S2 et intègre donc une gouvernance dédiée, une analyse approfondie des risques physiques et des risques de transition, une stratégie d’actions et des objectifs et indicateurs dédiés. Elle s’intègre également dans le cadre de l’analyse générale sur les facteurs de risque du Document d’enregistrement universel⁽⁴⁾.

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

Analyse des principaux risques liés au changement climatique

Risques de transition

L’utilisation de scénarios de référence⁽¹⁾, a fait ressortir trois risques principaux et matériels pour l’activité de l’entreprise, présentés ci-dessous en résumé.

Ce sont des risques de transition propres à l’environnement régle-

Type de risque	Description du risque	Horizon	Impact potentiel avant actions	Réponses SFL
Réglementaire	Durcissement des réglementations environnementales, notamment sur l’efficacité énergétique et l’adaptation des bâtiments aux effets du changement climatique	Court terme	Risque d’obsolescence du patrimoine et augmentation des CAPEX et des OPEX pour maintenir la performance technique des bâtiments.	Plan de décarbonation, axé sur la sobriété d’exploitation et des investissements ambitieux et ciblés sur les actifs. Certification SBT 1,5 °C des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
	Polarisation du marché des bureaux du fait d’une demande croissante des clients pour des espaces plus durables, aux qualités environnementales avérées et bien desservis par les transports en commun	Court et moyen termes	Perte de valeur et de commercialité pour les immeubles qui n’auraient pas démontré leurs qualités environnementales.	Intégralité du patrimoine et des opérations de développement certifiés. Accessibilité aux transports en commun exceptionnelle. Développement des infrastructures d’accueil pour les mobilités douces.
Marché				84% des lignes bancaires confirmées déjà adossés à des performances ESG. Participation volontaire aux différents benchmarks ESG (92 et 97/100 et niveau 5 stars aux deux benchmarks GRESB). Anticipation des réglementations de reporting européennes (CSRD et Taxonomie).
Réputationnel	Demande croissante de la part des investisseurs de performance en matière ESG	Moyen et long termes	Accès réduit aux marchés et augmentation du coût de la dette pour les entreprises qui n’auraient pas démontré leur performance.	

Risques physiques

SFL, acteur immobilier à long terme, s’engage à travers sa politique d’investissement durable à renforcer la résilience de ses actifs, afin d’assurer leur pérennité.

La qualité de ses immeubles se mesure par la grande qualité de leurs emplacements, leur capacité à s’adapter aux besoins changeants des entreprises, aux normes réglementaires et environnementales, mais également par leur aptitude à faire face aux effets du changement climatique.

Cela repose sur une analyse approfondie des risques physiques pouvant affecter le patrimoine, ainsi que sur la mise en place d’un système de suivi rigoureux et de mesures de prévention et d’adaptation appropriées.

L’adaptation des immeubles SFL aux effets du changement climatique est une préoccupation qui a été étudiée dès 2018 en établissant un premier état des lieux de la résilience des actifs face à des aléas physiques. Cette première analyse effectuée selon les recommandations de l’ADEME avait alors permis d’analyser les vulnérabilités éventuelles des actifs du patrimoine, anticiper les conséquences potentielles sur l’exploitation et pouvoir ainsi

mentaire du secteur du bâtiment, aux demandes des locataires pour des bâtiments toujours plus vertueux, et au développement de la finance durable.

Les réponses apportées par SFL pour atténuer l’exposition aux risques sont présentées de façon succincte dans ce tableau et sont détaillées par ailleurs dans les pages suivantes du Rapport.

garantir les conditions de confort de ses clients. Les bâtiments détenus par SFL avaient ainsi été analysés selon leur capacité de résilience vis-à-vis des principaux risques en identifiant les impacts éventuels par lots techniques (superstructure et enveloppe, plomberie, électricité, CVC, aménagements extérieurs...).

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

SFL, en tant que membre de l’OID⁽²⁾, utilise depuis 2023 la plateforme Resilience For Real Estate (R4RE) développée spécifiquement pour effectuer son analyse de résilience. Cet outil permet d’identifier les immeubles soumis à des risques importants à plus ou moins long terme et de définir ainsi les actions adaptatives à mettre en place dans un horizon de temps adapté. L’exposition aux risques a été analysée selon trois scénarios climatiques (RCP2.6 / RCP4.5 / RCP 8.5⁽³⁾) et trois horizons temporels (2030 / 2050 / 2070).

Il ressort de cette nouvelle analyse que les risques physiques ne présentent pas à l’heure actuelle d’impacts pouvant être signifi-

(1) Hausse prévue le 11 novembre 2024 par l’Organisation météorologique mondiale.
(2) Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.
(3) International Sustainability Standards Board.
(4) En pages 17 à 32 du Document d’enregistrement universel.

catifs pour l’activité de SFL. Les risques liés aux inondations sont systématiquement pris en compte dans les projets de restructurations ou de rénovations et n’évoluent pas de manière assez significative selon les scénarios et les horizons temporels. En outre, les risques liés à l’augmentation des températures et à la multiplication des pics de chaleur restent limités pour les activités de SFL.

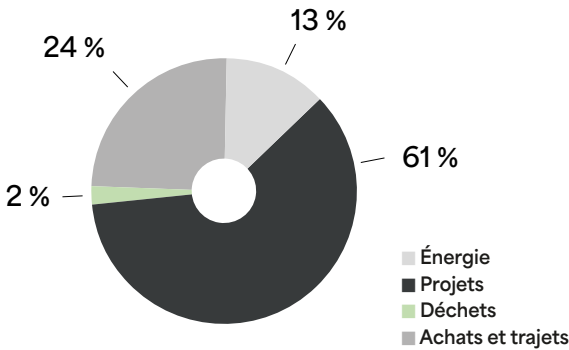
Les modèles de prévision climatique continuent de se développer et de s’affiner. Cette analyse est vouée à être régulièrement mise à jour en fonction des dernières avancées scientifiques.

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

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

Scopes	Poste d’émissions	2021	2022	2023	2024
Scopes 1, 2 & 3 aval	Énergie	4,4	4,9	4,2	3,1
	Projets	20,1	14,9	11,5	14,7
Scope 3 amont	Déchets	0,4	0,7	0,6	0,5
	Achats et trajets	4,3	4,9	4,9	6,0
Total		29,2	24,6	21,2	24,3

Répartition des émissions de gaz à effet de serre en tCO₂e en 2024 par principaux postes d’émissions et Scope du GHG Protocol



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

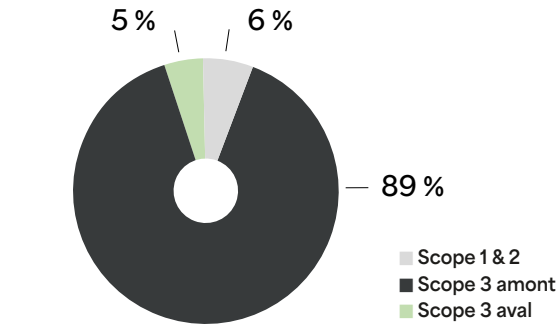
- ◆ les **consommations d’énergie**, tant sur les parties communes (Scopes 1 & 2) que sur les parties privatives (Scope 3 aval), représentant 13% du total en 2024 ;
- ◆ les **projets de restructuration et de rénovation du patrimoine**, à hauteur de 61% du total en 2024, un poste en hausse entre 2023 et 2024 du fait d’un nombre plus important d’opérations en chantier cette année, comparativement à une année 2023 durant laquelle le nombre d’opérations a été relativement réduit ;
- ◆ la **gestion des déchets d’exploitation** pour 2% des émissions totales ;
- ◆ les **achats**, de prestations de services principalement, sur les actifs en exploitation comme au niveau de SFL, et **les trajets des collaborateurs SFL** dans une moindre mesure, pour 24% du total.

Compréhension des impacts de SFL en matière de changement climatique

La mesure de l’impact carbone tout au long de la chaîne de valeur de SFL constitue la première étape de sa stratégie de réduction des émissions. Elle permet d’identifier les principales sources d’émissions de gaz à effet de serre et d’évaluer leurs impacts majeurs.

Cette démarche de mesure se veut aussi exhaustive que précise, afin de mettre en lumière l’impact des activités de SFL sur les trois Scopes du GHG Protocol et de définir les actions les plus adaptées.

En 2023, SFL a affiné sa méthodologie de mesure en collaboration avec le cabinet d’expertise Carbone 4, reconnu pour son expertise dans ce domaine.



Ce travail de mesure nous permet de dresser des priorités claires dans notre objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d’établir un plan de transition et des politiques adaptées à nos enjeux.

2.1.2. Plan de transition pour l’atténuation du changement climatique (E1-1)

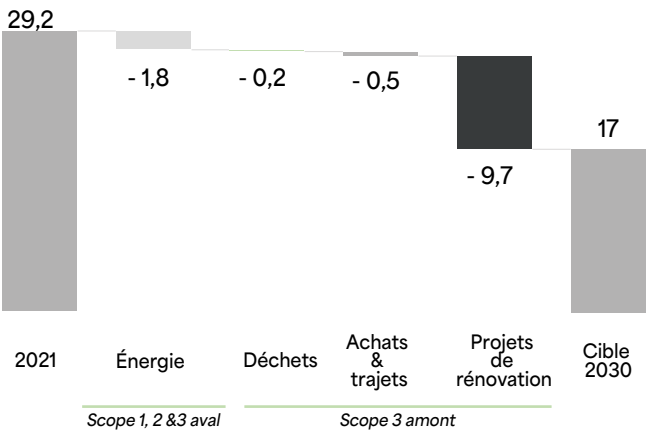
Notre plan de transition pour répondre à l’urgence climatique et à l’ambition d’un futur bas carbone passe par une réduction importante des émissions de gaz à effet de serre sur l’ensemble de la chaîne de valeur.

Il vise une réduction de 42% des émissions de gaz à effet de serre des Scopes 1, 2 et 3 d’ici 2030 par rapport à 2021. Fin 2024, les actions déjà déployées ont permis d’atteindre une réduction de 17%.

Cet objectif a été approuvé par la Direction générale de SFL en décembre 2023. Il s’inscrit également dans l’objectif de réduction des GES adopté par l’actionnaire principal début 2024.

Cet objectif est compatible avec l’ambition de limiter le réchauffement climatique à +1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels tel qu’introduit par l’accord de Paris trouvé à l’issue de la COP 15. La réduction annuelle retenue pour l’objectif de SFL (en % du total des émissions) est en effet légèrement supérieure à l’objectif requis par la Science-Based Targets Initiative (SBTi) dans son approche de réduction en valeur absolue⁽¹⁾.

Trajectoire de réduction à horizon 2030 et contribution des principaux leviers de décarbonisation en ktCO₂e



Principaux leviers de décarbonation

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

Scopes 1, 2 et 3 aval

Sobriété énergétique dans l’exploitation : les actions s’orientent vers une maîtrise de l’efficacité énergétique et du pilotage de la consommation de fluides sur les bâtiments en exploitation, une transition vers des énergies et des fluides frigorigènes moins carbonés et une sobriété résultant du dialogue avec les locataires et les utilisateurs des bureaux SFL.

Scope 3 amont

Sobriété programmatique par la réduction du carbone embarqué et le développement d’une économie circulaire : utilisation plus rationnelle des ressources, engagement continu avec les architectes, les entreprises partenaires en phase travaux et les partenaires d’exploitation pour décarboner nos achats et adopter des modes constructifs plus vertueux.

Investissements visant à soutenir la mise en œuvre du plan de transition

Près de 6 millions d’euros de CAPEX ont été investis en 2024 pour les actions participant à la réduction des émissions liées aux actifs

en exploitation Scopes 1, 2 et 3 aval (émissions issues des consommations d’énergie des parties communes ainsi que des parties privatives des immeubles). Plus de 20 millions d’euros de CAPEX sont prévus sur les cinq prochaines années sur ces mêmes périmètres. Ces investissements visent notamment l’amélioration des systèmes de chauffage de ventilation ou de climatisation (CVC), des éclairages, des systèmes de gestion technique centralisée du bâtiment ou la production d’énergie renouvelable.

Il convient ici de rappeler que SFL développe des actifs immobiliers pour ensuite les gérer et les exploiter. Des investissements visant à soutenir la mise en œuvre du plan de transition sont donc également intégrés aux projets de restructuration. SFL estime qu’environ un tiers des budgets des projets auront un impact sur les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment une fois celui-ci entré en exploitation.

Caractérisation des émissions de gaz à effet de serre bloquées

Plusieurs sources d’émissions de gaz à effet de serre peuvent potentiellement prendre le caractère d’émissions bloquées dans l’empreinte carbone globale de SFL. Elles sont présentées ici par Scope du GHG Protocol.

Scope 1 : les émissions liées aux fuites sur les équipements comportant des fluides frigorigènes pourraient représenter des émissions bloquées à fin 2030 en fonction du renouvellement possible des équipements et des technologies disponibles.

Scope 2 : les émissions de gaz à effet de serre liées au mix énergétique des réseaux urbains peuvent être difficilement maîtrisables. SFL est convaincu des vertus de ces équipements collectifs et un nombre important de ces actifs sont raccordés, mais le contenu carbone d’un kWh issu du réseau de chaleur parisien reste encore assez élevé à fin 2024 (comparativement aux autres sources d’énergie).

Scope 3 amont : les émissions liées au poids du carbone embarqué dans les matériaux utilisés lors des opérations de développement pourraient également représenter des émissions bloquées dans le cadre de l’objectif de réduction SFL.

Ces différentes sources d’émissions sont toutefois intégrées dans l’objectif de réduction globale des émissions de gaz à effet de serre (- 42% entre 2021 et 2030 en valeur absolue) et SFL tâchera d’en minimiser la portée à horizon 2030. Les émissions liées au poids du carbone embarqué sont également intégrées dans des objectifs de réduction spécifiques (< 500 kgCO₂e/m² en phase construction et < 700 kgCO₂e/m² sur l’ensemble de la vie du bâtiment pour tous les projets de restructuration et de rénovation d’ici 2030).

SFL n’est que faiblement exposée aux activités liées au charbon, pétrole et au gaz. Les énergies fossiles ne représentent que 1,7% de la consommation directe du groupe en 2024 (gaz naturel uniquement). Et il a été décidé cette année d’abandonner totalement le recours direct aux énergies fossiles en supprimant les deux derniers équipements fonctionnant au gaz naturel d’ici l’hiver 2025/2026.

(1) Scope 2 market-based.

(1) Absolute Contraction Approach.

Les énergies fossiles sont toutefois également présentes de façon indirecte dans les énergies liées au Scope 2, de façon réduite dans le mix énergétique utilisé pour produire l’électricité du fournisseur (5,6 % du total) et de façon plus importante dans celui du réseau de chaleur parisien (49,3 %).

Elles s’appliquent aux 17 actifs du Groupe, sans exclusions, et la responsabilité de leur application incombe à la Direction technique et développement.

Politique	Enjeu	Principaux engagements et impacts, risques et opportunités auxquels la politique répond
Politique environnementale	Changement climatique	Compréhension des impacts du changement climatique Mise en place de plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre Mise en place de plans de résilience du patrimoine
	Consommation énergétique	Recours aux énergies renouvelables Investissements pour améliorer l’efficacité énergétique
Politique changement climatique	Atténuation du changement climatique	Prévention des risques liés aux aléas climatiques (inondations notamment) Limitation des altérations aux écosystèmes
	Adaptation au changement climatique	Calcul de l’empreinte carbone la plus élargie possible Réduction du carbone embarqué dans les matériaux Réduction des émissions liées aux consommations d’énergie sur les actifs du Groupe Promotion d’une mobilité durable
Politique énergie renouvelable et efficacité énergétique	Amélioration de l’efficacité énergétique	Stratégies pour réduire la demande en énergie sur les actifs Optimisation et amélioration de la performance énergétique saisonnière des actifs
	Énergies renouvelables	Augmentation de la production d’énergie renouvelable sur site Achats d’énergie renouvelable
	Innovation et digitalisation	Poursuite de l’automatisation dans le contrôle et la gestion technique des actifs

2.1.4. Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3)

Actions liées à l’atténuation du changement climatique

Les actions et les ressources mises en œuvre par SFL pour l’atténuation du changement climatique s’organisent principalement autour de trois piliers :

- ◆ amélioration de l’efficacité énergétique des actifs en exploitation ;
- ◆ transition vers des énergies décarbonées ;
- ◆ réduction du carbone embarqué dans la chaîne de valeur.

Amélioration de l’efficacité énergétique des actifs

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont de loin le premier poste de consommation d’énergie en France avec 46 % de l’énergie consommée⁽¹⁾. L’amélioration de l’efficacité et de la sobriété énergétique est donc un enjeu prépondérant.

Elle a vu son importance confirmée par le décret relatif aux obligations d’amélioration de la performance énergétique (dit « décret tertiaire ») dans les bâtiments tertiaires qui fixe notamment des objectifs de réduction des consommations de - 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050.

2.1.3. Politiques liées à l’atténuation du changement climatique et à l’adaptation à celui-ci (E1-2)

Les politiques mises en place par SFL pour contribuer à l’atténuation du changement climatique et à l’adaptation à celui-ci sont regroupées dans les trois documents décrits dans le tableau ci-dessous. Ces politiques ont été remises à jour et réadoptées fin 2024.

Ces objectifs nationaux sont ambitieux. Leur atteinte passe par des investissements ciblés et par l’amélioration continue de la gestion technique des actifs. Elle passe aussi par une prise en compte des nouveaux besoins de nos clients qui peuvent entraîner des conséquences sur l’intensité d’usage de nos bâtiments (numérique, serviciel, restauration…) ainsi que par un dialogue et une émulation collective entre bailleur et preneur – particulièrement en France sous l’impulsion du décret tertiaire – vers une sobriété de consommation. Après dix ans d’investissements importants dans le bâti (CAPEX), SFL s’emploie également à mettre en place un écosystème complet de systèmes et d’acteurs pour améliorer sa maîtrise de l’efficacité énergétique.

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

SFL s’est notamment entourée d’acteurs reconnus et complémentaires pour bâtir son nouveau plan stratégique qui doit lui permettre de réduire des consommations de 40 % à fin 2030 par rapport à l’année de référence 2017. Après une première action visant à accroître la quantité des données récoltées, au travers de la multiplication du sous-comptage, un schéma directeur technique global a été développé à l’échelle du patrimoine. Ce schéma, décliné en trajectoire énergétique et carbone à 2030

propre à chaque actif, permet au patrimoine de SFL de s’inscrire dans trajectoires d’amélioration définies par le décret tertiaire et par l’outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) et s’assurer ainsi de la cohérence avec les objectifs de décarbonation nationaux et européens. Le schéma directeur comprend la réalisation d’études énergétiques permettant de mettre en évidence les ajustements nécessaires sur les usages ou sur la maintenance et des plans d’investissements propres à chaque actif.

◆ Implication des mainteneurs techniques au moyen de contrats de performance énergétique, carbone et eau

Les mainteneurs multitechniques et les pilotes des actifs sont des partenaires clés pour relayer l’ambition environnementale sur le patrimoine du Groupe. Ce partenariat peut prendre la forme de contrats de performance énergétique, carbone et eau, tels que déployé à fin 2024 sur cinq actifs du patrimoine, et dans lequel le contrat multitechnique intègre des objectifs progressifs en termes d’efficacité énergétique en MWh, l’atteinte ou non des objectifs vient impacter financièrement le contrat.

Ces contrats de performance sont de véritables leviers pour emmener le mainteneur et l’encourager à être force de proposition dans la réduction des consommations. Les résultats encourageants enregistrés sur les 5 premiers sites nous incitent à vouloir le déployer sur d’autres sites.

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

SFL a également initié un travail important de dialogue et d’émulation avec ses preneurs pour bien appréhender et venir réduire les consommations énergétiques globales de ses bâtiments en intégrant les énergies consommées sur les parties privatives : mandats pour partager les consommations, échange sur les profils énergétiques lors des comités clients, etc.

SFL connaît et suit la très grande majorité des consommations d’énergie de ses locataires. Seuls 7 % de ses consommations ont été estimées sur l’année 2024⁽¹⁾.

Des efforts particuliers avaient été initiés à l’hiver 2022/2023 lorsque les tensions sur les marchés énergétiques et la baisse des moyens de production d’électricité nucléaire en France avaient amené à s’engager pour plus de sobriété. On estime que les actions entreprises avaient alors permis de réduire de 10 % les consommations énergétiques à cette période, avec des pointes de 15 à 18 % selon les actifs.

Transition vers des énergies moins carbonées

La maîtrise des consommations énergétiques et de l’impact carbone associé passe aussi par une optimisation du mix énergétique et le choix de sources d’énergie moins carbonées. SFL vise à l’amélioration de ce mix énergétique, au travers notamment des actions suivantes.

◆ Abandon des équipements fonctionnant aux énergies fossiles sur tout le patrimoine :

- remplacement de la dernière chaudière au gaz sur les parties communes par une pompe à chaleur à l’hiver 2025/2026 ;
 - remplacement de la dernière chaudière au gaz dans les parties privatives lors de la rénovation de l’actif Condorcet en travaux à partir de 2025.
- #### ◆ Favorisation des énergies aux facteurs d’émission les plus faibles :
- extension progressive des raccordements aux réseaux de froid urbain (réseau bénéficiant d’un facteur d’émission faible) sur les immeubles du patrimoine desservis et en cours de restructuration (Scope notamment) ;
 - déploiement de pompes à chaleur sur certains sites avec des réductions importantes des consommations énergétiques depuis leurs installations.

Réduction du carbone embarqué dans le cadre des projets de restructuration et de rénovation

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

Ces étapes de la vie du bâtiment ont un impact crucial dans la stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre puisque les émissions liées aux projets ont représenté 61 % de l’empreinte carbone globale de SFL en 2024.

La volonté de SFL de réduire la quantité de carbone embarqué dans ses activités et de favoriser une économie circulaire consiste à développer et gérer des actifs immobiliers en limitant le poids carbone et la consommation de ressources naturelles dans ses programmes, ses achats et ses modes constructifs et de réduire la production de déchets. Une attention particulière est ainsi apportée au bâti existant pour en limiter la démolition en favorisant le réemploi des matériaux existants sur site ou en les proposant sur des plateformes spécifiques de réemploi⁽²⁾.

◆ Généralisation des analyses de cycle de vie sur les projets pour comprendre le poids du carbone embarqué

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

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

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

(1) Si l’on excepte le dernier trimestre 2024 renseigné sur la base du dernier trimestre 2023.
(2) Se référer également aux informations publiées dans l’ESRS E5 au chapitre 2.4.

	Type d’opération	Particularités	Années de début & de fin d’opération	Émissions de gaz à effet de serre liées à la construction ⁽¹⁾ en kgCO ₂ e/m²
#cloud.paris	Rénovation lourde		2013 à 2015	858
83 Marceau	Rénovation lourde		2019 à 2021	881
Biome	Rénovation lourde		2020 à 2022	704
Cézanne Saint-Honoré	Rénovation lourde	Sans modification de façade	2021 à 2022	460
Louvre Saint-Honoré	Rénovation lourde	Coques nues, fluides en attente	2020 à 2023	461
Galerie des Champs-Élysées	Rénovation de façade uniquement	Coques nues, fluides en attente	2022 à 2023	102
Scope	Restructuration	Immeuble de grande hauteur	2024 à 2026	770
Hausmann Saint-Augustin	Rénovation majeure	Sans modification de façade	2024 à 2025	345
Louvre Saint-Honoré	Rénovation majeure	Impact façade limité	2024 à 2027	578

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

• Le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) sur les opérations de rénovation majeure pour valider les actions entreprises

Le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) est également recherché sur les opérations de rénovation majeure. L’opération Biome avait d’ailleurs été retenue dès 2018 pour être l’un des premiers bâtiments de Paris labellisé BBCA en rénovation notamment grâce à l’emploi de béton bas carbone dans 3 555 m² de plancher. Les opérations Scope (en travaux) et Condorcet (début des travaux prévu en 2025) visent également ce label.

• Une méthodologie interne propre pour l’ensemble des autres opérations de rénovation

Cette connaissance des impacts carbone des opérations a été renforcée en 2024 par le développement d’une méthodologie propre pour toutes les opérations en milieu occupé. Cette méthodologie doit permettre de mieux définir la quantité de carbone embarqué et favoriser le réemploi. Une formation spécifique à destination des responsables de site pour présenter les principales analyses faites par opération et les actions de réduction qui ont pu être mises en place. Un outil en cours de création permettra aux équipes d’affiner encore plus la mesure de l’impact carbone.

Actions liées à l’adaptation au changement climatique

Les dernières années ont été les plus chaudes jamais enregistrées en France. L’année 2022 a notamment été l’année de tous les records en France, avec des épisodes de canicule estivale très marqués et persistants en région parisienne. Et 2023 s’est classée comme la deuxième année la plus chaude jamais mesurée après 2022. C’est au niveau mondial que l’année 2024 s’est distinguée, en dépassant la barre des +1,5 °C bien que les anomalies de température aient été moins marquées cet été sur le territoire français.

Actions mises en place pour limiter l’impact des canicules

La gestion des épisodes de canicule d’un point de vue technique sur les actifs se fait en étroite collaboration avec les exploitants et les locataires. Elle a pu venir prouver le bon dimensionnement et la bonne exploitation des équipements techniques, et notamment ceux de production de froid, puisqu’aucun dysfonctionnement n’a été enregistré. Des communications préventives sont effectuées

auprès de nos locataires en amont de ces épisodes caniculaires pour rappeler les conduites à suivre : aucune remontée négative n’a été recensée les derniers étés.

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

Sur le projet Condorcet, une expérimentation a été menée pour la mise en place de systèmes de rafraîchissement passif (protections solaires, ventilation naturelle, brasseurs d’air...) sur l’un des bâtiments. Les premiers résultats sont en cours d’analyse à fin 2024 et l’expérimentation doit être poursuivie dans des conditions de forte chaleur à l’été 2025 pour vérifier si de tels systèmes s’avèrent suffisants.

Mesures mises en place pour limiter les risques d’inondation

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

2.1.5. Objectifs liés à l’atténuation du changement climatique et à l’adaptation à celui-ci (E1-4)

Objectif lié à l’atténuation du changement climatique

SFL s’est fixé pour objectif de réduire de 42% ses émissions de GES en 2030 par rapport à 2021. Cet objectif de réduction ambitieux, en valeur absolue, couvre l’ensemble des émissions significatives de GES sur les Scopes 1, 2 et 3 du GHG Protocol.

Cet objectif s’inscrit dans l’ambition de limiter le réchauffement climatique à +1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. La

réduction annuelle retenue pour l’objectif (en % du total des émissions) est légèrement supérieure à l’objectif requis par la Science-Based Targets Initiative (SBTi) dans son approche de réduction en valeur absolue (Absolute Contraction Approach).

SFL a pu précédemment faire certifier son objectif carbone sur les Scopes 1 & 2 comme étant compatible 1,5 °C par la SBTi. Elle souhaite faire certifier en 2025 son nouvel objectif maintenant que le référentiel sectoriel pour l’immobilier a été finalisé⁽¹⁾.

Les émissions futures ont été modélisées sur la base d’un patrimoine constant avec un taux d’occupation qui reste élevé et l’intégration des projets de rénovation ou de restructuration anticipés d’ici 2030. Elles prennent également en compte les efforts en matière d’efficacité énergétique sur les Scopes 1, 2 et 3 aval, et en matière de réduction du carbone embarqué sur le Scope 3 amont.

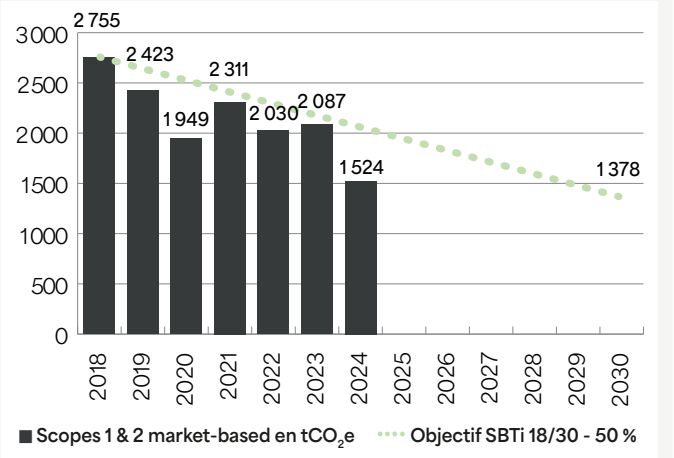
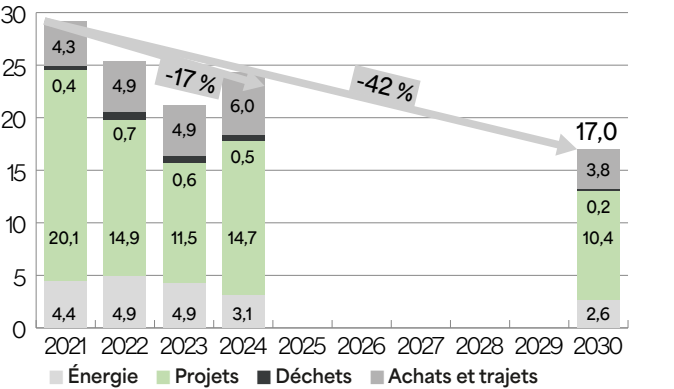
Objectif de réduction des GES et contribution quantitative des principaux leviers de décarbonation en ktCO₂e

	Scopes	2021	2024	Cible 2030	Δ 21/30	Contribution décarbonation 2030	Principaux leviers
Émissions de GES (en ktCO ₂ e)	Tous	29,2	24,3	17	-42%	-12,2	
Énergie parties communes et parties privatives	Scope 1 Scope 2 Scope 3 aval	4,4	3,1	2,6	-41%	-1,8	Abandon des énergies fossiles et remplacement des fluides frigorigènes
Déchets	Scope 3 amont	0,4	0,5	0,2	-50%	-0,2	Multiplication des solutions de tri et travail sur les modes de traitement des déchets
Projets rénovation et restructuration	Scope 3 amont	20,1	14,7	10,4	-48%	-9,7	Réduction du carbone embarqué et développement d’une économie circulaire
Achats et trajets	Scope 3 amont	4,3	6,0	3,8	-12%	-0,5	Lien avec les fournisseurs et prestataires de services

Science-Based Targets Initiative (SBTi) : validation de la trajectoire carbone sur les Scopes 1 & 2

La trajectoire carbone de SFL a été certifiée compatible avec un objectif 1,5 °C par la SBTi en août 2021. Cette trajectoire s’appuie sur un objectif de réduction de 50% des émissions des Scopes 1 & 2 (market-based) exprimées en tCO₂e entre 2018 et 2030, tel que défini dans le cadre de l’approche SME (Small and Medium-sized Enterprises) développée par la SBTi. Ces émissions ont diminué de 45% entre 2018 et 2024, soit une réduction de plus de 1230 tCO₂e en valeur absolue, en ligne avec l’objectif.

Objectif - 42 % en ktCO₂e Scopes 1, 2 & 3 en 2030 vs 2021
Présentation par principaux postes d’émissions de gaz à effet de serre



(1) Référentiel sectoriel finalisé par la SBTi fin août 2024.

Objectif lié à l'adaptation au changement climatique

SFL s’est fixée pour objectif de soumettre 100 % de ses actifs à des études de vulnérabilité aux effets du changement climatique en vue de mettre en place les mesures de prévention et d’adaptation nécessaires.

La dernière campagne d’analyse de la résilience du patrimoine aux risques physiques du changement climatique a été menée fin 2023⁽¹⁾ et les mesures d’adaptation et de prévention nécessaires sont progressivement déployées notamment à l’occasion des projets de restructuration. Comme sur Scope et Condorcet pour lesquels les coefficients de biotope surfaciques seront respectivement multipliés par 2,7 et 3 une fois les projets livrés permettant ainsi de lutter contre les phénomènes d’îlots de chaleur urbains.

2.1.6. Consommation d’énergie et mix énergétique (E1-5)

Une énergie à 85% bas carbone

La consommation d’énergie achetée par SFL, composée d’électricité, de réseaux urbains de chaleur et de froid et gaz naturel, se distingue par son origine bas carbone. Elle est à 85% issue de sources faiblement carbonées : renouvelable ou nucléaire.

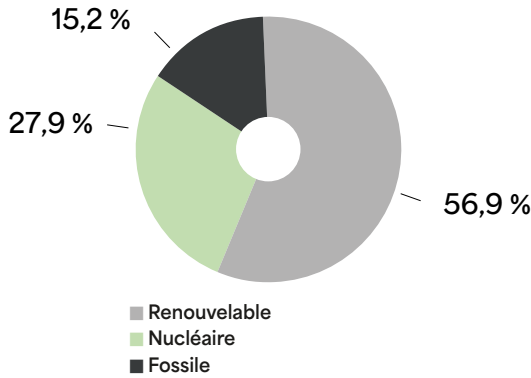
L’électricité représente 51% de l’énergie consommée en 2024 par SFL. Elle est faiblement carbonée, par le recours à la production par centrale nucléaire, historiquement présente en France, et aux énergies renouvelables.

La consommation d’énergie de SFL se distingue par sa faible consommation directe d’énergie d’origine fossile (1,7 %, uniquement au travers d’une chaudière fonctionnant au gaz naturel sur les parties communes et dont l’abandon est programmé pour 2025).

La consommation indirecte d’énergie d’origine fossile reste présente à hauteur de 13,5% du total, notamment au travers du mix énergétique du réseau de chaleur parisien alimenté lui-même à hauteur de 49% en gaz naturel.

Au total, 57% de l’énergie consommée par SFL a été produite à partir de sources renouvelables, 28% à partir de source d’énergie nucléaire et 15% à travers des sources d’énergie fossile.

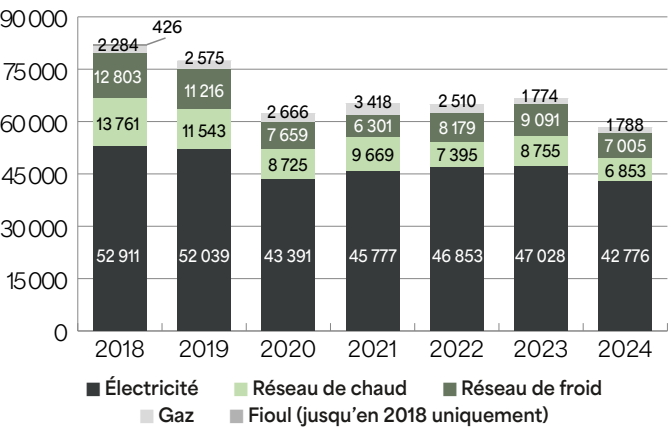
Origine de l’énergie (tout type d’énergie) achetée par SFL



Consommation d'énergie et mix énergétique (sur les parties communes et services généraux uniquement)		2023	2024	
Fossile	MWh	Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon	0	0
		Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers	0	0
		Consommation de combustible provenant du gaz naturel	645	446
		Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles	0	0
		Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles	4 692	3 643
		Consommation totale d'énergie fossile	5 337	4 089
%	Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie	16%	15%	
Nucléaire	MWh	Consommation provenant de sources nucléaires	4 229	7 512
	%	Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie	13%	28%
Renouvelable	MWh	Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse	0	0
		Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables	23 539	15 320
		Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite	0	0
		Consommation totale d'énergie renouvelable	23 539	15 320
	%	Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie	71%	57%
Total		Consommation totale d'énergie (en MWh)	33 105	26 921

Une consommation énergétique en baisse de 29% depuis 2018

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



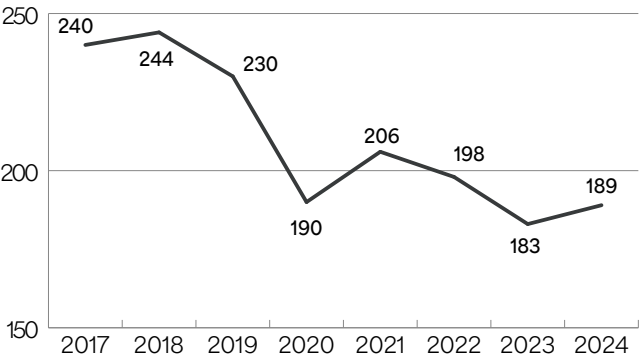
En 2024, les actifs détenus et gérés par SFL ont consommé 58422 MWh d’énergie finale : 26 921 MWh (soit 46%) au travers des énergies achetées par SFL et consommées sur les parties communes et les équipements communs et 31 501 MWh (soit 54%) dans les parties privatives.

Intensité énergétique par chiffres d'affaires nets	2023	2024	Δ 23/24 en %
Consommation totale d’énergie provenant d’activités dans des secteurs à fort impact climatique par chiffre d’affaires net provenant d’activités dans des secteurs à fort impact climatique (en MWh/€)	0,00028	0,00023	-17,4%

À périmètre courant entre 2018 et 2024, la consommation totale (toutes énergies confondues) est en baisse de 29%.

Un des indicateurs clés suivis par SFL est la réduction de l’intensité énergétique en kWh/m², en lien fort avec les obligations issues du décret tertiaire. Cette baisse atteint - 21% entre 2017 et 2024.

Intensité énergétique à périmètre courant en kWh/m²



(1) Se référer à l'exigence de publication SBM-3 de l'ESRS E1 pour plus de détails.

2.1.7. Émissions brutes de GES des Scopes 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

	Données rétrospectives					Jalons et années cibles	
	2021	2023	2024	Δ 23/24 en %	Δ 21/24 en %	2030	Cible annuelle en %/année de référence
Émissions de GES du Scope 1							
Émissions brutes de GES du Scope 1	185	121	205	70%	11%	100	-5%
% d'émissions de GES du Scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés	0%	0%	0%	-	-	-	-
Émissions de GES du Scope 2							
Émissions brutes de GES du Scope 2 (location-based)	2432	1777	1502	-15%	-38%	1100	-6%
Émissions brutes de GES du Scope 2 (market-based)	2169	1966	1319	-33%	-39%	900	-7%
Émissions significatives de GES du Scope 3							
Émissions totales brutes indirectes de GES (Scope 3)	26842	19125	22750	19%	-15%	16 013	-4%
1. Biens et services achetés	4292	4937	5925	20%	38%	3777	-1%
2. Biens d'investissement	20 062	11461	14702	28%	-27%	10 432	-5%
3. Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les Scopes 1 et 2)	721	578	483	-16%	-33%	500	-3%
4. Transport et distribution en amont	-	-	-	-	-	-	-
5. Déchets produits lors de l'exploitation	376	605	511	-16%	36%	188	-6%
6. Voyages d'affaires	7	12	20	67%	186%	6	-1%
7. Déplacements domicile-travail des salariés	11	16	16	0%	45%	10	-1%
8. Actifs loués en amont	-	-	-	-	-	-	-
9. Acheminement en aval	-	-	-	-	-	-	-
10. Transformation des produits vendus	-	-	-	-	-	-	-
11. Utilisation des produits vendus	-	-	-	-	-	-	-
12. Traitement en fin de vie des produits vendus	-	-	-	-	-	-	-
13. Actifs loués en aval	1373	1516	1093	-28%	-20%	1100	-2%
14. Franchises	-	-	-	-	-	-	-
15. Investissements	-	-	-	-	-	-	-
Émissions totales de GES							
Émissions totales de GES (location-based)	29459	21023	24457	16%	-17%	17213	-5%
Émissions totales de GES (market-based)	29196	21212	24274	14%	-17%	17 013	-5%

Les émissions de gaz à effet de serre sont en baisse de 17% sur l'ensemble des Scopes et des catégories depuis 2021.

Entre 2023 et 2024, ces émissions sont toutefois réparties à la hausse, du fait majoritairement d'un nombre de projets de rénovation et de restructuration en travaux plus conséquent cette année (comptabilisés dans la catégorie 2 du Scope 3 du GHG Protocol).

Parmi les autres postes d'émissions, il convient de noter une baisse importante des émissions liées aux consommations énergétiques (Scopes 1, 2 et 3, catégories 3 et 13).

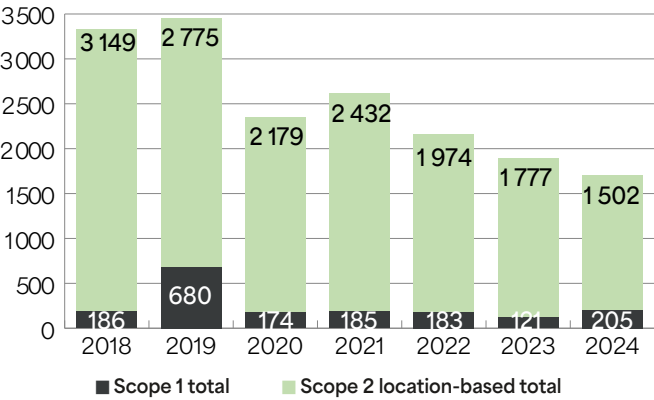
Sur les Scopes 1 & 2 particulièrement, 1707 tCO₂e ont été émises en 2024 sur le patrimoine géré par SFL du fait des consommations énergétiques et des fuites de fluides frigorigènes dans les parties communes dont:

- ♦ 205 tCO₂e directement au titre du Scope 1 et
- ♦ 1502 tCO₂e indirectement au titre du Scope 2 location-based.

À périmètre courant, les émissions des Scopes 1 & 2 sont en forte baisse depuis 2018, avec une réduction de 49% des émissions représentant 1628 tCO₂e.

L'évolution à la baisse entre 2023 et 2024 (- 10%) s'explique notamment par une baisse importante des consommations énergétiques, notamment sur le réseau de chaleur qui dispose d'un facteur d'émissions plus élevé que les autres énergies.

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



Intensité des GES par chiffres d'affaires net (en MWh/€)	2023	2024	Δ 23/24 en %
Émissions totales de GES (location-based) par chiffre d'affaires net (en teqCO ₂ /€)	0,0000897	0,0000983	9,6%
Émissions totales de GES (market-based) par chiffre d'affaires net (en teqCO ₂ /€)	0,0000905	0,0000976	7,8%

2.2. Ressources hydriques et marines (ESRS E3)

Les activités de SFL, liées à l'exploitation et le développement d'actifs immobiliers à Paris ou à Neuilly-sur-Seine, ont un impact sur la disponibilité des ressources hydriques à proximité immédiate de ses zones d'implantation. Elles n'ont toutefois pas d'impacts matériels directs ou indirects sur les ressources marines.

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

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

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

2.2.1. Politiques en matière de ressources hydriques et marines (E3-1)

Les engagements sur le sujet de l'eau sont décrits dans la politique environnementale générale du Groupe.

Ils visent à réduire la consommation d'eau en prônant une gestion responsable et par la mise en place d'actions de réduction sur les immeubles du Groupe, en lien avec l'objectif de développement durable N° 6 qui vise une gestion durable des ressources en eau.

Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs du Groupe et sa responsabilité incombe à la Direction technique et développement.

2.2.2. Actions et ressources relatives aux ressources hydriques et marines (E3-2)

Les actions visant à réduire les consommations d'eau s'articulent autour des trois axes suivants:

- ♦ la mise en place de dispositifs hydro-économes,
- ♦ la sensibilisation des locataires à l'usage de l'eau,
- ♦ le développement de la collecte des eaux pluviales.

Mise en place de dispositifs hydro-économes

L'installation de dispositifs hydro-économes est systématiquement étudiée lors des opérations de restructuration et de rénovation et des dispositifs tels que des mousseurs sont installées lors des campagnes de renouvellement des équipements.

Sensibilisation des locataires à l'usage de l'eau

Le sujet des consommations d'eau est abordé avec les locataires dans le cadre des Comités locataires. SFL partage sur la performance eau de l'actif, les potentielles fuites enregistrées et rappelle les bons gestes qu'il convient de diffuser aux utilisateurs des bureaux.

Développer la collecte des eaux pluviales

SFL s'engage à développer la collecte des eaux pluviales sur ses sites lorsque cette solution est techniquement réalisable, écologiquement bénéfique et économiquement viable. À ce jour, huit de ses actifs sont équipés de systèmes de récupération des eaux pluviales. Les eaux pluviales récupérées sont utilisées pour les besoins en arrosage.

En 2024, 1036 m³ ont ainsi été récupérés sur les systèmes en exploitation.

Des études sont systématiquement menées dans le cadre des projets de restructuration, et tous les principaux projets récemment achevés ou en cours, tels que Biome, 83 Marceau, Louvre Saint-Honoré Scope et Condorcet, prévoient d'intégrer de tels systèmes.

Systèmes de récupération en exploitation sur le patrimoine

Immeuble	Capacité en m³
Washington Plaza	18
92 CE	6
#cloud.paris	28
103 Grenelle	11
Biome	20
83 Marceau	23
Louvre Saint-Honoré	5

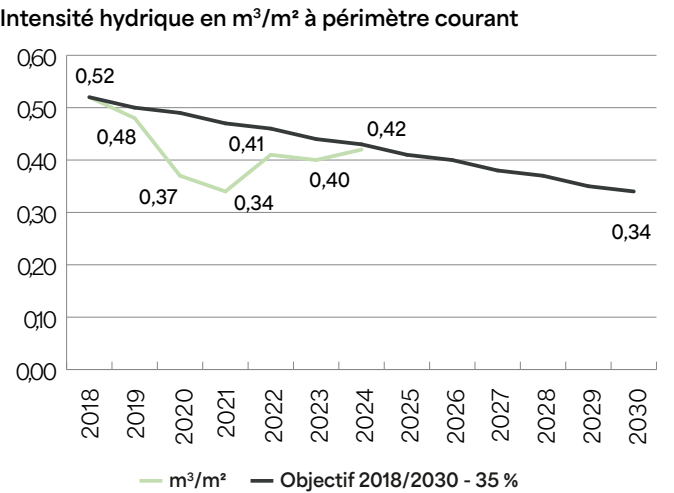
2.2.3. Objectifs en matière de ressources hydriques et marines (E3-3)

SFL s'est fixé deux objectifs en matière de ressources hydriques:

- ♦ **l'installation de dispositifs de collecte de l'eau pluviale sur 100% des projets de restructuration**: à fin 2024, de tels dispositifs sont prévus sur l'ensemble des projets dont les travaux sont en cours ou en phase de conception;
- ♦ **la réduction de 35% de l'intensité hydrique en m³/m² sur les actifs en exploitation en 2030 par rapport à 2018**: à périmètre courant, la réduction de l'intensité hydrique en m³/m² atteint 20% entre 2018 et 2024.

(1) Low-Medium (10-20%) ou Medium-High (20%-40%) selon l'Aqueduct Water Risk Atlas, du World Resources Institute.

Un résultat qui est le fruit des efforts effectués, mais qui a aussi nécessairement été impacté, en 2020 et 2021 notamment, par l'intensité d'usage des actifs réduite dans le contexte de crise sanitaire. Cela explique pourquoi l'intensité est légèrement repartie à la hausse depuis 2022 dans un contexte de retour au bureau des utilisateurs et de taux d'occupation historiquement hauts.



2.2.4. Consommation d'eau (E3-4)

	2023	2024	Δ 23/24 en %
Consommation d'eau totale en m³	145 409	129 292	- 11,1%
Consommation d'eau totale en m³ dans les zones exposées à des risques hydriques	0	0	-
Quantité totale d'eau recyclée et réutilisée en m³ (inclue dans la consommation totale)	1 978	1 036	- 47,6%

En 2024, plus de 129 000 m³ d'eau ont été consommés sur les immeubles détenus et gérés par SFL. Cela représente en moyenne 0,42 m³/m².

À périmètre courant, la consommation d'eau est en baisse de 11%

entre 2023 et 2024. Cette baisse peut s'expliquer par le déploiement progressif d'équipements hydro-économes sur les surfaces rénovées, la sensibilisation des locataires et les variations liées aux débuts et fins de travaux sur certains actifs du patrimoine.

Intensité hydrique	2023	2024	Δ 23/24 en %
Consommation totale en m³ par million d'euros de chiffre d'affaires (m³/million €)	620	520	- 16,2%

2.3. Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)

La biodiversité subit depuis plusieurs décennies une érosion sans précédent. Les scientifiques évoquent un processus menant à une sixième extinction de masse des espèces. La dernière extinction majeure s'est étendue sur plusieurs centaines de milliers d'années. En revanche, la crise actuelle progresse à un rythme beaucoup plus rapide et pourrait être directement causée par les activités humaines.

Les évaluations par l'IPBES⁽¹⁾ des écosystèmes et des services écosystémiques ont identifié 5 grands types de pressions humaines comme causes principales de la dégradation de la biodiversité :

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

2.3.1 Incidences, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Au niveau national, de 20 000 à 30 000 hectares sont artificialisés chaque année en France, avec une augmentation trois à quatre fois plus rapide que celle de la population française⁽²⁾. Cette artificialisation s'accompagne d'une accélération de la perte de la biodiversité et d'une hausse du phénomène d'îlots de chaleur.

Des actifs situés en milieu urbain dense

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

Pour autant, la diversité du vivant en milieu urbain peut s'avérer riche. Paris compte ainsi près de 2 800 espèces sauvages, à la fois animales (libellules, coccinelles, écrevisses, anguilles, brochets, grenouilles, tritons, faucons pèlerins, chouettes hulottes, renards, fouines, écureuils roux, hérissons et 11 espèces de chauves-souris) et végétales (orchidées, fougères, mousses, ainsi que les plantes et arbres cultivés)⁽¹⁾.

Des espèces qui font parfois preuve de fortes capacités d'adaptation. De même, les espaces naturels en ville peuvent rendre des services cruciaux, que ce soit pour lutter contre les phénomènes des îlots de chaleur et les pluies extrêmes ou plus prosaïquement pour offrir des moments de récréation ou de loisirs aux citoyens.

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

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

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) bioclimatique de la Ville de Paris, adopté fin novembre 2024, prévoit ainsi notamment :

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

2.3.2. Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique (E4-1)

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

Soucieux de bien comprendre ses impacts sur le vivant et ses axes de progrès et de pouvoir répondre aux attentes des clients et des pouvoirs publics, SFL a missionné un cabinet spécialisé pour réaliser des audits sur l'état du vivant sur ces bâtiments et identifier les potentiels d'action. Ces audits biodiversité ont été réalisés au deuxième semestre 2023 sur l'ensemble des immeubles en exploitation du site⁽²⁾.

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

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

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

Ces audits ont donné lieu par la suite à des ateliers biodiversité toujours avec le même cabinet spécialisé. Ces ateliers, sous un format participatif avec les assets managers, les gestionnaires et les responsables sites et travaux, ont permis d'esquisser les principales pistes d'action pour améliorer la prise en compte de la biodiversité sur les actifs en exploitation.

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

- ◆ le **Coefficient de Biotope par Surface** (CBS), officialisé par la loi ALUR, décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il vise non seulement à conserver un certain taux de foncier non imperméabilisé et non artificialisé, mais aussi des services écosystémiques ;
- ◆ la **Qualité de la Parcelle**, qui intègre les notions de continuité des écosystèmes (trame verte pour les espèces végétales et trame brune pour le sol), la présence d'un espace sanctuarisé et la capacité de résilience de l'immeuble face au changement climatique.

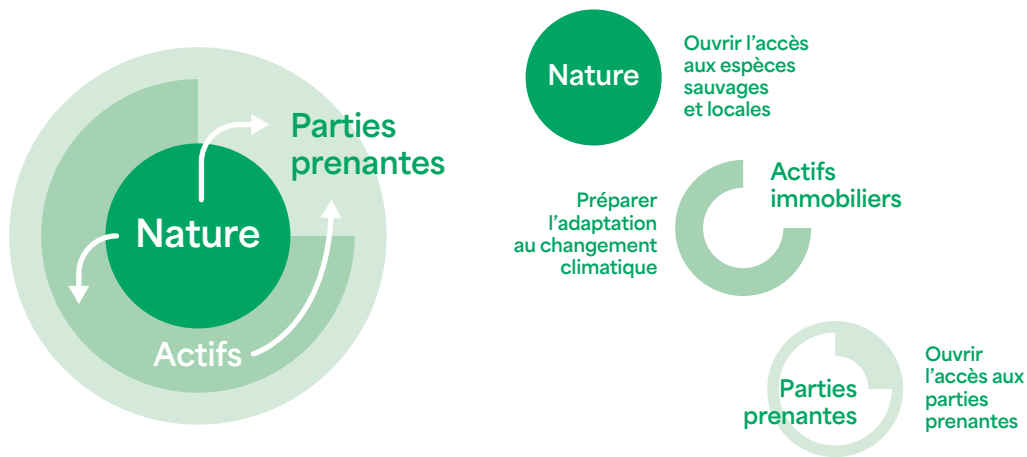
Vers une nouvelle stratégie pour la nature et le paysage

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

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

(1) IPBES : Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services ou Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.
(2) <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

(1) Source : <https://www.paris.fr/pages/biodiversite-66>
(2) 15 actifs sur 17 alors à fin 2023.



2.3.3. Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Les politiques mises en place par SFL pour contribuer à la préservation de la biodiversité et des écosystèmes sont regroupées dans les deux documents décrits dans le tableau ci-dessous. Ces politiques ont été remises à jour et réadoptées fin 2024.

Elles s’appliquent aux 17 actifs du Groupe. La responsabilité de leur application est assurée par la Direction technique et développement.

Politique	Enjeu	Principaux engagements et impacts, risques et opportunités auxquels la politique répond
Politique environnementale	Promotion de la biodiversité	Protection et promotion des espèces locales Développement des espèces végétales qui peuvent nourrir et servir d’abri aux espèces animales Développement des toitures végétalisées
	Plan de gestion	Audits biodiversité Plans de gestion de la biodiversité
Politique biodiversité	Certifications et labellisations	Recherches de certifications et labellisations sur les principaux projets
	Mesures	Description des mesures qui peuvent être mises en œuvre sur les actifs

2.3.4. Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

Ouvrir l'accès aux espèces sauvages et locales

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

Limitation de l'artificialisation des sols

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

Recensement, protection et développement des espèces locales présentes sur site

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

Cela passe d'abord par un recensement des espèces locales, et notamment celles qui présentent un intérêt ou nécessiteraient une protection particulière.

Selon le diagnostic biodiversité réalisé sur Scope, opération de restructuration en travaux en 2024, aucune espèce protégée n'est présente sur site. Une espèce dont l'habitat est protégé à Paris, le lézard des murailles, mais qui ne fait pas l'objet de menace particulière selon l'IUCN a été recensée à proximité du chantier. Les équipes en charge des espaces verts pourront être amenées à intégrer des aménagements pour accueillir cette espèce sur site.

Une des autres mesures principales consiste à adapter les façades pour limiter les risques de collision avec l'avifaune. Les audits réalisés sur le patrimoine existant ont permis de recenser les façades les plus accidentogènes.

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

Préparer l'adaptation au changement climatique

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

Gestion des eaux pluviales et limitation des besoins en arrosage

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

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

- ♦ augmentation du ruissellement et de l'abattement des pluies courantes directement sur site par différents dispositifs d'infiltration pouvant être mis en place à l'occasion des restructurations ;
- ♦ récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, mis en place sur l'ensemble des sites restructurés ces dernières années ;
- ♦ mise en place de systèmes d'arrosage hydro-économes, en goutte à gouttes ou par asperseurs⁽¹⁾.

Lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur

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

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

Les actions sont ici de trois types principalement :

- ♦ multiplication des toitures, façades et/ou terrasses végétalisées, comme sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré ou de Biome, où des nouvelles toitures végétalisées ont été créées, et sur 176 Charles de Gaulle où la terrasse a été réaménagée et végétalisée ;
- ♦ désartificialisation des sols et augmentation du pourcentage de pleine terre quand cela est rendu possible par le sous-sol parisien comme dans les projets de Biome et de Condorcet ;
- ♦ préférence donnée aux arbres à feuillage caduc qui présentent un ombrage plus important en période estivale et aux espèces les plus résilientes face aux températures de plus en plus élevées.

Ouvrir l'accès aux parties prenantes

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

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

Sur l'immeuble 176 Charles de Gaulle, la transformation récente des espaces communs a également été l'occasion d'ouvrir aux

(1) Se référer pour plus de détails à l'ESRS E3 en pages 71 et 72.

locataires et de végétaliser une terrasse précédemment occupée par des équipements techniques.

Sensibilisation aux enjeux de la biodiversité

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

Sur Biome, une partie de la toiture accessible a été aménagée pour accueillir de l'agriculture urbaine. Des ateliers et des animations effectués par l'association « Ciel Mon Radis » sont mis en place à destination des utilisateurs (plantations, récoltes, sensibilisations...).

L'obtention du label BiodiverCity est également vue comme un moyen de communiquer sur les actions en matière de biodiversité aux parties prenantes.

Ce label est recherché sur les opérations de restructuration. Il a été obtenu sur Biome et Cézanne Saint-Honoré et il est activement visé sur les projets Scope, Condorcet et 90 Champs-Élysées.

2.3.5. Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

La lutte contre l'artificialisation des sols est une priorité pour SFL. L'objectif adopté par SFL est de viser zéro artificialisation nette dans ses activités.

Aucune surface supplémentaire n'a ainsi été artificialisée lors des opérations de développement livrées ces dix dernières années.

A contrario, sur le projet Scope, dont la livraison est prévue en 2026, et qui se situe en bordure du fleuve qui traverse Paris, les options paysagères retenues sur ce projet devront permettre de faire passer le coefficient de végétalisation de la parcelle de 14 % à 42 % et le coefficient de biotope de 11 % à 36 %. Cette augmentation sera permise par la création de nouvelles continuités végétales et d'une véritable strate arborée. Les toitures seront végétalisées et un jardin sera créé de plain-pied avec la voie publique en lieu et place d'un sol édifié sur trois niveaux.

Sur le projet Condorcet une partie des sols sera désartificialisée et les espèces végétales remarquables seront conservées.

2.3.6. Indicateurs d'incidence liés à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes (E4-5)

À fin 2024, SFL compte un peu plus de 9600 m² de surfaces végétalisées sur l'ensemble de ses actifs. Cela représente 9,5 % de l'emprise foncière totale du Groupe. Ce pourcentage doit se comprendre dans le contexte particulier de la ville de Paris pour laquelle les jardins et parcs représentent 7 % de la surface totale (en excluant les deux bois de Boulogne et de Vincennes aux extrémités ouest et est).

SFL s'efforce d'augmenter ce pourcentage lors des opérations de restructuration qui peuvent avoir un impact sur le bâti et la parcelle.

Indicateurs biodiversité sur les opérations réalisées ou en projet et pouvant avoir un impact sur le bâti et la parcelle

Indicateur	Biome	Scope	Condorcet
Date de fin des travaux	2022	2026	2027
Zéro artificialisation nette	√	√	√
Coefficient de biotope par surface	Avant	N/A	11%
	Après	31%	36%
	Coefficient multiplicateur	-	x 2,7
Distance zone Natura 2000 la plus proche	> 25 km	> 20 km	> 20 km
Distance zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) la plus proche ⁽¹⁾	2,5 km	2,5 km	> 5 km

(1) Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de types 1 & 2.

2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les enjeux environnementaux soulevés par l'activité de SFL nécessitent de s'intéresser à toutes les phases du cycle de vie des bâtiments et notamment à la façon dont ceux-ci ont été construits, restructurés ou rénovés et de quelle manière des ressources ont pu être sollicitées lors de ces différentes étapes.

2.4.1. Politiques en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire (E5-1)

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

Elle est retranscrite dans la politique environnementale Groupe qui décrit les priorités suivantes en ligne avec l'objectif de développement durable N° 12 des Nations Unies sur la consommation et la production durables :

- ◆ intégrer un modèle d'économie circulaire dans l'activité du Groupe pour réduire l'utilisation de matières premières, les déchets et les émissions ;
- ◆ favoriser une utilisation efficace des ressources et une réduction des déchets ;
- ◆ externaliser la gestion des déchets à des entreprises spécialisées qui traitent et recyclent les matériaux générés ;
- ◆ réduire les impacts environnementaux négatifs et les sources potentielles de pollution dès la phase de conception ;
- ◆ réutiliser autant que possible les produits et les matériaux.

Cette politique s'applique aux 17 actifs du Groupe. La responsabilité de son application est assurée par la Direction technique et développement.

2.4.2. Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-2)

Les actions et ressources relatives aux politiques décrites ci-dessus s'organisent autour de trois thématiques qui permettent de contribuer à la sobriété de notre empreinte :

- ◆ l'attention portée au bâti existant pour limiter les destructions ;
- ◆ l'utilisation raisonnée des ressources en phase travaux, par la promotion de l'écoconception, du réemploi et de la réutilisation des matériaux ;
- ◆ la multiplication des solutions de tri et l'attention portée à la valorisation et au recyclage des déchets lors des opérations de développement et l'exploitation des bâtiments.

Attention portée au bâti existant pour limiter les démolitions

Elle trouve toute sa mesure dans la vision portée par SFL lors des projets de restructuration : études historiques et patrimoniales approfondies et attention portée à l'architecture d'origine des bâtiments⁽¹⁾.

Cette attention doit également permettre de limiter les destructions et donc l'utilisation éventuelle de ressources naturelles dans la phase de construction. Le fait même de restructurer ou rénover un bâti existant est par nature beaucoup plus économe en carbone qu'un projet neuf puisque la structure, voire le clos-couvert, est majoritairement conservée. Et ceci sans compter le fait qu'aucun m² supplémentaire n'est artificialisé.

Écoconception, réemploi et réutilisation des matériaux

La démarche mise en œuvre par SFL sur ces opérations tient à réduire les impacts liés aux opérations de développement sur les bâtiments qu'elle détient et qu'elle rénove, par la mise en place de politiques précises pour limiter l'empreinte environnementale de ses chantiers et par l'engagement et le suivi des entrepreneurs en charge de ceux-ci. Trois angles sont notamment systématiquement étudiés :

- ◆ le réemploi sur site des matériaux du bâti existant ;
- ◆ le réemploi des matériaux issus de la déconstruction via les plateformes de marché numériques quand cette réutilisation n'est pas possible sur site ;
- ◆ l'utilisation de matériaux biosourcés ou avec des alternatives moins carbonées.

Les dernières opérations ont toutes fait l'objet de chartes chantier précises avec une attention forte portée sur le sujet de la réutilisation des matériaux provenant des démolitions et des déconstructions ou des matériaux issus d'autres chantiers.

Sur Biome, livré en 2022, plus de 400 m² de pierres de façade du site avaient ainsi été concassées et réutilisées en terrazzo.

Sur Cézanne Saint-Honoré, plus de 60 % des dalles de faux plancher avaient été réutilisées.

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

Sur le projet Scope, le curage a été l'occasion de récupérer bon nombre de matériaux qui pourront être réemployés sur sites ou sur d'autres chantiers : dalles acoustiques ou de faux plancher, chemins de câble, plaques de marbre, sanitaires...

Sur les autres projets, de rénovations de plateaux notamment, SFL s'efforce également de promouvoir la circularité. Les matériaux récupérés sur trois projets en 2024 vont ainsi pouvoir permettre d'éviter 220 tCO₂e. Une présentation faite aux responsables d'exploitation sur site a permis de promouvoir ces pratiques et de voir comment les généraliser aux autres opérations. Sur l'opération de rénovation de plateaux au 103 Grenelle, portes, sanitaires, spots LED ou dalles de faux planchers techniques ont ainsi été proposés pour réemploi *ex situ*.

Amélioration du traitement des déchets

Les déchets sont suivis sur 11 immeubles détenus et gérés par SFL. Sur les trois autres immeubles en exploitation, SFL fait face à deux situations différentes : sur l'un d'entre eux, la collecte des déchets est effectuée directement par la Ville de Paris et SFL n'a accès ni aux quantités collectées ni à la façon dont ces déchets sont traités et sur les deux autres, les prestataires de déchets n'ont pas été en mesure de partager les informations sur les modes de traitement. SFL souhaite continuer à améliorer sa maîtrise sur cette thématique et tente donc progressivement de reprendre la gestion des déchets pour la confier à des opérateurs privés à même de mettre en œuvre les axes de progression identifiés. Depuis trois ans, cinq actifs sont passés d'une gestion par la Mairie de Paris à une gestion SFL par l'intermédiaire d'un acteur privé.

En matière d'opérations de développement, SFL souhaite améliorer le suivi en l'élargissant aux opérations de moindre importance, à la manière de ce qui a pu être fait sur les principales opérations en chantier en 2024.

• Multiplication des solutions de tri

La bonne gestion des déchets d'exploitation passe par la multiplication des solutions de tri à destination des locataires. Fin 2024, 29 types de déchets différents sont collectés sur le patrimoine : carton, papier, plastiques, bois, verre, métaux ou déchets d'équipements électriques et électroniques notamment.

• Recours aux modes de traitement les plus vertueux

Cette bonne gestion passe également par l'assurance que les déchets collectés par les prestataires sont traités de la manière la plus adéquate possible en fonction des possibilités offertes localement : recyclage ou autres formes de valorisation.

2.4.3. Objectifs liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-3)

SFL s'engage à poursuivre le travail avec les prestataires en charge de l'enlèvement des déchets pour améliorer les retours sur les modes de traitement des déchets collectés et s'assurer que ceux-ci ne finissent pas en enfouissement.

SFL s'est en effet doté d'un objectif d'atteindre « zéro déchet ultime » d'ici à 2030. Cela consiste à valoriser (énergie ou matière) l'ensemble des déchets produits en exploitation ou lors des opérations de développement.

Sur les actifs en exploitation, 96 % des déchets ont été valorisés en 2024 (principalement au travers du recyclage ou de l'incinération avec valorisation énergétique). La forte hausse du taux de valorisation par rapport à 2023 (59 %) s'explique par un suivi plus précis des prestataires déchets notamment sur les traitements proposés pour les déchets industriels banals. 74 % des déchets sur les trois principales opérations en chantier ont également été valorisés.

2.4.4. Ressources entrantes (E5-4)

SFL n'a livré aucune opération de restructuration ou de rénovation majeure en 2024. Certaines opérations majeures ont été en travaux cette année et SFL prévoit de faire un panorama des ressources entrantes qui ont été nécessaires à celles-ci à la fin des chantiers.

2.4.5. Ressources sortantes (E5-5)

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

915 tonnes de déchets ont été générées sur les 11 actifs en exploitation dont SFL maîtrise la gestion des déchets. Et 634 tonnes de déchets ont été produites par SFL sur les trois principales opérations en chantier dans l'année.

(1) Se référer également aux informations publiées dans l'ESRS S3 en pages 90 à 94.

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

		Déchets sur le patrimoine en exploitation				Déchets projets de restructuration et de rénovation majeure			
		Déchets dangereux		Déchets non-dangereux		Déchets dangereux		Déchets non-dangereux	
Modes de traitement	Unité	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Préparation en vue d’une réutilisation	tonnes	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Recyclage	tonnes	0,3	0,2	104,2	189,9	0	0	0	0
	%	26,7%	45,1%	9,5%	20,8%	0%	0%	0%	0%
Autre opération de valorisation	tonnes	0,6	0,2	166,9	174,6	12,4	4,6	1862,4	431,1
	%	51,3%	38,5%	15,2%	19,1%	75%	75%	87,9%	68,6%
Incinération avec valorisation énergétique	tonnes	0,2	0,1	373,4	511,2	4,1	1,5	149	33,2
	%	22%	16,4%	34,1%	55,9%	25%	25%	7%	5,3%
Incinération sans valorisation énergétique	tonnes	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Mise en décharge	tonnes	0	0	244,8	7,4	0	0	0	0
	%	0%	0%	22,4%	0,80%	0%	0%	0%	0%
Autre opération d’élimination	tonnes	0	0	205,5	31,6	0	0	106,9	163,8
	%	0%	0%	18,8%	3,5%	0%	0%	5%	26,1%
Total déchets	tonnes	1,1	0,5	1094,8	914,6	16,6	6,1	2118,3	628,1

		Déchets sur le patrimoine en exploitation		Déchets projets de restructuration et de rénovation majeure	
Modes de traitement		2023	2024	2023	2024
Déchets inertes / béton		0	0	536,3	126,6
DIB		761,7	589,3	982	464,5
Plâtre		0	0	484,2	3,8
Papier		6,7	16,2	0	0
Carton		209,7	194	14	0
Plastiques		3,5	4,7	0	0
Métaux		0,5	1	37,3	21,7
Verre		19,4	20,3	0	0
Biodéchets		80,3	74,1	0	0
Bois		4,7	6,5	64,6	11,5
DEEE		0,3	0,1	0	0
Piles & Toner		0,8	0,5	0	0
Ampoules et tube fluo		0	0	0	0
Canettes et capsules aluminium		0,1	0,4	0	0
Déchets boisson		0,5	0,6	0	0
Encombrants		0,1	0	0	0
Déchets ultimes		7,4	7,4	16,6	6,1
Total déchets		1095,9	915,1	2134,9	634,3

2.5. Autres enjeux environnementaux

2.5.1 Certification et labellisation

La certification et la labellisation des bâtiments, que ce soit en phase projets ou en exploitation, sont désormais incontournables sur le marché de l’immobilier. SFL a anticipé cet enjeu fort et s’est engagée depuis 2012 dans une campagne de certification ambitieuse de l’ensemble de son patrimoine en exploitation et de chacune de ses opérations de restructuration et de développement au moyen de certificats et labels reconnus internationalement et en mesure de convaincre investisseurs et locataires de leur pertinence.

Un prérequis indispensable pour les locataires de premier rang

SFL comprend en effet dans son portefeuille de clients des locataires de premier rang soucieux d’installer leurs sièges sociaux dans des immeubles dont la qualité environnementale et sociétale est avérée, en cohérence avec leurs engagements en matière de responsabilité d’entreprise.

Les certifications environnementales sont désormais un prérequis indispensable pour ces locataires. Elles sont désormais quasiment systématiquement demandées par ces derniers en phase de prospection ou de négociations commerciales.

Un critère quantitatif intégré aux derniers prêts bancaires

Ces certifications sont donc pour SFL un moyen efficace, et validé par un tiers externe, de garantir la qualité de nos bâtiments à nos parties prenantes, investisseurs, financeurs, pouvoirs publics et utilisateurs notamment. Le pourcentage du patrimoine certifié et les niveaux obtenus font ainsi désormais partie des critères ESG intégrés au cadre de financement vert (« *green financing framework* »).

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

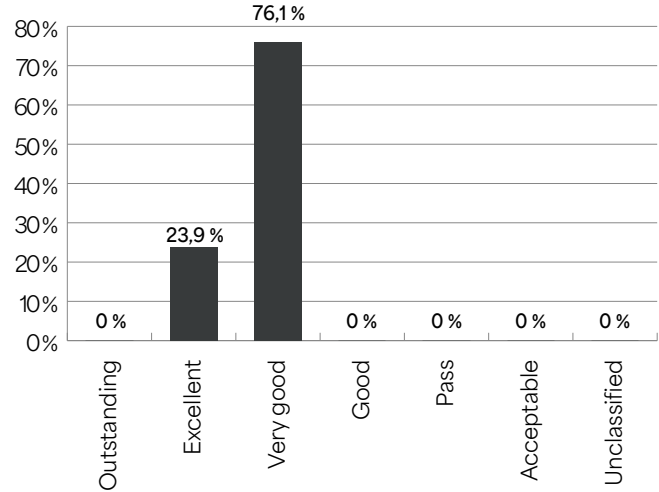
Des actifs en exploitation tous certifiés

L’ensemble du patrimoine en exploitation et certifiable⁽¹⁾, soit 14 actifs à fin 2024 représentant près de 310 000 m² de surface utile, est ainsi certifié BREEAM In-Use ou HQE Exploitation.

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

À fin 2024, 100 % des actifs en surface ont un niveau *a minima* Very Good que ce soit avec les certifications BREEAM In-Use ou HQE Exploitation. 24 % des actifs en surface ont même atteint le niveau Excellent.

Certification BREEAM In-Use ou HQE Exploitation par niveaux en % des surfaces



Certification et labellisation systématiques pour les restructurations

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

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

Les projets Scope et Condorcet en sont les parfaits exemples. Ils visent de multiples certifications et labellisations dont :

- ◆ le label **BiodiverCity** pour mettre en valeur les efforts importants de végétalisation des sites ;
- ◆ le label **BBCA** (Bâtiment Bas Carbone) Rénovation pour témoigner de l’ambition qui guide les équipes SFL en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- ◆ le label **CircoLab** pour développer le réemploi et l’économie circulaire ;
- ◆ la certification **ActiveScore** pour la promotion des modes de transport actifs.

2.5.2. Accessibilité et mobilité bas carbone

La manière dont on se déplace à Paris évolue constamment et cette dynamique devrait s’accélérer. Trois tendances principales ont émergé ces dernières années.

- ◆ **Baisse de l’usage de la voiture** : depuis les années 90, l’usage de la voiture diminue fortement en ville, un phénomène qui s’accompagne d’une baisse du taux de motorisation des ménages, de plus en plus nombreux à se séparer de leur véhicule particulier. Ce recul est particulièrement marqué dans la capitale où la circulation automobile a quasiment été divisée par deux en 10 ans⁽²⁾.
- ◆ **Développement de nouvelles formes de mobilité** : parallèlement, de nouvelles formes de mobilité émergent, notamment la pratique du vélo, qui connaît une forte croissance. Cette tendance devient de plus en plus visible dans l’espace public, avec le développement d’aménagements et d’infrastructures dédiés. La fréquentation des aménagements cyclables a encore progressé de 13 % entre 2022 et 2023⁽³⁾.
- ◆ **Densification des transports en commun** : enfin, l’offre de transport en commun continue de se développer à un rythme soutenu, avec de nombreux projets de métro et de tramway dans le cadre du Grand Paris. Près de 70 stations de métro et 200 kilomètres de nouvelles lignes devraient être livrés dans les prochaines années, un chantier majeur pour la ville.

L’emplacement, un critère clé dans l’évaluation d’une offre d’emploi

Ces évolutions soulignent l’importance des déplacements et de la localisation des espaces de travail. Ainsi, la localisation du bureau est devenue le principal facteur de bien-être pour les salariés, et à travers celle-ci, le temps de transport depuis le domicile.

Le choix du futur lieu de travail est désormais un élément décisif dans l’appréciation d’une offre d’emploi, au même titre que le salaire.

(1) Immeubles « certifiables », hors restructurations et rénovations majeures, travaux preneurs en cours et avec au moins une année entière d’exploitation après livraison, et intégrant les immeubles dont les dossiers de renouvellement sont en cours d’analyse par le BRE.
(2) Le bilan des déplacements à Paris en 2023 : <https://www.paris.fr/pages/le-bilan-des-deplacements-a-paris-en-2023-27604>
(3) Le bilan des déplacements à Paris en 2023 : <https://www.paris.fr/pages/le-bilan-des-deplacements-a-paris-en-2023-27604>

En conséquence, les entreprises à forte valeur ajoutée, pour lesquelles l’attractivité et la rétention des talents sont des enjeux essentiels en matière de performance, doivent proposer à leurs collaborateurs des espaces de travail situés dans les meilleurs quartiers de la capitale. Ces lieux doivent être facilement accessibles à pied, en mobilités douces ou par un large éventail de transports en commun, et offrir une gamme de services diversifiée et de qualité.

Un patrimoine concentré dans les quartiers les plus plébiscités

La stratégie d’investissement de SFL a toujours été alignée avec les attentes de ses entreprises clientes, se traduisant par un patrimoine qui n’a cessé de se concentrer dans les quartiers les plus prisés.

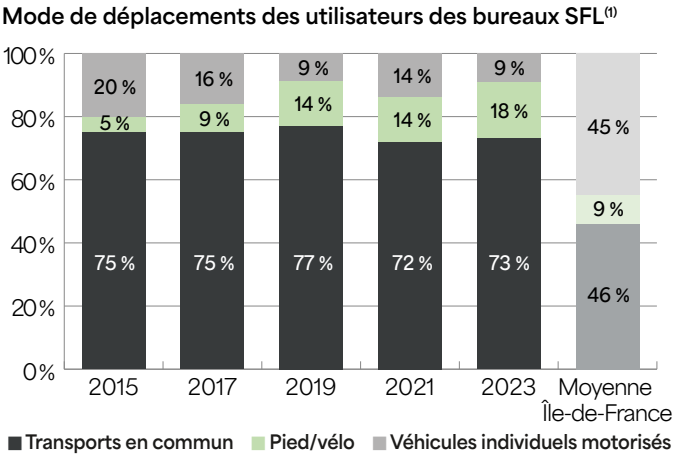
Les actifs de SFL sont idéalement situés dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, à proximité des principales gares et hubs de transport parisiens, tels que #cloud.paris, Haussmann Saint-Augustin et Scope. L’acquisition en 2022 de l’immeuble Pasteur, situé directement sur la gare Montparnasse, illustre parfaitement cette stratégie d’implantation. SFL dispose désormais d’actifs situés à proximité directe de chaque gare parisienne.

Ils se trouvent également dans des quartiers mixtes et en plein développement, comme le 9e arrondissement (Condorcet), le 7e (103 Grenelle) ou le 15e (Biome). Ces quartiers se distinguent par leur mixité (commerces, culture, résidentiel) et une accessibilité optimale grâce à un réseau de transport dense (métro, RER, bus).

Tous les actifs à moins de 6 minutes à pied d’une station de métro

L’ensemble des actifs du patrimoine SFL offre une excellente accessibilité en transports en commun et transports alternatifs. Ils sont tous situés notamment à moins de 6 minutes d’une station de métro.

Cette desserte exceptionnelle se traduit directement dans les modes de transports utilisés par les utilisateurs des bureaux.



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

En effet, selon la dernière enquête de satisfaction réalisée fin 2023, 73% d’entre eux utilisent le métro, le tramway, le train ou le RER pour se rendre sur leur lieu de travail. 9% utilisent la voiture, la moto, le scooter voire le taxi. Enfin 18% des utilisateurs se déplacent en mobilités douces (vélo, à pied), un pourcentage en hausse importante depuis 2015.

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

Accueillir les nouvelles formes de mobilité urbaine

On assiste depuis plusieurs années au développement de nouvelles formes de mobilité urbaine. Ces évolutions modifient progressivement les habitudes de déplacement des utilisateurs de bureaux. SFL accorde une attention particulière à ces nouvelles formes de mobilité et reste à l’écoute des besoins de ses clients sur ces enjeux.

Davantage de stationnements vélos

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

Sur Washington Plaza, plusieurs centaines de places de stationnement ont ainsi par exemple été créées ainsi que tous les équipements permettant d’en favoriser la pratique (vestiaires, aires de réparation...). D’autres infrastructures similaires ont également été déployées sur 103 Grenelle et Cézanne Saint-Honoré. À fin 2024, cela représente au total 13 actifs équipés pour plus de 1600 places de stationnement.

Sur le projet Scope en travaux, un bike park de plus de 300 places avec vestiaires est également prévu.

Accueillir la transition vers les véhicules électriques

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

10 actifs sont d’ores et déjà équipés d’infrastructures de recharge pour véhicules électriques, représentant près de 140 places équipées, et des équipements sont programmés sur d’autres immeubles.

La certification ActiveScore pour venir valider les actions mises en place

SFL cherche à rendre compte de façon transparente de ses actions en faveur des mobilités durables. 3 actifs en exploitation (Washington Plaza, Édouard VII et 103 Grenelle) ont obtenu à fin 2024 la certification ActiveScore qui évalue la disponibilité et la qualité des équipements et des services favorisant les mobilités actives. Cette certification est également visée sur les projets Haussmann Saint-Augustin, Scope et Condorcet.

3. Informations sociales

3.1. Personnel de l’entreprise (ESRS S1)

3.1.1. Impacts, risques et opportunités matériels liés au personnel de l’entreprise et interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

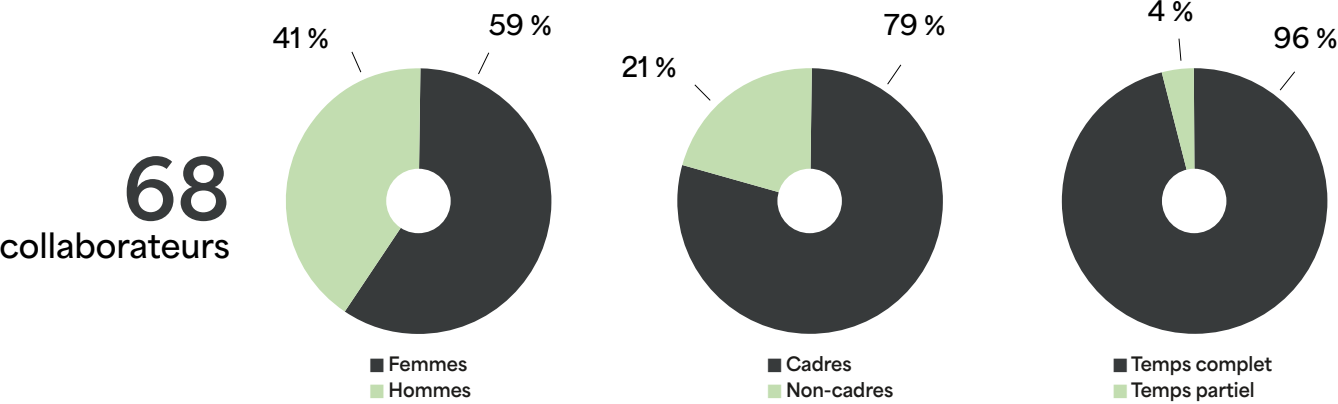
Les étapes de la chaîne de valeur rythment les phases de vie des immeubles SFL : investissement, restructuration, commercialisation, gestion locative, rénovation et arbitrage, le cas échéant. Chez SFL, tous les métiers de cette chaîne de création de valeur sont intégrés. Si cette approche est loin d’être systématique sur le marché tertiaire, elle constitue pour SFL un atout de taille. En concentrant en son sein toutes les expertises et tous les savoir-faire, SFL est non seulement plus réactive, plus agile, mais elle dispose également, dans le cadre de cette organisation, d’une connaissance complète et immédiate de chacun de ses projets.

Les métiers de SFL requièrent une collaboration forte avec l’ensemble de ses parties prenantes. Le développement et l’exploitation d’actifs immobiliers exigent en effet une coordination étroite avec de nombreux acteurs, qu’ils soient riverains, pouvoirs publics, maîtres d’œuvre, architectes, exploitants multitechniques ou actionnaires. Les principaux enjeux en matière sociale et de gestion RH auxquels SFL est confrontée relèvent de plusieurs dimensions.

Gestion des talents et compétences

Dans un secteur spécialisé comme l’immobilier tertiaire et au sein d’un marché aussi spécifique que celui de SFL (gestion d’actifs parisiens « prime »), attirer des profils qualifiés et les fidéliser constitue un véritable défi notamment face aux perspectives offertes par des entreprises de plus grande taille. La digitalisation croissante de la gestion d’actifs sur le plan locatif, technique et financier et l’évolution continue des normes environnementales, fiscales et juridiques nécessitent la mise en œuvre d’un plan de développement des compétences adapté afin de garantir l’employabilité et la performance des équipes.

Structure de l’effectif au 31 décembre 2024



Qualité de vie au travail et conditions de travail

Comme les clients de SFL, les collaborateurs de l’entreprise expriment des attentes en matière de flexibilité et de confort de leurs espaces de travail mais également en ce qui concerne les conditions de travail, les modes d’organisation (télétravail/présentiel), les relations avec leur manager, la qualité de la communication interne et l’équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

Gestion de la diversité

Assurer une représentation équilibrée hommes/femmes et lutter contre toute forme de discrimination constitue également un défi majeur pour SFL de même que la nécessité d’assurer un management intergénérationnel vis-à-vis de collaborateurs dont les attentes et styles de travail sont variés en fonction de leur expérience dans le poste ou l’entreprise.

Gestion des relations sociales et du dialogue social

Indépendamment des obligations réglementaires, SFL est soucieuse de garantir des échanges réguliers avec les représentants du personnel et de maintenir un dialogue constructif notamment en période de changements stratégiques (déploiement de nouveaux outils de gestion ou de nouveaux processus de travail).

Transition écologique et responsabilité sociale (RSE)

SFL doit intégrer des objectifs de durabilité sur l’ensemble des activités de sa chaîne de valeur, ce qui implique de former les salariés à ces nouvelles exigences et de les sensibiliser aux objectifs sociaux et environnementaux de l’entreprise.

SFL s’efforce donc de créer les conditions de l’engagement des équipes et partenaires, sur toute la chaîne de valeur, et susciter ainsi l’envie de travailler ensemble. Au 31 décembre 2024, l’effectif du Groupe SFL s’établit à 68 collaborateurs. Cet effectif est majoritairement féminin (59%) et se compose principalement de cadres (79%). Tous les collaborateurs sont employés au siège de SFL, situé à Paris.

3.1.2. Politiques concernant le personnel de l’entreprise (S1-1)

SFL s’engage à promouvoir au bénéfice de l’ensemble de ses collaborateurs, un environnement de travail inclusif, respectueux et conforme à ses valeurs fondamentales et à ses obligations légales.

Les politiques de gestion des ressources humaines (recrutement, formation, promotion, rémunération...) sont en particulier déployées dans le strict respect des principes relatifs à l’égalité professionnelle, à la promotion de la diversité et à la lutte contre toute forme de harcèlement et/ou de discrimination.

Dans le cadre de sa charte éthique et de sa procédure de signalement interne, SFL s’engage à garantir le respect des droits fondamentaux des personnes et l’exercice, le cas échéant, des mesures destinées à faire cesser tout fait ou toute situation susceptible de leur porter atteinte.

Des programmes spécifiques sont déployés pour encourager le

développement professionnel et personnel des collaborateurs incluant en particulier la négociation d’accords dédiés (droit à la déconnexion, télétravail, don de jour de repos et congé de proche aidant), la mise en œuvre d’actions de formation/sensibilisation et d’évaluations de la performance.

En matière de santé et de sécurité au travail, des démarches et des processus sont mis en œuvre chaque année pour prévenir les accidents et promouvoir le bien-être des collaborateurs : démarche QVCT (baromètre et plan d’actions en coordination avec un comité de pilotage paritaire), formations (prévention du risque incendie, habilitations électriques, formations SST...), mises à jour du règlement intérieur et du document unique d’évaluation des risques professionnels...

Enfin, SFL mène un dialogue social continu avec les représentants du personnel afin de garantir une communication ouverte et transparente et contribuer à l’amélioration des conditions de travail dans le respect des conventions de l’OIT et des normes nationales et internationales.

Enjeu	Sous-enjeu	Politique	Description succincte du contenu (incluant les objectifs principaux et les IRO auxquels la politique répond)
Politiques d’ordre général		Convention collective	Dispositions générales formalisant les droits et obligations de l’entreprise et du salarié
		Rapport social de branche	Effectifs, contrats, formation, rémunération S1-1, S1-2 et S1-3
		Négociation collective et dialogue social	Accords d’entreprise Réunions et consultations du CSE S1-15
Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle	Rémunération	Enquêtes de rémunération Grille salariale conventionnelle	Salaires moyens du secteur Salaires minima de la branche S1-3
	Formation et développement des compétences	Entretiens professionnels et annuels Plan de développement des compétences	Besoins collectifs et individuels d’acquisition ou développement de compétences Plan d’actions de formation et budget associé S1-9 et S1-10
	Égalité professionnelle	Accord égalité homme/femme	Recrutement, formation et rémunération S1-12, S1-13 et S-14
Santé, sécurité et qualité de vie au travail	Santé, sécurité	Règlement intérieur et DUERP	Mesures en matière de santé et sécurité S1-7
	Qualité de vie et conditions de travail	Démarche QVCT	Comité de pilotage paritaire Baromètre Plan d’actions S1-16 et S1-17
Éthique et droits humains		Charte éthique	Valeurs, comportements prohibés et comportements attendus S1-13
		Dispositif d’alerte professionnelle	Signalement de situations illégales, non conformes ou inappropriées S1-13

Ces politiques, qui s’appliquent à l’ensemble des collaborateurs de l’entreprise. n’abordent pas explicitement la traite des êtres humains, le travail forcé ou obligatoire et le travail des enfants dans la mesure où ces pratiques sont expressément proscrites par les textes législatifs auxquels SFL est soumise.

3.1.3. Processus de dialogue avec le personnel de l’entreprise et ses représentants au sujet des impacts (S1-2)

Dans le cadre de sa démarche QVCT, SFL a constitué un comité de pilotage paritaire chargé de formuler des propositions en matière de qualité de vie au travail et d’assurer le suivi des actions mises en œuvre en la matière. Ce comité, composé de représentants de la Direction, de membres du CSE et de managers opérationnels, s’est réuni 4 fois au cours de l’année 2024 afin notamment de déterminer les conditions et modalités de l’enquête QVCT déployée auprès de l’ensemble des collaborateurs fin 2024.

Cette enquête organisée au mois d’octobre 2024 auprès de tous les collaborateurs de l’entreprise a obtenu un taux de participation de 71% et a permis à chaque salarié d’exprimer son ressenti et son niveau de satisfaction au regard de différentes thématiques liées à la QVCT (conditions de travail, rapports sociaux, ressources et compétences, valeurs, engagement...).

De même, SFL s’inscrit dans une démarche de promotion du dialogue social notamment dans le cadre des réunions organisées avec les représentants du personnel. Au cours de l’année 2024, la Direction et le CSE de SFL se sont ainsi réunis à 11 reprises dans le cadre de réunions d’information, de consultation ou de négociation collective. Les représentants des salariés ont notamment eu l’occasion de s’exprimer sur la situation économique et financière de l’entreprise, ses orientations stratégiques et sa politique sociale mais également sur le projet de fusion en cours et sur les aménagements apportés au dispositif d’épargne salariale/retraite.

Aucun salarié de l’entreprise n’est actuellement considéré comme particulièrement vulnérable ou marginalisé. Si une situation de cette nature venait à être constatée, SFL engagerait sans délai les actions destinées à y mettre un terme.

Aucune mesure spécifique n’a été mise en œuvre en 2024 en matière de promotion de l’égalité des chances ou de lutte contre les discriminations et le harcèlement à l’exception des actions auxquelles SFL a participé à l’occasion de la semaine européenne pour l’emploi des personnes handicapées (SEEPH) détaillées au paragraphe 3.1.13 du présent rapport.

Aucune forme de discrimination fondée sur le sexe en matière de rémunération, de conditions d’accès à l’emploi, à la formation professionnelle et à la promotion professionnelle n’a été constatée au cours de l’année écoulée.

La Direction de SFL et les organisations syndicales ont conclu, en décembre 2023, un accord portant sur l’égalité professionnelle entre les hommes et les femmes par lequel elles entendaient réaffirmer leur attachement au respect du principe de non-discri-

mination entre les femmes et les hommes et confirmer leur engagement en faveur de la promotion de l’égalité professionnelle.

Conclu pour une durée de 3 ans et applicable du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026, cet accord comporte notamment des indicateurs et objectifs en matière de recrutement, formation et rémunération détaillés au paragraphe 3.1.5 du présent rapport.

3.1.4. Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l’entreprise de faire part de ses préoccupations (S1-3)

Indépendamment des dispositifs légaux auxquels peuvent avoir recours les collaborateurs pour alerter la Direction et/ou exprimer leurs préoccupations, notamment par l’intermédiaire de leurs représentants (réunions CSE, droit d’alerte...), les processus mis en place au sein de l’entreprise en vue d’anticiper, identifier et prévenir toute atteinte aux droits et libertés des collaborateurs ou plus simplement en vue de constituer des canaux de remontée de suggestions ou remarques sont les suivants :

- ◆ charte éthique,
- ◆ charte informatique et numérique,
- ◆ accord sur le droit à déconnexion,
- ◆ enquête QVTC.

Ces processus s’appliquent à l’ensemble des collaborateurs de SFL.

Un dispositif d’alerte professionnelle ouvert à tous

SFL a également mis en place un dispositif d’alerte à la disposition des collaborateurs internes comme externes, ainsi qu’à l’ensemble des cocontractants de la société (fournisseurs, sous-traitants, etc.)⁽¹⁾.

Une formation spécifique à destination de l’ensemble des collaborateurs

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

3.1.5. Actions concernant les impacts matériels sur le personnel de l’entreprise (S1-4)

Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle

Le développement des compétences, l’attractivité et la rétention des talents ainsi que la promotion de l’égalité professionnelle constituent de véritables enjeux pour SFL compte tenu de sa taille et de la structure de son effectif (inférieur à 100 salariés et composé majoritairement de cadres) mais également de son organisation interne qui repose sur des équipes intégrées en interaction entre elles et présentes sur la totalité de la chaîne de création de valeur.

(1) Plus d’informations sur le dispositif d’alerte professionnelle en partie 4.1.1 du Rapport.

Rémunérations et avantages

Soucieuse de favoriser le développement professionnel et l’engagement de ses collaborateurs, SFL a mis en œuvre une politique de rémunération équitable, attractive et motivante dont la compétitivité est par ailleurs assurée au moyen d’une étude sectorielle à laquelle participe la société tous les 2 ans.

En référence à l’exigence de publication liée à l’indicateur S1-10 de l’ESRS S1 (CSRD), il est précisé que tous les salariés de SFL perçoivent un salaire décent conformément aux indices de référence applicables et notamment aux salaires minima de la branche tels que prévus par l’avenant n° 103 du 13 mars 2024 à la convention collective nationale de l’immobilier.

Cette politique de rémunération fait l’objet d’une consolidation et d’une communication auprès de chaque collaborateur dans le cadre du Bilan Social Individualisé (BSI). Le renouvellement de ce dispositif chaque année au sein de SFL répond à plusieurs objectifs: il s’agit notamment de communiquer le plus clairement possible sur les différents dispositifs de rémunération mais également de valoriser le niveau du package global proposé (fixe, variable, compléments de rémunération, avantages sociaux...).

Rémunération directe

Celle-ci se compose, pour chacun des collaborateurs de l’entreprise, d’une part fixe et d’une part variable sur objectifs dont le montant cible représente en moyenne, au 31 décembre 2024, 17% du salaire de base (hors Comité de Direction).

Rapporté à l’effectif inscrit au 31 décembre 2024, ce salaire de référence global (fixe + variable) s’établit en moyenne à un montant de 75384 euros (hors Comité de Direction).

Rémunération indirecte

Traduction des résultats et performances de SFL, les droits acquis au titre de la participation et de l’intéressement ont représenté en 2024 une somme globale de 3449644 euros au bénéfice des salariés de l’entreprise. S’agissant plus particulièrement de la participation, l’essentiel – plus de 90% – de la réserve distribuable en 2024 provient du reliquat de la réserve spéciale de participation exceptionnelle dégagée au titre de l’année 2021.

Afin d’optimiser l’épargne salariale et l’épargne retraite de ses collaborateurs, SFL leur propose des dispositifs performants (PEE et PERECO) qui offrent un large choix de supports d’investissement dans le cadre d’une gestion libre et/ou pilotée. Dans un objectif de favoriser la constitution d’une épargne retraite au profit de ses collaborateurs, SFL abonde en particulier les versements volontaires effectués sur le PERECO dans la limite d’un plafond qui a été porté de 5310 à 5700 euros au cours de l’année 2024.

Dans ce contexte, l’aide financière de SFL en matière d’épargne retraite s’est établie en 2024 à un montant global de 288.900 euros: 59 collaborateurs ont ainsi bénéficié à ce titre d’un abondement moyen de 4897 euros.

En 2024, un nouveau plan d’attribution gratuite d’actions a été déployé au bénéfice de 58 attributaires dont 56 salariés, soit 82% de l’effectif inscrit au 31 décembre 2024.

En outre, la politique salariale de SFL inclut un certain nombre d’avantages qui complètent son dispositif de rémunération: compte épargne-temps prévoyant une monétisation des congés non pris et leur transfert au sein du PERECO, chèques emploi-service universel financés intégralement par l’entreprise et son Comité Social et Économique, participation patronale au financement des frais de restauration (chèques déjeuner et/ou contribution aux repas pris au restaurant interentreprises).

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

- ◆ mise en œuvre d’un forfait mobilités durables au bénéfice des collaborateurs afin de les inciter à recourir à des modes de transport vertueux;
- ◆ modification de la typologie des objectifs individuels à partir desquels est déterminée la rémunération variable du collaborateur (identification des objectifs relevant des thèmes ESG lors des entretiens d’évaluation annuelle);
- ◆ détermination de la prime collective d’intéressement à partir d’un critère environnemental en complément du critère financier: représentant 15% du montant de la prime, celui-ci est assorti d’un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- ◆ intégration, sous conditions, d’un objectif de performance environnementale (décarbonation) dans la détermination du nombre d’actions gratuites attribuées dans le cadre du plan n° 7.

Dans le cadre de sa politique RSE et dans le prolongement de ses différents engagements en faveur du développement durable, SFL a maintenu en 2024 l’ensemble de ces dispositifs.

Par ailleurs, SFL a engagé fin 2024 une réflexion en vue d’adapter son plan d’épargne entreprise (PEE) et son plan d’épargne retraite collectif (PER) aux dispositions introduites par la loi ANI et la loi Industrie verte visant à promouvoir une épargne salariale plus accessible, simplifiée et alignée sur les enjeux de durabilité environnementale.

Cette réflexion a abouti à la conclusion d’un accord avec les représentants des salariés permettant notamment:

- ◆ de proposer au sein du PEE et du PER, en complément des supports existants, un fonds labellisé satisfaisant à des critères de financement de la transition énergétique et écologique ou d’investissement socialement responsable;
- ◆ de formaliser les nouveaux cas de déblocage anticipé du PEE liés à la transition écologique: activité de proche aidant, rénovation énergétique de la résidence principale, achat d’un véhicule « propre » (qui utilise l’électricité, l’hydrogène ou une combinaison des deux comme source exclusive d’énergie);
- ◆ d’inclure, au sein de la gestion pilotée du PER, une part minimale d’investissements dans des actifs non cotés.

Formation et développement des compétences

Au sein de SFL, les orientations de la formation professionnelle définies chaque année s’inscrivent dans le souci:

- ◆ de créer et garantir les conditions d’accès à la formation continue de tous les salariés de la Société;
- ◆ d’anticiper les évolutions (techniques, juridiques, environnementales...) du secteur afin d’améliorer le professionnalisme des collaborateurs et de leur permettre d’exercer dans les meilleures conditions d’efficacité les missions qui leur sont confiées.

Dans le cadre de la politique de développement des compétences des collaborateurs de l’entreprise, des entretiens individuels destinés à évaluer les réalisations et compétences de chacun et identifier ses besoins de formation sont organisés chaque année. Ils sont complétés tous les 2 ans par les entretiens professionnels qui permettent une approche individualisée de l’évolution professionnelle envisagée par le collaborateur et font l’objet d’un bilan tous les 6 ans.

Au cours de l’année 2024, il a été procédé à une refonte des modules de gestion digitale de ces entretiens et de la formation professionnelle afin de rendre ces processus plus flexibles, plus agiles, renforcer l’engagement des collaborateurs et développer l’expérience utilisateur au service de la stratégie RH et du développement des équipes.

Dans ce contexte, les sessions de formation réalisées en 2024 se sont principalement orientées sur les domaines de la gestion d’actifs, du droit, de la bureautique et sur le renforcement des compétences en langues étrangères (anglais).

Par ailleurs, SFL a mis en œuvre en 2024 des sessions spécifiques de formation dans le cadre:

- ◆ du renforcement des compétences et de la culture managériales de ses encadrants (cycle de formation de 3,5 jours consacré au positionnement, à la crédibilité du manager, à ses capacités d’adaptation, de communication et de mobilisation de ses équipes d’une part et à la prévention des risques psychosociaux d’autre part);
- ◆ de la sensibilisation de ses équipes aux enjeux environnementaux de son activité au moyen de l’atelier consacré à la Fresque de l’immobilier durable;
- ◆ de la prochaine intégration du référentiel CSRD dans l’élaboration de la documentation extra-financière grâce à des ateliers animés par CBRE au bénéfice des collaborateurs contributeurs.

En coordination avec COLONIAL, SFL a également participé au Programme exécutif EPRA/INSEAD en ouvrant ce cycle en 2024 à deux collaborateurs qui ont ainsi bénéficié d’un programme de trois jours couvrant les dernières tendances affectant le secteur immobilier coté tels que l’investissement thématique, le commerce électronique et la logistique, la numérisation et l’analyse de données.

Enfin, SFL a participé en 2024, au sein du comité stratégique de l’Observatoire de l’Immobilier Durable (OID), à la conception du programme de formation Label'ID. Assorti d’une accréditation professionnelle, son objectif est d’accélérer la prise en compte des enjeux ESG dans tous les métiers de l’immobilier. Ce programme e-learning, qui sera déployé chez SFL en 2025 pour tous les collaborateurs, vise en particulier à accompagner les professionnels du secteur dans la transformation de leurs métiers et à promouvoir la formation à l’immobilier durable. Il regroupe un socle commun de connaissances sur les grands enjeux ESG du secteur immobilier et permet aux acteurs formés de valider leurs connaissances dans le cadre d’un questionnaire d’évaluation. L’obtention du Label'ID témoigne ainsi de leur réussite et valorise leurs compétences.

Dans ce contexte soutenu d’acquisition et de développement des compétences, le programme de formation interne « Tous formateurs » lancé en 2023 a donné lieu à l’organisation de trois sessions au cours de l’année 2024 conçues et animées par des collaborateurs de l’entreprise (autorisations d’urbanisme, assurances construction, outils SAP et plan de sobriété).

Égalité professionnelle

L’égalité professionnelle constitue un enjeu majeur pour l’évolution du collaborateur et le développement de l’entreprise.

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

Depuis 2017, elle a ainsi engagé un certain nombre d’actions aux fins:

- ◆ de respecter les engagements souscrits dans le cadre de l’accord en matière d’égalité professionnelle (détaillés ci-après);
- ◆ de pérenniser son soutien en faveur des personnes en situation de handicap (subvention à LADAPT, conclusion d’une convention avec l’ARPEJEH et recours aux ESAT).

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

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

Domaines	Objectifs	Bilan 2024
Recrutement et l'accès à l'emploi	• S'efforcer d'obtenir, dans la mesure du possible, un nombre égal de candidatures féminines et de candidatures masculines. • Favoriser une plus grande mixité au sein de la grille de classification.	• À fin 2024, 52% des cadres de l'entreprise sont des femmes. • 4 des 8 embauches réalisées dans l'année ont abouti au recrutement de femmes.
Promotion professionnelle grâce à la formation professionnelle	• Garantir un égal accès des femmes et des hommes aux dispositifs de formation. • Définir avec chaque salarié(e) de retour de congé maternité/adoption/parental les actions de formation destinées à favoriser sa reprise d'activité. • Identifier et prendre en compte les éventuelles contraintes de nature familiales auxquelles peuvent être exposé(e)s les salarié(e)s en formation.	• En 2024, les femmes ayant bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année représentent 58% des stagiaires pour une durée moyenne de 28 heures (35 heures pour les hommes). • Rapportés à l'effectif moyen au 31/12/2024, les taux d'accès à la formation professionnelle se sont établis à 88% pour les hommes et 84% pour les femmes.
Rémunération effective	• Garantir un niveau de rémunération à l'embauche équivalent entre les femmes et les hommes à situation identique ainsi qu'une équité salariale tout au long de leur carrière au sein de l'entreprise. • Neutraliser les effets sur la rémunération des périodes d'éloignement de l'entreprise liées à la parentalité.	• Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique salariale pour l'année 2024, les parties ont constaté l'absence de toute forme de discrimination fondée sur le sexe et ont rappelé la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations individuelles.

L'indice relatif à l'égalité professionnelle publié en février 2024 au titre de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 a conduit à l'obtention d'une note globale de 89 points sur 100 étant précisé que SFL a obtenu la note maximale sur 3 des 4 indicateurs constituant cet indice (écart de taux d'augmentations individuelles, pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé de maternité, nombre de salariés du sexe sous représenté parmi les 10 salariés ayant perçu les plus hautes rémunérations).

Santé, sécurité et qualité de vie au travail

La santé, la sécurité et le bien-être sont les facteurs clés de la qualité de vie au travail. Ils représentent des enjeux majeurs tant pour le collaborateur que pour la collectivité de travail au sein de l'entreprise. Forte de cette conviction, SFL a pleinement intégré ces critères à sa politique des ressources humaines, indépendamment des obligations auxquelles elle doit se soumettre. Elle mesure ainsi régulièrement l'ambiance au travail au moyen d'une enquête sur la qualité de vie et les conditions de travail (QVCT) laquelle caractérise l'objectif poursuivi par SFL: se conformer à l'obligation d'assurer une évaluation régulière des risques professionnels mais également poser les bases d'une amélioration continue de la qualité de vie au travail.

Santé et sécurité

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

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

SFL a poursuivi en 2024 une politique active en matière de préservation de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs qui s'est notamment traduite par:

- ◆ le renouvellement des formations dédiées à la lutte contre l'incendie en coordination avec l'APAVE;
- ◆ le recyclage des habilitations électriques pour les collaborateurs concernés;
- ◆ la mise à jour du Document unique d'évaluation des risques professionnels en concertation avec les représentants du personnel.

Qualité de vie au travail

Dans le prolongement des démarches qualité de vie et des conditions de travail (QVCT) initiées les années précédentes, une nouvelle enquête sur la qualité de vie au travail a été engagée fin 2024.

Celle-ci a pour objectif d'impliquer et d'accompagner les équipes vers une dynamique collective d'amélioration de la QVCT.

Cette enquête a pris la forme en 2024 d'un questionnaire en ligne adressé à l'ensemble des collaborateurs de SFL et portant sur les thèmes essentiels de la qualité de vie au travail:

- ◆ conditions de réalisation du travail,
- ◆ rapports sociaux,
- ◆ impact du travail sur la santé,
- ◆ ressources et compétences,
- ◆ rapport au changement,
- ◆ valeurs,
- ◆ engagement.

L'analyse des réponses - en cours à la date d'élaboration du présent document - permettra d'identifier les éventuelles problématiques de travail, les facteurs de protection et de formuler des propositions de plans d'actions destinés à favoriser l'engagement et le bien-être des collaborateurs.

L'accord sur le télétravail conclu en février 2023 n'a pas fait l'objet d'aménagements au cours de l'année 2024. Celui-ci permet de répondre à un double objectif de performance et d'amélioration de la qualité de vie au travail en favorisant une meilleure articulation entre la vie professionnelle et la vie personnelle tout en préservant l'organisation de travail et le lien social avec l'entreprise.

3.1.6. Objectifs liés au personnel de l'entreprise (S1-5)

SFL s'est fixé trois objectifs opérationnels dans ses relations avec ses collaborateurs.

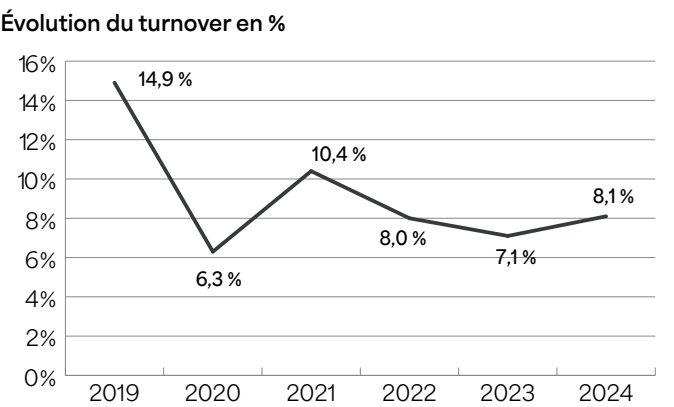
Enjeu	Objectif principal 2030	Performance 2024
Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle	> 2,5% de la masse salariale investie dans la formation professionnelle	3,1% de la masse salariale hors éléments exceptionnels (2,6% éléments exceptionnels inclus)
Santé, sécurité et qualité de vie au travail	100% des collaborateurs consultés chaque année sur la qualité de vie au travail	100%
Pratiques éthiques	100% des collaborateurs et prestataires couverts par une charte éthique	100%

3.1.7. Caractéristiques des salariés de l'entreprise (S1-6)

Indicateur	2023	2024
Nombre total de collaborateurs	77	68
Ventilation du nombre total de collaborateurs par sexe	Nombre d'hommes	30
	Nombre de femmes	47
Nombre total de collaborateurs permanents	70	64
Ventilation du nombre total de collaborateurs permanents par sexe	Nombre d'hommes	28
	Nombre de femmes	42
Nombre total de collaborateurs temporaires	7	4
Ventilation du nombre total de collaborateurs temporaires par sexe	Nombre d'hommes	2
	Nombre de femmes	5
Nombre de collaborateurs au nombre d'heures non garanti	0	0
Ventilation du nombre total de collaborateurs au nombre d'heures non garanti par sexe	Nombre d'hommes	NA
	Nombre de femmes	NA
Nombre total de collaborateurs qui ont quitté l'entreprise	13	15
Motifs de sortie des effectifs	Démissions	1
	Licenciements	0
	Ruptures conventionnelles	3
	Fin de CDD	6
	Rupture de période d'essai	1
	Décès	0
	Départs en retraite	2
		3
Taux de rotation des collaborateurs (%)	7,1%	8,1%

Au cours de l'année 2024, SFL a accueilli 8 nouveaux collaborateurs dont 4 alternants. La société a enregistré au cours de la même période 15 départs dont 7 fins de CDD et 3 départs en retraite. Compte tenu de ces différents mouvements, l'effectif de SFL demeure stable comme l'ancienneté moyenne qui s'établit au 31/12/2024 à 10 ans contre 9,5 ans en 2023.

Sur la base d'un effectif de 68 collaborateurs en CDI au 01/01/2024 et du nombre d'entrées/sorties enregistrées en CDI au cours de la période, le turn-over s'établit à 8,1% au titre de la période considérée contre 7,1% en 2023⁽¹⁾.



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

3.1.8. Caractéristiques des non-salariés assimilés de l’entreprise (S1-7)

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

Les travailleurs non-salariés auxquels SFL a notamment recours de manière permanente sont en moyenne au nombre de 4 et sont affectés aux activités d’accueil du siège d’une part et de support/assistance informatique des collaborateurs de l’entreprise d’autre part.

3.1.10. Indicateurs de diversité (S1-9)

Indicateur	Unité	2023		2024	
		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Répartition par genre au Conseil d’administration	Nombre	3	3	3	3
	%	50%	50%	50%	50%
Répartition par genre au Comité de Direction	Nombre	5	3	4	2
	%	63%	38%	67%	33%
Répartition par genre chez les cadres (hors Comité de Direction)	Nombre	23	29	22	26
	%	44%	56%	46%	54%
Répartition des salariés par tranche d’âge	< 30 ans		12%		12%
	30-50 ans		49%		54%
	> 50 ans		39%		34%

3.1.11. Salaires décents (S1-10)

En référence à l’exigence de publication liée à l’indicateur S1-10 de l’ESRS S1 (CSRD), il est précisé que 100% des collaborateurs de SFL perçoivent un salaire décent conformément aux indices de référence applicables et notamment aux salaires minima de la branche tels que prévus par l’avenant n° 103 du 13 mars 2024 à la convention collective nationale de l’immobilier.

3.1.12. Protection sociale (S1-11)

La totalité des collaborateurs de SFL (100% de l’effectif salarié) relève du champ d’application du régime d’assurance chômage et peut percevoir à ce titre une allocation (« ARE ») en cas de perte involontaire d’emploi (sous réserve de justifier des conditions requises par le régime précité).

De même, la totalité des collaborateurs de SFL (100% de l’effectif salarié) est couverte par le régime de prévoyance complémentaire souscrit par l’employeur et prévoyant le remboursement de frais de santé ou le versement d’indemnités en cas d’incapacité, d’invalidité ou de décès.

3.1.13. Personnes handicapées (S1-12)

Le nombre de personnes handicapées et déclarées comme telles au sein de SFL représente 1,5% de l’effectif inscrit au 31 décembre 2024.

3.1.9. Couverture des négociations collectives et dialogue social (S1-8)

Indépendamment des accords conclus au sein de l’entreprise, le statut collectif du Groupe SFL est régi par la convention collective nationale (CCN) de l’Immobilier pour la totalité des collaborateurs de l’entreprise (100% de l’effectif salarié).

De même, la totalité des collaborateurs de SFL (100% de l’effectif salarié) est représentée par le Comité Social et Économique.

Dans le cadre de sa politique de soutien à l’insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL a renouvelé en 2024 son soutien financier au fonctionnement des activités de LADAPT (association pour l’insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées) dans le cadre d’une subvention annuelle et d’une affectation d’une part de sa taxe d’apprentissage au titre de l’année considérée.

Elle a également renouvelé en 2024 son adhésion à l’association ARPEJEH qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l’emploi des personnes en situation de handicap en accompagnant les élèves étudiants de 15 à 30 ans dans leur parcours de formation et la construction de leur projet professionnel. SFL a également affecté une part de sa taxe d’apprentissage à l’ARPEJEH en vue de participer au financement de ses actions.

Enfin, dans le cadre de la semaine européenne pour l’emploi des personnes handicapées (SEEPH), SFL a mis en œuvre différentes actions de sensibilisation au handicap :

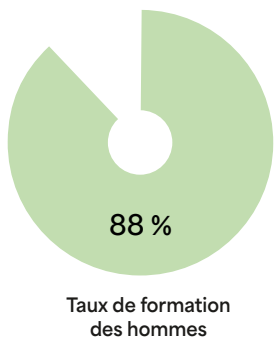
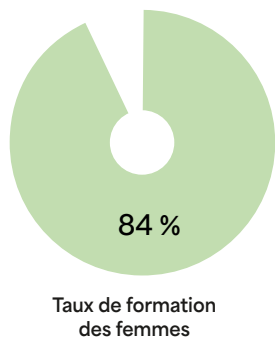
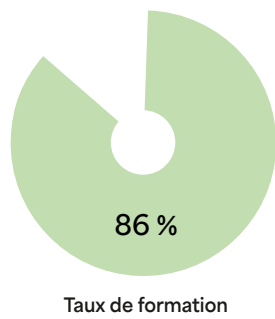
- ◆ inscription au programme DuoDay en vue d’accueillir, à l’occasion d’une journée nationale dédiée, une personne en situation de handicap en duo avec un professionnel volontaire sur la base d’un programme favorisant la découverte d’un métier et l’immersion en entreprise ;
- ◆ déploiement de la plateforme digitale Gamino à destination de l’ensemble des collaborateurs de l’entreprise afin de les sensibiliser sur des sujets liés au handicap ;
- ◆ participation à l’organisation et au financement de conférences sur le handicap au bénéfice des occupants de l’immeuble abritant le siège social de SFL.

3.1.14. Indicateurs de formation et de développement des compétences (S1-13)

Indicateur	Unité	2023		2024	
		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Part des salariés ayant participé à des évaluations régulières de leurs performances et d’évolution de leurs carrières par genre	%	96%	98%	100%	100%
Nombre moyen d’heures de formation par salarié et par genre	Nombre	34	40	35	28

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

En 2024, l’investissement global représente ainsi 3,1% de la masse salariale globale de l’exercice (2,6% hors éléments exceptionnels). 1919 heures de formation ont été dispensées au profit de 62 collaborateurs pour une durée moyenne de 31 heures par stagiaire.



3.1.15. Indicateurs de santé et de sécurité (S1-14)

Indicateur	Unité	2023	2024
Part des collaborateurs SFL couverte par le système de gestion de la santé et de la sécurité	%	100%	100%
Décès dus à des accidents et maladies professionnels	Collaborateurs SFL	Nb	0
	Travailleurs de la chaîne de valeur sur les sites SFL	Nb	0
Accidents de travail comptabilisables	Collaborateurs SFL	Nb	0
	Taux de fréquence ⁽¹⁾	0	9,91
Maladies professionnelles comptabilisables	Collaborateurs SFL	Nb	0
Jours perdus en raison d’accidents de travail, de décès ou de maladies professionnels	Collaborateurs SFL	Nb	0
	Collaborateurs SFL	Taux de gravité ⁽²⁾	0,01

(1) Taux de fréquence = (nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1000 000.
(2)Taux de gravité = (nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1000.

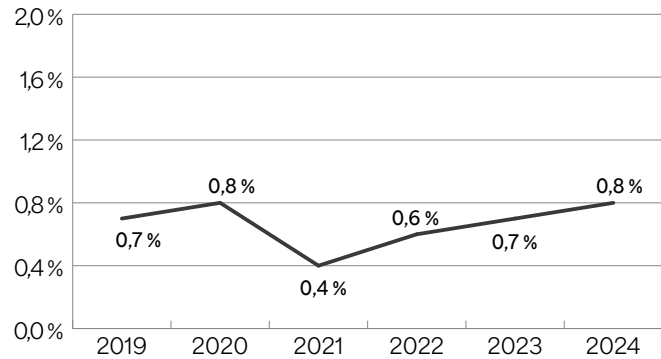
Aucun incident majeur lié à des accidents de travail n’a été relevé au cours de l’année 2024 de même qu’aucune maladie professionnelle ni aucun décès n’ont été enregistrés au cours de cette même période.

Au cours de la même période ont été constatés deux accidents de trajet dont un assorti d’un arrêt de travail de huit jours et trois accidents du travail dont un assorti d’un arrêt de travail d’une journée.

Dans le cadre du présent rapport, SFL a choisi de suivre notamment l’absentéisme de courte durée comme indicateur permettant de mesurer le bien-être et donc l’engagement de ses collaborateurs.

En 2024, le taux d’absentéisme de courte durée (inférieur à quatre jours hors congés autorisés) s’est établi à 0,8%, contre 0,7% en 2023.

Évolution du taux d’absentéisme courte durée en %



3.1.16. Indicateurs d’équilibre entre vie professionnelle et vie privée (S1-15)

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

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

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

3.1.17. Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) (S1-16)

Indicateur	Unité	2023	2024
Écart de rémunération entre les hommes et les femmes	Total des effectifs	%	32 %
	Comité de Direction	%	10 %
	Cadres (hors Comité de Direction)	%	17 %
	Autres catégories	%	14 %

L’écart de rémunération constaté entre les hommes et les femmes au sein du Comité de Direction dans sa composition au 31/12/2024 – qui se révèle significativement favorable aux femmes – s’explique par la nomination d’une femme au mandat de Directeur général.

Le niveau de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au regard des rémunérations moyennes et médianes des collaborateurs autres que les mandataires sociaux est détaillé en pages 141 à 154 du Document d’enregistrement universel (DEU) en application de l’article L.22-10-9 I, 6° et 7° du Code de commerce.

Les différentes actions engagées en matière d’égalité professionnelle et leurs impacts sont détaillés au paragraphe 3.1.5 du présent rapport.

3.1.18. Cas, plaintes et impacts graves sur les droits de l’homme (S1-17)

Au cours de l’année 2024, SFL n’a eu à connaître aucune situation relative à un cas présumé ou constaté d’atteinte aux droits des personnes (harcèlement, discrimination, incitation à la haine, etc.) que ce soit à titre individuel ou collectif (droit d’alerte du CSE, signalement interne...).

Composée d’un effectif réduit, SFL est par ailleurs soumise à un cadre réglementaire strict en matière de protection des droits humains.

Les informations générales relatives à l’éthique sont mentionnées au paragraphe 4.1 du présent rapport consacré à la conduite des affaires.

3.2. Communautés (ESRS S3)

3.2.1. Impacts, risques et opportunités matériels liés aux communautés affectées et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

La régénération et la réinvention de la ville sont au cœur de la stratégie de valorisation du patrimoine de SFL.

La création de valeur sur les immeubles détenus par SFL passe par la prise en compte des attentes de ses parties prenantes, pouvoirs publics ou riverains, et par leur ancrage dans la ville, dans le contexte particulier de Paris et sa proche couronne où SFL concentre l’intégralité de son patrimoine.

Être conscient de l’empreinte urbaine des immeubles de bureaux et de leurs impacts sur les communautés permet de les transformer de façon responsable : préparer l’avenir tout en préservant leur histoire, leur qualité patrimoniale et en assurant leur ouverture sur la ville.

La revitalisation de chaque immeuble est l’occasion de provoquer des externalités positives sur l’îlot et sur le quartier. Les actifs SFL ont ainsi des effets importants sur les communautés :

- ◆ **des impacts urbanistiques et architecturaux forts à l’échelle du quartier ou de la ville :** par l’ampleur des projets et leur localisation, en étroite collaboration avec les pouvoirs publics ;
- ◆ **des impacts sur le voisinage immédiat :** pour les riverains, habitants ou commerçants, tant durant les phases de chantier que pendant l’exploitation des actifs par les flux générés par les personnes qui y travaillent.

Le contexte opérationnel dans lequel SFL exploite son patrimoine et conçoit ses projets est influencé en 2024 par plusieurs marqueurs forts :

- ◆ **le nouveau Plan Local d’Urbanisme (PLU) bioclimatique**, adopté fin novembre par le Conseil de Paris, qui met un accent particulier sur la conservation du bâti existant, l’intégration de la nature, la mixité des usages et l’efficacité énergétique des projets immobiliers ;
- ◆ **la polarisation toujours plus forte du marché des immeubles de bureaux en Île-de-France :** avec une demande qui se concentre sur les quartiers centraux parisiens ;

- ◆ **l’émergence de nouvelles formes de mobilité urbaine** et une utilisation croissante des modes de transports moins carbonés (vélos ou voitures électriques notamment).

En dix ans, plus de 50 % des surfaces du patrimoine ont été restructurées et/ou rénovées, avec de nombreux projets emblématiques lancés ou achevés récemment. Cela témoigne de la volonté affirmée de SFL de proposer des espaces toujours mieux adaptés aux évolutions sociétales.

Chaque année, SFL dépose et obtient une douzaine de permis de construire et de déclarations préalables. En 2024, à travers 230 projets de différentes envergures, l’entreprise a rénové 20 000 m² et restructuré environ 60 000 m².

3.2.2. Politiques relatives aux communautés affectées (S3-1)

Les projets parisiens de SFL sont uniques et répondent aux spécificités de chaque bâtiment, îlot et quartier. Ces approches programmatiques sont guidées par plusieurs principes fondamentaux, influencés par le contexte urbanistique parisien.

Réappropriation de l’histoire des bâtiments

Les orientations d’aménagement du nouveau plan local d’urbanisme bioclimatique parisien liées à l’héritage et la transformation urbaine insistent sur la nécessité de s’appuyer sur l’existant en mettant en valeur les qualités urbaines et architecturales des constructions actuelles et de réaliser des transformations sobres et pérennes en améliorant les qualités d’usage et en concourant à la préservation et au renforcement de la biodiversité.

Chaque projet de rénovation ou de restructuration réintègre l’histoire du bâtiment et de son architecture d’origine, tout en encourageant de nouvelles formes architecturales et l’intégration du design contemporain dans ses opérations.

Préservation maximale des ouvrages existants

Lors de la définition des programmes de restructuration, les équipes internes, en collaboration avec les architectes et les parties prenantes, œuvrent pour la préservation maximale des structures existantes, conformément à l’impératif environnemental de transformer le bâti sans recourir à la démolition ou à la construction neuve, pour une approche plus sobre et responsable.

Tout ouvrage structurel conservé dans le projet représente autant d’impacts évités dus aux processus de démolition et de construction qui ont prévalu jusqu’à un passé récent dans les pratiques de l’immobilier parisien. En révélant la qualité du sous-jacent et en faisant en sorte que la structure existante puisse accueillir les nouveaux usages, SFL minimise l’impact environnemental des travaux tout en assurant une grande flexibilité des bâtiments pour tous types d’usages.

(1) <https://intensiscore.m2intenses.com/>

Mixité des usages et densification des espaces

SFL a toujours valorisé la mixité des usages au sein de ses ensembles immobiliers : bureaux, commerces voire logements cohabitent dans la majorité de ses immeubles et une salle de concert, un théâtre et un hôtel sont par exemple présents au sein du complexe Édouard VII. La réflexion sur la mixité, au cœur des projets à venir, doit répondre aux besoins spécifiques du quartier tout en respectant les objectifs de préservation de l’existant et d’optimisation des flux de circulation.

Par ailleurs, SFL ambitionne de contribuer à la fabrique de la « ville sur elle-même » à travers une densification éclairée et concertée des espaces. Cela passe par la promotion de nouveaux usages dans les surfaces existantes, telles que les sous-sols ou les toitures de ses immeubles, rendus possibles par :

- ◆ l’apport de lumière naturelle dans des espaces qui en étaient dépourvus ;
- ◆ l’essor de nouvelles formes de mobilité « douce » et la réduction des besoins en stationnement ;
- ◆ la création d’espaces extérieurs de qualité chaque fois que possible, notamment par la valorisation de la « cinquième façade » (les toitures), l’intégration de végétaux, la réduction des équipements techniques en toiture, la création de zones de pleine terre en rez-de-chaussée et l’introduction de terrasses accessibles aux étages.

La densification doit surtout passer par une intensité d’usage toujours plus forte des bâtiments. Les bâtiments SFL qui combinent un taux d’occupation physique exceptionnellement haut et des locataires et services nombreux et divers participent à cette intensification.

SFL a également pris part à ce sujet à la création d’un outil de mesure de l’intensité d’usage dans les bâtiments nommé Intensi’Score⁽¹⁾. Cet outil, qui s’accompagne d’un guide pour accompagner le développement des usages du bâti, a été mis au point en partenariat avec la Mairie du 12^e arrondissement de Paris et d’autres acteurs publics et privés de l’immobilier.

Des chartes chantiers pour limiter les nuisances en phase chantier

Afin de limiter les potentielles externalités négatives pour les riverains lors des travaux, des chartes chantier à faible nuisance sont appliquées pour chaque opération de restructuration.

Ces chartes comprennent notamment des règles relatives aux éléments suivants :

- ◆ **gestion des déchets :** objectifs, signalétique et transport des déchets ;
- ◆ **gestions des nuisances de chantier :** relatives aux nuisances acoustiques, visuelles, olfactives, au transport et au stockage des matériaux et aux relations avec les riverains ;
- ◆ **protection de l’environnement :** protection des milieux naturels, préservation de la valeur écologique du site et sélection des matériaux d’origine responsable ;
- ◆ **santé et sécurité :** exigences et procédures à appliquer par les entreprises concernées ;

♦ **contribution à l’attractivité des territoires** : par la promotion de l’emploi et de l’insertion sociale.

Les chartes chantiers à faibles nuisances font l’objet de mise en œuvre concrète à l’occasion des plans de communication et de relations avec le voisinage qui sont mis en place systématiquement lors des grands projets de développement de SFL.

3.2.3. Processus de dialogue avec les communautés affectées au sujet des impacts (S3-2)

Le dialogue et la concertation occupent une place centrale dans la stratégie de SFL. Elle promeut une gouvernance de projets impliquant l’ensemble des parties prenantes, que ce soient les élus et les collectivités lors de la conception du projet, ou les riverains pendant les travaux.

Ces échanges multiformes permettent de faire évoluer nos projets et de les rendre toujours plus adaptés à leurs environnements et ouverts sur la ville.

Concertation avec les pouvoirs publics

Sur Scope, SFL a organisé avec les parties prenantes (Mairie centrale, Mairie du 12e arrondissement, Direction et de l’urbanisme et Pavillon de l’Arsenal) un concours d’architecte sur la base d’un programme concerté. Le choix de l’équipe lauréate s’est fait de manière collective et a permis ainsi de retenir l’équipe répondant le mieux aux besoins exprimés.

Sur Condorcet, le programme de travaux a été partagé avec la Mairie du 9e arrondissement et la Mairie centrale afin d’intégrer dans le projet des logements sociaux et étudiants.

Échanges avec les riverains

SFL associe très en amont les riverains (particuliers et entreprises, commerçants notamment) et ce sans attendre l’obtention des autorisations administratives, afin de les impliquer dans le projet, prendre en compte leurs attentes et répondre autant que possible à leurs demandes. Les réunions de quartier, qui ont lieu tout au long de la vie des projets, permettent de garder le lien avec l’ensemble des parties prenantes.

Sur Scope, dont la livraison est prévue en 2026, quatre réunions sont organisées avec les riverains en 2024. Le projet de pavillon de services sur le site a été modifié pour mieux prendre en compte leurs attentes.

Sur Condorcet, plusieurs réunions avec les riverains s’étaient tenues en 2023. Cette année, des échanges ont eu lieu directement avec certains des voisins désireux de s’informer plus en détail sur le sujet.

Des outils dédiés à l’information et à la communication sont mis en place pour permettre aux riverains de suivre l’évolution du projet et l’avancement du chantier. Ces outils peuvent prendre la forme d’un site web, d’espace physique de présentation du projet sur place, ainsi que des communications régulières, telles que des newsletters.

3.2.4. Actions concernant les impacts matériels sur les communautés affectées (S3-4)

Avec près de 145 ans d’existence et un lien unique avec Paris, SFL a joué un rôle clé dans l’établissement d’un standard d’excellence en matière de préservation et de valorisation du patrimoine. Elle continue de renouveler ses critères de qualité à travers ses projets les plus emblématiques.

Les trois actions suivantes, développées dans le cadre des opérations de restructuration, telles que Scope et Louvre Saint-Honoré en 2024, visent à répondre aux enjeux des communautés affectées.

Restitution de l’intérêt patrimonial du bâtiment pour une meilleure intégration des actifs.

Chaque projet de restructuration fait ainsi l’objet d’un travail approfondi en amont dans le cadre d’études historiques (en partenariat avec le cabinet GRAHAL) qui visent à restituer l’histoire architecturale des bâtiments, leur intérêt patrimonial et qui donnent à la maîtrise d’ouvrage et au maître d’œuvre une meilleure connaissance de l’actif.

Cette démarche constitue le point de départ d’une conception ambitieuse, respectueuse du patrimoine. Les équipes de développement de SFL, en collaboration avec les architectes et concepteurs, travaillent de concert avec divers services et entités (Architectes des Bâtiments de France, services municipaux pour les permis de construire, services du paysage, élus d’arrondissement, associations de riverains, etc.) afin de concevoir des projets qui intègrent les spécificités de chaque lieu.

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

Consciente du statut de Paris comme ville-monde et des enjeux qui en découlent en matière d’urbanisme et d’architecture, SFL s’associe avec certains des plus grands noms de l’architecture et du design, parmi lesquels les Ateliers Jean Nouvel, Dominique Perrault Architecte, Franklin Azzi Architecte, l’agence LAN, Patrick Jouin et Sanjit Manku, ou Ana Moussinet, Studio Razavi et d’autres. Ces collaborations visent à promouvoir des projets innovants et de grande qualité, en veillant à adapter l’esthétique et le traitement des espaces en fonction de leur usage et de leur échelle.

Les trois principaux projets de restructuration, en travaux ou dont le permis a été déposé, permettent d’illustrer la qualité de ces collaborations.

♦ La réinvention de l’immeuble **Louvre Saint-Honoré**, immeuble historique de Paris qui a accueilli successivement le Grand Hôtel du Louvre pour l’Exposition universelle de 1855, puis les Grands Magasins du Louvre et le Louvre des Antiquaires, ouvre prochainement une nouvelle séquence avec la Fondation Cartier pour l’art contemporain sur 15 000 m², dont 7 000 m² d’exposition. Ce projet conçu par les Ateliers Jean Nouvel vient réhabiliter tout le pied d’immeuble et les poteaux en béton des années 1970 par une nouvelle architecture de façade en pierre : ligne claire, épurée, rehaussée d’un auvent contemporain ouvrant sur de grandes baies vitrées toute hauteur, nouvelle interprétation de la

devanture et de la façade d’un immeuble emblématique de Paris. Le projet exceptionnel de la Fondation Cartier a aussi initié une montée en gamme des espaces de bureaux, à travers la reprise de l’ensemble des halls, la livraison d’un nouvel espace lounge partagé (cafétéria, salles de réunion), la mise à disposition d’un nouveau restaurant d’entreprise et la refonte des autres parties communes.

- ♦ Le projet de restructuration de **Scope**, dont la réinvention est confiée à l’agence LAN et la livraison est prévue en 2026 a pour objectif d’aller encore plus loin dans l’ambition environnementale. Le choix même de la future façade a été dicté par la prise en compte des contraintes bioclimatiques (notamment façade principale orientée sud-ouest, sans vis-à-vis), et fait naître de cette contrainte une esthétique innovante, et très moderne. Le socle de la tour, retravaillé en profondeur, permettra de créer des espaces verts ouverts sur la ville, et restitués à l’espace public. En concertation avec la Ville, à la fois Mairie centrale et Mairie d’arrondissement, SFL a fait le choix de créer un lien supplémentaire avec le quartier à travers la création d’un nouveau bâtiment dans le jardin, ERP comprenant des services destinés à la fois aux utilisateurs des bureaux et aux habitants de Paris.
- ♦ Le projet de restructuration du bâtiment **Condorcet**, où se trouvent l’ancienne bourse du gaz et le siège actuel de GRDF : cet immeuble datant de la fin du XIXe siècle et d’une surface de près de 25 000 m², présente un grand nombre d’éléments architecturaux remarquables caractéristiques de la période néoclassique : colonnes sculptées, plafonds peints, marbres et boiseries. Le projet confié à l’architecte Franklin Azzi comprend une remise à neuf du bâtiment historique, des extensions et des surélévations

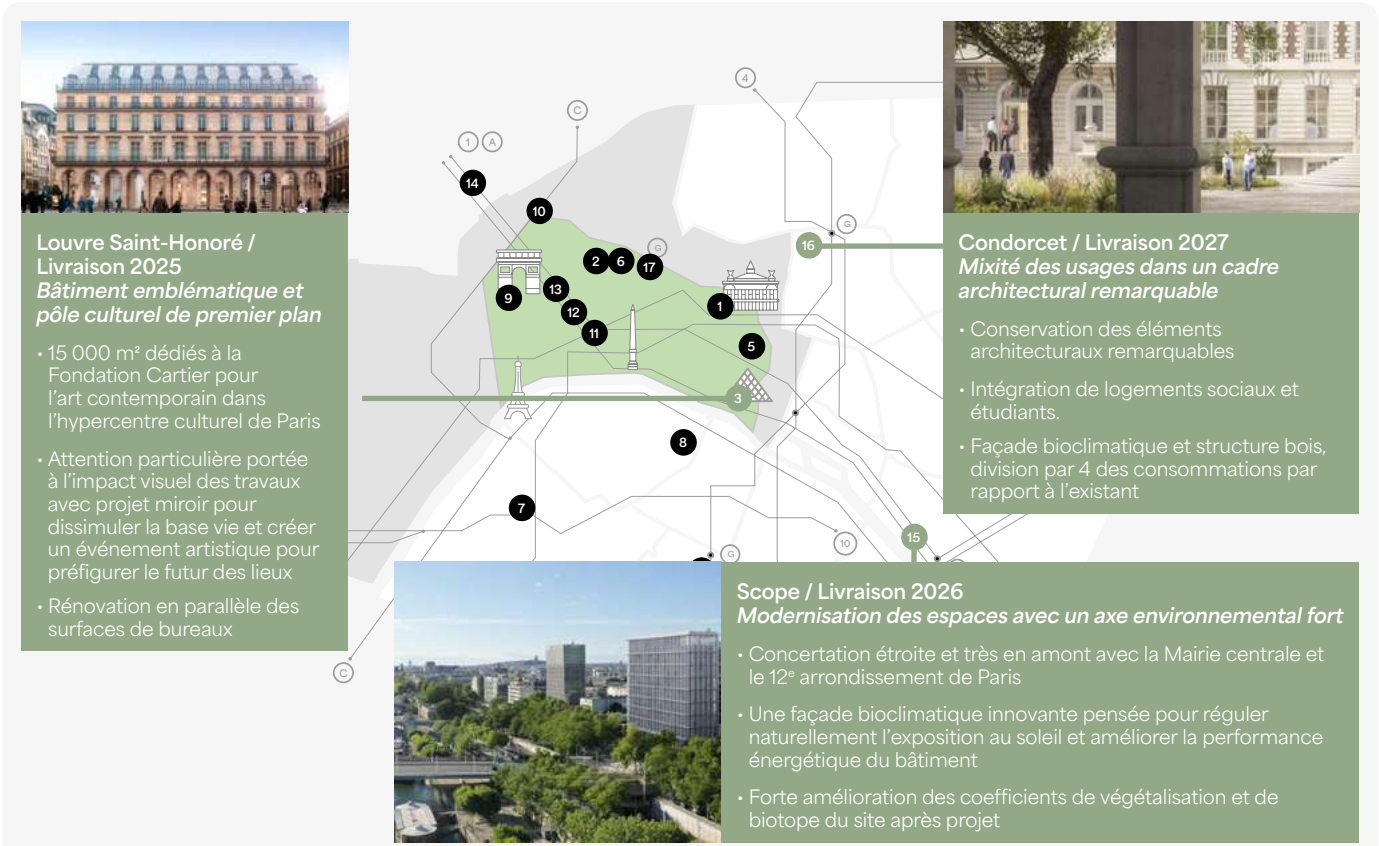
d’un à trois niveaux. Il permettra d’accueillir en plus des bureaux, des logements, des commerces, une résidence étudiante et un équipement sportif. Cela sera aussi l’occasion de végétaliser les toitures et de réaménager les aires de stationnement. Le projet, déjà en conformité avec le nouveau PLU bioclimatique, porte également une vraie ambition environnementale : division par 4 des consommations énergétiques par rapport à l’existant, label BBCA rénovation, structure bois et façade bioclimatique en béton de chanvre.

Limitation de l’impact des travaux

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

Les projets de restructuration sont tous équipés en phase travaux de systèmes de mesure du bruit, afin de maîtriser cette information et le limiter les nuisances auprès des riverains.

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



3.2.5. Objectifs liés aux communautés affectées (S3-5)

SFL s’est fixée comme objectif de restituer l’intérêt patrimonial des bâtiments en faisant réaliser des études historiques et patrimoniales avant chaque opération de restructuration sur son patrimoine.

Ces études ont été réalisées sur l’ensemble des opérations conduites depuis l’adoption de cet objectif en 2021.

3.3. Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

3.3.1. Impacts, risques et opportunités matériels liés aux clients et utilisateurs finaux et interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

SFL place la relation client au centre de ses priorités et de son organisation. Avec 215 locataires et la capacité d’accueillir jusqu’à 30 000 personnes simultanément sur ses 17 sites, SFL considère qu’il est essentiel de connaître et de comprendre les besoins actuels et futurs. Cette approche constitue un atout majeur dans la gestion et la programmation de ses actifs. L’organisation de ses équipes internes et de ses prestataires permet à SFL d’optimiser

la connaissance de ses clients et de calibrer au mieux son offre par rapport aux attentes et ainsi de valider l’orientation vers des produits à forte valeur d’usage.

Comprendre le rôle social des espaces de travail

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

Ces enquêtes permettent d’obtenir des informations importantes qui nous aident à orienter nos perspectives sur les attentes des collaborateurs.

11 ans de baromètres Paris Workplace	21 800 salariés interrogés	109 experts interviewés
---	--------------------------------------	--------------------------------------

Les 10 principaux enseignements du baromètre Paris Workplace



En matière d’habitudes de travail, à l’évidence les événements des dernières années ont révélé des demandes profondes: souhaits d’autonomie de la part des employés tout d’abord, et de confiance aussi, et une vraie envie de se retrouver entre collègues dans des espaces toujours plus adaptés et responsables.

Après avoir constaté que les habitudes de travail s’étaient imposées au domicile, nous observons l’effet inverse. Les collaborateurs reviennent au bureau avec leurs convictions et leurs engagements personnels (sociétaux et environnementaux notamment). Les entreprises ont également tendance à vouloir faire revenir les salariés dans leurs locaux, pour diverses raisons: intégration,

expérience, formation... Après le pic connu pendant la pandémie de Covid-19 (3,5 jours), la fréquence hebdomadaire de télétravail est désormais stabilisée à 1,5 jour en Île-de-France.

La 11^e édition du baromètre Paris Workplace permet de mieux comprendre ce nouvel équilibre et les raisons qui peuvent pousser les salariés à revenir au bureau. Pour leur en donner envie, il faut des espaces bien conçus, « beaux » auxquels ils doivent pouvoir s’identifier et être fiers. Cette importance de l’esthétique vaut tout autant pour leurs postes de travail, les espaces collectifs que pour les quartiers de travail. Et il convient de la rapprocher des notions de bien-être et de confort.

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

Ainsi, le bureau a un rôle majeur, et il est aujourd’hui devenu évident qu’il n’est plus un simple lieu de production mais qu’il doit désormais être entendu dans une acception étendue.

Le bureau est devenu un gage d’attractivité et de rétention des collaborateurs. Ce constat ne cesse de progresser au gré des différentes études: 57% des salariés jugent ainsi que le bureau a été un élément important dans le choix de rejoindre leur entreprise actuelle, un pourcentage qui a presque doublé en sept ans.

L’objectif est donc de définir les usages appropriés des espaces en fonction des besoins des clients, des caractéristiques des immeubles et de leur environnement immédiat. Au-delà d’une conception axée sur la flexibilité des plateaux pour s’adapter à divers schémas organisationnels, nous veillons à créer des espaces conviviaux et propices à la collaboration dans les parties communes de nos immeubles multilocataires.

À travers les tendances et données obtenues des différents sondages et études, outre la technicité et les spécificités propres à chaque immeuble, SFL met un point d’honneur à placer l’humain et sa satisfaction au cœur des investissements réalisés sur les actifs.

3.3.2. Politiques relatives aux clients et utilisateurs finaux (S4-1)

Les politiques relatives aux clients de SFL et les relations avec eux sont d’abord régies par le bail commercial, dont le statut relève du Code de commerce.

Le dialogue avec les clients locataires s’opère ensuite aux différentes étapes du parcours clients telles que décrites dans les exigences de publication S4-2 & S4-3⁽¹⁾.

Il convient ici de noter que les interactions avec les utilisateurs finaux des bureaux SFL (les collaborateurs des locataires SFL) ne se font qu’au travers des relations nouées avec les clients locataires.

3.3.3. Processus de dialogue avec les clients et utilisateurs finaux et canaux permettant de faire part de leurs préoccupations (S4-2 & S4-3)

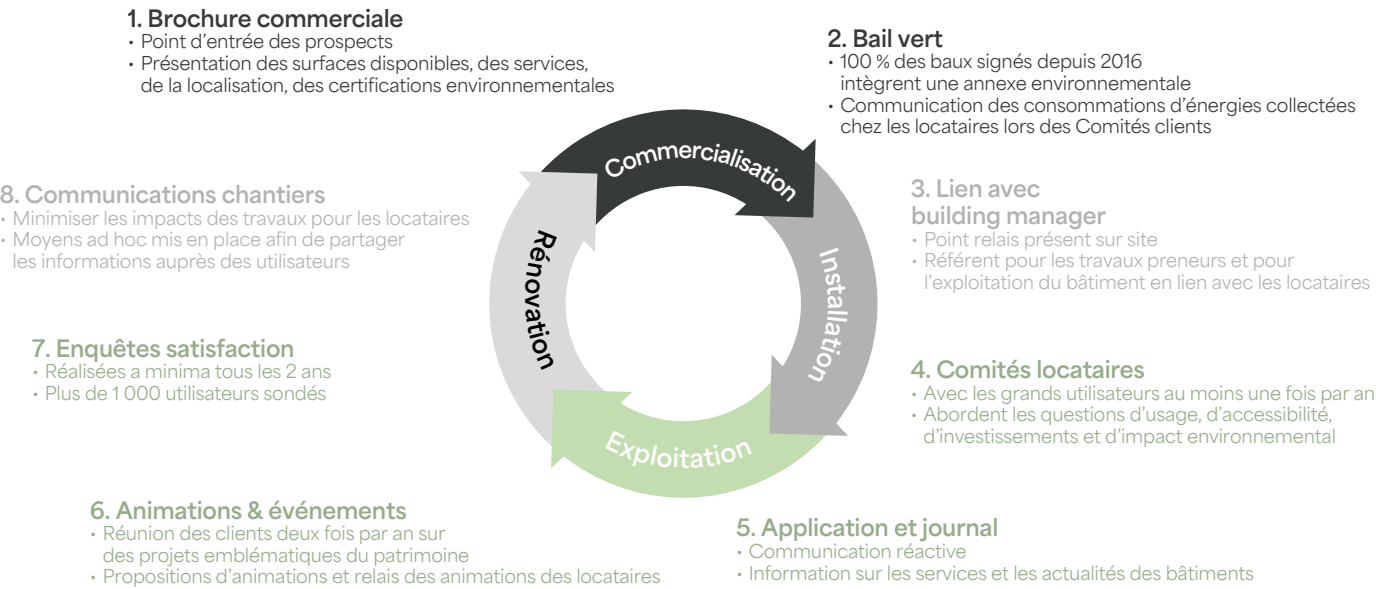
Avec un patrimoine très homogène en qualité et en géographie, l’intérêt pour SFL de connaître parfaitement les attentes de ses clients, et à travers eux des utilisateurs finaux des bureaux SFL de leurs collaborateurs (en moyenne de 100 à 200 collaborateurs par locataire) est essentiel. Il permet à l’ensemble de nos équipes de répondre au mieux à leurs besoins et concevoir des produits les plus adaptés possible.

Processus de dialogue à chaque étape du parcours clients

Cette notion de dialogue fait partie intégrante de l’ADN de SFL, à la fois pour répondre aux attentes et satisfaire des clients, mais également pour se nourrir de leurs retours et de leurs perceptions de l’immobilier et des services.

La Direction commerciale et la Direction Asset Management ont la charge du dialogue avec les clients. Elles nouent des relations avec eux à chaque étape de leurs parcours, grâce aux différents outils mis en place: dès la prise de contact et la négociation commerciale, lors de leurs travaux d’installation, tout au long de leur présence dans le bâtiment et lors des opérations de rénovation.

Ainsi, plusieurs canaux sont à la disposition des clients locataires pour exprimer leurs préoccupations, comme détaillé ci-dessous.



(1) Partie 3.3.3 du Rapport de durabilité.

La satisfaction des clients et des utilisateurs finaux, point cardinal de nos actions

Tous les 2 ans, SFL réalise une enquête de satisfaction auprès de ses clients et de leurs collaborateurs, afin de mesurer leur niveau de satisfaction et leurs attentes en matière de mode de travail, de services et d’environnement. Elle doit également permettre d’évaluer l’efficacité du dialogue noué avec eux.

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

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

Données clés	17 actifs	215 locataires	30 000 utilisateurs pouvant être accueillis quotidiennement par jour
Profil type	Architectures iconiques et variées dans les quartiers les plus emblématiques de Paris	Siège social vitrine Secteurs d’activité diversifiés	Cadre, 40 ans en moyenne, vit à Paris intra-muros. 3,7 jours en présentiel au bureau contre 3,5 jours en moyenne en Île-de-France
Surface moyenne	24 000 m² en moyenne	Plateaux de 1000 à 3000 m² d’un seul tenant	10 à 12 m² de surface utile locative en moyenne / personne
Qualité des surfaces	Plus de 70% des surfaces restructurées ou rénovées ces 10 dernières années	75% de la surface en premier jour et 20% voire 25% de la surface moyenne dédiée aux espaces de réunion	Le bureau est un élément d’appréciation important dans le choix de rejoindre une entreprise
Services et bien-être	Quartiers mixtes avec toutes les commodités	Besoin de fidélisation des collaborateurs et de retour en présentiel	Note moyenne de bien-être à 7,6/10 (vs 7,1/10 pour la moyenne francilienne)
Accessibilité	À 6 minutes maximum d’une station de métro	Localisation élément déterminant dans le choix d’une implantation	27 minutes en moyenne pour atteindre son bureau, soit 16 de moins que la moyenne journalière en Île-de-France. 73% des déplacements en transports en commun et 18% en mobilités douces
Indice de satisfaction	Taux d’occupation physique: 99,8% au 31 décembre 2024 ⁽¹⁾	Taux de rotation < 10%/an	91% des utilisateurs satisfaits de leurs locaux fin 2023

(1) Hors surfaces gelées et en restructuration.

3.3.4. Actions concernant les impacts matériels sur les clients et utilisateurs finaux (S4-4)

- Les actions à destination des clients s’articulent autour de quatre axes principaux :
- ◆ apporter le maximum de flexibilité et d’efficacité opérationnelle aux surfaces privatives, pour que nos clients puissent ensuite venir occuper leurs espaces à leur guise ;
 - ◆ développer de nouveaux services pour accroître le bien-être des clients et de leurs collaborateurs ;
 - ◆ porter des engagements en commun, autour d’enjeux sociétaux ou environnementaux forts ;
 - ◆ déployer une politique de gestions des risques environnements et sanitaires exigeante.

Forte efficacité opérationnelle et flexibilité maximale pour les clients et utilisateurs

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

Sobriété programmatique

SFL adresse le contenant, pour que le contenu des entreprises s’exprime au mieux. Cette efficacité organisationnelle que l’on pourrait assimiler au « châssis » du bâti, est recherchée à chaque restructuration d’envergure. Une fois atteinte, elle permet de rendre les opérations de rénovation suivantes plus économes en ressources, favorisant ainsi une meilleure durabilité des investissements.

Dans la majorité de ses immeubles, SFL propose des plateaux modernes allant de 1000 à 3000 m², offrant une grande efficacité organisationnelle. Les profondeurs idéales varient de 13 à 18 mètres en double exposition, permettant ainsi de maximiser les surfaces en premier jour pour les bureaux fixes. Les futurs plateaux rénovés de Scope offriront ainsi par exemple plus de 95% de la surface en premier jour.

Des caractéristiques techniques permettant une grande liberté d’aménagement

SFL conçoit ses installations techniques pour permettre aux occupants d’aménager leurs salles de réunion partout sur le plateau, y compris en premier jour. En moyenne, 10 à 20% de la surface du plateau est dédiée aux espaces de réunion.

Les installations de climatisation et d’éclairage sont dimensionnées pour offrir un ratio d’occupation de 10 à 12 m² de surface utile brute locative par personne. La majorité des immeubles SFL dispose de faux planchers techniques et d’une hauteur libre sous plafond de 2,70 mètres. Les débits d’air sont soigneusement ajustés pour offrir une capacité maximale, dépassant souvent les exigences réglementaires. De plus, la ventilation des locaux est facilitée par l’installation systématique d’ouvrants dans chaque bureau, permettant ainsi à chaque occupant d’adapter son confort et la qualité de l’air.

Les clients apprécient cette grande liberté d’aménagement, pouvant ainsi personnaliser les espaces selon leurs besoins, qu’ils privilégient des aménagements classiques ou plus originaux. Grâce à la taille et à la diversité des plateaux, les actifs SFL répondent à toutes les formes de travail, qu’elles soient collaboratives ou nécessitant davantage de concentration. Cette flexibilité ne se limite pas aux aménagements de bureaux, mais s’étend aussi aux nouveaux usages et besoins des collaborateurs dans les espaces communs.

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

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

La qualité des espaces et des investissements consentis lors des opérations de restructuration permet aux futurs locataires de limiter les travaux lors de leur installation et réduire la consommation de ressources. Deux sociétés ont ainsi pu prendre à bail en l’état, et sans travaux, 4700 m² de surfaces de bureaux sur l’immeuble #cloud.paris. Elles ont ainsi pu s’installer dès le lendemain des départs des précédents locataires.

Cette qualité des espaces favorise également la fidélisation des locataires, les incitant à renouveler leur bail sans travaux supplémentaires ou à chercher des surfaces équivalentes dans le même immeuble ou dans d’autres actifs SFL. Ainsi, en 2024, 45% des surfaces commercialisées l’ont été auprès de sociétés déjà clientes de SFL.

Bien-être des occupants et nouveaux services

L’approche servicielle de SFL porte sur une analyse fine de chaque immeuble, suivant sa taille, sa localisation et la diversité de ses clients, dans l’objectif de créer de l’usage dans nos espaces communs, faciliter le quotidien des collaborateurs et créer du lien. La programmation se fait au regard de la parfaite connaissance des immeubles et des usages des locataires. Lorsque la décision

est prise d’investir dans un service au sein d’un immeuble c’est autant l’espace, son design que l’opérateur qui optimisera son usage qui sont sélectionnés avec attention.

Les clients de SFL souhaitent se concentrer sur leurs cœurs de métier et déléguer ainsi au maximum les ressources supports. Les immeubles SFL répondent parfaitement à ces besoins et procurent un avantage certain aux locataires, en proposant la mutualisation d’un certain nombre de ces services.

Porosité des espaces entre parties communes et parties privatives

Le temps de travail n’est plus limité à un espace défini et cloisonné, mais s’étend à la diversité des lieux, qu’ils soient intérieurs ou extérieurs, permettant à la fois l’isolement et les moments de convivialité entre collègues. SFL s’efforce de concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes. Cela permet, sur les sites multilocataires, d’offrir des environnements complémentaires qui répondent aux attentes de nos utilisateurs.

Une offre de services adaptée aux besoins des utilisateurs

Les utilisateurs recherchent un service adapté à tous les niveaux. L’éventail des services s’élargit, en s’appuyant sur un socle de plus en plus reconnu. C’est dans cette logique que plusieurs nouveaux services ont vu le jour ou sont en cours de déploiement sur notre patrimoine.

- ◆ **Restauration** : qui reste la première attente dans les sondages effectués auprès de nos utilisateurs.
- ◆ **Espaces café club** : conçus comme des lieux de vie multiples et traités de façon très qualitative par des architectes d’intérieur.
- ◆ **Salles de sport, espaces de soins voire de salle de repos** : par la mise à disposition de salles polyvalentes, soit lorsque cela est possible, par la création de véritables clubs de sports, gérés par un prestataire dédié.
- ◆ **Espaces de réunions et auditoriums** : mutualisés de grandes tailles, ils permettant de dégager ces espaces des surfaces privatives de nos clients tout en donnant une caisse de résonance plus forte à leurs événements et à leurs prises de parole.
- ◆ **Espaces dédiés aux nouvelles mobilités** : bike parks et bornes de recharges électriques notamment, pour accompagner le développement des nouvelles formes de mobilité urbaine.
- ◆ **Communication et animation** : au sein des immeubles au travers de la présence de community managers ou d’outils digitaux dédiés.
- ◆ **Application mobile spécifique immeuble** : qui permet de recenser pour les utilisateurs l’ensemble des services disponibles sur le site.

Services « prime » par centre d'affaires à fin 2024

Services	Biome	Cézanne Saint-Honoré	#cloud. paris	Édouard VII	Louvre Saint-Honoré	Washington Plaza	103 Grenelle
Bike parks					Projet 2025		
Bornes de recharge pour véhicules électriques							
Restaurant							
Espace Café Club							
Fitness		Projet 2025					
Espace de soins (coiffure, esthétique, ostéopathie...)							
Salle de repos							
Auditorium							
Salles de réunion communes							
Application mobile immeuble		Projet 2025	Projet 2025				
Community manager et/ou conciergerie							
Studio d'enregistrement						Projet 2025	
Agriculture urbaine							

Des engagements en commun avec nos clients

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

Ces engagements peuvent prendre plusieurs formes: montages commerciaux spécifiques, actions ou événements en commun sur des sujets sociétaux ou environnementaux.

À titre d'exemple, les actions suivantes ci-après ont été initiées et poursuivies en 2024.

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

- ◆ Inclusion: accueil de Café Joyeux début 2024 sur 220 m² de surface commerciale à Cézanne Saint-Honoré, avec plus d'une dizaine de salariés en situation de handicap en CDI. Des conférences à destination des locataires et sur la thématique de l'intégration au travail des personnes en situation de handicap ont également été tenues dans cet espace.
- ◆ Mobilités douces: présence d'un vendeur de vélos sur l'immeuble Washington Plaza.
- ◆ Culture: SFL accueille trois institutions culturelles de premier plan sur son patrimoine avec la salle de spectacles de l'Olympia (6 000 m²), le théâtre Édouard VII (sur 2 050 m²) et la Fondation Cartier pour l'art contemporain, en travaux, et qui ouvrira fin 2025 sur plus de 20 000 m².

Sobriété énergétique

Trois axes ont été développés pour partager directement avec nos clients sur les enjeux de sobriété énergétique:

- ◆ un audit fin des usages de nos immeubles;
- ◆ une communication directe auprès de nos clients locataires pour les inciter à dialoguer sur leurs propres usages énergétiques et leurs évolutions possibles;
- ◆ une communication directe auprès des utilisateurs finaux via des panneaux d'informations rappelant des pratiques de bon usage des locaux.

Ateliers et animations autour d'enjeux environnementaux ou sociétaux

- ◆ Ateliers et animations autour de l'agriculture urbaine sur Biome dans le potager positionné sur la toiture.
- ◆ Nombreux événements sur Washington Plaza:
 - événements autour de la Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées en collaboration avec plusieurs locataires et en partenariat avec Gamino, Café Joyeux, MMSport et plusieurs personnalités;
 - organisation d'une fresque de l'économie circulaire sur Washington Plaza avec une trentaine d'occupants présents;
 - lors de la journée internationale des droits des femmes en collaboration avec le locataire TP ICAP.
- ◆ Conférence en présence de médaillés olympiques et paralympiques pour évoquer leur parcours, leurs compétitions et leurs vies après leurs victoires sur Édouard VII.

Accent mis sur la qualité sanitaire des bâtiments

Près de 30 000 personnes, soit l'équivalent d'une ville moyenne en France, peuvent être accueillies chaque jour sur l'ensemble des actifs en exploitation. Dans ce contexte, SFL a choisi de s'engager dans une politique de gestion rigoureuse des risques environnementaux et sanitaires, visant à améliorer continuellement la qualité de son patrimoine tout en réduisant les risques pour la santé et la sécurité de ses occupants.

La politique de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires s'articule autour des étapes suivantes:

- ◆ identifier les risques et les sujets à traiter;
- ◆ répertorier l'ensemble des installations techniques;
- ◆ définir des objectifs mesurables;
- ◆ élaborer une méthodologie pour suivre et remplir ces objectifs;
- ◆ enregistrer les résultats.

Tous les actifs font l'objet d'un suivi précis concernant les risques sanitaires et environnementaux. Un guide de procédure pour la maîtrise des risques sanitaires et sécuritaires est mis en place, permettant un suivi détaillé et une amélioration continue des résultats. Dans ce cadre, une revue technique de chaque actif, ainsi que

des actions réalisées et à entreprendre, est effectuée périodiquement, au moins une fois par an, auprès de la Direction générale.

SFL a mis en place plusieurs actions pour rendre ses immeubles plus sains et réduire les risques de pollution, notamment:

- ◆ l'élimination des matériaux et produits contenant de l'amiante dès que cela est possible;
- ◆ l'établissement de constats de risque d'exposition au plomb avant les travaux de restructuration;
- ◆ l'étude du remplacement des tours aéroréfrigérantes ouvertes, afin d'éliminer les risques de légionellose;
- ◆ des analyses semestrielles de la légionelle dans l'eau chaude sanitaire.

Bureau de contrôle unique pour l'ensemble des vérifications réglementaires

SFL a choisi de confier l'ensemble des vérifications réglementaires à un bureau de contrôle unique, dans le cadre d'un partenariat s'inscrivant dans une culture d'excellence en gestion des risques. Ce bureau de contrôle réalise toutes les vérifications, quel que soit le type de contrôle, pour tous les actifs sous gestion opérationnelle SFL. Depuis la mise en place du contrat-cadre pour ces contrôles, une réduction significative du nombre d'observations a été constatée.

Depuis plusieurs années, SFL a également déployé des outils de suivi et de gestion pour chaque actif sous gestion opérationnelle, permettant de sécuriser le suivi des obligations réglementaires et d'obtenir des indicateurs pertinents.

Plateforme web dédiée à la gestion des risques

Une plateforme web dédiée à la gestion des risques (appelée Module d'Exploitation - MEX) a été développée. Cette plateforme permet de centraliser toutes les observations émises par le bureau de contrôle, classées par thème et niveau de criticité, ainsi que leur traitement. Cela permet un suivi constant de la gestion des risques. L'ensemble des actifs sous gestion opérationnelle est intégré à cette plateforme.

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

3.3.5. Objectifs liés aux clients et utilisateurs finaux (S4-5)

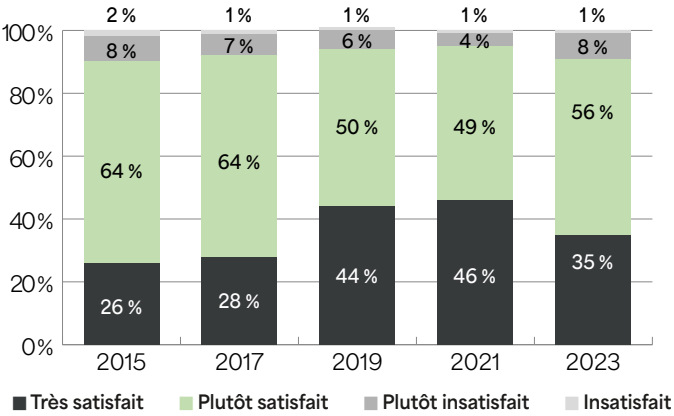
SFL s'est fixé trois objectifs opérationnels pour cadrer sa démarche auprès de ses clients locataires et utilisateurs de ses bureaux.

- ◆ 100 % des centres d'affaires dotés d'une offre de services « prime »,
- ◆ 100 % des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés,
- ◆ > 85 % de clients satisfaits.

Ces trois objectifs sont atteints à fin 2024⁽¹⁾.

Plus de 91 % des répondants se sont notamment déclarés satisfaits de leurs locaux lors de la dernière enquête réalisée fin 2023.

Évolution de la satisfaction client



4. Informations de gouvernance

4.1. Conduite des affaires (ESRS G1)

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

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

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

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

4.1.1. Politiques en en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise (G1-1)

Une charte éthique et une charte anti-corruption pour recenser les principes qui gouvernent la conduite des affaires

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

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

(1) Cf. partie 3.3.4 pour l'objectif lié aux centres d'affaires dotés d'une offre de services « prime » et partie 2.5.1 pour l'objectif lié aux actifs certifiés.

Une charte anti-corruption a également été adoptée début 2024. Elle doit contribuer à prévenir tout comportement susceptible de contrevenir à la loi ou aux principes d’action de la société.

Ces chartes ainsi que les procédures internes en vigueur s’appliquent à tous les collaborateurs SFL ainsi qu’aux membres du Conseil d’administration.

Elles sont remises à chaque collaborateur dès son arrivée et restent à disposition de tous les salariés sur l’intranet et des parties prenantes externes sur le site Internet du Groupe⁽¹⁾.

Une inscription dans le cadre national de référence

SFL intègre les recommandations du Code AFEP-MEDEF en termes de gouvernance et fournit les explications nécessaires quand elle y déroge.

Les références au Code AFEP-MEDEF, aux recommandations mises en œuvre et aux éventuelles dérogations sont communiquées dans le Document d’enregistrement universel dans le Rapport du Conseil d’administration sur le Gouvernement d’Entreprise.

Un dispositif d’alerte professionnelle ouvert à tous

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

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

Le rôle et l’identité des référents éthiques sont détaillés dans la procédure interne de recueil et de traitement des signalements disponible sur le site Internet de SFL.

Cette procédure décrit également la façon dont un signalement peut être effectué, comment celui-ci sera traité et la protection qui sera fournie contre les représailles. Cette protection est conforme au régime protecteur accordé aux lanceurs d’alerte par la loi Sapin II dans son article 10-1. Il prévoit notamment que les lanceurs d’alerte bénéficient d’un régime d’irresponsabilité civile et pénale sous réserve de la satisfaction de certaines conditions.

La procédure décrit également la confidentialité qui sera assurée aux personnes à l’origine du signalement ainsi qu’à toute personne décrite dans celui-ci.

Une formation spécifique à destination de l’ensemble des collaborateurs

La mise en place de la charte éthique et le lancement du dispositif d’alerte professionnelle ont été l’occasion de resensibiliser l’ensemble des collaborateurs aux sujets de conformité et de bonne conduite.

Deux sessions de formation spécifiques animées par un avocat spécialiste de ces problématiques ont été organisées en octobre 2023. Au vu de la taille réduite de l’effectif et du secteur d’activité il a été convenu que ses sessions de formation s’appliqueraient à tous les collaborateurs et il n’est pas apparu nécessaire de distinguer les fonctions qui seraient les plus à risque.

Ces sujets sont également partagés par la Direction des Ressources Humaines à l’occasion de l’arrivée des nouveaux collaborateurs.

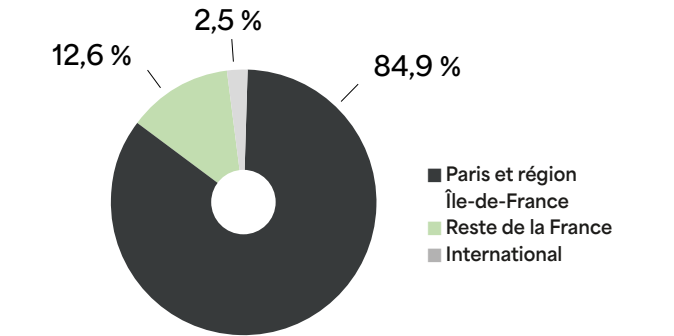
4.1.2. Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

SFL attache une importance particulière au caractère responsable et durable de ses achats et aux relations avec ses prestataires et fournisseurs.

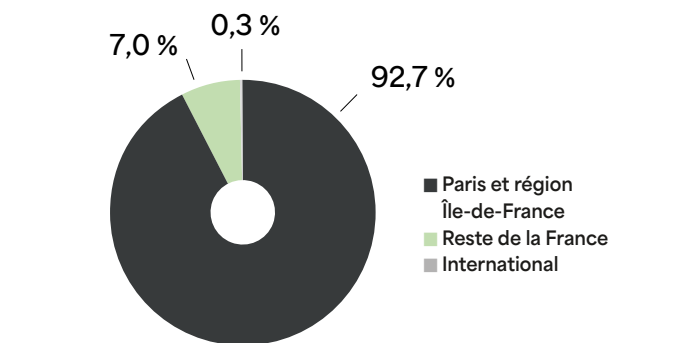
SFL a eu recours en 2024 à plus de 660 fournisseurs différents, tant pour ses activités corporate que pour l’exploitation de ses actifs ou ses projets de développement, pour un montant global d’achat qui approche les 125 millions d’euros.

Une attention particulière est aussi portée à l’origine des fournisseurs. Ainsi, en 2024, 85% des fournisseurs de rang 1 en nombre et 93% en montant d’achat sont basés à Paris ou dans la région Île-de-France, soit dans un rayon d’environ 100 kilomètres.

Répartition géographique des fournisseurs par nombre en %



Répartition géographique des fournisseurs par montant d’achat en %



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

Sélection et suivi de la chaîne de valeur

SFL s’assure que les enjeux ESG sont intégrés à la sélection et au suivi des prestataires et des fournisseurs.

Une remise à jour en profondeur de charte Achats Responsables est en cours.

Des clauses environnementales et sociales sont insérées dans les contrats types de différentes prestations de services.

SFL souhaite également pouvoir contrôler les entreprises qui interviennent sur ses projets et ses actifs. Elle lutte contre la sous-traitance abusive, en limitant la sous-traitance dans ses contrats types à deux rangs au maximum.

SLF s’efforce ensuite de suivre l’intégration effective des enjeux ESG dans sa chaîne de valeur. Un questionnaire a ainsi été envoyé aux fournisseurs les plus importants représentant 80% des dépenses de 2023. Les informations remontées au travers de ce questionnaire doivent ensuite permettre à SFL de caractériser plus précisément les actions des fournisseurs et des prestataires, de cibler leur maturité sur les sujets ESG et les points d’amélioration.

Ce questionnaire, comprenant une soixantaine de points, aura aussi vocation à être déployé de façon plus ciblée pour départager les entreprises lors des appels d’offres et des processus de sélection.

Lutte contre le travail dissimulé

Sauf exception, les fournisseurs, quelle que soit la nature de leur prestation, sont soumis à un ensemble d’obligations en matière de réglementation du travail, notamment au regard des dispositions relatives au travail dissimulé et à l’emploi de salariés étrangers. Le non-respect par l’un des fournisseurs de ces dispositions légales et réglementaires expose SFL à un risque de nature pénale et financière qui la conduit à revoir ses pratiques en la matière.

SFL s’assure, comme elle s’emploie à le faire avec ses salariés, du respect des Conventions Fondamentales de l’Organisation Internationale du Travail (OIT) par ses fournisseurs. Ces sujets sont relatifs :

- ♦ au respect de la liberté d’association et du droit de négociation collective,
- ♦ à l’élimination des discriminations en matière d’emploi et de profession,
- ♦ à l’élimination du travail forcé ou obligatoire,
- ♦ à l’abolition effective du travail des enfants,
- ♦ à la lutte contre le travail dissimulé.

La réglementation interdit ainsi la dissimulation d’emploi salarié et l’emploi d’étrangers sans titre de travail. Afin d’éviter toute situation de travail illégal et de satisfaire à ses obligations en matière de

collecte de la documentation sociale, SFL a décidé d’externaliser cette collecte en ayant recours à une plateforme collaborative de référencement des attestations des fournisseurs.

Cette plateforme dédiée permet aux fournisseurs de déposer gratuitement et simplement leurs justificatifs sociaux et fiscaux ainsi que leurs certificats et attestations de capacité technique et financière. Elle gère l’ensemble des pièces administratives, en vérifie la complétude et, si besoin, effectue des relances. La plateforme web⁽¹⁾ permet de consulter en permanence la conformité des prestataires (ou de ceux avec lesquels SFL envisage de travailler s’ils sont répertoriés dans la base de données). Des systèmes de contrôle permettent également de s’assurer de la remise à jour régulière des documents collectés (tous les 6 mois).

Prise en compte des engagements sociaux et environnementaux dans les relations avec les fournisseurs sur les actifs en exploitation

SFL souhaite également impliquer ses prestataires et ses fournisseurs dans ses démarches de progrès et ses actions. Cette collaboration prend des formes différentes et concerne l’exploitation de ses actifs comme ses projets de restructuration. Elle intègre la notion de coût global et vise à une maîtrise des impacts environnementaux ou sociétaux sur l’ensemble de la chaîne de valeur.

Les mainteneurs multitechniques et les pilotes des actifs sont des partenaires clés pour relayer l’ambition environnementale sur le patrimoine du Groupe. Ils sont pleinement engagés dans la politique RSE de SFL et s’assurent également que leurs sous-traitants participent à ces engagements. Au niveau organisationnel, le mainteneur formule des propositions techniques de nature à favoriser les comportements responsables notamment sur les axes suivants :

- ♦ optimisation des consommations d’énergie et d’eau,
- ♦ utilisation de produits écologiques dans le nettoyage,
- ♦ diminution des emballages et du volume des déchets,
- ♦ amélioration du confort des occupants,
- ♦ progression du niveau des certifications d’exploitation du site (BREEAM In-Use ou HQE).

Ces propositions peuvent notamment entrer dans le cadre d’un contrat de performance énergétique (CPE), tel que déployé à fin 2024 sur cinq actifs du Groupe, et dans lequel le contrat multitechnique intègre des objectifs progressifs en termes d’efficacité énergétique, en MWh et en euros.

Ces CPE sont de véritables leviers pour emmener le mainteneur et l’encourager à être force de proposition dans la réduction des consommations. Les résultats encourageants enregistrés sur les cinq premiers sites nous incitent à vouloir le déployer sur d’autres sites.

Engagement sociétal avec les fournisseurs sur les opérations de développement

Des clauses pour favoriser l’emploi local sont intégrées aux contrats passés avec les entrepreneurs sur les nouveaux projets. Sur l’opération Scope, 1300 heures d’insertion ont ainsi été réalisées en 2024.

(1) <https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2023/10/charte-ethique-sfl.pdf> et <https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2024/10/charte-anti-corruption-sfl.pdf>

(1) [E-attestations.com](https://www.fonciere-lyonnaise.com/wp-content/uploads/2024/10/charte-anti-corruption-sfl.pdf)

Sur les opérations, des moyens de communication renforcés sont également déployés avec un double objectif : garantir le bon déroulement des travaux et la sécurité de tous. La procédure de santé sécurité mise en place inclut notamment les éléments suivants :

- ♦ formation/information à l’environnement,
- ♦ identification du personnel au moyen de badges,
- ♦ prévention contre les risques,
- ♦ présence de secouristes sur site et d’équipements de premiers soins,
- ♦ archivage des incidents.

Des livrets d’accueils spécifiques sont également distribués aux entreprises. Ils contiennent :

- ♦ des informations sur les pauses échelonnées,
- ♦ des restrictions concernant les radios,
- ♦ des indications pour se repérer sur le site (sanitaires, accessibilité, horaires...),
- ♦ des instructions sur les équipements de protection individuelle conformes à la réglementation.

4.1.3. Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

SFL a adopté une charte anti-corruption et a mis en place des mécanismes internes, tel que le dispositif d’alerte professionnelle, pour permettre aux collaborateurs et aux parties prenantes externes de remonter de façon anonyme les potentiels cas.

Ces éléments, ainsi que les formations effectuées sur ces sujets ont été décrits plus hauts en partie 4.1.1.

4.1.4. Cas de corruption ou de versement des pots-de-vin (G1-4)

Aucun cas de corruption ou de condamnation pour corruption n’a été relevé en 2024. Aucun signalement n’a été effectué cette année au travers du dispositif d’alerte et plus généralement aucun incident sur les sujets éthiques n’a dû être traité par SFL cette année.

4.1.5. Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

SFL s’interdit tout financement politique. Aucune contribution financière ou en nature n’a été effectuée en 2024.

Le Groupe n’est pas inscrit et ne dispose pas de représentants inscrits dans le registre de transparence de l’Union Européenne ou dans le registre français équivalent.

4.1.6. Pratiques en matière de paiement (G1-6)

Les pratiques en matière de paiement des fournisseurs sont décrites en page 9 du Document d’enregistrement universel 2024.

5. Annexes

5.1. Initiatives soutenues par SFL

GRESB

Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est l’acteur de référence pour l’évaluation des performances environnementales et sociales des acteurs de l’immobilier.

SFL participe à ce benchmark depuis ses débuts il y a maintenant 11 ans et s’est vue décerner chaque année le label Green Star.

EPRA

L’European Public Real Estate Association (EPRA) regroupe près de 200 foncières cotées en Europe. Elle vise notamment à harmoniser les communications financières et extra-financières de ses membres et publie à ce titre les *Best Practice Recommendations et Sustainability Best Practice Recommendations⁽¹⁾*.

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

Science-Based Targets initiative

La Science-Based Targets initiative (SBTI) a pour objectif d’encourager les entreprises à définir des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre alignés sur les derniers travaux scientifiques pour limiter la hausse du réchauffement climatique.

L’initiative, lancée en juin 2015, est un projet conjoint du CDP, du Global Compact des Nations Unies, du Word Resources Institute (WRI) et du World Wildlife Fund (WWF).

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

OID

L’Observatoire de l’Immobilier Durable (OID) est un espace d’échange indépendant du secteur immobilier tertiaire sur le développement durable et l’innovation. Créé en 2012, il vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l’immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent.

Il rassemble une soixantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l’immobilier tertiaire en France, sur toute sa chaîne de valeur.

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

SFL a également participé en 2024, au sein de ce même comité, à l’élaboration du programme de formation Label’ID, avec pour objectif d’accélérer la prise en compte des enjeux ESG dans tous les métiers de l’immobilier.

C3D

Les Directeurs Développement Durable et RSE jouent un rôle déterminant dans la transformation de nos organisations et in fine de notre société.

Pour accélérer cette transformation, la faciliter et la promouvoir dans l’espace public, la mission du Collège des Directeurs Développement Durable et RSE (C3D) est de réunir en France l’ensemble des Directeurs / Directrices / Responsables Développement Durable et RSE d’entreprises et organisations privées et publiques en un réseau unique, sous une association de type loi 1901 qui compte aujourd’hui plus de 200 membres.

Association BBCA

L’association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) née en 2015 rassemble les principaux intervenants de l’acte de construire (promoteurs immobiliers, investisseurs, collectivités, aménageurs, architectes de renom, bureaux d’études et constructeurs).

Elle s’est notamment donné pour objectif de développer la connaissance sur le bâtiment bas carbone, valoriser les bonnes pratiques (label BBCA) et inciter à construire bas carbone.

Booster du réemploi

4AMT conçoit et met en œuvre pour ses clients des programmes d’engagement notamment en matière de réemploi de matériaux issus de chantiers de construction. SFL a rejoint la communauté des Booster et confirme ainsi son engagement dans la démarche de réemploi des matériaux.

AMO

SFL est adhérente de l’Association A.M.O qui œuvre pour une collaboration efficace et inspirée entre Maître d’ouvrage et Maître d’œuvre ainsi qu’entre tous les acteurs de l’acte de construire.

Fondation Palladio : agir pour la construction de la Ville de demain

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l’égide de la Fondation de France, autour de l’enjeu majeur du XXI^e siècle qu’est la construction de la Ville et des lieux de vie. SFL est partenaire-mécène de la Fondation Palladio pour la 10^e année consécutive.

Par le croisement des regards entre décideurs économiques et politiques, dirigeants et experts, étudiants et métiers, doctorants et opérationnels, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d’ouverture d’esprit et d’enrichissement mutuel. SFL s’associe au souhait de la Fondation : créer les conditions pour que chaque acteur de l’immobilier et de la ville soit encore plus en capacité de répondre aux grands défis actuels et à venir (qu’ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux).

Pavillon de l’Arsenal : architecture et urbanisme de Paris

SFL soutient régulièrement le Pavillon de l’Arsenal qui est le centre d’information, de documentation et d’exposition d’architecture et d’urbanisme de Paris et de la métropole parisienne.

L’association du Pavillon de l’Arsenal a pour objet de contribuer au rayonnement et à la diffusion vers tous les publics de la connaissance de l’urbanisme et du patrimoine architectural de Paris et de sa métropole et de développer et renforcer la promotion de la création architecturale de Paris.

Les objectifs du Pavillon de l’Arsenal présentent une grande cohérence avec l’histoire de SFL, profondément ancrée dans le développement de l’urbanisme parisien depuis la fin du XIX^e siècle. SFL organise également occasionnellement des visites du Pavillon de l’Arsenal réservées au personnel.

Ville de Paris - Nuit Blanche

SFL soutient la Ville de Paris dans la manifestation intitulée Nuit Blanche. Cette manifestation, qui a célébré sa 22^e édition en 2024 vise à permettre à un public nombreux d’accéder gratuitement à une offre artistique pluridisciplinaire, présentée dans la capitale.

SFL contribue ainsi au rayonnement de Paris, parfois au sein même de ses propres actifs, tout en soutenant la création artistique et son ouverture au plus grand nombre

L’ADAPT : favoriser l’insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées

Dans le cadre de sa politique en matière d’insertion professionnelle des travailleurs handicapés, SFL est un partenaire fidèle de l’ADAPT.

À ce titre, SFL contribue notamment à la Semaine Européenne pour l’Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), mise en place par l’ADAPT depuis 1997, qui s’est tenue du 18 au 24 novembre 2024. Cet événement annuel vise à sensibiliser Cet événement annuel permet de sensibiliser les recruteurs et de faciliter l’accès à l’emploi des personnes en situation de handicap.

La FEI (Fédération des Entreprises Immobilières)

La FEI rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent ou rénovent, louent et commercialisent des biens immobiliers diversifiés tels que bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences gérées en France et à l’étranger.

L’ORIE (Observatoire Régional de l’Immobilier d’Entreprise en Île-de-France)

SFL soutient l’ORIE qui s’est fixé pour objectif d’améliorer la connaissance commune du marché et d’être un organe privilégié de la concertation entre les pouvoirs publics et les professionnels de l’immobilier d’entreprise.

L’IEIF (Institut de l’Épargne Immobilière et Foncière)

SLF est membre de L’IEIF qui est un institut de recherche et d’études de place sur l’économie immobilière.

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

5.2. Indicateurs de durabilité EPRA

5.2.1. Indicateurs EPRA environnementaux

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)					Actifs en exploitation							
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Catégorie	Indicateur	Périmètre courant (Abs)		Périmètre constant (LfL)					
					2023	2024	2023	2024	Évol. en %			
Énergie	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Électricité	Consommations d'électricité obtenues par le propriétaire	15871	13635	13842	13635	-1%			
				Consommations d'électricité obtenues par les locataires	31157	29141	27888	29141	4%			
				Consommation totale d'électricité	47028	42776	41730	42776	3%			
				Part des consommations d'électricité obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	65%	39%						
				Consommations d'électricité obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	10391	5357						
		%	Part des consommations d'électricité des parties communes par source d'énergie	Renouvelable	65%	39%						
				Nucléaire	27%	55%						
				Fossile	8%	6%						
		MWh	Consommations d'électricité des parties communes par source d'énergie	Renouvelable	10391	5357						
				Nucléaire	4229	7512						
				Fossile	1251	766						
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	Réseaux urbains de chaud et de froid	Consommations des réseaux de chaud et de froid obtenues par le propriétaire	16589	12840	13789	12840	-7%			
				Consommations des réseaux de chaud et de froid obtenues par les locataires	1257	1018	1257	1018	-19%			
				Consommation totale des réseaux de chaud et de froid	17846	13858	15046	13858	-8%			
				Part des consommations de réseaux de chaud et de froid obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	54%	51%						
				Consommations de réseaux de chaud et de froid obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	8975	6510						
		%	Part des consommations de réseaux de chaud et de froid par source d'énergie	Renouvelable	79%	78%						
				Nucléaire	0%	0%						
				Fossile	21%	22%						
		MWh	Consommations de réseaux de chaud et de froid par source d'énergie	Renouvelable	13147	9963						
				Nucléaire	0	0						
				Fossile	3442	2877						
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Combustibles	Consommation de combustibles obtenues par le propriétaire	645	446	645	446	-31%			
				Consommation de combustibles obtenues par les locataires	1129	1341	1129	1341	19%			
				Consommation totale de combustibles	1774	1788	1774	1788	1%			
				Part des consommations de réseaux de combustibles obtenues par le propriétaire d'origine renouvelable	0%	0%						
		%	Part des consommations de combustibles par source d'énergie	Gaz naturel	100%	100%						
				Charbon	0%	0%						
				Pétrole	0%	0%						
		MWh	Consommations de combustibles par source d'énergie	Gaz naturel	645	446						
				Charbon	0	0						
				Pétrole	0	0						
		Nombre d'actifs				16 sur 16	14 sur 14	14 sur 14				
	Part de la surface (% des m²)				100%	100%	100%					
	%				2%	7%						
	Energy-Int	kWh/ m²/an	Intensité énergétique	Consommations d'énergie des parties communes et des parties privatives	183	189						
		kWh/CA (€)/an			0,284	0,235						

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)					Actifs en exploitation					
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Catégorie	Indicateur	Périmètre courant (Abs)		Périmètre constant (LfL)			
					2023	2024	2023	2024	Évol. en %	
Émissions de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	Émissions directes (Scope 1)	Total Scope 1	121	205				
	Gaz naturel			117	81					
	Fuites de fluides frigorigènes			4	124					
	GHG-Indir-Abs		Émissions indirectes (Scope 2)	Total Scope 2 Market-based	1966	1319				
				Total Scope 2 Location-based	1777	1502				
				Scope 2 Électricité Market-based	725	354				
				Scope 2 Électricité Location-based	536	537				
				Scope 2 Réseaux urbains de chaud et de froid	1241	965				
				GHG-Indir-Abs	Émissions indirectes (Scope 3)	Total Scope 3 Market-based (cat. 13 GHG Protocol uniquement)				3289
	Total Scope 3 Location-based (cat. 13 GHG Protocol uniquement)		1455			1551				
	Total		Scope 1 + Scope 2 (Market-based)			2087				1524
			Scope 1 + Scope 2 (Location-based)			1898				1707
			Scope 1 + Scope 2 + Scope 3 (Market-based)			5376				2617
			Scope 1 + Scope 2 + Scope 3 (Location-based)			3353				3258
	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ² /an	Intensité carbone	Émissions Scopes 1 & 2 (Market-based)	5,7	4,9				
		kgCO ₂ e/CA (€)/an			0,0089	0,0061				
		kgCO ₂ e/m ² /an		Émissions Scopes 1 & 2 (Location-based)	5,2	5,5				
		kgCO ₂ e/CA (€)/an			0,0081	0,0069				
Nombre d'actifs				16 sur 16	14 sur 14	14 sur 14				
Part de la surface (% des m ²)				100%	100%	100%				
Eau	Water-Abs Water-LfL	m ³ /an	Consommation d'eau	Consommations d'eau obtenues par le propriétaire	116999	100351	102480	100351	-2%	
				Consommations d'eau obtenues par les locataires	26432	28941	26432	28941	9%	
				Consommation totale d'eau	145409	129292	128912	129292	0%	
			Consommation totale d'eau par source	Eaux de surfaces	0	0				
				Eaux souterraines	0	0				
				Eaux pluviales collectées	1978	1036				
				Eaux grises recyclées	0	0				
				Approvisionnement en eau municipal ou autres services publics ou privés	143431	128256				
	Water-Int	m ³ /m ² /an	Intensité hydrique	Consommations d'eau des parties communes et parties privatives	0,40000	0,42000				
		m ³ /CA (€)/an		0,00062	0,00052					
	Nombre d'actifs				16 sur 16	14 sur 14	14 sur 14			
	Part de la surface (% des m ²)				Taux de couverture eau	100%	100%	100%		
	%				Part des consommations d'eau estimées	0%	0%	0%		

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)					Actifs en exploitation				
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Catégorie	Indicateur	Périmètre courant (Abs)		Périmètre constant (LfL)		
					2023	2024	2023	2024	Évol. en %
Déchets	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Poids total des déchets d'exploitation générés	Déchets dangereux	1,1	0,7	1,1	0,7	-39%
				Déchets non-dangereux	1094,8	914,4	1012,3	914,4	-10%
			Poids total des déchets par mode de traitement (déchets dangereux)	Réutilisation	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Recyclage	1,0	0,6	1,0	0,6	-39%
				Compostage	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Récupération	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Incinération avec valorisation énergétique	0,1	0,1	0,1	0,1	-42%
				Incinération sans valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Autre mode de traitement	0,0	0,0	0,0	0,0	-
			Poids total des déchets par mode de traitement (déchets non-dangereux)	Réutilisation	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Recyclage	271,0	364,2	271,0	364,2	34%
				Compostage	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Récupération	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Incinération avec valorisation énergétique	373,5	511,2	343,1	511,2	49%
				Incinération sans valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	0,0	0,0	0,0	0,0	-
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	244,8	7,4	244,8	7,4	-97%
				Autre mode de traitement	205,5	31,6	205,5	31,6	-85%
			Poids total des déchets par type	Papier	6,7	16,2			
				Métaux	0,5	1,0			
				Verre	19,4	20,3			
				Plastiques	3,5	4,7			
				Déchets industriels banals	761,7	589,3			
				Biodéchets	80,3	74,1			
				Autres types de déchets	223,7	209,6			
				Déchets dangereux	0,10%	0,07%	0,11%	0,07%	
		%	Part des déchets par catégorie	Déchets non-dangereux	99,90%	99,93%	99,89%	99,93%	
				Réutilisation	0%	0%	0%	0%	
			Part des déchets par mode de traitement (déchets dangereux)	Recyclage	88%	89%	88%	89%	
				Compostage	0%	0%	0%	0%	
				Récupération	0%	0%	0%	0%	
				Incinération avec valorisation énergétique	12%	11%	12%	11%	
				Incinération sans valorisation énergétique	0%	0%	0%	0%	
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	0%	0%	0%	0%	
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	0%	0%	0%	0%	
				Autre mode de traitement	0%	0%	0%	0%	
			Part des déchets par mode de traitement (déchets non-dangereux)	Réutilisation	0%	0%	0%	0%	
				Recyclage	25%	40%	27%	40%	
				Compostage	0%	0%	0%	0%	
				Récupération	0%	0%	0%	0%	
				Incinération avec valorisation énergétique	34%	56%	34%	56%	
				Incinération sans valorisation énergétique	0%	0%	0%	0%	
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	0%	0%	0%	0%	
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	22%	1%	24%	1%	
				Autre mode de traitement	19%	3%	20%	3%	
			Part des déchets par type	Papier	0,6%	1,8%			
				Métaux	0,0%	0,1%			
				Verre	1,8%	2,2%			
				Plastiques	0,3%	0,5%			
				Déchets industriels banals	69,5%	64,4%			
				Biodéchets	7,3%	8,1%			
				Autres types de déchets	20,4%	22,9%			
			Nombre d'actifs		12 sur 15	11 sur 14	11 sur 14		
			Part de la surface (% des m²)		81%	83%	83%		
			%		0%	0%			

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)					Actifs en exploitation				
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Catégorie	Indicateur	Périmètre courant (Abs)		Périmètre constant (LfL)		
					2023	2024	2023	2024	Évol. en %
Certifications exploitation	Cert-Tot	%	Part des actifs en exploitation avec la certification BREEAM In-Use en surface (% des m²)	Total	87%	87%			
				Outstanding	0%	0%			
				Excellent	14%	11%			
				Very Good	69%	76%			
				Good/Pass	4%	0%			
			Part des actifs en exploitation avec la certification HQE exploitation en surface (% des m²)	Total	13%	13%			
				Outstanding	0%	0%			
				Excellent	13%	13%			
				Very Good	0%	0%			
				Good/Pass	0%	0%			

- Précisions méthodologiques** en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 1.1 du Rapport de durabilité
- ◆ **Périmètre** : Les données renseignées dans le tableau ci-dessus respectent la logique de contrôle opérationnel. Les consommations d'énergie incluent uniquement les consommations des parties communes et des équipements communs de chauffage et de climatisation gérés par SFL. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées sur la base de ces consommations, et les données sur l'eau incluent consommations directement gérées et obtenues par SFL.
 - ◆ **Analyse segmentaire** : Le patrimoine en exploitation SFL est constitué d'immeubles tertiaires, tous localisés à Paris ou en région parisienne. L'analyse segmentaire proposée par l'EPRA n'est donc pas pertinente pour SFL.
 - ◆ **Normalisation** : les m² utilisés pour le calcul des intensités surfaciques incluent les surfaces utiles brutes locatives des bâtiments puisque sur les actifs du périmètre, SFL dessert l'ensemble la globalité du bâtiment en chauffage et en climatisation.
 - ◆ **Estimation** : Le pourcentage de données estimées est précisé dans le tableau pour les enjeux énergie, eau et déchets.
 - ◆ **Taux de couverture** : Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en nombre d'actifs et en pourcentage de la surface utile brute locative.
 - ◆ **Vérification** : Les données publiées faisant l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée sont précisées en partie 5.3 du Rapport.
 - ◆ **Siège** : Les informations liées aux bureaux occupés par SFL sont renseignées dans un tableau séparé, comme préconisé par l'EPRA, et présenté ci-après.
 - ◆ **Explication de la performance** : l'analyse des variations est renseignée dans les chapitres 2.1 à 2.5 du présent Rapport de durabilité.

Indicateurs EPRA environnementaux - Bureaux occupés par SFL

EPRA Sustainability Performance Measures (Environnement)					Siège SFL		
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur		Périmètres courant et constant (Abs & LfL)		
					2023	2024	Évol. en %
Énergie	Elec-Abs & Elec-LfL	MWh	Consommation d'électricité	Consommation totale d'électricité	114,8	125,1	9%
		%	Part des consommations d'électricité des parties communes par source d'énergie	Renouvelable	65%	39%	-40%
				Nucléaire	27%	55%	107%
				Fossile	8%	6%	-29%
		MWh	Consommations d'électricité des parties communes par source d'énergie	Renouvelable	75,2	49,1	-35%
				Nucléaire	30,6	68,9	125%
			Fossile	9,0	7,0	-22%	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	Réseaux urbains de chaud et de froid	Consommations des réseaux de chaud et de froid	0,0	0,0	-
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Combustibles	Consommation de combustible	0,0	0,0	-
	Nombre d'actifs			Taux de couverture énergie	1 sur 1	1 sur 1	-
Part de la surface (% des m²)			100%		100%	0%	
%			Part des consommations d'énergie estimées	0%	0%	-	
Energy-Int	kWh/ m²/an	Intensité énergétique	Consommations d'énergie des parties communes et des parties privatives	53,6	58,4	9%	
Émissions de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	Émissions directes (Scope 1)	Total Scope 1	0	0	-
				Gaz naturel	0	0	-
				Fuites de fluides frigorigènes	0	0	-
	GHG-Indir-Abs		Émissions indirectes (Scope 2)	Total Scope 2 Market-based	5,2	3,2	-38%
				Total Scope 2 Location-based	3,9	4,9	27%
				Scope 2 Électricité Market-based	5,2	3,2	-38%
				Scope 2 Électricité Location-based	3,9	4,9	27%
				Scope 2 Réseaux urbains de chaud et de froid	0	0	-
	GHG-Indir-Abs		Émissions indirectes (Scope 3)	Total Scope 3 Market-based (cat. 13 GHG Protocol uniquement)	N/A	N/A	-
				Total Scope 3 Location-based (cat. 13 GHG Protocol uniquement)	N/A	N/A	-
	Total		Scope 1 + Scope 2 (Market-based)		5,2	3,2	-38%
		Scope 1 + Scope 2 (Location-based)		3,9	4,9	27%	
	GHG-Int	kgCO2 ^e / m²/an	Intensité carbone	Émissions Scopes 1 & 2 (Market-based)	2,5	1,5	-38%
kgCO2 ^e / m²/an		Émissions Scopes 1 & 2 (Location-based)		1,8	2,3	27%	
Nombre d'actifs			Taux de couverture émissions de gaz à effet de serre	1 sur 1	1 sur 1	-	
Part de la surface (% des m²)				100%	100%	0%	
Eau	Water-Abs & Water-LfL	m³/an	Consommation d'eau	Consommations d'eau	522	723	39%
			Consommation totale d'eau par source	Eaux de surfaces	0	0	-
				Eaux souterraines	0	0	-
				Eaux pluviales collectées	0	0	-
				Eaux grises recyclées	0	0	-
				Approvisionnement en eau municipal ou autres services publics ou privés	522	723	39%
	Water-Int	m³/m²/an	Intensité hydrique	Consommations d'eau des parties communes et parties privatives	0,24	0,34	39%
	Nombre d'actifs			Taux de couverture eau	1 sur 1	1 sur 1	-
	Part de la surface (% des m²)				100%	100%	0%
	%			Part des consommations d'eau estimées	0%	0%	-

EPRA Sustainability Performance Measures (Environnement)					Siège SFL		
Enjeu	Code EPRA	Unités de mesure	Indicateur		Périmètres courant et constant (Abs & LfL)		
					2023	2024	Évol. en %
Déchets	Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Poids total des déchets d'exploitation générés	Déchets dangereux	0	0	-
				Déchets non-dangereux	4,46	4,27	-4%
			Poids total des déchets par mode de traitement (déchets non-dangereux)	Réutilisation	0	0	-
				Recyclage	2,12	3,71	75%
				Compostage	0	0	-
				Récupération	0	0	-
				Incinération avec valorisation énergétique	0	0	-
				Incinération sans valorisation énergétique	0	0	-
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	2,34	0,56	-76%
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	0	0	-
				Autre mode de traitement	0	0	-
			Poids total des déchets par type	Papier & carton	1,06	0,95	-10%
				Métaux	0,01	0,01	0%
				Verre	0,13	0,13	0%
				Plastiques	0,04	0,05	25%
				Déchets industriels banals	3,22	3,13	-3%
				Biodéchets	0	0	-
				Autres types de déchets	0	0	-
			Part des déchets par catégorie	Déchets dangereux	0%	0%	
				Déchets non-dangereux	100%	100%	
		%	Part des déchets par mode de traitement (déchets non-dangereux)	Réutilisation	0%	0%	
				Recyclage	48%	87%	
				Compostage	0%	0%	
				Récupération	0%	0%	
				Incinération avec valorisation énergétique	0%	0%	
				Incinération sans valorisation énergétique	0%	0%	
				Mise en décharge avec valorisation énergétique	52%	13%	
				Mise en décharge sans valorisation énergétique	0%	0%	
				Autre mode de traitement	0%	0%	
			Part des déchets par type	Papier	24%	22%	
				Métaux	0%	0%	
				Verre	3%	3%	
				Plastiques	1%	1%	
				Déchets industriels banals	72%	73%	
				Biodéchets	0%	0%	
				Autres types de déchets	0%	0%	
			Nombre d'actifs		1 sur 1	1 sur 1	-
			Part de la surface (% des m²)		100%	100%	0%
Certifications exploitation	Cert-Tot	%	Part des actifs en exploitation avec la certification BREEAM In-Use en surface (% des m²)	Part des déchets estimés	0%	0%	-
				Total	100%	100%	0%
				Outstanding	0%	0%	-
				Excellent	0%	0%	-
				Very Good	100%	100%	0%
				Good/Pass	0%	0%	-
			Part des actifs en exploitation avec la certification HQE exploitation en surface (% des m²)	Total	0%	0%	-
				Outstanding	0%	0%	-
				Excellent	0%	0%	-
				Very Good	0%	0%	-
				Good/Pass	0%	0%	-

Précisions méthodologiques en complément des précisions méthodologiques déjà publiées en partie 1.1 du Rapport de durabilité

- ♦ Taux de couverture: Le siège de SFL se compose d'un plateau de bureaux dans l'immeuble Washington Plaza. Les indicateurs ci-dessus couvrent l'ensemble des surfaces occupées.
- ♦ Les périmètres courant et constant sont ici identiques (et donc non différenciés) puisqu'ils s'appliquent au même siège.

5.2.2. Indicateurs EPRA sociaux, sociétaux et de gouvernance

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)					Performance			
Enjeu	Code EPRA	Unité de mesure	Indicateur	Catégorie	2023		2024	
					Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Diversité	Diversity-Emp	%	Répartition par genre	Tous les collaborateurs	39%	61%	41%	59%
			Répartition par genre par niveau	Conseil d'administration	50%	50%	50%	50%
				Comité de Direction	63%	37%	67%	33%
				Cadres (hors Comité de Direction)	45%	55%	46%	54%
				Autres effectifs	17%	83%	14%	86%
	Diversity-Pay	Ratio	Répartition des collaborateurs par classe d'âge	Plus de 50 ans		12%		12%
			Écart de salaires homme / femmes	De 30 à 50 ans		49%		54%
				Moins de 50 ans		39%		34%
				Tous les collaborateurs		32%		22%
				Comité de Direction		10%		-50%
Attractivité et rétention des talents	Emp-Training	Nombre d'heures	% de collaborateurs formés	Cadres (hors Comité de Direction)		17%		10%
				Autres effectifs		14%		15%
		% de collaborateurs	% de la masse salariale consacrée à la formation					
	Emp-Dev	% de collaborateurs	% des collaborateurs ayant eu une évaluation professionnelle	Tous les collaborateurs		97%		100%
	Emp-Turnover	Nombre de collaborateurs	Tous les collaborateurs					
			Nombre total d'embauches	Tous les collaborateurs		14		15
			Nombre total de départs			13		8
	H&S-Emp	%	Taux de turnover			7,10%		8,10%
			Taux de fréquence	Tous les collaborateurs		0		9,9
			Taux de gravité	Tous les collaborateurs		0		0,01
		Nombre	Taux d'absentéisme	Tous les collaborateurs		0,70%		0,80%
			Nombre d'accidents de travail	Tous les collaborateurs		0		3
Santé et sécurité	H&S-Asset	%	Accidents mortels	Tous les collaborateurs		0		0
			Part des actifs couverts par un dispositif de gestion des risques santé et sécurité	Tous les actifs		100%		100%
	H&S-Comp	Nombre total	Nombre d'incidents sur les sujets santé et sécurité	Tous les actifs		0		0
	Comty-Eng	% des actifs	Initiatives sociétales	Tous les actifs	Étant donné la localisation du patrimoine SFL, concentré uniquement sur Paris et sa proche couronne, les initiatives sociétales sont opérées directement au niveau Groupe et précisées en partie 5.1			
Gouvernance	Gov-Board	Description	Composition du Conseil d'administration	Cf. rubrique 3.1. du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise (en page 124)				
	Gov-Selec	Description	Process de nomination des membres du Conseil d'administration	Cf. rubrique 3.1. du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise (en page 124)				
	Gov-COI	Description	Procédure de gestion des éventuels conflits d'intérêts	Cf. rubrique 3.9.3. du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise (en pages 131 et 132)				

5.3. Vérification des données

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'attention de la Direction générale,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de Société Foncière Lyonnaise (ci-après la « Société ») et à la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations environnementales sélectionnées par la Société, préparées selon les procédures de la Société (ci-après le « Référentiel ») et présentées au sein du Rapport de durabilité au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (ci-après « les Informations »).

- Les Informations sélectionnées par la Société sont les suivantes : [Informations quantitatives](#)
- ◆ Nombre d'actifs en exploitation avec une certification et part du patrimoine en % des surfaces par niveau de certification (« very good » ou plus) ;
 - ◆ Production des déchets en tonnes (papier, carton et DIB) ;
 - ◆ Consommation totale d'eau de ville en m³ et intensité hydrique en m³/m² à périmètre courant (parties commune et privative cumulées) ;
 - ◆ Consommation d'énergie par type d'énergie et intensité énergétique à périmètre courant (sans correction climatique) ;
 - ◆ Émissions de gaz à effet de serre (GES) Scope 1 et 2 market based 2024 à périmètre courant (sans correction climatique) ;
 - ◆ Surface totale végétalisée (horizontale ou verticale) en m² et % de l'emprise foncière du patrimoine de SFL.

- [Informations qualitatives](#)
- ◆ Trajectoire carbone Scope 1 et 2 certifiée par la Science-Based Targets Initiative (SBTi).

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans le Rapport et disponibles sur demande au siège de la Société.

Limites inhérentes à la préparation de l'Information

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement.

Responsabilité de la Société

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

Responsabilité du Commissaire aux comptes

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations.

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

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

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information » de l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce et le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer

le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

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

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

Nous avons :

- ◆ apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
- ◆ vérifié la mise en place d’un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l’exhaustivité et à la cohérence des Informations ;

- ◆ mené des entretiens auprès des directions concernées au siège de la Société afin d’analyser le déploiement et l’application du Référentiel ;
- ◆ mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions ;
- ◆ mené des tests de détail sur la base de sondages, réalisés au niveau d’une sélection d’entités représentatives⁽¹⁾ que nous avons sélectionnées, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d’une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 27 février 2025
L’un des Commissaires aux comptes,
Deloitte & Associés

Sylvain Durafour
Associé, Audit

Catherine Saire
Associée, Développement Durable

(1) Entités sélectionnées : Immeubles #cloud.paris et Édouard VII.



14. Annexes

Annexe 14.1 – Rapport spécial du Conseil d’administration sur les options de souscription et d’achat d’actions (article L.225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l’article L.225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d’options de souscription et/ou achat d’actions réalisées au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2024, étant rappelé que le dernier plan d’option de souscription et d’achat d’actions a pris fin le 12 mars 2015 au terme de ses 8 années.

1) Nombre, dates d’échéance et prix des options qui, en 2024 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des mandataires tant par la Société que par celles qui lui sont liées: *néant.*

2) Nombre, dates d’échéance et prix des options qui, en 2024, ont été consenties à chacun des mandataires de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent: *néant.*

3) Nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2024 par les mandataires sociaux de la Société du fait de la levée d’une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus: *néant.*

4) Nombre, dates d’échéance et prix des options qui, en 2024, ont été consenties à chacun des dix salariés de la Société non-mandataires sociaux et dont le nombre d’options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées: *néant.*

5) Nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2024 par chacun des dix salariés de la Société non-mandataires sociaux et dont le nombre d’actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d’une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus: *néant.*

6) Nombre, prix et dates d’échéance des options consenties en 2024 par les sociétés visées aux 1) et 2) à l’ensemble des salariés bénéficiaires. *néant.*

Le Conseil d’administration

Annexe 14.2 - Rapport spécial du Conseil d’administration concernant l’attribution gratuite d’actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)

En application des dispositions de l’article L.225-197-4 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les informations relatives aux attributions gratuites d’actions effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10% du capital social de notre Société, au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2024.

Au cours de l’exercice 2024, deux attributions d’actions ont été effectuées.

Dans le cadre de l’autorisation conférée pour une durée de 38 mois par l’Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 dans sa dixième résolution extraordinaire, le Conseil d’administration, réuni le 14 février 2024, statuant à l’unanimité et suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le même jour préalablement au Conseil d’administration, a adopté le règlement du plan n° 8 d’attribution gratuite d’actions de performance (le « Plan n° 8 ») et a décidé d’une attribution dans le cadre de ce plan.

Dans le cadre de l’autorisation conférée pour une durée de 38 mois par l’Assemblée générale mixte du 16 avril 2024 dans sa deuxième résolution extraordinaire, le Conseil d’administration, réuni le 6 novembre 2024, statuant à l’unanimité et suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le même jour préalablement au Conseil d’administration, a adopté le règlement du plan n° 9 d’attribution gratuite d’actions de performance (le « Plan n° 9 ») et a décidé d’une attribution dans le cadre de ce plan.

Il est précisé que les Plans n° 8 et 9 ont été adoptés sans que ne soient affectés les plans antérieurs ou les attributions antérieures pouvant être réalisées par le Conseil d’administration au titre des plans antérieurs.

1.2.1. Attributions consenties aux mandataires sociaux de la Société au cours de l’année 2024

Sur les 31507 actions cibles attribuées, 14 000 actions ont été attribuées à des mandataires sociaux de SFL, soit 10 000 au Directeur général Monsieur Dimitri Boulte et 4 000 à la Directrice générale déléguée Madame Aude Grant, étant précisé qu’aucune action n’a été attribuée au Président du Conseil, d’administration, Monsieur Pere Viñolas Serra.

	Dimitri Boulte Directeur général jusqu’au 20 décembre 2024	Aude Grant Directrice générale déléguée jusqu’au 20 décembre 2024	Pere Viñolas Serra Président
Attributions consenties par la Société aux mandataires sociaux durant l’exercice 2024	Nombre maximum: 20 000 Nombre cible: 10 000 Valeur*: 402 372 €	Nombre maximum: 4 000 Nombre cible: 8 000 Valeur*: 160 949 €	Nombre maximum: néant Nombre cible: néant Valeur*: 0 €

* Les sommes correspondant à la valorisation au 31 décembre 2024 des actions attribuées ont été déterminées par application de la méthode Monte-Carlo consistant à simuler un nombre suffisant de scénarios de diffusions browniennes du cours de l’action SFL et des comparables à la date de simulation. Les autres critères retenus pour la valorisation sont notamment les suivants: date d’attribution, volatilité de l’action SFL, corrélation des différents cours, taux de dividende annuel attendu de l’action SFL, courbe de taux sans risque... La juste valeur unitaire s’établit à 40,08 € pour les actions attribuées le 14 février 2024 (40,237 € pour le calcul de la charge IFRS2 totale). La juste valeur mentionnée s’entend hors contribution patronale.

1. Plan n° 8

1.1. Cadre des attributions gratuites d’actions

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

L’Assemblée générale mixte du 15 avril 2021 a autorisé le Conseil d’administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l’article L.225-197-2 du Code de commerce (ensemble le « Groupe »), ou certaines catégories d’entre eux, des attributions gratuites d’actions de performance dans le cadre des dispositions visées aux articles L.225-197-1 et suivants, L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce dans la limite de 1% du nombre d’actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée (étant précisé qu’un sous-plafond de 0,5% s’applique aux attributions effectuées au bénéfice des mandataires sociaux).

1.1.2. Adoption du Plan n° 8 par le Conseil d’administration réuni le 14 février 2024

Dans le cadre de l’autorisation donnée par l’Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021, le Conseil d’administration réuni le 14 février 2024 a adopté le Plan n° 8.

1.2. Attributions gratuites d’actions décidées par le Conseil d’administration du 14 février 2024 dans le cadre du Plan n° 8

Au titre du Plan n° 8 le Conseil d’administration du 14 février 2024 a décidé d’attribuer un nombre total d’actions gratuites cible de 31507, pouvant atteindre au maximum 63 014, au bénéfice des mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre d’un intéressement de long terme, d’une part, et de certaines catégories de salariés de SFL et des sociétés qui lui sont liées au sens de l’article L.225-197-2 du Code de commerce, d’autre part.

En contrepartie des attributions au titre du Plan n° 8, ainsi que le recommande le Code AFEP/MEDEF, chaque mandataire social bénéficiaire s’engage à ne pas recourir à des opérations de couverture de ses risques sur les actions définitivement acquises et ce, jusqu’à la cessation de son mandat.

1.2.2. Attributions consenties à chacun des quinze⁽¹⁾ salariés non-mandataires sociaux dont le nombre d’actions attribuées gratuitement est le plus élevé

Nom des bénéficiaires	Nombre d’actions gratuites maximum	Nombre d’actions gratuites cible	Valeur des actions gratuites au 31/12/2024
Jérôme Lacombe	4800	2400	96 569 €
Pierre-Yves Bonnaud	4000	2000	80 474 €
Éric Oudard	4000	2000	80 474 €
Émilie Germane	3600	1800	72 427 €
François Derrian	3300	1650	66 391 €
Fabienne Boileau ⁽²⁾	3300	1650	66 391 €
Alexia Abtan	1000	500	20 119 €
Lionel Djoko Kombou	1000	500	20 119 €
Antoine Dupont	1000	500	20 119 €
Stéphane Blanc	920	460	18 509 €
Virginie Krafft	920	460	18 509 €
Caroline Nguyen	920	460	18 509 €
Fabrice Ruchaud	920	460	18 509 €
Boris Siquet	920	460	18 509 €
Nicolas Tennevet ⁽²⁾	920	460	18 509 €

(1) Les six derniers salariés figurant dans ce tableau ont bénéficié du même nombre d’actions dans le cadre de cette attribution.
(2) Les bénéficiaires ayant quitté la société au cours de l’année 2024 avant le terme de la période d’acquisition, les actions qui leur ont été attribuées ont été radiées en totalité conformément aux dispositions du règlement du plan d’attribution.

1.2.3. Attributions consenties durant l’année 2024 par la Société à l’ensemble des salariés bénéficiaires

Catégorie de bénéficiaires	Nombre de bénéficiaires	Nombre d’actions gratuites maximum	Nombre d’actions gratuites cible	Valeur des actions gratuites au 31/12/2024
Cadres du Comité de Direction	6	23 000	11 500	462 728 €
Cadres de catégories 3 et 4	14	9 710	4 855	195 352 €
Cadres de catégories 1 et 2	37	2 304	1 152	46 353 €

1.3. Caractéristiques du plan d’attribution d’actions gratuites n° 8

1.3.1. Motifs de l’attribution

L’adoption par le Conseil d’administration du 14 février 2024 du Plan n° 8 a pour objectif premier la mise en place d’un plan d’intéressement de long terme aux résultats de SFL au profit de ses mandataires sociaux et de catégories de salariés de SFL et de Locaparis qu’elle souhaite motiver particulièrement et associer au développement de la Société.

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

1.3.2. Période d’acquisition, condition de présence et objectifs de performance

1.3.2.1. Date d’acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-après, les actions attribuées par le Conseil d’administration du 14 février 2024 seront définitivement acquises à l’expiration d’un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de la date d’attribution des actions gratuites – la période de référence (soit, pour cette attribution, les résultats de l’exercice clos au 31 décembre 2026).

1.3.2.2. Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu’à l’issue de la période d’acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social, au sein de SFL ou de l’une des sociétés du Groupe.

Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n’entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires et précisés dans le Plan n° 8.

En outre, le Conseil d’administration pourra décider, au cas par cas, le maintien du droit à l’acquisition définitive des actions même si le bénéficiaire n’est plus salarié ou mandataire social de l’une des entités du Groupe à la date d’acquisition.

1.3.2.3. Objectifs de performance

Le nombre d’actions définitivement acquises à l’issue de la période d’acquisition dépendra du classement de Colonial au sein d’un panel de huit sociétés foncières cotées (Colonial comprise).

Ce nombre sera déterminé en fonction de la réalisation des objectifs de performance ci-dessous :

	Rendement Total Absolu pour l’Actionnaire	Rendement Total Relatif pour l’Actionnaire ⁽¹⁾	Payout (paiement) (% cible)	ANR Absolu + ΣDividendes par Action (€/Action)	ANR Relatif ⁽²⁾	Bénéfice par Action Ajusté ⁽³⁾ (€cts. / action)	ESG ⁽⁴⁾	Payout (paiement) (% cible)
Pondération	35%	15%		10%	10%	20%	10%	
	3 ans	Colonial vs Indice		ANR 31/12/2026 + ΣDividendes Par Action 2024-2026	Colonial vs Indice	Cumulatif	N/D	
Maximum	≥94,9%	≥ 125%	200%	N/A	N/A	N/A	N/D	N/D
	52,1%	115%	150%	≥ 13	≥ 125%	≥ 101,2	N/D	200%
Cible	33,1%	100%	100%	11,3	100%	88	N/D	100%
Minimum	27,7%	85%	50%	9,6	75%	74,8	N/D	50%
< Minimum	< 27,7%	< 85%	0%	< 9,6	< 75%	< 74,8	N/D	0%

Les valeurs intermédiaires sont calculées par interpolation linéaire.
Le Paiement Total doit être calculé en multipliant le pourcentage sous le nom de chaque colonne par le Paiement résultant de l’application de la colonne concernée.

(1) Rendement Total Relatif pour l’Actionnaire au 31 décembre 2026) vs (un indice formé par 7 pairs).
L’indice sera calculé comme la moyenne pondérée de chaque Rendement Total Relatif pour l’Actionnaire homologue. La pondération de chaque pair sera basée sur la capitalisation boursière au 31 décembre 2023).
(2) ANR Relatif: Rendement total sur ANR de Colonial / Rendement total sur ANR de l’indice.
Rendement total sur ANR de Colonial = (ANR/action au 31/12/2026 + ΣDividendes par action 2024-2026) / (ANR/action au 31/12/2023)
Rendement total sur ANR de l’indice = moyenne pondérée du Rendement total sur ANR réalisé par les 7 pairs suivants: Icade, Merlin, Gecina, Covivio, Vitura, Arima et Société Tour Eiffel. ANR pour chaque pair est (ANR/action au 31/12/2026 + ΣDividendes par action 2024-2026) / (ANR/action au 31/12/2023). La pondération de chaque pair sera basée sur la capitalisation boursière au 31 décembre 2023.
(3) Bénéfice Ajusté par Action cumulatif: somme des Bénéfice Ajusté par Action réalisés en 2024, 2025 et 2026.
(4) Réaliser des progrès en matière de stratégie de décarbonation d’ici 2026: 2026 vs 2018 diminution des émissions opérationnelles absolues de CO₂ selon les recommandations du GHG Protocol (émissions Scope 1 et Scope 2 calculées avec la méthode basée sur le marché) en termes comparables (portefeuille comparable, ajusté en fonction des cessions, de la composition du portefeuille de projets, de la portée de la mesure).

NB: Si une ou plusieurs sociétés de référence formant l’indice des pairs venaient à disparaître, le Conseil d’administration devra y substituer une ou plusieurs autre(s) société(s) cotée(s) ayant une activité comparable à celle de la Société ou renoncer à cette substitution, le nombre des sociétés de référence étant, dans ce cas, réduit. Il est précisé que la substitution susvisée ne prendra effet qu’à compter de la publication du dernier communiqué de presse annonçant les résultats annuels de la société de référence qui aurait ainsi disparu, et qu’ainsi l’évolution prise en compte sera celle de la société de référence initiale jusqu’à cette date et celle de la société de référence qui lui aura été substituée après cette date.

Le nombre d’actions définitivement acquises sera calculé comme suit:

Nombre d’actions attribuées cible X Performance,

la « Performance » désignant la performance mesurée en fonction des objectifs de performance et la Performance sera égale au « Payout », calculée sur trois (3) ans dans les conditions figurant dans le tableau ci-dessus.

Les critères de performance prévus dans le plan n° 8 sont alignés sur ceux de Colonial qui a adopté un système multicritère très répandu dans les sociétés similaires, à savoir, comme indiqué dans le tableau ci-dessous une pondération à:

- ♦ 35% pour le TSR (*Total Shareholder Return*) en absolu,
- ♦ 15% pour le TSR (*Total Shareholder Return*) en relatif,
- ♦ 10% pour le NTA (*Net Tangible Asset*) en relatif,
- ♦ 10% pour le NTA (*Net Tangible Asset*) en absolu,
- ♦ 20% pour l’EPS (*Earning Per Share*),
- ♦ 10% le critère ESG (*Environment, Social and Governance*).

Le règlement du Plan n° 8 prévoit en outre qu'en cas d'évolutions du Groupe ayant un impact défavorable sur la Société ou sur la réalisation des objectifs de performance, l'appréciation de ces objectifs de performance pourra être ajustée en conséquence par le Conseil d'administration et, en tout état de cause, sera en cas de fusion ajustée en conséquence par le Conseil d'administration (ou tout organe qui lui serait substitué) dans des conditions identiques mutatis mutandis aux ajustements réalisés sur les autres plans de l'absorbante. En tant que de besoin, il est précisé que la fusion entre la Société et Colonial ne sera en tout état de cause pas considérée comme ayant un tel impact compte tenu des modalités de calcul de la performance.

1.3.3. Période de conservation

Sauf exception (invalidité, décès, départ à la retraite), les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai d'un an suivant la date de leur acquisition définitive.

En outre, après cette période de conservation, les mandataires sociaux devront conserver un nombre d'actions au moins égal à 10% des actions définitivement acquises jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

2. Plan n° 9

2.1. Cadre des attributions gratuites d'actions

2.1.1. Autorisation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2024 (deuxième résolution extraordinaire)

L'Assemblée générale mixte du 16 avril 2024 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de SFL ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce (ensemble le « Groupe »), ou certaines catégories d'entre eux, des attributions gratuites d'actions de performance dans le cadre des dispositions visées aux articles L.225-197-1 et suivants, L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce, dans la limite de 1% du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée (étant précisé qu'un sous-plafond de 0,5% s'applique aux attributions effectuées au bénéfice des mandataires sociaux).

2.1.2. Adoption du Plan n° 9 par le Conseil d'administration réuni le 6 novembre 2024

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 16 avril 2024, le Conseil d'administration réuni le 6 novembre 2024 a adopté le Plan n° 9.

2.2. Attribution gratuite d'action décidée par le Conseil d'administration du 21 novembre 2024 dans le cadre du Plan n° 9

Au titre du Plan n° 9, le Conseil d'administration du 21 novembre 2024 a décidé d'attribuer à Monsieur Dimitri Boulte un nombre maximum d'actions gratuites de 10 000.

Le nombre d'actions acquises par Monsieur Dimitri Boulte, sera déterminé en fonction de la parité de fusion entre les actions SFL (société absorbée) et les actions Immobiliaria Colonial (société absorbante), étant précisé qu'aucune action ne serait attribuée si la parité de fusion se situait au-delà de 13 actions Immobiliaria Colonial pour 1 action SFL.

En contrepartie des attributions au titre du Plan n° 9, ainsi que le recommande le Code AFEP/MEDEF, chaque mandataire social bénéficiaire s'engage à ne pas recourir à des opérations de couverture de ses risques sur les actions définitivement acquises et ce, jusqu'à la cessation de son mandat.

2.3. Caractéristiques du plan d'attribution d'actions gratuites

2.3.1. Motifs de l'attribution

L'adoption par le Conseil d'administration du 6 novembre 2024 du Plan n° 9 s'inscrit dans la logique du projet de fusion entre la Société et Immobiliaria Colonial, son actionnaire de contrôle, l'objectif de ce plan étant de gratifier les bénéficiaires des efforts qu'ils fourniront pour mener à bien ce projet de fusion.

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

2.3.2.1. Date d'acquisition

Les actions attribuées au titre du Plan n° 9 seront définitivement acquises à la plus tardive des deux dates suivantes :

- ◆ dans un délai maximum de quinze jours suivant la délivrance par le greffe du tribunal de commerce de Paris - conformément à l'article L. 236-42 du Code de commerce - du certificat de conformité sur la fusion de SFL par Immobiliaria Colonial ou
- ◆ à l'expiration d'un délai d'un an suivant leur date d'attribution.

2.3.2.2. Condition de présence

L'acquisition définitive des actions attribuées au titre du Plan n° 9 n'est soumise à aucune condition de présence.

2.3.2.3. Objectifs de performance

L'acquisition définitive des actions attribuées au titre du Plan n° 9 n'est soumise à aucune condition de performance. Toutefois, en cas d'absence de réalisation juridique de la fusion, aucune action ne sera acquise.

2.3.3. Période de conservation

Sauf exception (invalidité, décès), les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l'expiration d'un délai d'un an suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, après cette période de conservation, les mandataires sociaux devront conserver un nombre d'actions au moins égal à 10% des actions définitivement acquises jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

En outre, après cette période de conservation, les bénéficiaires de catégorie LT, désignés comme tels par le Conseil d'administration devront conserver un nombre d'actions au moins égal à 10% des actions définitivement acquises jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

3. Nature des actions et droits attachés auxdites actions

Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte des 15 avril 2021 et 16 avril 2024, les actions attribuées aux bénéficiaires pourront être des actions existantes ou des actions à émettre par la Société. Les actions définitivement acquises seront soumises à toutes les dispositions légales et statutaires et porteront jouissance à compter de leur date d'acquisition par le bénéficiaire et donneront droit à toute somme (et notamment tout dividende) mise en paiement postérieurement à la date de leur acquisition définitive, étant précisé que les bénéficiaires devront respecter la ou les (selon le cas) obligation(s) de conservation visée(s) ci-dessus.

4. Cotation des actions

Les nouvelles actions qui seraient émises le cas échéant dans le cadre du Plan n° 8 et du Plan n° 9 feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A de Euronext Paris immédiatement après leur émission.

5. Faculté d'ajustements par le Conseil d'administration

Aux termes des Plans n° 8 et n° 9, le Conseil d'administration de la Société s'engage à procéder aux ajustements qu'il jugera nécessaires pour permettre de tenir compte de l'incidence de certaines opérations affectant les capitaux propres de la Société.

En cas d'absorption de la Société par une société de droit étranger dans le cadre d'une fusion transfrontalière (y compris la fusion en cours), les stipulations des règlements des Plans n° 8 et 9 – à l'exception de celles traitant d'ores et déjà du cas d'une telle fusion – feront l'objet des adaptations nécessaires par le Conseil d'administration de la Société pour les adapter au droit local applicable à l'entité résultant de la fusion.

À ces fins, le Conseil d'administration de la Société fera ses meilleurs efforts pour tenir compte des éventuelles incidences fiscales et sociales de l'ajustement à la fois pour les Bénéficiaires et pour la Société.

Le Conseil d'administration

Annexe 14.3 - Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes annuels) (article R.225-102 du Code de commerce)

Nature des indications	2020	2021	2022	2023	2024
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	93 057 948 €	85 729 430 €	85 729 430 €	85 771 344 €	85 901 600 €
Nombre d'actions émises	46 528 974	42 864 715	42 864 715	42 885 672	42 950 800
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe	101 508 459 €	88 187 230 €	65 191 921 €	64 819 129 €	93 871 607 €
Bénéfices avant impôt, participation, amortissements et provisions	87 047 654 €	112 979 484 €	91 784 815 €	103 444 034 €	102 968 518 €
Impôts sur les bénéfices	- 361 000 €	- 48 800 €	- 42 000 €	0 €	90 600 €
Participation des salariés	141 133 €	5 850 402 €	124 273 €	128 332 €	653 300 €
Bénéfices après impôts, participation, amortissements et provisions	42 992 080 €	109 315 082 €	58 233 161 €	11 402 381 €	122 447 526 €
Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾	97 710 845 €	180 031 803 €	180 119 822 €	102 925 613 €	122 409 780 €
III. Résultat des opérations réduit à une seule action ⁽²⁾					
Bénéfice après impôt, participation, mais avant amortissements et provisions	1,87 €	26,22 €	2,14 €	2,41 €	2,53 €
Bénéfice après impôt, participation, amortissements et provisions	0,92 €	25,50 €	1,36 €	0,27 €	2,85 €
Dividende versé à chaque action	2,10 €	4,20 €	4,20 €	2,40 €	2,85 €
IV. Personnel					
Nombre de salariés	62	60	61	67	62
Montant de la masse salariale	12 379 210 €	12 923 032 €	16 090 337 €	9 805 337 €	10 470 953 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres, etc.)	3 965 273 €	4 565 668 €	4 043 679 €	3 752 493 €	5 385 325 €

(1) Ces montants ne tiennent pas compte des sommes non versées à raison des actions autodétenues.
(2) Le 4 août 2021, les opérations sur le capital de SFL ont conduit à la réduction du capital par l'annulation de 3 664 259 actions.
Le 13 mars 2023, 20 957 actions nouvelles ont été émises pour satisfaire la distribution gratuite d'actions décidée par le Conseil d'administration du 6 février 2020.
Le 28 mars 2024, 65 128 actions nouvelles ont été émises pour satisfaire la distribution gratuite d'actions décidée par le Conseil d'administration du 11 février 2021.

Annexe 14.4 - Rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'Entreprise (article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce)

Le présent rapport couvre la période écoulée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Il a été approuvé par le Conseil d'administration du 18 février 2025.

1. Référence au Code AFEP-MEDEF

La Société se réfère au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées tel que révisé en décembre 2022 (le « Code AFEP-MEDEF »).

Depuis le 30 octobre 2017 la notation attribuée par l'agence de notation Standard & Poor's est BBB+ (contre BBB auparavant), perspective stable.

Le Code AFEP-MEDEF est disponible sur le site de l'AFEP (www.afep.com).

Le tableau ci-après synthétise les dispositions du Code AFEP-MEDEF avec lesquelles la Société n'est pas en parfaite conformité. (Situation au 31 décembre 2024)

Problématiques concernées	Recommandation du Code AFEP-MEDEF	Situation de SFL au 31/12/2024	Justifications
Détention d'un nombre relativement significatif d'actions par les Administrateurs au regard de leur rémunération	L'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et posséder un nombre significatif d'actions au regard de la rémunération allouée : à défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il doit utiliser sa rémunération à leur acquisition (art. 21).	Seul Monsieur Brugera détient un nombre significatif d'actions.	En 2021, la majeure partie des actions cessibles détenues par les administrateurs a été apportée à l'offre publique mixte simplifiée visant les actions SFL initiée par Colonial, actionnaire majoritaire (cf. note d'information établie par la Société en réponse l'offre publique de Colonial, sur laquelle l'AMF a apposé le visa n° 21-341).
Débat du Conseil sur son fonctionnement / évaluation formalisée triennale	Une fois par an, le Conseil d'administration débat de son fonctionnement. Une évaluation formalisée est réalisée tous les trois ans au moins (art. 11.3).	L'examen du fonctionnement du Conseil d'administration n'a pas fait l'objet d'un point à l'ordre du jour en 2024. Aucune évaluation formalisée n'a été réalisée en cours des trois derniers exercices.	En 2017, une mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil avait été confiée à un cabinet extérieur, un questionnaire avait été remis aux administrateurs. Le résultat de cette étude avait été présenté lors du Conseil du 19 décembre 2017.
Présidence du Comité de rémunérations et de sélection	Il est recommandé que le Président du Comité des rémunérations soit indépendant (art. 19.1).	Le Président du Comité de rémunérations et de sélection est le Président du Conseil d'administration.	La taille restreinte du Conseil d'administration n'a pas permis la désignation d'un administrateur indépendant à la présidence du Comité de rémunérations.
Réunion du Conseil d'administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Il est recommandé d'organiser chaque année une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux (art. 12.3).	Toutes les réunions du Conseil d'administration ont lieu en présence du Directeur général et de la Directrice générale déléguée.	Le Directeur/Directrice général(e) assiste aux réunions du Conseil, mais n'a pas de voix délibérative puisqu'il/elle ne détient pas de mandat d'administrateur.
Rémunération du Directeur général	Il est recommandé de ne pas attribuer d'actions de performance à un dirigeant au moment de son départ (art. 26.5.1).	Le Conseil d'administration a décidé d'attribuer des actions de performance au Directeur général au moment de son départ.	La contribution du Directeur général aux très bonnes performances de la Société pendant près de 14 ans a été déterminante notamment dans son rôle de Directeur général délégué à partir de 2015 et de Directeur général à partir de 2022. Au cours de cette période, la Société est devenue un acteur de référence reconnu pour la qualité de ses réalisations au cœur de Paris, ses engagements au service du développement durable, et son expertise à conduire des projets d'exception. Compte tenu de ces résultats, le Conseil d'administration a estimé que l'attribution d'actions de performance était justifiée.

2. Direction générale et Comité de Direction au 31 décembre 2024

2.1. Modalités d’exercice de la Direction générale – Dissociation des fonctions de Président et de Directeur général

Depuis la décision du Conseil d’administration du 27 janvier 2015, prise sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection, les fonctions de Président et de Directeur général sont dissociées.

2.2. Modification de la Direction générale en 2024

Compte tenu de la confirmation d’un possible projet de fusion entre la Société et son actionnaire de contrôle Inmobiliaria Colonial SOCIMI SA, le Conseil d’administration réuni le 21 novembre 2024 a décidé de procéder à la modification de l’équipe de direction.

Madame Aude Grant, Directeur général

Adresse professionnelle : 42 rue Washington – 75008 Paris
• Mandats/Fonctions exercés au 31 décembre 2024 dans le groupe SFL :

Directeur général	SFL	depuis le 21 décembre 2024
Président-directeur général	SEGPIM (SA)	depuis le 21 décembre 2024
Présidente	Parhaus (SAS)	depuis le 21 décembre 2024
Présidente	Pargal (SAS)	depuis le 21 décembre 2024
Présidente	Parchamps (SAS)	depuis le 21 décembre 2024
Présidente	Locaparis (SAS)	depuis le 9 mai 2023
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SAS Cloud	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	92 Champs-Élysées (SAS)	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SCI Paul Cézanne	depuis le 4 août 2021
Membre du Comité des Associés représentant SFL	SCI 103 Grenelle	depuis le 4 août 2021

• Mandats/Fonctions échus au cours des cinq derniers exercices		
Directrice générale déléguée et Directrice des opérations	SFL	jusqu’au 20 décembre 2024
Directrice générale adjointe, asset management et gestion clients	SFL	jusqu’au 30 juin 2022
Directrice générale	Parholding (SAS)*	jusqu’au 4 septembre 2023
Directrice générale	Locaparis (SAS)	jusqu’au 9 mai 2023
Membre du Comité des Associés représentant SFL	Parholding (SAS)	jusqu’au 4 août 2021
Administratrice représentant SFL au Conseil de Gérance	SCI Washington	jusqu’au 4 août 2021

* La société Parholding a fait l’objet d’une fusion absorption par SFL en 2023. La fusion a été réalisée juridiquement le 4 septembre 2023.

2.4. Limitations apportées par le Conseil d’administration aux pouvoirs du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

Le Directeur général représente la Société dans ses rapports avec les tiers et est investi, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l’objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d’actionnaires et au Conseil d’administration.

Conformément aux dispositions de l’article L.225-35 du Code de commerce, les cautions, avals et garanties font l’objet d’une autorisation du Conseil d’administration.

Dans ce cadre le Conseil d’administration a décidé de mettre fin au mandat de Directeur général de Monsieur Dimitri Boulte à effet du 20 décembre 2024 à minuit et de nommer à cette fonction à effet du 21 décembre 2024 Madame Aude Grant qui occupait auparavant la fonction de Directrice générale déléguée.

2.3. Mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux au 31 décembre 2024

Sont détaillés ci-après les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2024 par Madame Aude Grant, Directeur général depuis le 21 décembre 2024.

Les mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2024 par le Président du Conseil d’administration et les Administrateurs sont détaillés dans le paragraphe 3.7 ci-après.

Toutefois, conformément à l’article R.225-28 du Code de commerce, le Conseil d’administration réuni le 14 février 2024 a autorisé le Directeur général, avec faculté de subdélégation à tout mandataire qu’il désignera, à consentir, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis :

- ♦ pour un montant global de 500 000 euros,
- ♦ sans limitation de montant pour les garanties à l’égard des administrations fiscales et douanières.

Cette autorisation a été donnée pour une durée d’une année à l’issue de la laquelle le Directeur général doit établir un état des engagements contractés conformément à cette autorisation et le soumettre au Conseil d’administration.

En outre, à titre de mesure d’ordre interne, le Directeur général doit recueillir l’autorisation préalable du Conseil d’administration pour :

1. Tout engagement financement d’un montant supérieur à 20 millions d’euros.
2. Toute acquisition d’un ou plusieurs actifs (y compris l’acquisition d’immeubles par nature et de tout ou partie de participations), directement ou indirectement par l’intermédiaire d’entités juridiques, pour un montant supérieur à 20 millions d’euros.
3. Politique (i) de financement du Groupe, (ii) de couverture des risques de taux d’intérêt, de contrepartie et de liquidité et (iii) d’optimisation des positions de trésorerie du Groupe.
4. Financement bancaire ou par émission de titres pour un montant supérieur à 20 millions d’euros par opération.
5. Opérations de refinancement et de restructuration financière d’un montant supérieur à 20 millions d’euros.
6. Souscription d’instruments financiers de couvertures du risque de taux d’intérêt.
7. Stratégie fiscale de la Société et, en particulier, approbation de toute action qui pourrait affecter l’éligibilité de la Société au régime fiscal SIIC prévu à l’article 208 C du Code général des impôts ou tout autre régime fiscal de faveur similaire dans tout autre pays.

Aude Grant (43 ans), Directeur général	Diplômée de HEC, elle a débuté sa carrière dans le département Transaction Services du cabinet Deloitte, avant de rejoindre en 2006 le groupe Covivio où elle a successivement occupé des postes d’analyste, de responsable portfolio et acquisitions et, en dernier lieu, de directrice de l’asset management et des investissements bureaux. Elle a rejoint en 2014 le groupe SFL en tant que Directrice de la stratégie immobilière et des transactions et a été nommée Directrice générale adjointe asset management et investissements en 2016. Elle a été nommée Directrice générale déléguée et Directrice des opérations de SFL à compter du 1 ^{er} juillet 2022 et occupe le poste de Directeur général depuis le 21 décembre 2024.
Jérôme Lacombe (54 ans), Directeur général adjoint, Directeur des ressources	Diplômé de l’université de Paris Dauphine, il est titulaire d’un MBA obtenu au sein de l’ESADE à Barcelone et a plus récemment suivi une formation à Oxford sur la finance durable et les risques financiers liés au changement climatique. Fort de ses diverses expériences acquises au sein de sociétés de référence (CBRE Investment Management, ING Real Estate...) qui l’ont notamment amené à encadrer des équipes internationales, il a rejoint SFL le 5 décembre 2022 où il participe à la poursuite du développement de SFL en supervisant les départements suivants : Direction financière, DSI, Secrétariat général, Direction des ressources humaines et communication. Il est également en charge de la définition de la stratégie ESG de la Société.
Pierre-Yves Bonnaud (47 ans), Directeur asset management et gestion clients	Diplômé de l’ESTP Cachan et titulaire d’un master à l’ESSEC Business School, il a débuté sa carrière chez CBRE Investors en tant qu’analyste financier et asset manager, puis il a rejoint Mercialys en 2006. Passé chez Immobilière Casino en 2011, il y a exercé les fonctions de Directeur des grands projets puis de Directeur des arbitrages, avant de revenir chez Mercialys en 2014 en tant que Directeur de l’asset management valorisation. Il a rejoint SFL en tant que Directeur de l’asset management et de la gestion clients en 2016.
François Derrian (55 ans), Directeur des ressources humaines	Il est titulaire d’une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l’Institut de Gestion Sociale. Après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC), il a rejoint le groupe SFL en 2002.
Émilie Germane (48 ans), Directrice juridique, Secrétaire générale, Secrétaire du Conseil	Diplômée de l’ESSEC puis d’une maîtrise et d’un DESS en droit des affaires, elle s’inscrit au Barreau de Paris en 2004. Entre 2004 et 2009, elle exerce au sein de cabinets d’avocats spécialisés en droit immobilier (Lefèvre Pelletier & Associés et Lacourte Balas & Associés). Elle rejoint ensuite la Direction juridique du Club Méditerranée au sein du département Développement, Patrimoine et Construction. Début 2016, elle rejoint SFL où elle est nommée Directrice juridique, puis membre du Comité de Direction à compter du 1 ^{er} janvier 2020. Elle a été nommée Secrétaire générale le 1 ^{er} janvier 2021 et Secrétaire du Conseil le 11 février 2021.
Éric Oudard (56 ans), Directeur technique et développement	Il est Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées, ancien élève de la Bartlett School of Architecture (University College London), Vice-Président du groupe professionnel immobilier X-Ponts Pierre. Il a travaillé chez Vinci Construction, à l’Immobilière du Groupe Casino entre autres. Il a rejoint le Comité de Direction de SFL comme Directeur technique et développement en 2014, en charge du développement immobilier, de l’exploitation du patrimoine et du développement durable.

8. Politique générale de communication financière du Groupe.
9. Modification et évolution des systèmes d’information et approbation des fournisseurs associés.
10. Politique générale de ressources humaines du Groupe.

2.5. Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, le Comité de Direction comprenait les membres suivants :

- ♦ **Aude Grant** : Directeur général,
- ♦ **Jérôme Lacombe** : Directeur général adjoint, Directeur des ressources,
- ♦ **Pierre-Yves Bonnaud** : Directeur asset management et gestion clients,
- ♦ **François Derrian** : Directeur des ressources humaines,
- ♦ **Émilie Germane** : Directrice juridique, Secrétaire générale, Secrétaire du Conseil,
- ♦ **Éric Oudard** : Directeur Technique et développement.

Deux personnes membres du Comité de Direction ont quitté la Société en 2024 :

- ♦ M. Dimitri Boulte, Directeur général jusqu’au 30 décembre 2024.
- ♦ Mme Fabienne Boileau, Directrice financière, jusqu’au 30 septembre 2024.

Politique de mixité au niveau du Comité de Direction

Au 31 décembre 2024, sur les six membres composant le Comité de Direction, deux sont des femmes, soit 33%. Elles occupent les postes de Directeur général (Madame Aude Grant) et de Secrétaire générale, Directrice juridique et Secrétaire du Conseil d’administration (Madame Émilie Germane).

Étant donné l’effectif salarié de la Société (62 au 31 décembre 2024), 10% des postes à responsabilité les plus élevés sont occupés par les membres du Comité de Direction.

La Société maintient ses efforts en matière de féminisation de ses instances dirigeantes.

Deux femmes, salariées de SFL, ont rejoint le Comité de Direction en janvier 2025, à savoir :

- ♦ Madame Alexia Abtan : Directrice des investissements et communication institutionnelle, et
- ♦ Madame Virginie Kraftt, Directrice commerciale, portant ainsi le nombre de membres du Comité de Direction à huit membres dont quatre femmes, soit 50%.

3. Le Conseil d’administration

3.1. Composition du Conseil d’administration au 31 décembre 2024

L’article 15 des statuts de SFL prévoit que le Conseil d’administration de la Société est composé de trois membres au moins à seize membres au plus.

Au 31 décembre 2024, le Conseil d’administration, composé de six membres, est demeuré inchangé par rapport 31 décembre 2023.

La répartition des membres du Conseil d’administration au 31 décembre 2024 est la suivante :

- ♦ Trois Administrateurs élus sur proposition de l’actionnaire majoritaire, Inmobiliaria Colonial Socimi, SA :
 - Monsieur Pere Viñolas Serra (Président du Conseil d’administration),
 - Monsieur Juan José Brugera Clavero,
 - Madame Carmina Ganyet I Cirera.
- ♦ Un Administrateur élu sur proposition de Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC⁽¹⁾ :
 - Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani.
- ♦ Deux Administratrices indépendantes :
 - Madame Arielle Malard de Rothschild,
 - Madame Alexandra Rocca.

En application de l’article 15 des statuts, la durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l’exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d’un an.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l’âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

Par ailleurs, l’article 17 des statuts prévoit que les fonctions de Président du Conseil d’administration cessent de plein droit à l’issue de l’Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l’exercice au cours duquel le Président aura atteint l’âge de 75 ans.

Au 31 décembre 2024, un Administrateur a plus de 70 ans, quatre Administrateurs (dont le Président du Conseil d’administration) ont entre 60 et 69 ans et un Administrateur a moins de 60 ans.

3.2. Politique de diversité au Conseil d’administration

Les qualifications et l’expérience professionnelle de chaque Administrateur sont décrites au paragraphe 3.8 du présent rapport.

Le Conseil d’administration s’efforce de diversifier sa composition en termes de nationalité, d’expérience internationale, de compétence et d’équilibre dans la représentation des hommes et des femmes en son sein.

Au 31 décembre 2024, le Conseil d’administration comprend trois femmes sur un total de six membres. La proportion des femmes au sein du Conseil d’administration à cette date est ainsi de 50%, en conformité avec les articles L.22-10-3 et L.225-18-1 du Code de commerce.

Pour l’exercice 2025 l’objectif est de maintenir cet équilibre et cette diversité.

Le Conseil a toujours veillé à ce que sa taille et sa composition, au regard de l’aptitude, de la qualité et des compétences des Administrateurs, répondent aux besoins de la Société et favorisent une organisation et un fonctionnement efficaces du Conseil d’administration en permettant des débats constructifs et des prises de décisions favorisant la pérennité et le développement de la Société.

Dans un but de contribuer à la diversité dans la composition du Conseil d’administration, lorsqu’un poste d’Administrateur devient vacant et qu’il est nécessaire ou souhaitable de nommer un nouvel Administrateur, le Comité de rémunérations et de sélection est chargé d’examiner les dossiers de candidatures puis de recevoir les futurs membres potentiels. Il expose le résultat de son examen au Conseil d’administration en fonction des compétences, des aptitudes et expertises des candidat(e)s pouvant apporter leur savoir et leur expérience à la Société. Le Comité doit également prendre en considération les exigences prévues par la loi, la réglementation et les statuts (critères d’indépendance, sexe, âge...). Le Conseil décide ensuite, selon le cas, soit de coopter un

Âge moyen des membres du Conseil d’administration	64 ans
Ancienneté moyenne des membres du Conseil d’administration	11,75 ans
Proportion de femmes au sein du Conseil d’administration	50%
Proportion d’hommes au sein du Conseil d’administration	50%
Nombre de nationalités représentées	3

3.3. Changements intervenus dans la composition du Conseil d’administration et des Comités au cours de l’exercice 2024 - Situation arrêtée le 31 décembre 2024

	Renouvellements	Nominations	Départs
Conseil d’administration	Ali Bin Jassim Al Thani 16/04/2024	-	-
	Juan José Brugera Clavero 16/04/2024	-	-
Comité d’audit et des comptes	-	-	-
Comité de rémunérations et de sélection	-	-	-
Comité des Administrateurs indépendants	-	-	-
Comité exécutif et stratégique	-	-	

3.4. Proposition de renouvellements des membres du Conseil d’administration lors de l’Assemblée générale du 23 avril 2025

Arriveront à expiration lors de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2024, les mandats d’Administrateurs de Madame Arielle Malard de Rothschild, Messieurs Juan José Brugera Clavero et Pere Viñolas Serra.

Le Conseil d’administration proposera à l’Assemblée générale qui sera réunie le 23 avril 2025 de renouveler :

- ♦ le mandat d’Administrateur de Madame Arielle Malard de Rothschild pour une durée de trois années, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2027 (cinquième résolution ordinaire) ;
- ♦ le mandat d’Administrateur de Monsieur Pere Viñolas Serra pour une durée de trois années, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2027 (sixième résolution ordinaire) ; et
- ♦ le mandat d’Administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero pour une durée d’une année, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2025 (septième résolution ordinaire).

nouvel Administrateur et de proposer à l’Assemblée générale de ratifier cette nomination faite à titre provisoire, soit de proposer à l’Assemblée générale de nommer un nouvel Administrateur.

Le Conseil d’administration ne comprend pas d’Administrateur représentant les salariés, le nombre de salariés de la Société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l’article L.225-27-1 du Code de commerce.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du Code du travail (article L.2312-72), deux membres du Comité Social et Économique assistent aux séances du Conseil d’administration, avec voix consultative.

Âge moyen des membres du Conseil d’administration	64 ans
Ancienneté moyenne des membres du Conseil d’administration	11,75 ans
Proportion de femmes au sein du Conseil d’administration	50%
Proportion d’hommes au sein du Conseil d’administration	50%
Nombre de nationalités représentées	3

3.3. Changements intervenus dans la composition du Conseil d’administration et des Comités au cours de l’exercice 2024 - Situation arrêtée le 31 décembre 2024

	Renouvellements	Nominations	Départs
Conseil d’administration	Ali Bin Jassim Al Thani 16/04/2024	-	-
	Juan José Brugera Clavero 16/04/2024	-	-
Comité d’audit et des comptes	-	-	-
Comité de rémunérations et de sélection	-	-	-
Comité des Administrateurs indépendants	-	-	-
Comité exécutif et stratégique	-	-	

Conformément à l’article 15 des statuts de la Société, la durée des renouvellements de mandats proposés est d’une année pour le mandat d’Administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero, celui-ci ayant plus de 70 ans, et de trois années pour les mandats de Madame Arielle Malard de Rothschild et Monsieur Père Viñolas Serra.

Madame Arielle Malard de Rothschild, Messieurs Pere Viñolas Serra et Juan José Brugera Clavero ont fait savoir par avance qu’ils acceptaient, sous réserve du vote favorable de l’Assemblée, le renouvellement de leur mandat d’Administrateur et qu’ils n’étaient frappés d’aucune incompatibilité susceptible de leur en interdire l’exercice.

À l’issue de l’Assemblée et en cas de vote favorable aux propositions ci-dessus, la composition du Conseil d’administration demeurera inchangée. Le Conseil d’administration composé de six membres dont deux indépendants, restera conforme aux dispositions du Code de commerce et du Code AFEP-MEDEF auquel la Société se réfère.

(1) Lors de la nomination en qualité d’Administrateur de Monsieur Ali Bin Jassim Al Thani par l’Assemblée générale du 13 novembre 2015, Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC, agissant de concert, détenaient respectivement 13,64 % et 8,56 % du capital de SFL. En date du 14 novembre 2018, par courrier (recommandé avec accusé de réception) adressé à la Société, les sociétés Qatar Holding LLC et DIC Holding LLC agissant de concert, ont déclaré avoir conclu un accord, sous conditions suspensives, avec Colonial le 15 octobre 2018 et cédé à l’actionnaire majoritaire de SFL (Inmobiliaria Colonial Socimi SA) à effet du 12 novembre 2018 la totalité des actions SFL qu’elles détenaient.

3.5. Les Administrateurs indépendants

L'article 10.2 du Code AFEP-MEDEF précise qu'un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, tout mandataire social non exécutif de la Société ou de son Groupe dépourvu de liens d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

L'article 10.5 du Code AFEP-MEDEF définit les critères que doivent examiner le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d'administration afin de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'Administrateur et la direction, la Société ou son Groupe, notamment:

- ◆ Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes:
 - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la Société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère;
- ◆ Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur;
- ◆ Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil:
 - significatif de la Société ou de son Groupe,
 - ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise;

- ◆ Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social;
- ◆ Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes;
- ◆ Ne pas être Administrateur de la Société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

Le Code AFEP-MEDEF précise en outre qu'un dirigeant mandataire social exécutif ne peut pas être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.

Le Code APEP MEDEF ajoute par ailleurs que des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité de rémunérations et de sélection, doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil d'administration de SFL a retenu l'ensemble des critères ci-dessus.

Après examen des critères ci-dessus, le Conseil d'administration, sur avis du Comité de rémunérations et de sélection, a conclu que les deux Administratrices ci-après peuvent être qualifiées d'indépendantes:

- ◆ Madame Arielle Malard de Rothschild,
- ◆ Madame Alexandra Rocca.

Aucune de ces Administratrices n'entretient de relation d'affaires avec la Société.

Tableau de synthèse précisant la conformité ou non des Administrateurs indépendants au regard des critères d'indépendance précités

Respect des critères		
Critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant	Arielle Malard de Rothschild	Alexandra Rocca
Critère 1: Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes		
Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des 5 années précédentes:		
• salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société	✓	✓
• dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la Société consolide	✓	✓
• salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère ou d'une société consolidée par cette société mère	✓	✓
Critère 2: Mandats croisés		
Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur	✓	✓
Critère 3: Relations d'affaires significatives		
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil:		
• significatif de la Société ou de son Groupe	✓	✓
• pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité	✓	✓
Critère 4: Lien familial		
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	✓	✓
Critère 5: Commissaires aux comptes		
Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes	✓	✓
Critère 6: Durée de mandat supérieure à 12 ans		
Ne pas être Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date des douze ans	✓	✓
Critère 7: Statut du dirigeant mandataire social non exécutif		
Ne pas percevoir une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe	✓	✓
Critère 8: Statut de l'actionnaire important		
Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des nominations, doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel	✓	✓

3.6. Présentation synthétique des membres du Conseil d’administration au 31 décembre 2024

Informations personnelles					Expérience	Position au sein du Conseil				Participation à des Comités du Conseil*							
Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions		Nombre de mandats dans les sociétés cotées	Indépendance	Date initiale de nomination	Échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité de rémunérations et de sélection	Comité exécutif et stratégique	Comité des Administrateurs indépendants				
Pere Viñolas Serra (Président du Conseil d'administration)					62 ans	H	Espagnol	0	2	non	23/07/2008	AGO 2025	16,5 ans	-	P	P	-
Administrateurs	Ali Bin Jassim Al Thani				65 ans	H	Qatari	25	2	non	13/11/2015	AGO 2027	9,5 ans	-	-	-	-
	Juan José Brugera Clavero				78 ans	H	Espagnol	18 025	2	non	23/07/2008	AGO 2025	16,5 ans	-	-	M	-
	Carmina Ganyet I Cirera				56 ans	F	Espagnole	0	3	non	20/07/2009	AGO 2026	15,5 ans	P	-	M	-
	Arielle Malard de Rothschild				61 ans	F	Française	25	1	oui	26/07/2018	AGO 2025	6,5 ans	M	M	-	M
	Alexandra Rocca				62 ans	F	Française	0	2	oui	15/02/2019	AGO 2026	6 ans	M	M	-	M

* P: Président M: Membre

3.7. Profil, expérience et expertise des Administrateurs

Pere Viñolas Serra

- Président du Conseil d’administration de SFL
- Président du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
- Président du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal, 532 - 08006 Barcelone (Espagne)

Résumé des principaux domaines d’expertise et d’expérience

Monsieur Pere Viñolas Serra est diplômé en gestion d’entreprise et titulaire d’un MBA de l’ESADE - Université de Barcelone - et de l’Université polytechnique de Catalogne.À la Bourse de Barcelone de 1990 à 1997, il a d’abord été Directeur du département de recherche avant d’être nommé Directeur général adjoint. Il a ensuite occupé les fonctions de Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) puis, jusqu’en 2008 il a été Associé et Directeur général du Groupe financier Riva y Garcia. De 1994 à 2000 il a été Président de l’Institut Espagnol des Analystes Financiers de Catalogne à Barcelone, et Président de l’Urban Land Institute en Espagne et membre du Conseil d’administration du Groupe financier Riva y Garcia. En Espagne il est actuellement membre du Conseil d’administration de la société Bluespace, de l’EPRA (European Public Real Estate Association) et de Banco Sabadell. Il est également Directeur général, Vice-Président et membre du Comité exécutif de la Société Inmobiliaria Colonial Socimi SA.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2024 (hors SFL)

- Directeur général, Vice-Président et membre du Comité exécutif / Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)
- Administrateur / Bluespace SA (Espagne)

Société cotée

✓

- Membre du Conseil d’administration / EPRA (Espagne)
- Membre du Conseil d’administration / Banco Sabadell (Espagne)

✓

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Administrateur / ELECTRO-STOCKS SL (Espagne) (fin de mandat en 2020)

Juan José Brugera Clavero

- Administrateur de SFL
- Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal, 532 - 08006 Barcelone (Espagne)

Résumé des principaux domaines d’expertise et d’expérience

Monsieur Juan José Brugera Clavero est titulaire d’un diplôme d’ingénieur en technique industrielle de l’EUITI de Terrassa et d’un MBA de l’ESADE. Il a débuté sa carrière comme professeur à l’École Industrielle de Terrassa et à l’École des Télécommunications de La Salle (1967-1968). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-1970) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-1975). En 1972, il a collaboré avec l’École Supérieure d’Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d’économie (1972-1975) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-1988). Il a ensuite été nommé membre et Vice-Président du Comité honoraire de la Fondation de l’ESADE (1989-1999), puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur

général (CEO) (1987-1994) puis a exercé les fonctions de Directeur général (CEO) de Inmobiliaria Colonial (actuellement Inmobiliaria Colonial Socimi SA) (1994-2006), Administrateur de SFL (2004-2006), Directeur général du groupe Mutua Madrilenia (2006-2007) et Président de Panrico (2007-2010). Il est actuellement de Président du Conseil d’administration et du Comité exécutif de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA depuis 2008. Il est également Docteur Honoris Causa de l’Université Rhodes Island (USA). Il a été Président du Conseil d’administration de SFL du 14 avril 2010 au 7 avril 2022.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2024 (hors SFL)

- Président du Conseil d’administration et Président du Comité exécutif / Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)
- Docteur Honoris Causa / Université Rhodes Island (USA)

Société cotée

✓

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Président du Conseil d’administration / SFL (fin du mandat le 7/04/2022)

Sheikh Ali Bin Jassim Al Thani

- Administrateur de SFL

- Adresse professionnelle : Qatar Investment Authority – PO BOX 23224 - Doha (Qatar)

Résumé des principaux domaines d’expertise et d’expérience

Sheikh Ali Bin Jassim Al Thani exerce son activité professionnelle depuis plus de 30 ans auprès du Gouvernement du Qatar, principalement dans les secteurs du commerce, de la finance et de l’immobilier. Il est consultant en stratégie et investissement depuis 2007. De 1995 à 2016 il a été Vice-Président, membre du Conseil d’administration et du Comité exécutif de Housing Bank for Trade and Finance of Jordan (société cotée et deuxième banque la plus importante de Jordanie). Il a été membre du Conseil d’administration et Vice-Président de la United Arab Shipping Company à Dubaï, aux Émirats arabes unis de 2003 à 2016.

Depuis 2007, il est Vice-Président de la Libyan Qatari Bank et en 2009, il a été nommé Président et Directeur général de Qatar Navigation (une société dont il a été membre du Conseil d’administration de 2003 à 2016). Qatar Navigation est engagée dans le transport maritime et l’immobilier. Depuis 2012, il est membre du Conseil d’administration de Qatar Abu Dhabi Investment Company ; Société spécialisée dans l’investissement immobilier et le private equity.

Il est actuellement Président de Qatar General Insurance & Reinsurance Co. Il est, en outre, membre du Conseil d’administration de Hapag-Lloyd AG, vice-Président de LQB - Libyan Qatari Bank et, depuis 2015, Administrateur de la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne).

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2024 (hors SFL)

- Administrateur / Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)
- Président du Conseil d’administration / Eagle SPPICAV
- Président du Conseil d’administration / 52 Capital (SA)
- Président du Conseil d’administration / Diamond SPPICAV (SAS)
- Président du Conseil d’administration et Directeur général / Elypont (SA)
- Président / Qatar General Insurance & Reinsurance Co
- Vice-Président / Libyan Qatari Bank - LQB
- Membre du Conseil de Surveillance / Hapag-LLyod AG

Société cotée

✓

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Néant

Carmina Ganyet I Cirera

- Administratrice de SFL
- Présidente du Comité d’audit et des comptes de SFL
- Membre du Comité exécutif et stratégique de SFL

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal, 532 - 08006 Barcelone (Espagne)

Résumé des principaux domaines d’expertise et d’expérience

Madame Carmina Ganyet I Cirera est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière chez Arthur Andersen en tant qu’auditeur (1991-1995). Elle a ensuite rejoint la holding de la Caixa (actuelle Criteria Caixa) en tant que responsable des investissements et du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, fonction grâce à laquelle elle a participé à l’introduction en Bourse de la société Inmobiliaria Colonial.

En Espagne elle est également notamment membre du Comité exécutif du Cercle de l’économie (Circulo de Economia) et Administratrice de Repsol. Elle est entrée chez Inmobiliaria Colonial (actuellement Inmobiliaria Colonial Socimi SA) en 2000 en tant que Directrice financière, puis a été nommée Directrice générale corporate en janvier 2009.

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2024 (hors SFL)

- Directrice générale corporate / Inmobiliaria Colonial Socimi SA (Espagne)
- Membre indépendant du Conseil d’administration et membre de la Commission déléguée / Repsol (Espagne)
- Membre du Comité exécutif / Barcelona Global / ULI Barcelona (Espagne)
- Membre du Conseil d’administration / FIRA 2000 (Espagne)
- Membre du Comité exécutif de Circulo / Economina (Espagne)

Société cotée

✓

✓

Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

- Membre du Conseil d’administration / Université Ramon LLul (Espagne) (fin de mandat en 2023)
- Membre du Conseil d’administration / Esade-Alumni (Espagne) (fin de mandat en 2023)

Arielle Malard de Rothschild

- Administratrice indépendante de SFL
- Membre du Comité d’audit et des comptes de SFL
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
- Membre du Comité des Administrateurs indépendants

Adresse professionnelle : 23 bis Avenue de Messine – 75008 Paris (France)

Résumé des principaux domaines d’expertise et d’expérience
Madame Arielle Malard de Rothschild est une administratrice indépendante de SFL. Elle est titulaire d’un Doctorat en Sciences Économique de l’Institut d’Études politiques de Paris (« Sciences Po ») et d’un DEA en Monnaie Banque Finances de l’université Paris II Assas. En 1989 elle entre chez Lazard Frères & Co au sein de l’équipe de Conseil aux gouvernements étrangers. Dix ans plus tard, elle fonde Rothschild Conseil International – dont elle devient Directeur général adjoint – entité spécialisée dans le Conseil financier aux marchés émergents. Depuis 2006 elle est Gérant de Rothschild & Cie et Associée de Rothschild & Co (SCA) depuis 2019. Elle est également Administratrice de SAGARD Holdings Inc et SAGARD Holdings Management (Canada).

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2024 (hors SFL)

- Gérant / Rothschild & Cie (SCS)
- Associé / Rothschild & Co (SCA)
- Administratrice / Fondation Rothschild
- Administratrice / SAGARD Holdings Inc. (Canada)
- Administratrice / SAGARD Holdings Management (Canada)

Société cotée

- Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années**
- Membre du Conseil de surveillance / Rothschild & Co (SCA)
 - Membre du Comité des risques / Rothschild & Co (SCA)
 - Membre du Comité d’audit / Rothschild & Co (SCA) (fin de mandat le 21/11/2023)

Alexandra Rocca

- Administratrice indépendante de SFL
- Membre du Comité d’audit et des comptes de SFL
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection de SFL
- Membre du Comité des Administrateurs indépendants

Adresse professionnelle : 42 rue Washington – 75008 Paris

Résumé des principaux domaines d’expertise et d’expérience
Madame Alexandra Rocca est une Administratrice indépendante de SFL. Elle est diplômée de HEC et de Sciences Po Paris. Elle a commencé sa carrière dans le groupe Printemps de 1986 à 1990. Elle a ensuite rejoint le Groupe Air Liquide pour onze années, de 1990 à 2001, où elle a notamment été nommée directrice de la communication. Elle a également été directrice de la communication des Galeries Lafayette de 2001 à 2005. Elle a occupé ces mêmes responsabilités au sein du LCL (2005-2008), des Groupes Crédit Agricole (2008-2010), Lafarge (2010-2015) et Sanofi (2015-2018). Elle a été Directrice de la communication chez Air Liquide de juillet 2018 à fin 2022. Elle est actuellement notamment Présidente de ARENCO (SASU), Administratrice et membre du Comité de gouvernance et des rémunérations de CHARGEURS (SA).

Mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2024 (hors SFL)

- Président / Arenco (SASU)
- Administratrice indépendante, Présidente du Comité de gouvernance et des rémunérations / Chargeurs SA
- Membre / Advisory Board / Metyis (Pays-Bas)

Société cotée

- Précédents mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années**
- Directrice de la communication / Air Liquide (SA) (fin de mandat 01/01/2023)
 - Conseillère auprès du Président et du Directeur général / Air Liquide (fin du mandat en juin 2023)

3.8. Assiduité des membres du Conseil d’administration

	Au Conseil d’administration	Au Comité d’audit et des comptes	Au Comité de rémunérations et de sélection	Au Comité exécutif et stratégique	Au Comité des Administrateurs indépendants ⁽¹⁾
Pere Viñolas Serra, Président	100%	n/a	100%	n/a	n/a
Administrateurs	Ali bin Jassim Al Thani	83%	n/a	n/a	n/a
	Juan José Brugera Clavero	67%	n/a	n/a	n/a
	Carmina Ganyet I Cirera	100%	100%	n/a	n/a
	Arielle Malard de Rothschild	100%	100%	n/a	100%
	Alexandra Rocca	100%	100%	n/a	100%

n/a : non applicable
(1) Non réuni en 2024.

3.9. Conditions de préparation et d’organisation des travaux du Conseil d’administration

3.9.1. Rôle du Conseil d’administration

Conformément à la loi, le Conseil d’administration détermine les orientations de l’activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Le Conseil d’administration est impliqué dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société. Il s’attache à promouvoir la création de valeur par la Société à long terme, conformément à l’intérêt social et en considérant notamment les enjeux sociaux et environnementaux de l’activité de la Société.

- Le Conseil donne son autorisation préalable à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 millions d’euros, pour :
- ♦ tout engagement financier, acquisition d’actif, financement bancaire, opération préalable de refinancement et de restructuration financière supérieurs à 20 millions d’euros,
 - ♦ toute décision relative à la politique de financement, de couverture des risques de taux d’intérêt, de contrepartie et liquidité, et d’optimisation des positions de trésorerie du Groupe,
 - ♦ toute souscription d’instruments financiers de couvertures du risque de taux d’intérêt.
 - ♦ les choix en matière de stratégie fiscale de la Société, notamment lié à l’éligibilité au régime SIIC,
 - ♦ la définition de la politique générale de communication financière du Groupe et de ressources humaines du Groupe,
 - ♦ la modification et l’évolution des systèmes d’information et l’approbation des fournisseurs associés.

Au moins deux fois par an (février et juillet de chaque exercice) le Conseil d’administration est informé par le Directeur général de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements de la Société. Cette information est précédée d’une présentation, avec la participation des Commissaires aux comptes, au Comité d’audit qui, lui-même, rend compte de ses travaux au Conseil d’administration.

Une fois par an, sur la base des travaux de la Direction, le Conseil d’administration approuve le budget de l’exercice n+1 et le business plan des exercices n+2 à n+5.

Les travaux du Conseil au cours de l’exercice 2024 sont plus particulièrement décrits au paragraphe 3.9.4 ci-après.

3.9.2. Modalités d’organisation et de fonctionnement du Conseil d’administration

Les modalités d’organisation et de fonctionnement du Conseil d’administration sont régies par les statuts de la Société ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d’administration qui inclut une charte de l’Administrateur.

Le règlement intérieur du Conseil d’administration a pour objet d’arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

Des extraits du règlement intérieur du Conseil d’administration et des règles de déontologie et de gouvernement d’entreprise se trouvent aux paragraphes 3.9.3 et 3.9.4 ci-après.

3.9.3. Droits et devoirs des Administrateurs et gestion des conflits d’intérêts

Outre le rappel des droits et obligations légaux et statutaires, la charte de l’Administrateur, incluse dans le règlement intérieur du Conseil, précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d’actions détenues à titre personnel, de conflits d’intérêts potentiels, de cumul de mandats, d’assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, les Administrateurs, leurs conjoints non séparés de corps, et les représentants permanents des personnes morales qui exercent la fonction d’Administrateur, doivent mettre sous la forme nominative ou déposer les actions émises par SFL ou ses filiales qu’ils possèdent ou qui appartiennent à leurs enfants mineurs non émancipés. Ils doivent déclarer à la Société et à l’Autorité des Marchés Financiers toutes les opérations réalisées sur les titres de SFL dans les conditions prévues par la réglementation.

Chaque Administrateur doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l’exercice et faire part de toute modification en la matière.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que l’Administrateur doit faire part au Conseil de toute situation de conflit d’intérêts, même potentiel et s’abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante.

Il doit agir en toutes circonstances dans l’intérêt social, être présent aux Assemblées générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

3.9.4. Fonctionnement du Conseil d’administration au cours de l’exercice

Conformément à l’article 18 des statuts de SFL, le Conseil d’administration se réunit sur convocation du Président, aussi souvent

que l’intérêt de la Société l’exige mais au minimum quatre fois dans l’année civile.

Les réunions du Conseil sont précédées de l’envoi aux Administrateurs, au moins trois jours à l’avance, sauf cas d’urgence, d’un dossier sur les points de l’ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités du Conseil, lorsqu’il y a lieu.

Le Conseil d’administration s’est réuni six fois au cours de l’exercice 2024, le taux de présence des administrateurs ayant atteint 91,67% en moyenne.

Les principaux thèmes abordés au cours des séances en 2024 ont été essentiellement les suivants :

Séance du 14 février 2024	• Bilan de l’activité 2023 par la Direction, puis arrêté des comptes de l’exercice 2023
	• Préparation et convocation de l’Assemblée générale : arrêté de l’ordre du jour, projet des résolutions et des rapports mis à la disposition des actionnaires
	• Cautions, avals, garanties : engagements contractés en 2023 et renouvellement des autorisations
	• Propositions du Comité de rémunérations et de sélection : calcul de la rémunération variable et détermination de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux / Adoption du plan d’attribution d’action de performance n° 8 / Attribution gratuite d’actions de performance au titre du plan n° 8
	• Présentation par le Comité d’audit et des comptes de la réévaluation du positionnement de certains risques au sein de la cartographie et approbation par le Conseil
Séance du 16 avril 2024	• Examen des conventions (art. L.225-40-1 du Code de commerce)
	• Point d’information par la Direction de la réalisation de la migration des données du système informatique dans SAP
	• Point d’actualité : présentation par la Direction
	• Présentation par la Direction d’un projet de développement en cours
	• Autorisation d’un nouveau financement
Séance du 23 juillet 2024	• Programme de rachat d’actions : mise en œuvre et subdélégation au Directeur général
	• Autorisation de l’option au régime SIIC pour la société PARGAL, filiale à 100% de SFL
	• Approbation des documents de gestion prévisionnelle
	• Approbation du maintien au bénéfice des plans d’actions gratuites attribuées en 2022 et 2023 à une salariée démissionnaire
	• Présentation par la Direction de l’activité du 1er semestre et arrêté des comptes au 30 juin 2024
Séance du 6 novembre 2024	• Approbation des avenants aux mandats des dirigeants mandataires sociaux
	• Point d’information sur l’état du financement et examen d’un nouveau financement
	• Présentation de l’actualité de la stratégie ESG
	• Présentation du projet de Charte anti-corruption
	• Projet d’opération stratégique et approbation du communiqué de presse portant sur la fusion de SFL par Colonial
Séance du 21 novembre 2024	• Approbation des travaux du Comité de rémunérations et de sélection du 6 novembre
	• Stratégie de financement
	• Examen et approbation du Business-Plan 2025-2029
	• Point d’actualité opérationnelle
	• Fusion absorption de SFL par Colonial : point d’étape, modification de la Direction Générale, approbation des communiqués de presse, approbation du document d’information à présenter au CSE, attribution d’actions gratuites
Séance du 17 décembre 2024	• Actions acquises dans le cadre du plan de performance n ° 6 – Augmentation du capital
	• Approbation des documents de gestion prévisionnelle
	• Point d’actualité : point marché, expertises au 31 décembre 2024, actualités opérationnelles, 11 ^e édition du Paris Workplace
	• Point d’avancement du projet de fusion de SFL par Colonial

3.10. Adoption du code de déontologie des SIIC

Conformément à la décision du Conseil du 25 septembre 2008, la Société applique le code de déontologie des sociétés d’investissements immobiliers cotées (SIIC).

3.11. Déclarations liées au gouvernement d’entreprise

À la connaissance de la Société :

- ♦ il n’existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d’administration et les Commissaires aux comptes ;
- ♦ aucune condamnation pour fraude n’a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l’encontre de l’un des membres du Conseil d’administration ;
- ♦ aucun des membres du Conseil d’administration n’a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- ♦ aucune incrimination ou sanction publique officielle n’a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l’un des membres du Conseil d’administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- ♦ il n’existe pas de conflits d’intérêts potentiels entre les membres du Conseil d’administration et leurs devoirs à l’égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d’administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d’intérêts et s’abstenir de voter sur ce sujet ;
- ♦ aucun membre du Conseil d’administration n’a été empêché par un tribunal d’agir en qualité de membre d’un organe d’administration, de direction ou de surveillance d’un émetteur ou d’intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d’un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- ♦ en application du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché (« Règlement MAR » - Market Abuse Regulation), les Administrateurs sont tenus de respecter les périodes de fenêtres négatives, période pendant lesquelles ils ne peuvent effectuer aucune transaction pour leur compte et pour le compte de tiers, directement ou indirectement, sur les titres de SFL ;
- ♦ il n’existe pas de contrats de service liant les membres des organes d’administration, de direction ou de surveillance à l’émetteur ou à l’une quelconque de ses filiales et prévoyant l’octroi d’avantages aux termes d’un tel contrat.

3.12. Les Comités spécialisés du Conseil

3.12.1. Règles de composition et de fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil

Le Conseil d’administration peut décider la création de Comités. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des Comités du Conseil d’administration sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d’administration détermine le nombre de membres de chaque Comité (généralement 3 ou 4 membres).

Le Conseil d’administration fixe les attributions des Comités ; celles-ci doivent se limiter à l’étude de questions que le Conseil d’administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les Comités ne sauraient s’immiscer dans la direction de la Société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des Directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu’un pouvoir consultatif. Les Comités exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d’administration.

Dans le silence des textes, les membres des Comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d’Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée.

Le Conseil d’administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres des Comités. Corrélativement, un membre de Comité peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision.

Les obligations des membres du Conseil d’administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s’appliquent aux membres des Comités.

Chaque Comité rend compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

3.12.2. Le Comité d’audit et des comptes

Au 31 décembre 2024 le Comité d’audit et des comptes est composé de trois membres suivants :

- Présidente : ♦ Carmina Ganyet I Cirera
- Membres : ♦ Arielle Malard de Rothschild (Administratrice indépendante)
- ♦ Alexandra Rocca (Administratrice indépendante)

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Comité d’audit et des comptes comporte au moins deux tiers d’administrateurs indépendants et ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Les compétences financières et comptables des membres du Comité d’audit sont détaillées en pages 129 et 130 du présent rapport.

Conformément à l’article L.821-67 du Code de commerce, au Code AFEP-MEDEF et au règlement intérieur du Conseil d’administration, les attributions du Comité d’audit sont les suivantes :

- ♦ suivre le processus d’élaboration de l’information financière et le processus d’élaboration en matière de durabilité et, le cas échéant, formuler des recommandations pour garantir l’intégrité de ces processus ;
- ♦ suivre l’efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l’audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l’élaboration et au traitement de l’information comptable et financière, de l’information en matière de durabilité sans qu’il soit porté atteinte à son indépendance ;

- ♦ émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l’Assemblée générale ; il émet également une recommandation au Conseil d’adminis-tration lorsque le renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes est envisagé dans les conditions définies à l’article L.821-45 du Code de commerce ;
- ♦ suivre la réalisation des missions des Commissaires aux comptes et de certification des informations en matière de durabilité. À cet égard, au plus tard à la date de remise du rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle des comptes, ceux-ci remettent au Comité d’audit un rapport exposant les résultats du contrôle légal des comptes ;
- ♦ s’assurer de l’indépendance des intervenants pour l’exercice de leurs missions de certification des comptes et de certification des informations en matière de durabilité ;
- ♦ déterminer et suivre les missions d’audit relatives au contrôle des procédures internes de la Société et rendre compte au Conseil d’administration des conclusions et recommandations émises par l’auditeur ;
- ♦ rendre compte régulièrement au Conseil d’administration de l’exercice de ses missions. Il rend également compte des résul-tats de la mission de certification des comptes, de la mission de certification des informations en matière de durabilité, ainsi que de la manière dont ces missions ont contribué à l’intégrité de l’information financière et de l’information en matière de dura-bilité et du rôle qu’il a joué dans ce processus. Il l’informe sans délai de toute difficulté rencontrée ;
- ♦ approuver la fourniture par les Commissaires aux comptes des services autres que la certification des comptes (SACC) ; étant rappelé que les Commissaires aux comptes peuvent fournir toutes prestations autres que celles qui sont interdites, sous les deux conditions suivantes :

Les principaux thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Séance du 18 janvier 2024	• Approbation du plan d’audit 2024 • Prestations et services des commissaires aux comptes : renouvellement des délégations du Comité d’audit
Séance du 14 février 2024	• Arrêté des comptes 2023 pour présentation au Conseil • Cartographie des risques : approbation de la mise à jour
Séance du 3 avril 2024	• Mission d’audit interne n° 52 : acquisition et cession d’actifs
Séance du 27 juin 2024	• Mission d’audit interne n° 53 : sortie de trésorerie • Présentation de l’approche d’audit des Commissaires aux comptes
Séance du 23 juillet 2024	• Arrêté des comptes du 1 ^{er} semestre pour présentation au Conseil
Séance du 8 octobre 2024	• Mission d’audit interne n° 54 : quittance et intégration des données locatives • Présentation de l’appel d’offres : mission de Commissariat aux comptes
Séance du 18 novembre 2024	• Mission d’audit interne n° 55 : Sélection des fournisseurs CAPEX selon les critères ESG

Une description plus détaillée des missions conduites par le Comité d’audit au cours de l’exercice 2024 figure en page 164 du présent rapport.

- approbation préalable au début de chaque année par le Comité d’audit et des comptes d’une liste de SACC. Le Comité qui doit s’assurer que la fourniture des services concernés ne met pas en cause l’indépendance du Commissaire aux comptes, et
- respect d’un plafond d’honoraires égal à 70% de la moyenne des honoraires facturés au cours des 3 derniers exercices pour le contrôle des comptes et des états financiers consolidés de l’EIP (Entité d’Intérêt Public) et, le cas échéant, de la personne qui la contrôle ou qui est contrôlée par elle.

La Présidente du Comité d’audit a régulièrement tenu informé le Conseil d’administration des travaux du Comité afin que le Conseil puisse les évaluer.

Les Commissaires aux comptes communiquent notamment au Comité d’audit et des comptes, le plan d’audit, les faiblesses signi-ficatives du contrôle interne pour ce qui concerne l’élaboration et le traitement de l’information comptable et financière, les ajus-tements relevés au cours de leurs missions et non comptabilisés ainsi que les irrégularités et inexactitudes relevées.

Est également communiqué au Comité d’audit et des comptes par les Commissaires aux comptes, un rapport, en application de l’article L.821-63 du Code de commerce, ainsi que la déclaration annuelle d’indépendance, le détail de leurs honoraires et les infor-mations sur les prestations fournies.

Le Comité d’audit et des comptes s’est réuni sept fois au cours de l’exercice 2024. Le taux de présence de chaque réunion a été de 100% de ses membres.

3.12.3. Le Comité de rémunérations et de sélection

Au 31 décembre 2024 le Comité de rémunérations et de sélection est composé des trois membres suivants :

- ♦ Président : Pere Viñolas Serra
- ♦ Membres : Arielle Malard de Rothschild (Administratrice indépendante)
Alexandra Rocca (Administratrice indépendante)

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Comité de rémunérations et de sélection comporte une majo-rité de membres indépendants et ne comporte aucun dirigeant mandataire social.

Le Comité de rémunérations et de sélection s’est réuni six fois au cours de l’exercice 2024 avec un taux de présence de 100%.

Les principaux thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

Séance du 18 janvier 2024	• Rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l’exercice 2024 • Examen d’un nouveau plan d’attribution gratuite d’actions • Discussion sur la liquidité à offrir aux bénéficiaires d’actions gratuites
Séance du 25 janvier 2024	• Examen d’un nouveau plan d’attribution gratuite d’actions (n°8)
Séance du 14 février 2024	• Calcul de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l’exercice 2023 • Fixation de la rémunération fixe de la Direction générale au titre de l’exercice 2024 • Attribution gratuite d’actions : - Attribution 2024 - Adoption du nouveau règlement de plan d’attribution gratuite d’actions de performance n ° 8
Séance du 14 mai 2024	• Approbation d’un avenant au contrat de mandat du Directeur général • Approbation d’un avenant au contrat de mandat social de la Directrice générale déléguée
Séance du 6 novembre 2024	• Approbation d’un nouveau plan d’attribution gratuite d’actions de performance n° 9 • Départ du Directeur général, Monsieur Dimitri Boulte
Séance du 18 novembre 2024	• Nomination de Madame Aude Grant, Directeur général • Attribution gratuite d’actions

3.12.4. Le Comité exécutif et stratégique

Le Comité exécutif et stratégique est composé au 31 décembre 2024 des trois membres suivants :

- Président : ♦ Pere Viñolas Serra
- Membres : ♦ Carmina Ganyet I Cirera
♦ Juan José Brugera Clavero

- Les attributions du Comité exécutif et stratégique sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d’administration :
- ♦ apporter son concours au Conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l’intérêt de la Société et de tous ses actionnaires ;
 - ♦ assurer une interface entre le Conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives ;
 - ♦ examiner les plans et prévisions de la Société afin d’analyser les perspectives à moyen et long termes ;
 - ♦ étudier les projets d’opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil ;
 - ♦ rendre compte au Conseil de l’accomplissement de sa mission.

Le Comité exécutif et stratégique ne s’est pas réuni en 2024.

Les attributions du Comité de rémunérations et de sélection sont les suivantes, conformément au règlement intérieur du Conseil d’administration :

- ♦ proposer au Conseil la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des Administrateurs, les plans de souscription ou d’achat d’actions, ou les plans d’attributions gratuites d’actions, ainsi que des systèmes d’intéressement particuliers ;
- ♦ faire des propositions au Conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles ;
- ♦ examiner l’indépendance des membres du Conseil et des can-didats à un poste de membre du Conseil ou d’un Comité.

3.12.5. Le Comité des Administrateurs Indépendants

Le Comité des Administrateurs Indépendants est composé au 31 décembre 2024 des deux membres suivants :

- ♦ Arielle Malard de Rothschild
- ♦ Alexandra Rocca

Le Comité a pour mission d’examiner les relations entre la Société et son actionnaire de contrôle susceptibles d’avoir un impact significatif sur les flux financiers, les actifs, les comptes ou le cours de l’action de la Société et de formuler toutes recommandations au Conseil.

Lors du Conseil d’administration réuni le 6 novembre 2024, le Président, Monsieur Viñolas, a présenté l’opération envisagée par Colonial, actionnaire à 98,30% de SFL, de fusion absorption trans-frontalière de SFL par Colonial.

- Dans ce contexte, et afin de se conformer aux meilleures pra-tiques de gouvernement d’entreprise, le Conseil d’administration a décidé, lors de sa réunion du 6 novembre 2024, la mise en place d’un comité *ad hoc*, ayant les missions suivantes :
- ♦ participer à analyser les conditions du projet de fusion et notam-ment veiller à l’équité de la parité de fusion et du prix de rachat proposés par Colonial ;

- ◆ être l’interlocuteur de Colonial dans le cadre de la détermination de la parité de fusion et du prix de rachat ;
- ◆ participer au suivi des travaux du/des commissaire(s) à la fusion ;
- ◆ rendre une recommandation préalable au Conseil d’administration de SFL pour la signature du traité de fusion ;
- ◆ et plus généralement émettre toute recommandation utile à destination du Conseil d’administration afin de lui permettre de prendre toute décision sur la fusion envisagée.

Le Conseil d’administration a également proposé que le Comité des Administrateurs indépendants assume le rôle de Comité *ad hoc*, ce que Mesdames Alexandra Rocca et Arielle Malard de Rothschild ont accepté.

Pour mener à bien les missions qui lui ont été confiées, le Comité *ad hoc* peut bénéficier de l’appui du cabinet d’avocats qui accompagne SFL et son Conseil d’administration dans cette opération. Le Comité *ad hoc* peut également, le cas échéant, se faire assister par un conseil financier. En outre, M. Viñolas a précisé, lors de la séance du Conseil d’administration du 6 novembre 2024 que, dans tous les cas, le Comité *ad hoc* bénéficie du soutien de toutes les équipes de Colonial et de SFL tant pour le suivi que pour les explications de toutes les démarches juridiques et analyses.

Le Comité *ad hoc*, composé des deux Administratrices indépendantes, s’est réuni à plusieurs reprises depuis sa nomination. De nouvelles réunions se tiendront autant que nécessaire pour l’accomplissement des missions qui lui ont été confiées par le Conseil d’administration.

4. Politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2025

Conformément aux articles L.22-10-8 et R.22-10-14 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après la politique de rémunération établie par le Conseil d’administration pour l’exercice 2025.

Seront présentés ci-après d’une part la politique générale mise en place pour l’ensemble des mandataires sociaux et d’autre part, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, y compris les attributions gratuites d’actions, attribuables à chacun des mandataires sociaux, à savoir au Président du Conseil d’administration, au Directeur général, au Directeur général délégué et aux membres du Conseil d’administration en raison de leur mandat.

Le Conseil d’administration soumet à l’approbation de l’Assemblée générale la politique de rémunération mise en place pour l’ensemble des mandataires sociaux ainsi que les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d’administration, au Directeur général et aux Administrateurs, en raison de leur mandat, pour l’exercice 2025, tels que décrits ci-après.

Conformément à l’article L.22-10-8 du Code de commerce, le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels présentés dans le présent rapport au titre de l’exercice 2025 sera en principe conditionné à l’approbation de la rémunération des mandataires concernés par l’Assemblée générale qui sera tenue en 2026 afin de statuer sur les comptes de l’exercice 2025.

Toutefois, en cas de réalisation de la fusion absorption transfrontalière de SFL par Colonial avant la tenue de cette Assemblée générale, la société absorbante sera redevable de cette rémunération sans que le Conseil d’administration et l’Assemblée générale de SFL aient à statuer.

4.1. Politique de rémunération de l’ensemble des mandataires sociaux pour 2025

4.1.1. Respect de l’intérêt social et contribution à la stratégie commerciale et à la pérennité de la Société

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux intègre, dans sa composante variable, la contribution à la stratégie commerciale et à la stratégie long terme de l’entreprise.

La rémunération variable du Directeur général est composée d’un bonus quantitatif ou financier prépondérant, et d’un bonus qualitatif ou non-financier.

La part quantitative est déterminée en fonction d’objectifs chiffrés, clairs, précis et fixés par le Conseil d’administration qui approuve le Budget de l’année en cours.

Le bonus qualitatif (ou critères non-financiers), est déterminé, quant à lui, en fonction de la réalisation d’objectifs en cohérence avec la stratégie et la pérennité de l’entreprise et intègre notamment un critère RSE.

En outre, le recours à des plans d’intéressement à long terme (« LTI ») dans la composition de la rémunération, par la mise en place de plans d’attribution d’actions de performance, renforce la convergence entre l’intérêt social, l’intérêt des actionnaires et l’intérêt des mandataires sociaux (Directeur général).

4.1.2. Processus de décision suivi pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération, y compris les mesures permettant d’éviter ou de gérer les conflits d’intérêts, rôle du Comité de rémunérations et de sélection

Chaque année le Comité de rémunérations et de sélection soumet au Conseil d’administration ses propositions en matière de rémunération des mandataires sociaux. Puis après délibération, le Conseil prend ses décisions, étant précisé que, les dirigeants mandataires sociaux ne participent pas aux délibérations ni, le cas échéant, aux votes pour les rémunérations les concernant.

Dans la détermination des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux, le Comité de rémunérations et de sélection prend en compte et applique les principes édictés par le Code AFEP-MEDEF. Le Comité et le Conseil d’administration veillent à la prise

en compte des conditions de rémunération et d’emploi des salariés de la Société dans la détermination de la rémunération ; ils s’attachent en particulier à ce que la rémunération des dirigeants mandataires sociaux soit déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de la Société et que la détermina-

tion des éléments de la rémunération réalise un juste équilibre et prenne en compte à la fois l’intérêt social de l’entreprise, les pratiques du marché, les performances des dirigeants et les autres parties prenantes de l’entreprise.

4.1.3. Méthodes d’évaluation à appliquer aux dirigeants mandataires sociaux pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable et la rémunération en actions

4.1.3.1. Détermination des critères et objectifs de la rémunération variable

Les critères et les objectifs pris en compte pour déterminer la part variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux sont fixés par le Conseil d’administration sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection. De même, la formule de calcul et le montant de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux sont déterminés par le Conseil d’administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

- ◆ **Pour l’exercice 2025**, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection, le Conseil d’administration réuni le 18 février 2025 a décidé que les critères de performance permettant de calculer les parts quantitative et qualitative de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux resteront inchangés par rapport à l’exercice 2024 et seront en conséquence les suivants :

Part quantitative : 70%		
Critères	Résultat net récurrent par action (RNR/action)	35%
	Revenus locatifs (RL)	25%
	Loan to Value (LTV)	10%
Part qualitative : 30%		
Critères	Politique RSE	10%
	Attitude et contribution à la définition et exécution de la stratégie	10%
	Gestion corporate et ressources financières	10%

Ces critères sont détaillés au point 4.2.2.2 (pages 138 à 140).

Cette formule demeure conforme aux pratiques de marché des autres foncières cotées. Elle permet en outre que les critères quantifiables soient prépondérants dans la détermination de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

4.1.3.2. Calcul de la rémunération variable

Suite à la réunion du Conseil d’administration ayant notamment pour objet l’arrêté des comptes de l’exercice écoulé, le Comité de rémunérations et de sélection :

- ◆ prend acte du niveau de réalisation de chacun des critères cités au 4.1.3.1 au titre de l’exercice écoulé ;
- ◆ détermine le montant de la part variable de la rémunération en résultant au titre de cet exercice selon les grilles de performance déterminées (voir paragraphes 4.2.2.2.1 et 4.2.2.2.2 ci-après) ;
- ◆ propose les modalités de détermination de cette part variable pour l’exercice suivant ; et
- ◆ soumet l’ensemble de ces propositions au Conseil d’administration (étant précisé que le versement de la rémunération variable du Directeur général est conditionné à l’approbation de l’Assemblée générale).

Comme indiqué précédemment, en cas de réalisation de la fusion absorption transfrontalière de SFL par Colonial avant la tenue de cette Assemblée générale, la société absorbante sera redevable de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux, sans que le Conseil d’administration et l’Assemblée générale de SFL aient à statuer.

4.1.3.3. Rémunération en actions

L’évaluation des conditions de performance déterminant, le cas échéant, le montant de la rémunération en actions versée aux mandataires sociaux est soumise à la procédure suivante.

La Direction de l’entreprise établit une attestation destinée aux Commissaires aux comptes mentionnant les informations suivantes :

- ◆ Dates de tenue de l’Assemblée générale et du Conseil d’administration aux termes desquels il a été décidé de procéder à l’attribution gratuite d’actions au bénéfice des mandataires sociaux ;
- ◆ Date d’adoption du règlement du plan d’attribution dont un exemplaire est joint à l’attestation ;
- ◆ Mesure de l’objectif de performance retenu au cours de la période d’acquisition ;
- ◆ Nombre d’actions acquises par les mandataires sociaux selon les conditions prévues par le règlement du plan.

Il appartient par la suite aux Commissaires aux comptes d’attester les informations ainsi établies en vue de la détermination du nombre d’actions acquises par les mandataires sociaux, ladite attestation étant élaborée après notamment un examen du règlement du plan d’attribution et une vérification de la conformité des modalités de calcul aux dispositions qu’il contient.

4.1.4. Critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l’Assemblée générale aux Administrateurs

Au titre de la rémunération qui leur est allouée par l’Assemblée générale, les Administrateurs perçoivent une part fixe relative à la responsabilité qu’ils encourent en leur qualité d’Administrateurs et une part variable relative à leur participation effective aux réunions du Conseil et des Comités.

La répartition des parts fixes et variables est présentée au paragraphe 4.2.4 ci-après.

4.1.5. Modalités d’application des dispositions de la politique de rémunération aux mandataires sociaux nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé dans l’attente, le cas échéant, de l’approbation par l’Assemblée générale des modifications importantes de la politique de rémunération

La politique de rémunération de la Société proposée pour l’exercice 2025 s’appliquerait sans modification à tout mandataire social nouvellement nommé.

4.1.6. Dérogation à l’application de la politique de rémunération

Non applicable.

4.1.7. Suspension du contrat de travail en cas de mandat social

Lorsqu’un salarié devient dirigeant mandataire social de la Société, son contrat de travail peut être maintenu, mais est, dans ce cas, suspendu.

4.2. Politique de rémunération pour le Président, le Directeur général et les Administrateurs

4.2.1. Politique de rémunération du Président du Conseil d’administration

La politique de rémunération du Président du Conseil d’administration au titre de l’exercice 2025 est décrite ci-après.

4.2.1.1. Rémunération fixe au titre du mandat de Président du Conseil d’administration et d’Administrateur

Le Président du Conseil d’administration ayant renoncé à toute rémunération, il ne percevra aucune rémunération au titre de ses mandats de Président et d’Administrateur en 2025.

4.2.1.2. Actions de performance

Le Président du Conseil d’administration ayant renoncé à toute rémunération, le Conseil d’administration ne lui attribuera aucune action de performance en 2025.

4.2.2. Politique de rémunération du Directeur général

La politique de rémunération du Directeur général au titre de l’exercice 2025 est décrite ci-après.

4.2.2.1. Rémunération fixe

Le Directeur général perçoit une rémunération fixe au titre de son mandat, déterminée par le Conseil d’administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

Cette rémunération fixe est réexaminée annuellement par le Comité de rémunérations et de sélection et le Conseil d’administration. Une modification de cette rémunération peut intervenir, en tenant compte des résultats économiques et financiers de la Société au titre de l’exercice précédent.

4.2.2.2. Rémunération variable

Au titre de son mandat, le Directeur général perçoit une rémunération variable déterminée par le Conseil d’administration sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection.

La structure des objectifs (tant qualitatifs que quantitatifs) et les critères précis sont déterminés chaque année par le Conseil d’administration sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection.

La formule de calcul de la rémunération variable du Directeur général au titre de l’exercice 2025 a été déterminée par le Conseil d’administration du 18 février 2025 sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection réuni le 17 février 2025.

Cette rémunération variable est d’un montant équivalent à 80 % du salaire fixe à objectifs atteints, et soumise à des critères de performance :

- ♦ de nature quantitative pour 70%,
- ♦ de nature qualitative pour 30%.

Dans le cas où la fusion interviendrait dans le courant de l’exercice 2025, et où le Directeur général deviendrait salarié du Groupe, les montants et critères de rémunération variable demeureraient inchangés sous réserve des adaptations prévues ci-après pour la part quantitative. La rémunération variable serait calculée *prorata temporis* entre la période où le Directeur général était mandataire social, et celle où il est devenu salarié du Groupe.

4.2.2.2.1. Détermination de la part quantitative (critères financiers)

Le poids des critères quantitatifs est pondéré à 70% de la rémunération variable théorique à objectifs atteints.

Cette part de la rémunération variable est calculée en fonction du taux moyen de réalisation des objectifs du budget de l’année en matière de :

- ♦ (RNR/action) Résultat net récurrent/action: pondération à 35 %
- ♦ (RL) Revenus locatifs : pondération à 25 %
- ♦ (LTV) Loan to Value : pondération à 10 %

Dans le cas où la fusion serait réalisée dans le courant du deuxième semestre 2025, la part de rémunération variable serait calculée en fonction du taux moyen de réalisation des objectifs du budget de l’année en matière de :

- ♦ (RL) Revenus locatifs/Gross Rental Income (GRI): pondération à 30 %
- ♦ (RNR/action) Résultat net récurrent/action du 1^{er} semestre de l’année 2025: pondération à 15 %

Le niveau d’attribution lié à ces critères est déterminé en fonction de la grille de performance suivante :

Réalisation de l’objectif RL	< 90 %	90 %	100 %	105 %	> 105 %
Niveau attribution	0	40	80	100	100

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Réalisation de l’objectif RNR/action ou RE	< 90 %	90 %	100 %	110 %	> 110 %
Niveau attribution (Directeur général)	0	40	80	120	120

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Réalisation de l’objectif LTV	< 90 %	90 %	100 %	120 %	> 120 %
Niveau attribution (Directeur général)	100	100	80	40	0

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

4.2.2.2.2. Détermination de la part qualitative (critères non-financiers)

Le poids de ces critères est pondéré à 30% de la rémunération variable théorique à objectifs atteints.

La part qualitative de la rémunération variable est arrêtée en fonction de l’appréciation, par le Comité de rémunérations et de sélection jusqu’à la fusion, ou tout autre organe qui s’y substituerait post-fusion, du niveau de réalisation des objectifs extra-financiers. Le Comité émet ses propositions au Conseil d’administration.

Le niveau d’attribution lié à la part qualitative de la rémunération variable est déterminé en fonction de la grille de performance suivante :

Réalisation de l’objectif	< 70 %	70 %	100 %	125 %	> 125 %
Niveau attribution	0	56	80	100	100

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Le Comité (ou tout organe qui s’y substituerait post-fusion) conserve néanmoins la capacité d’apprécier globalement la réalisation des objectifs extra-financiers, notamment lorsque les conditions envisagées en début d’exercice connaissent une évolution inattendue.

Les critères extra-financiers retenus sont :

- ♦ Politique RSE : pondération à 10 %
- ♦ Attitude et contribution à la définition l’exécution de la stratégie : pondération à 10 %
- ♦ Gestion corporate et ressources financières : pondération à 10 %

Ils intègrent les composantes suivantes :

1) Politique RSE (pondération 10 %)

- ♦ Deux des trois critères suivants :
 - Se maintenir dans le groupe de tête du Gresb Green Star.

- ♦ (RE) Résultat d’exploitation hors réallocation analytique de frais Groupe du 2^e semestre de l’année 2025 (RE)/EBITDA, excluding group expenses allocation to SFL : pondération à 15 %
- ♦ (LTV) Loan to Value SFL au 30/06/2025 : pondération à 10 %

En cas de réalisation de la fusion avant le 30 juin 2025, le critère du RNR ne sera pas pris en compte, et le critère du RE sera pondéré à 30%.

Étant entendu que la réalisation de la fusion n’est pas considérée comme un critère au regard du calcul de la rémunération variable, une rémunération exceptionnelle à cet effet pourra être discutée au cas par cas.

2) Attitude et contribution à la définition et exécution de la stratégie (pondération 10 %)

- ♦ Leadership, sens des responsabilités, prise d’initiatives et de risques, gestion en vision dynamique.
- ♦ Relations avec les autorités (ville de Paris, État, administration), lobbying, PLU.

- Se conformer annuellement à la courbe prévisionnelle SBTi linéarisée + 10 % maximum – périmètre constant.
- Maintien d’un label ou certification sur 100 % du patrimoine (« In-Use » pour le patrimoine en exploitation et label projet exemple BBCA pour les actifs en développement).

- ♦ Participation au reporting groupe taxonomie et CSRD.
- ♦ Mise au point des trajectoires CRREM par actif en exploitation.

- ◆ Capacités de représentation dans les instances (FEI, Coalition Bureau).
- ◆ Implication dans les grands dossiers développement (Rives de Seine et Condorcet).
- ◆ Portfolio management : implication dans l'exécution du Business Plan et notamment dans les objectifs de cession.

3) Gestion corporate et ressources financières (pondération 10%)

- ◆ Relations Colonial : alignement des pratiques de gouvernance corporative.
- ◆ Mise en œuvre de la politique financière conforme aux objectifs financiers du groupe, gestion des couvertures, sécurisation du risque financier.
- ◆ Gouvernance de la Société, jusqu'à la réalisation éventuelle de la fusion (Gestion des conseils, comités).
- ◆ Fonctionnement général de la Société.

4.2.2.3. Rémunération exceptionnelle

En cas de réalisation de la Fusion, s'ajoutera une rémunération exceptionnelle forfaitaire en pourcentage de la rémunération annuelle fixe qui sera fixée par le Comité des rémunérations de Colonial suivant la réalisation de la Fusion, afin de constater, le cas échéant, l'atteinte de l'objectif exceptionnel de la Fusion.

4.2.2.4. Actions de performance

Le Directeur général peut bénéficier d'attributions gratuites d'actions de performance décidées par le Conseil d'administration.

4.2.2.5. Véhicule de fonction

Le Directeur général bénéficie d'un véhicule de fonction qu'il/elle peut utiliser à titre personnel.

Cet usage personnel constitue un avantage en nature calculé selon les règles en vigueur au sein de la Société.

4.2.2.6. Avantages sociaux

Le Directeur général bénéficie des avantages sociaux en vigueur au sein de la Société applicables aux cadres dirigeants.

Chaque année et si le Directeur général le souhaite, la Société prendra en charge le coût d'un bilan de santé, cette prise en charge étant plafonnée à la somme de 2000 euros hors taxe par an.

Cette prise en charge constitue un avantage en nature calculé selon les règles en vigueur au sein de la Société.

4.2.2.7. Autres avantages de toute nature

Le Directeur général bénéficie des droits à intéressement collectif et d'un abondement en cas de versements volontaires au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO).

4.2.2.8. Indemnités de cessation de mandat social

Néant.

4.2.3. Politique de rémunération du Directeur général délégué

Depuis la fin du mandat du Directeur général de Monsieur Dimitri Boulte, et le remplacement de ce dernier par Madame Aude Grant, anciennement Directrice générale déléguée, décidés par le Conseil d'administration du 21 novembre 2021, à effet du 20 décembre 2024 à minuit, aucun Directeur général délégué n'a été nommé.

4.2.4. Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

La politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025 est décrite ci-après. Elle est restée inchangée par rapport à 2024.

L'Assemblée générale du 28 avril 2017 a adopté la seizième résolution soumise à son vote, portant le montant global annuel de la rémunération allouée aux Administrateurs à 800 000 euros.

Le Conseil d'administration du même jour qui s'est tenu à l'issue de cette Assemblée générale, a confirmé sa décision prise en séance du 3 mars 2017, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du 2 mars 2017, selon laquelle, à compter du 1^{er} janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision, la rémunération des administrateurs serait répartie comme suit :

Part fixe annuelle :	
◆ Administrateur :	20 000 €
◆ Membres de Comité :	30 000 €
◆ Président (Conseil et Comité) :	40 000 €

Part variable :	
◆ Par séance du Conseil :	3 000 €
◆ Par séance de Comité du Conseil :	2 000 €

En conséquence, la Société applique la recommandation du Code AFEP-MEDEF (article 22.1) selon laquelle la rémunération des Administrateurs doit tenir compte de leur participation effective au Conseil et dans les Comités et comporter une partie variable prépondérante.

Cette rémunération est payable semestriellement à terme échu.

Il n'existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration en cas de cessation de leur mandat pour quelque cause que ce soit.

4.3. Contrats de services liant les membres des organes d'administration ou de direction de la Société

Il n'existe pas de contrat de service liant les membres des organes d'administration et de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

5. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux et aux organes de direction (hors mandataires sociaux) au titre de l'exercice 2024

5.1. Ratios en application de l'article L.22-10-9 I, 6° et 7° du Code de commerce

Les tableaux reproduits ci-après présentent le niveau de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au regard des rémunérations moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des collaborateurs autres que les mandataires sociaux de l'UES Société Foncière Lyonnaise⁽¹⁾ pour chacun des exercices considérés. Il est précisé que les données reproduites ci-après ont été déterminées à partir des rémunérations et avantages versés aux dirigeants mandataires sociaux et aux salariés au cours de l'exercice considéré sur une base brute.

Données relatives au périmètre de l'UES SFL conformément aux lignes directrices sur les multiples de rémunération publiées par l'AFEP en date du 28 janvier 2020 dans sa version mise à jour de février 2021 :

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération <i>moyenne</i> des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Président du Conseil d'administration ^(a)	n/a	n/a	n/a	2,91	3,27	3,13
Directeur généra ^(b)	8,76	11,21	11,71	12,76	12,16	11,01
Directrice générale déléguée ^(c)	4,71	4,68	8,80	9,75	9,30	8,38

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération <i>médiane</i> des salariés de l'UES SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Président du Conseil d'administration ^(a)	n/a	n/a	n/a	3,87	4,71	4,22
Directeur général ^(b)	10,60	13,89	14,71	16,97	17,52	14,83
Directrice générale déléguée ^(c)	5,70	5,79	11,05	12,97	13,40	11,30

Président du Conseil d'administration ^(a)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération annuelle	0	0	0	308 270 €	413 149 €	370 000 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	248 829 K€	234 420 K€	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	119 174 K€	109 904 K€	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€
– Évolution RNR	+ 8,4 %	+ 1,7%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+ 1,8 %	- 20,9%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%
Rémunération moyenne	157 639 €	156 377 €	147 104 €	105 840 €	126 502 €	118 182 €
Ratios	n/a	n/a	n/a	2,91	3,27	3,13

Directeur général ^(b)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération annuelle	1380 966 €	1752 876	1722 047 €	1351 007 €	1537 994 €	1300 738 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	248 829 K€	234 420 K€	204 517 K€	174 634 K€	182 424 K€	198 710 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	119 174 K€	109 904 K€	108 039 K€	92 390 K€	100 794 K€	119 236 K€
– Évolution RNR	+ 8,4 %	+ 1,7%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+ 1,8 %	- 20,9%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%
Rémunération moyenne	157 639 €	156 377 €	147 104 €	105 840 €	126 502 €	118 182 €
Ratios	8,76	11,21	11,71	12,76	12,16	11,01

(1) L'UES Société Foncière Lyonnaise (l'« UES SFL ») comprend les deux sociétés employeurs du Groupe, soit SFL et Locaparis.

Directeur général délégué ^(a) Directrice générale déléguée ^(c)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération annuelle	742746 €	731179 €	1293894 €	1032373 €	1176618 €	990678 €
Performances de la société						
– Revenus locatifs	248 829 K€	234420 K€	204517 K€	174634 K€	182424 K€	198710 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	119 174 K€	109904 K€	108039 K€	92390 K€	100794 K€	119236 K€
– Évolution RNR	+ 8,4 %	+1,7%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+ 1,8 %	- 20,9%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%
Rémunération moyenne	157639 €	156377 €	147104 €	105840 €	126502 €	118182 €
Ratios	4,71	4,68	8,80	9,75	9,30	8,38

Données relatives au périmètre de la société SFL seule conformément aux dispositions de l’article L.22-10-9 6° et 7° du Code de commerce

	Niveau de rémunération au regard de la rémunération moyenne des salariés de la Société SFL	Évolution des ratios au cours des 5 derniers exercices				
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Président du Conseil d’administration ^(a)	n/a	n/a	n/a	2,82	3,14	3,07
Directeur général ^(b)	8,43	10,87	13,38	12,37	11,70	10,81
Directrice générale déléguée ^(c)	4,53	4,53	10,05	9,45	8,95	8,23

Président du Conseil d’administration ^(a)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération annuelle	0	0	0	308270 €	413149 €	370000 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	248 829 K€	234420 K€	204517 K€	174634 K€	182424 K€	198710 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	119 174 K€	109904 K€	108039 K€	92390 K€	100794 K€	119236 K€
– Évolution RNR	+ 8,4 %	+1,7%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+ 1,8 %	- 20,9%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%
Rémunération moyenne	163882 €	161265 €	128698 €	109210 €	131435 €	120345 €
Ratios	n/a	n/a	n/a	2,82	3,14	3,07

Directeur général ^(b)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération annuelle	1380966 €	1752876 €	1722047 €	1351007 €	1537994 €	1300738 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	248 829 K€	234420 K€	204517 K€	174634 K€	182424 K€	198710 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	119 174 K€	109904 K€	108039 K€	92390 K€	100794 K€	119236 K€
– Évolution RNR	+ 8,4 %	+1,7%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+ 1,8 %	- 20,9%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%
Rémunération moyenne	163882 €	161265 €	128698 €	109210 €	131435 €	120345 €
Ratios	8,43	10,87	13,38	12,37	11,70	10,81

Directeur général délégué ^(a) Directrice générale déléguée ^(c)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération annuelle	742746 €	731179 €	1293894 €	1032373 €	1176618 €	990678 €
Performances de la Société						
– Revenus locatifs	248 829 K€	234420 K€	204517 K€	174634 K€	182424 K€	198710 K€
– Résultat net récurrent (RNR)	119 174 K€	109904 K€	108039 K€	92390 K €	100794 K€	119236 K€
– Évolution RNR	+ 8,4 %	+1,7%	+ 16,9%	- 8,3%	- 15,47%	11,7%
– Évolution ANNNR (EPRA NDV)	+ 1,8 %	- 20,9%	+ 6,1%	- 4,8%	3,1%	11,1%
Rémunération moyenne	163882 €	161265 €	128698 €	109201 €	131435 €	120345 €
Ratios	4,53	4,53	10,05	9,45	8,95	8,23

(a) Monsieur Juan José Brugera Clavero a été Président du Conseil d’administration du 14 avril 2010 au 7 avril 2022, date à laquelle Monsieur Pere Viñolas Serra a été nommé à cette fonction. Ces deux Présidents du Conseil d’administration successifs ont renoncé à toute rémunération au titre des exercices 2022, 2023 et 2024 y compris toutes nouvelles attributions gratuites d’actions de performance.

(b) Monsieur Nicolas Reynaud a été Directeur général du 27 janvier 2015 au 30 juin 2022. Monsieur Dimitri Boulte a été nommé à cette fonction du 1^{er} juillet 2022 au 20 décembre 2024 et Madame Aude Grant a été nommée Directeur général à compter du 21 décembre 2024.

(c) Monsieur Dimitri Boulte a occupé la fonction de Directeur général délégué du 27 janvier 2015 au 30 juin 2022. Madame Aude Grant a été nommée à cette fonction du 1^{er} juillet 2022 au 20 décembre 2024.

5.2. Rémunération et avantages versés ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux au titre de l’exercice 2024

La présente section décrit les rémunérations et avantages versés ou attribués au titre de l’exercice 2024 aux dirigeants mandataires sociaux de la Société, à savoir :

- ♦ Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d’administration,
- ♦ Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024,
- ♦ Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024 et Directeur général du 21 décembre au 31 décembre 2024.

Les tableaux de synthèse établis conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2021-02 de l’Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d’entreprise des sociétés cotées figurent au paragraphe 5.2.5 ci-après.

Les éléments de la rémunération et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024 à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général jusqu’au 20 décembre 2024 et à Madame Aude Grant, Directeur général à compter du 21 décembre 2024, en application de la politique de rémunération des mandataires sociaux approuvée par l’Assemblée générale du 16 avril 2024 (neuvième résolution ordinaire), seront soumis au vote de l’Assemblée générale du 23 avril 2025 conformément aux dispositions de l’article L.22-10-34 du Code de commerce. Ils sont détaillés ci-après.

Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d’administra-tion, exerçant son mandat à titre gratuit, aucune résolution dans ce sens ne sera soumise au vote des actionnaires lors de l’Assem-blée générale du 23 avril 2025.

5.2.1. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d’administration

Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération.

En conséquence, aucune rémunération ne lui a été versée ou attribuée au titre de l’exercice 2024.

5.2.2. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024

5.2.2.1. Rémunération fixe

Sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection du 14 février 2024, le Conseil d’administration réuni le même jour a fixé la rémunération brute annuelle de Monsieur Dimitri Boulte pour l’exercice 2024 à 430 000 euros.

Pour la période durant laquelle il a exercé son mandat de Directeur général, soit du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024, Monsieur Dimitri Boulte a perçu la somme calculée *prorata temporis* de 418 569 euros.

5.2.2.2. Rémunération variable

Les modalités de calcul de la rémunération variable du Directeur général ont été déterminées par le Conseil d’administration du 14 février 2024 et approuvées par l’Assemblée générale du 16 avril 2024 dans le cadre du vote sur la politique de rémunération de l’exercice 2024.

Après avoir décidé, le 21 novembre 2024, de mettre fin au man-dat de Directeur général de Monsieur Dimitri Boulte à effet du 20 décembre 2024 minuit, le Conseil d’administration a décidé que, pour l’exercice 2024, sa rémunération variable lui serait attribuée *prorata temporis* pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 20 décembre 2024.

Suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection du 18 novembre 2024, le Conseil d’administration réuni le 21 novembre 2024 a constaté que le taux de réalisation des objectifs qualitatifs était de 100 %.

Suivant les recommandations du Comité de rémunérations et de sélection du 17 février 2025, le Conseil d’administration réuni le 18 février 2025 a constaté que le taux de réalisation de chacun des objectifs quantitatifs était le suivant :

- ♦ 118,8 %, pour le RNR/action,
- ♦ 108,6 % pour les Revenus locatifs,
- ♦ 109,3 % pour le LTV.

En conséquence, pour la période du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024, la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général, s’établit à 506 433 euros *prorata temporis* décomposés comme suit :

- ◆ 381 310 euros au titre de la **part quantitative** (représentant 70 % du montant total) déterminée en fonction de l’atteinte d’un objectif annuel affecté à trois critères (i) le Résultat net récurrent par action - RNR/action - (pondéré à 35 %), (ii) les Revenus locatifs (pondéré à 25 %), et (iii) la Loan to Value - LTV - (pondéré à 10 %), et
- ◆ 125 123 euros au titre de la **part qualitative** (représentant les 30 % restants du montant total) en fonction de l’atteinte d’objectifs individuels (taux de réalisation à 100 %) répartis en trois catégories, chacune étant pondérée à 10 % :
 - attitude générale et contribution à la définition et exécution de la stratégie,
 - politique RSE,
 - gestion corporate et ressources financières.

Le versement de la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte sera subordonné à l’approbation de l’Assemblée générale qui se tiendra le 23 avril 2025, au titre du vote ex post.

5.2.2.3. Actions de performance

Le 14 février 2024, le Conseil d’administration a décidé d’attribuer à Monsieur Dimitri Boulte 10 000 actions de performance, dans le cadre du plan n° 8 d’attribution gratuite d’actions de performance, selon les modalités précisées à l’annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 115 à 118 du présent Document.

Compte tenu de la contribution déterminante de Monsieur Dimitri Boulte aux excellentes performances de la Société, dans son rôle de directeur général délégué à compter de 2015 puis de directeur général à compter de 2022, le Conseil d’administration réuni le 21 novembre 2024 a décidé :

- ◆ d’attribuer à Monsieur Dimitri Boulte un nombre maximum de 10 000 actions, dans le cadre du plan n° 9 d’attribution gratuites d’actions selon les modalités précisées à l’annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 118 et 119 du présent Document ; et

- ◆ comme l’y autorisent les règlements des plans d’attribution gratuite d’actions, de lever la condition de présence en lien avec (i) les 8 000 actions gratuites qui lui ont été attribuées le 18 février 2022 (et les potentielles 8 000 actions supplémentaires), (ii) les 10 000 actions gratuites qui lui ont été attribuées le 14 février 2023 (et les potentielles 10 000 actions supplémentaires) ainsi que (iii) les 10 000 actions gratuites qui lui ont été attribuées le 14 février 2024 (et les potentielles 10 000 actions supplémentaires), étant précisé que l’attribution définitive de l’intégralité de ces actions gratuites reste soumise à l’atteinte de conditions de performance.

5.2.2.4. Avantages en nature

Monsieur Dimitri Boulte a bénéficié d’un véhicule de fonction et, du régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d’entreprise (GSC). Ces avantages ont pris fin le 20 décembre 2024 à minuit, date de la fin de son mandat de Directeur général.

5.2.2.5. Indemnités de rupture de mandat social

Le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 a, sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection, constaté que les conditions de mise au versement d’une indemnité de départ étaient remplies et a constaté la réalisation des conditions de performance attachées au versement de cette indemnité.

En conséquence, le Conseil d’administration a décidé d’autoriser le paiement de l’indemnité de départ à Monsieur Dimitri Boulte. Le montant de cette indemnité de départ, soit 1 843 246 euros (représentant deux ans de rémunération fixe et variable), a été calculé conformément à la politique de rémunération des mandataires sociaux approuvée par l’Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2024 (septième résolution ordinaire), en prenant en compte pour la rémunération fixe celle en vigueur en 2024 (soit 430 000 euros) et pour la rémunération variable la dernière effectivement perçue (soit 491 623 euros).

5.2.2.6. Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024

Éléments de rémunération due ou attribuée en 2024 à Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général	Montants ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	418 569 €	La rémunération fixe annuelle de Monsieur Dimitri Boulte au titre de l’exercice 2024 avait été fixée à 430 000 € par le Conseil d’administration du 14 février 2024 sur recommandation du Comité de rémunérations et de sélection du 18 janvier 2024. Sa rémunération lui a été versée <i>prorata temporis</i> .
Rémunération variable annuelle	506 433 € (le versement de cette rémunération est subordonné à l’approbation de l’Assemblée générale des actionnaires du 23 avril 2025 - vote ex post)	La rémunération variable cible de Monsieur Dimitri Boulte a été déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d’administration du 14 février 2024, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du même jour réuni préalablement.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	n/a	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficiait d’aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	0 €	Monsieur Dimitri Boulte n’a bénéficié d’aucune rémunération exceptionnelle au titre de l’exercice 2024.
Options d’actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	402 372 €	Le Conseil d’administration du 14 février 2024 a décidé d’attribuer 10 000 actions de performance à Monsieur Dimitri Boulte.
Rémunération au titre du mandat d’administrateur	n/a	Monsieur Dimitri Boulte n’était pas Administrateur et ne percevait aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	27 264 €	Véhicule de fonction et régime de garantie sociale des chefs et dirigeants d’entreprise (GSC).
Autres	31 092 €	Abondement au plan d’épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à intéressement collectif au titre de 2023 versés en 2024 (les droits acquis au titre de l’exercice 2024 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).
Indemnité de départ	1 843 246 €	Monsieur Dimitri Boulte a bénéficié d’une indemnité de départ correspondant à deux ans de rémunération fixe et variable, en prenant en compte sa rémunération annuelle fixe en vigueur en 2024.
Indemnité de non-concurrence	n/a	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficiait d’aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	n/a	Monsieur Dimitri Boulte ne bénéficiait d’aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

5.2.3. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée au titre de la période du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024

Pendant toute la durée de son mandat de Directrice générale déléguée, soit du 15 juin 2022 au 20 décembre 2024, Madame Aude Grant a conservé son contrat de travail et n’a perçu aucune rémunération au titre de son mandat social durant cette période.

Les montants reproduits ci-après correspondent en conséquence aux rémunérations qui lui sont dues au titre de ses seules fonctions salariées du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024.

5.2.3.1. Rémunération fixe

Pour la période du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024 Madame Aude Grant a bénéficié d’une rémunération fixe brute de 293136 euros.

5.2.3.2. Rémunération variable

Voir le paragraphe 5.2.4.2 ci-après.

5.2.3.3. Actions de performance

Le 14 février 2024, le Conseil d’administration a décidé d’attribuer à Madame Aude Grant 4 000 actions de performance, dans le cadre du plan n° 8 d’attribution gratuite d’actions de performance, selon les modalités précisées à l’annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 115 à 118.

5.2.3.4. Avantages en nature

Madame Aude Grant bénéficie d’un véhicule de fonction.

5.2.3.5. Indemnités de rupture

Néant.

5.2.4. Rémunérations et avantages versés ou attribués à Madame Aude Grant, Directeur général au titre de la période du 21 au 31 décembre 2024

Madame Aude Grant a été nommée Directeur général par le Conseil d’administration du 21 novembre 2024, avec effet au 21 décembre 2024. Antérieurement à cette date, elle occupait la fonction de Directrice générale déléguée depuis le 1^{er} juillet 2022 et percevait sa rémunération au titre de son contrat de travail.

Les montants reproduits ci-après correspondent aux rémunérations qui lui sont dues au titre de son mandat de Directeur général.

5.2.4.1. Rémunération fixe

La rémunération fixe brute annuelle attribuée à Madame Aude Grant au titre de son mandat de Directeur général a été fixée à 375000 euros par le Conseil d’administration du 21 novembre 2024. Pour la période du 21 au 31 décembre 2024, sa rémunération s’est élevée à 10045 euros.

5.2.4.2. Rémunération variable

Les modalités de calcul de la rémunération variable de la Directrice générale déléguée ont été déterminées par le Conseil d’administration du 14 février 2024.

Ces modalités ont été rappelées par le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 qui a nommé Madame Aude Grant Directeur général à compter du 21 décembre 2024. Ce Conseil d’administration a décidé que la rémunération variable de Madame Aude Grant serait calculée comme si elle avait été Directeur général sur l’ensemble de l’année 2024.

Le Conseil d’administration réuni le 18 février 2025 a constaté que le taux de réalisation de l’objectif qualitatif est de 100 % et que le taux de réalisation de chacun des objectifs quantitatifs est le suivant:

- ♦ 118,8 %, pour le RNR/action,
- ♦ 108,6 % pour les Revenus locatifs,
- ♦ 109,3 % pour le LTV.

En conséquence, pour l’ensemble de l’année 2024, la rémunération variable de Madame Aude Grant, au titre de ses fonctions de Directrice générale déléguée puis de Directeur général s’établit à 364 273 euros décomposés comme suit:

- ♦ **274 273 euros au titre de la part quantitative** (représentant 70% du montant total) déterminée en fonction de l’atteinte d’un objectif annuel affecté à trois critères
 - (i) le Résultat net récurrent par action - RNR/action - (pondéré à 35%),
 - (ii) les Revenus locatifs (pondéré à 25%), et
 - (iii) la Loan to Value - LTV - (pondéré à 10 %), et
- ♦ **90 000 euros au titre de la part qualitative** (représentant les 30% restants du montant total) en fonction de l’atteinte d’objectifs individuels (taux de réalisation à 100%) répartis en trois catégories, chacune étant pondérée à 10 %:
 - attitude générale et contribution à la définition et exécution de la stratégie,
 - politique RSE,
 - gestion corporate et ressources financières.

Le versement de la rémunération variable de Madame Aude Grant sera subordonné à l’approbation de l’Assemblée générale qui se tiendra le 23 avril 2025, au titre du vote ex post.

5.2.4.3. Actions de performance

Voir le paragraphe 5.2.3.3 ci-avant.

5.2.4.4. Avantages en nature

Comme indiqué en rubrique 5.2.3.4, Madame Aude Grant bénéficie d’un véhicule de fonction.

5.2.4.5. Indemnités de rupture

Néant.

5.2.4.6. Le tableau ci-après présente les éléments de rémunérations ou avantages dus ou attribués à Madame Aude Grant, en 2024

Éléments de rémunération due ou attribuée en 2024 à Madame Aude Gant	Montants ou valorisation comptable		Présentation
	Directrice générale déléguée (du 1 ^{er} janvier au 21 décembre 2024)	Directeur général (du 21 au 31 décembre 2024)	
Rémunération fixe	293136 €	10 045 €	La rémunération fixe annuelle de Madame Aude Grant pour l’année 2024 au titre de son contrat de travail avait été fixée 240 000 €. Dans ce cadre, et pour la période durant laquelle elle a été Directrice générale déléguée elle a perçu une rémunération <i>pro rata temporis</i> (du 1 ^{er} janvier au 20 décembre). Le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 a attribué à Madame Aude Grant une rémunération fixe annuelle brute de 375 000 € au titre de son mandat de Directeur général. Dans ce cadre, elle a perçu une rémunération <i>pro rata temporis</i> (du 21 au 31 décembre).
Rémunération variable annuelle	353 325 €	10 948 €	La rémunération variable cible de Madame Aude Grant a été déterminée en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d’administration du 14 février 2024, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du même jour. Le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 a décidé que sa rémunération variable serait calculée comme si elle avait été Directeur général sur toute l’année 2024.
Rémunération variable pluriannuelle en numéraire	n/a	n/a	Madame Aude Grant ne bénéficie d’aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	Madame Aude Grant n’a bénéficié d’aucune rémunération exceptionnelle au titre de l’exercice 2024.
Options d’actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	160 949 €		Le Conseil d’administration du 14 février 2024 a décidé d’attribuer 4 000 actions de performance à Madame Aude Grant. Madame Aude Grant n’a bénéficié d’aucune attribution d’actions de performance ou de toute autre rémunération de long terme au titre de ses fonctions de Directeur général.
Rémunération au titre du mandat d’Administrateur	n/a	n/a	Madame Aude Grant n’est pas Administratrice et ne perçoit aucune rémunération à ce titre.
Valorisation des avantages de toute nature	5 060 €		Véhicule de fonction.
Autres	64 086 €		Abondement au Plan d’épargne pour la retraite collectif (PERECO), droits à participation et intéressement collectif au titre de 2023 versés en 2024 (les droits acquis au titre de l’exercice 2024 sont indéterminés à la date de la publication du présent rapport.
Indemnité de départ	Aucun versement	Aucun versement	Au titre de son contrat de travail et au titre de son mandat de Directeur général, Madame Aude Grant ne bénéficie d’aucune indemnité spécifique en cas de départ consécutif à un changement de l’actionnariat.
Indemnité de non-concurrence	n/a	n/a	Madame Aude Grant ne bénéficie d’aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	n/a	n/a	Dans le cadre de son contrat de travail et au titre de son mandat de Directeur général, Madame Aude Grant ne bénéficie d’aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

5.2.5. Tableaux de synthèse

Les tableaux de synthèse ci-après ont été élaborés conformément aux dispositions de la Position-Recommandation n° 2021-02 de l’Autorité des Marchés Financiers et du Code AFEF-MEDEF de gouvernement d’entreprise des sociétés cotées.

TABLEAU 1
SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Pere Viñolas Serra ⁽¹⁾ Président du Conseil d’administration	Exercice 2023	Exercice 2024
Rémunérations dues au titre de l’exercice	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	n/a	n/a
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l’exercice ⁽²⁾	0 €	0 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0 €	0 €
Total	0 €	0 €

(1) Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération.
(2) Il n’a été attribué aucune action de performance en 2023 et 2024 à Monsieur Pere Viñolas Serra en sa qualité de Président.

Dimitri Boulte Directeur général jusqu’au 20 décembre 2024	Exercice 2023	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l’exercice (détaillées au tableau 2 en page 149)	995 415 €	2 826 604 €
Valorisation des options attribuées au cours de l’exercice	n/a €	n/a €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l’exercice ⁽¹⁾ (détaillée au tableau 6 en page 152)	729 050 €	402 372 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	n/a	n/a
Total	1 724 465 €	3 228 976 €

(1) Le Conseil d’administration réuni les 14 février 2023 et 14 février 2024 a décidé d’attribuer à Monsieur Dimitri Boulte respectivement 20 000 (au titre du plan n° 7) et 10 000 (au titre du plan n° 8) actions de performance lors de chacune de ces deux attributions.
Le Conseil d’administration réuni le 21 novembre 2024 a décidé d’attribuer à Monsieur Dimitri Boulte un nombre maximum de 10 000 actions au titre du plan n° 9. Les conditions d’attribution, d’exercice et de valorisation des actions de performance au titre des Plans 7, 8 et 9 sont détaillées en pages 115 à 119 (plans 8 et 9) et en pages 157 et 158 (plan 7) du présent Document.

Aude Grant Directrice générale déléguée du 1 ^{er} janvier au 20 décembre 2024 Directeur général à compter du 21 décembre 2024	Exercice 2023	Exercice 2024	
		Du 1 ^{er} janvier au 20 décembre 2024	Du 21 au 31 décembre 2024
Rémunérations attribuées au titre de l’exercice (détaillées au tableau 2 en page 151)	531 725 € ⁽¹⁾	715 607 € ⁽¹⁾	20 993 €
Valorisation des options attribuées au cours de l’exercice	n/a	n/a ⁽¹⁾	n/a
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l’exercice ⁽¹⁾ (détaillée au tableau 6 en page 152)	218 715 €	160 949 €	0 €
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	n/a	n/a	n/a
Total	750 440 €	876 556 €	20 993 €

(1) Le mandat exercé par Madame Aude Grant en qualité de Directrice générale déléguée du 1^{er} juillet 2022 au 20 décembre 2024 n’ayant pas été rémunéré, ces montants correspondent à la rémunération qui lui a été versée au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.
(2) Le Conseil d’administration réuni les 14 février 2023 et 14 février 2024 a décidé d’attribuer à Madame Aude Grant respectivement 6 000 (au titre du plan n° 7) et 4 000 (au titre du plan n° 8) actions de performance lors de chacune de ces deux attributions.
Les conditions d’attribution, d’exercice et de valorisation des actions de performance au titre du Plan 8 sont détaillées en annexe 14.2 (pages 115 à 118 du présent Document).

TABLEAU 2
TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL EN 2023 ET 2024

Pere Viñolas Serra ⁽¹⁾ Président du Conseil d’administration	Exercice 2023	Exercice 2024
	0 €	0 €

(1) Monsieur Pere Viñolas Serra a renoncé à toute rémunération à compter du 1^{er} janvier 2022.

Dimitri Boulte Directeur général délégué jusqu’au 30 juin 2022 Directeur général du 1 ^{er} juillet 2022 au 20 décembre 2024	Exercice 2023		Exercice 2024*	
	Montants dus au titre de la période	Montants versés au cours de la période	Montants dus au titre de la période du 1 ^{er} janvier au 20 décembre 2024	Montants versés au cours de l’exercice 2024
Rémunération fixe ⁽¹⁾	430 000 €	430 000 €	418 569 € ^(a)	418 569 € ^(a)
Rémunération variable ⁽²⁾	491 623 € ^(b)	520 034 € ^(c)	506 433 €	491 623 € ^(b)
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d’Administrateur	n/a	n/a	n/a	n/a
Avantages en nature ⁽³⁾	22 738 €	22 738 €	27 264 €	27 264 €
Autres ⁽⁴⁾	51 054 €	51 054 €	187 4338 €	187 4338 €
Total	995 415 €	1 023 826 €	2 826 604 €	2 811 794 €

(a) Montant portant sur la période du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024.
(b) Montant dû au titre de l’exercice 2023 versé en 2024 après approbation de l’Assemblée générale du 16 avril 2024.
(c) Montant dû au titre de l’exercice 2022 versé en 2023 après approbation de l’Assemblée générale du 13 avril 2023.

(1) Rémunération fixe

Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux sont soumises à une périodicité annuelle et tiennent notamment compte des résultats économiques et financiers de la Société au titre de l’exercice précédent.

Le Conseil d’administration du 14 février 2024 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du même jour et en considération de l’évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de maintenir la rémunération fixe annuelle de Monsieur Dimitri Boulte à 430 000 € en 2024. En 2024 pour la durée de son mandat de Directeur général, soit du 1^{er} janvier au 20 décembre, sa rémunération lui a été versée *pro rata temporis*, à ce titre il a perçu la somme de 418 569 €.

(2) Rémunération variable

Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Dimitri Boulte et des dirigeants mandataires sociaux, ont été arrêtées par le Conseil d’administration du 14 février 2023 pour la part variable due au titre de l’exercice 2023 et par le Conseil d’administration du 14 février 2024 pour la part variable due au titre de l’exercice 2024.

- ♦ Pour l’année 2023, la composition de la rémunération variable comprenait:
 - une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l’atteinte d’un objectif annuel affecté aux deux critères ci-dessous:
 - le Résultat net récurrent (RNR) par action,
 - les Revenus locatifs (RL) ;
 - une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l’atteinte d’objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la **part quantitative** due au titre de l’année 2023, le Conseil d’administration avait décidé d’attribuer à chacun des deux critères précités les objectifs suivants :

- un objectif d’un montant de 2,17 euros pour le Résultat net récurrent (RNR) par action,
- un objectif d’un montant de 213 millions d’euros pour les Revenus locatifs (LR).

La moyenne arithmétique du taux de réalisation de ces deux critères constitue le taux de réalisation de l’objectif de l’exercice 2023 à partir duquel le montant de la part quantitative de la rémunération variable est déterminé, par application de la table de correspondance ci-dessus :

Taux de réalisation de l’objectif	< 70 %	70 %	100 %	122 %	> 122 %
Niveau d’attribution au Directeur général	0	60 %	100 %	145 %	145 %
Niveau d’attribution au Directeur général délégué	0	48 %	80 %	116 %	116 %

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Pour déterminer le montant de la **part qualitative** due au titre de l’exercice 2023, les critères pris en compte pour l’appréciation de la performance étaient regroupés dans les cinq catégories suivantes, pondérées chacune à 20 % :

- attitude générale et contribution à la définition et l’exécution de la stratégie,
- politique RSE,
- portfolio management,
- politique financière,
- corporate.

Pondération

Le montant global de la rémunération variable ainsi obtenu par l’addition des résultantes des deux composantes précitées (part quantitative et part qualitative) était lui-même affecté d’un coefficient de pondération en fonction de la performance du RNR/action de l’année n comparé à au RNR/action de l’année n-1 par application de la grille suivante :

RNR n/action / RNR n-1 par action	< 90 %	90 %	95 %	100 %	105 %	110 %	> 110 %
Coefficient de pondération	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Pour l’**année 2024**, la composition de la rémunération variable comprend :

- une part quantitative représentant 70 % du montant total déterminé en fonction de l’atteinte d’un objectif annuel affecté aux trois critères ci-dessous :
 - Résultat net récurrent par action (RNR/action) : pondération à 35 %,
 - Revenus locatifs (RL) : pondération à 25 %,
 - Loan to Value (LTV) : pondération à 10 %,
- une part qualitative représentant les 30 % restants attribuée en fonction de l’atteinte d’objectifs individuels.

Pour déterminer le montant de la **part quantitative** due au titre de l’année 2024, le Conseil d’administration a décidé d’attribuer à chacun des trois critères précités les objectifs suivants :

- un objectif d’un montant de 2,34 euros pour le Résultat net récurrent par action (RNR/action),
- un objectif d’un montant de 229,1 millions d’euros pour les Revenus locatifs (LR),
- un objectif de 30,1 % pour la Loan to Value (LTV).

Le niveau d’attribution lié à chacun de ces critères est déterminé en fonction des grilles de performance suivante :

Taux de réalisation de l’objectif RL	< 90 %	90 %	100 %	105 %	> 105 %
Niveau attribution	0	50	100	125	125

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Taux de réalisation de l’objectif RNR	< 90 %	90 %	100 %	110 %	> 110 %
Niveau attribution	0	50	100	150	150

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Taux de réalisation de l’objectif LTV	< 90 %	90 %	100 %	120 %	> 120 %
Niveau attribution	125	125	100	50	0

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Pour déterminer le montant de la **part qualitative** due au titre de l’exercice 2024, les critères pris en compte pour l’appréciation de la performance étaient regroupés dans les trois catégories suivantes, pondérées chacune à 10 % :

- politique RSE,
- attitude générale et contribution à la définition et l’exécution de la stratégie,
- Gestion Corporate et ressources financières.

Le niveau d’attribution lié à la part qualitative de la rémunération variable est déterminé en fonction de la grille de performance suivante :

Réalisation objectif	< 70 %	70 %	100 %	125 %	> 125 %
Niveau attribution	0	70	100	125	125

NB : entre 2 bornes, extrapolation linéaire.

Le Comité et le Conseil d’administration conservent néanmoins la capacité d’apprécier globalement la réalisation des objectifs non-financiers, notamment lorsque les conditions envisagées en début d’exercice connaissent une évolution inattendue.

(3) Avantages en nature

- Véhicule de fonction.
- Régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d’entreprise (GSC) jusqu’au 20 décembre 2024.

(4) Autres

- Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2023 et 2024 au Plan d’Épargne Retraite d’Entreprise Collectif (PERECO).
- Droits à intéressement collectif au titre des exercices 2022 et 2023 versés respectivement en 2023 et 2024 (les droits acquis au titre de l’exercice 2024 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport, étant précisé qu’en qualité de Directeur général (soit du juillet 2022 au 20 décembre 2024), Monsieur Boulte ne bénéficiait pas du droit à participation mais a conservé son droit à intéressement).
- Indemnité de cessation de mandat (de 1843 246 €) telle qu’indiquée en rubrique 5.2.2.5 ci-dessus qui fait suite à la fin de son mandat de Directeur général le 20 décembre 2024.

En 2024, Madame Aude Grant ayant exercé successivement les mandats de Directrice générale déléguée (du 1^{er} janvier au 20 décembre) puis de Directeur général (du 21 au 31 décembre), sa rémunération au titre de cet exercice est présentée dans les trois tableaux ci-dessous :

Aude Grant Directrice générale déléguée jusqu’au 20 décembre 2024	Exercice 2023		Exercice 2024 (du 1 ^{er} janvier au 20 décembre 2024)	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	240 780 €	240 780 €	293 136 €	293 136 €
Rémunération variable ⁽²⁾	219 516 €	200 254 €	353 325 €	219 516 €
Rémunération au titre du mandat d’administrateur	n/a	n/a	n/a	n/a
Total	460 296 €	441 034 €	646 461 €	512 652 €

Aude Grant Directeur général du 21 au 31 décembre 2024	Exercice 2023		Exercice 2024 (du 21 au 31 décembre 2024)	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	n/a	n/a	10 045 €	10 045 €
Rémunération variable ⁽²⁾	n/a	n/a	10 948 €	0 €
Rémunération au titre du mandat d’administrateur	n/a	n/a	n/a	n/a
Total	n/a	n/a	20 993 €	10 045 €

Aude Grant Directrice générale déléguée jusqu’au 20 décembre 2024 Directeur général du 21 au 31 décembre 2024	Exercice 2023		Exercice 2024	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Avantages en nature ⁽³⁾	4 823 €	4 823 €	5 060 €	5 060 €
Autres ⁽⁴⁾	66 606 €	66 606 €	64 086 €	64 086 €
Total	71 429 €	71 429 €	69 146 €	69 146 €

(1) Rémunération fixe

Les éventuelles révisions de la rémunération fixe des mandataires sociaux sont soumises à une périodicité annuelle et tiennent notamment compte des résultats économiques et financiers de la société au titre de l’exercice précédent.

Le Conseil d’administration du 14 février 2024 a décidé, sur proposition du Comité de rémunérations et de sélection du même jour et en considération de l’évolution des résultats, des agrégats de gestion et des agrégats du bilan de la Société, de porter la rémunération brute fixe annuelle de Madame Aude Grant de 240 000 € à 300 000 € en 2024. Pour l’année 2024 cette rémunération a été attribuée *prorata temporis*. À ce titre elle a perçu la somme de 293 136 €.

Le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 qui a décidé de nommer Madame Aude Grant, Directeur général à compter du 21 décembre 2024, a également décidé de porter à compter de cette date, sa rémunération brute fixe annuelle à 375 000 €. Pour l’année 2024, cette rémunération a été attribuée *prorata temporis*. À ce titre elle a perçu la somme de 10 045 €.

(2) Rémunération variable

Le salaire variable de Madame Aude Grant qui lui a été versé en rémunération de ses fonctions techniques a été déterminé selon les modalités applicables aux membres salariés du Comité de Direction de SFL telles qu’arrêtées par le Conseil d’administration du 14 février

2023 pour la part variable due au titre de l'exercice 2023. Le Conseil d'administration du 21 novembre 2024 a décidé que la rémunération variable totale de Madame Aude Grant au titre de 2024 serait calculée comme si elle avait été Directeur général sur l'ensemble de l'année.

(3) Avantages en nature

Véhicule de fonction.

(4) Autres

L'abondement résultant des versements volontaires effectués en 2023 et 2024 au Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO) et droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2022 et 2023 versés respectivement en 2023 et 2024 (les droits acquis au titre de l'exercice 2024 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport), étant précisé que depuis sa nomination en qualité de Directeur général (soit le 21 décembre 2024) et pour la durée de son mandat, Madame Aude Grant ne bénéficie plus du droit à participation mais conserve son droit à intéressement.

Les droits à participation et intéressement acquis au titre de l'exercice 2024 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport et seront versés au cours de l'exercice 2025.

TABLEAU 10
RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VARIABLES PLURIANNUELLES DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom et fonction du mandataire social	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
Pere Viñolas Serra	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Dimitri Boulte	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		
Aude Grant	Aucune rémunération variable pluriannuelle sur la période		

TABLEAU 4
OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Pere Viñolas Serra		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				
Dimitri Boulte		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				
Aude Grant		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice				

TABLEAU 5
OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Pere Viñolas Serra		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Dimitri Boulte		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	
Aude Grant		Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice	

TABLEAU 6
ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES GRATUITEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice ⁽¹⁾	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽²⁾	Date d'acquisition ⁽³⁾	Date de disponibilité ⁽⁴⁾	Conditions de performance ⁽⁵⁾
Pere Viñolas Serra		Aucune action de performance attribuée durant l'exercice				
Dimitri Boulte	Plan 8 14/02/2024	20 000	402 372 €	14/02/2027	14/02/2028	⁽⁵⁾
	Plan 9 21/11/2024	De 0 à 10 000	*	**	**	⁽⁵⁾
Aude Grant	Plan 8 14/02/2024	8 000	160 949 €	14/02/2027	14/02/2028	⁽⁵⁾
Administrateurs		Aucune action de performance attribuée durant l'exercice				

(1) Le Conseil d'administration du 14 février 2024 a décidé l'attribution gratuite d'actions sur autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 avril 2021.

Le nombre indiqué pour chaque bénéficiaire correspond au nombre maximal d'actions qui seront acquises gratuitement par ledit bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan d'attribution gratuite d'actions approuvé par le Conseil d'administration du 14 février 2024 (Plan n° 8), lesquelles sont précisées en annexe 14.2 (pages 116 à 118). Le Conseil d'administration réuni le 21 novembre 2024 a levé la condition de présence de Monsieur Dimitri Boulte.

* Par exception, le nombre d'actions susceptibles d'être attribuées à Monsieur Dimitri Boulte au titre du plan 9 du 06/11/2024 - qui est fonction de la parité de fusion retenue sous condition résolutoire de cette fusion - n'est pas exprimé en valeur maximale mais en valeur unitaire conformément aux termes du règlement du plan précité.

(2) Les sommes correspondant à la valorisation au 31 décembre 2024 des actions attribuées ont été déterminées par application de la méthode Monte-Carlo consistant à simuler un nombre suffisant de scénarios de diffusions browniennes du cours de l'action SFL et des comparables à la date de simulation. Les autres critères retenus pour la valorisation sont notamment les suivants : date d'attribution, volatilité de l'action SFL, corrélation des différents cours, taux de dividende annuel attendu de l'action SFL, courbe de taux sans risque... La juste valeur unitaire s'établit à 40,08 € pour les actions attribuées le 14 février 2024 (40,237 € pour le calcul de la charge IFRS2 totale).

La juste valeur mentionnée s'entend hors contribution patronale.

La valorisation des actions est calculée à partir du nombre d'actions cible correspondant à 50% des actions maximum attribuables.

* Cette valorisation n'a pu être effectuée s'agissant des actions attribuées le 21/11/2024 au titre du plan n° 9, le nombre d'actions attribuées étant indéterminé à la date d'élaboration du présent rapport.

(3) Il s'agit de la date à laquelle les actions sont effectivement acquises par le bénéficiaire sous réserve de la réalisation des conditions de présence et de performance prévues par le plan. Cette date intervient à l'expiration d'une période de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des sociétés de référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la date d'attribution (soit au plus tôt le 14 février 2027).

** Par exception, cette date d'acquisition n'est pas mentionnée s'agissant des actions attribuées le 21/11/2024 au titre du plan n° 9, dans la mesure où celle-ci intervient, aux termes du règlement du Plan, à la plus tardive des 2 dates suivantes : dans un délai maximal de 15 jours suivant la délivrance du certificat de conformité du greffe du tribunal de commerce de Paris conformément à l'article L.236-42 du Code de commerce ou à l'expiration d'un délai d'un an suivant la date d'attribution.

(4) Sauf exceptions prévues en cas d'invalidité et de décès, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, aucune des actions effectivement acquises avant l'expiration d'un délai d'un an suivant la date d'acquisition des actions. En outre, les bénéficiaires devront, conserver 10% des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans. S'agissant des actions attribuées le 21/11/2024 au titre du plan n° 9, cette date de disponibilité ne peut être mentionnée, la date d'acquisition à partir de laquelle celle-ci est fixée étant indéterminée à la date d'élaboration du présent rapport.

(5) Le nombre d'actions définitivement acquises par les bénéficiaires dépendra du classement de SFL au sein d'un panel de huit sociétés foncières cotées de référence (SFL comprise) à l'issue de la période d'acquisition. Les objectifs de performance du plan 8 sont détaillés en annexe 14.2 (pages 117 et 118).

Le nombre d'actions définitivement acquises par M. Dimitri Boulte au titre du plan n° 9 sera déterminé en fonction de la parité de fusion entre les actions SFL (société absorbée) et les actions Inmobiliaria Colonial (société absorbante) - voir l'annexe 14.2 en page 118.

Il est précisé qu'à la connaissance de la Société, aucun instrument de couverture portant sur les actions attribuées gratuitement n'a été mis en place.

TABLEAU 7
ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES DURANT L’EXERCICE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d’actions devenues disponibles durant l’exercice
Juan José Brugera Clavero ⁽¹⁾	Plan n° 5 du 15/02/2019	6 000
Pere Viñolas Serra	sans objet	0
Dimitri Boulte	Plan n° 5 du 15/02/2019	16 000
Aude Grant	Plan n° 5 du 15/02/2019	2 400

(1) Monsieur José Brugera Clavero a été président du Conseil d’administration jusqu’au 7 avril 2022.

TABLEAU 11
INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES OU SUSCEPTIBLES D’ÊTRE DUES À RAISON DE LA CESSATION/DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d’être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Pere Viñolas Serra Président du Conseil d’administration - Début du mandat: 07/04/2022 - Fin de mandat: AGO 2025		X		X		X		X
Dimitri Boulte Directeur général - Début du mandat: 01/07/2022 - Fin du mandat: 20/12/2024		X		X	X ⁽¹⁾			X
Aude Grant Directrice générale déléguée - Début du mandat: 01/07/2022 - Fin du mandat: 20/12/2024	X ⁽²⁾			X		X		X
Aude Grant Directeur général - Début du mandat: 21/12/2024 - Fin du mandat: illimité		X		X		X		X

(1) Les modalités et conditions de versement de l’indemnité due à Monsieur Dimitri Boulte en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées au paragraphe 5.2.2.5 en page 144) ont été arrêtées par le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 conformément à la politique de rémunération déterminée au titre de l’exercice 2024 approuvée par l’Assemblée générale du 16 avril 2024.

(2) Au cours de l’exercice 2024 Madame Aude Grant a bénéficié d’un contrat de travail dans le cadre de ses fonctions techniques qu’elle exerce depuis le 1^{er} janvier 2016, en qualité de Directrice générale adjointe - Asset management et investissements puis de Directrice des opérations depuis le 1^{er} juillet 2022. Son contrat de travail a été suspendu le 21 décembre 2024, date de sa nomination en qualité de Directeur général par le Conseil d’administration du 21 novembre 2024.

5.3. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux Administrateurs au titre de l’exercice 2024

Les rémunérations versées ou attribuées aux administrateurs au titre de leur mandat pour l’exercice 2024 ont été déterminées conformément à la politique rappelée au paragraphe 4.2.4 du présent rapport.

Au titre de l’exercice 2024, la part variable globale de la rémunération des administrateurs s’est élevée à 103 000 euros brut et la part fixe à 80 000 euros brut.

TABLEAU 3
TABLEAU SUR LA RÉMUNÉRATION PERÇUE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-EXÉCUTIFS (MONTANTS BRUTS)

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants versés au cours de l’exercice 2023 et dû au titre de l’exercice	Montants dus au titre de l’exercice 2023 versés en 2024*	Montants versés au cours de l’exercice 2024 et dû au titre de l’exercice*	Montants dus au titre de l’exercice 2024 versés en 2025**
Juan José Brugera Clavero⁽¹⁾				
Rémunération (fixe, variable)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Autre rémunération	0,00€	0,00€	0,00€	
Ali Bin Jassim Al Thani				
Rémunération (fixe, variable)	32 000 €	3 000 €	32 000 €	3 000 €
Autre rémunération	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Carmina Ganyet I Cirera⁽²⁾				
Rémunération (fixe, variable)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Autre rémunération	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Arielle Malard de Rothschild				
Rémunération (fixe, variable)	62 000 €	7 000 €	71 000 €	3 000 €
Autre rémunération	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Alexandra Rocca				
Rémunération (fixe, variable)	63 000 €	7 000 €	71 000 €	3 000 €
Autre rémunération	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Total	157 000 €	17 000 €	174 000 €	9 000 €

* Deux Comités et un Conseil d’administration se sont tenus en décembre 2023 postérieurement au versement de la rémunération des administrateurs au titre du 2nd semestre 2023. Le complément de la rémunération dû à raison de ces dernières réunions a été versé en 2024.

** Un Conseil d’administration s’est tenu en décembre 2024 postérieurement au versement de la rémunération des administrateurs au titre du 2nd semestre 2024. Le complément de la rémunération dû à raison de cette dernière réunion a été versé en 2025.

(1) Renonciation à toute rémunération au titre des exercices 2022 et suivants.

(2) Renonciation à toute rémunération à compter du 1^{er} juillet 2022.

Les informations portant sur les rémunérations perçues par Monsieur Pere Viñolas Serra, Président du Conseil d’administration sont précisées au paragraphe 5.2.1 ci-avant.

5.4. Rémunérations et avantages versés ou attribués aux organes de direction hors mandataires sociaux au titre de l’exercice 2024

Les membres du Comité de Direction dans sa composition effective au 31 décembre 2024 (hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l’exercice 2024 les rémunérations globales brutes suivantes:

	2024
Rémunérations fixes	829 748 €
Rémunérations variables ⁽¹⁾	392 960 €
Avantages en nature	21 606 €
Rémunérations exceptionnelles	0 €
Participation/intéressement ⁽²⁾	261 212 €
Abondement versements volontaires au PERECO	22 800 €

(1) Rémunérations dont les modalités de détermination ont été arrêtées par le Conseil d’administration du 14 février 2024 pour les mandataires sociaux (70 % quantitatif, 30 % qualitatif).

(2) Droits à participation et intéressement collectif au titre de 2023 versés en 2024 (les droits acquis au titre de l’exercice 2024 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

5.5. Informations sur les options de souscription ou d’achat d’actions et actions de performance

TABLEAU 8
HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D’OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D’ACHAT D’ACTIONS

Néant.

TABLEAU 9
HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D’ACTIONS DE PERFORMANCE

	Plan n° 5				Plan n° 6		Plan n° 7	Plan n° 8	Plan n° 9
Date d’assemblée	20/04 2018				15/04 2021		15/04 2021	15/04 2021	16/04 2024
Date du Conseil d’administration	20/04 2018	15/02 2019	06/02 2020	11/02 2021	18/02 2022	14/02 2023	14/02 2023	14/02 2024	21/11 2024
Nombre total d’actions attribuées	67 184	65 896	68 952	66 920	61 248	9 960	45 000	63 014	10 000
dont le nombre attribué aux mandataires sociaux :	42 000	42 000	42 000	42 000	36 000	0	26 000	28 000	10 000
- Juan José Brugera Clavero	6 000	6 000	6 000	6 000	0	0	0	0	0
- Nicolas Reynaud	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	0	0	0	0
- Dimitri Boulte	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	0	20 000	20 000	10 000
- Aude Grant						0	6 000	8 000	0
Date d’acquisition des actions	06/04 2021	31/03 2022	31/03 2023	15/04 2024	18/02 2025	14/02 2026	14/02 2026	14/02 2027	(1)
Date de fin de période de conservation	05/04 2023	30/03 2024	31/03 2025	10/02 2026	17/02 2027	14/02 2028	14/02 2027	13/02 2028	(2)
Conditions de performance	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)	(5)	(6)	(7)
Nombre d’actions acquises au 31/12/2024	63 648	64 992	67 760	65 128	112	112	-	-	
Nombre cumulé d’actions annulées ou caduques	-	-	-	-	1968	2 024	-	4 706	
Nombre d’actions restantes au 31/12/2024	-	-	-	-	59 224	7 880	45 000	58 308	10 000

Ne sont pas mentionnées dans ce tableau, les actions attribuées à Madame Aude Grant avant le 1^{er} juillet 2022, date à laquelle a pris effet son mandat de Directrice générale déléguée.

(1) Voir le point 2.3.2.1 (« Date d’acquisition ») de l’annexe 14.2 en page 118.
(2) Voir le point 2.3.3 (« Période de conservation ») de l’annexe 14.2 en page 119.
(3) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 5 détaillé ci-après.
(4) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 6 détaillé ci-après.
(5) Les conditions de performance figurent dans le Règlement du Plan n° 7 détaillé ci-après.
(6) Les conditions de performance du Pan n° 8 figurent annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 117 et 118.
(7) Voir le point 2.3.2.3 de l’annexe 14.2 en page 118.

Les règlements des plans 8 et 9 sont détaillés en annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 115 à 119.

Sont rappelés ci-après les règlements des Plans 5, 6 et 7

Règlement du Plan n° 5

Date d’acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l’expiration d’un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (cf. ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de l’attribution des actions gratuites (soit, pour l’attribution du 11 février 2021, les résultats de l’exercice clos au 31 décembre 2023).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu’à l’issue de la période d’acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou de l’une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n’entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

Objectifs de performance

Le nombre d’actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d’un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l’évolution, sur la Période d’Acquisition, pour SFL et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué NTA (ANR NTA – Net Tangible Asset) sur une base consolidée par

action, étant précisé que l’ANR NTA sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

* Le Conseil d’administration du 19 novembre 2021, sur recommandations du Comité de rémunérations et de sélection a approuvé un premier amendement au Plan n° 5 en raison du changement des indicateurs par l’EPRA. Ainsi à compter du 1^{er} janvier 2021 l’indicateur de performance ANR désigne l’actif net réévalué NTA (Net Tangible Asset) qui est l’indicateur le plus proche de l’ANR traditionnel. De plus, compte tenu (i) de l’évolution de l’actionnariat de la Société résultant de l’Opération de Colonial sur le capital à l’issue de laquelle la part du capital de SFL détenue par Colonial a été portée à 98,33 € au 30 août 2021 et (ii) de la période transitoire dans laquelle se situe la Société, le Conseil d’administration du 19 novembre 2021 a approuvé un second amendement au plan n° 5 permettant d’ajuster l’appréciation des objectifs de performance en cas d’évolution du Groupe Colonial ayant un impact défavorable sur la Société ou sur la réalisation de ses objectifs de performance.

Période de conservation

En application des dispositions du Plan n° 5, les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l’expiration d’un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, pour les mandataires sociaux, 10 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d’actions gratuites mis en place par SFL devront être conservées jusqu’à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d’une société du Groupe.

* Un troisième amendement au règlement du Plan n° 5 approuvé par le Conseil d’administration du 19 novembre 2021 a réduit de 40 % à 10 % la quotité d’actions devant être conservées par les mandataires sociaux.

Règlement du Plan n° 6

Date d’acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-après, les actions attribuées par le Conseil d’administration du 18 février 2022 seront définitivement acquises à l’expiration d’un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « Sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de la date d’attribution des actions gratuites (soit, pour cette attribution, les résultats de l’exercice clos au 31 décembre 2024).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu’à l’issue de la période d’acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social, au sein de SFL ou de l’une des sociétés du Groupe. Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n’entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

En outre, le Conseil d’administration pourra décider, au cas par cas, le maintien du droit à l’acquisition définitive des actions même si le bénéficiaire n’est plus salarié ou dirigeant à la date d’acquisition.

Objectifs de performance

Le nombre d’actions définitivement acquises dépendra du classement de SFL au sein d’un panel de six sociétés foncières cotées

(SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l’évolution, sur la période d’acquisition, pour SFL et chacune de ces Sociétés de Référence, de leur actif net réévalué NTA (Net tangible Asset) sur une base consolidée par action, étant précisé que l’ANR NTA sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

Période de conservation

Les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l’expiration d’un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, après cette période de conservation, pour les mandataires sociaux, 10 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d’actions gratuites mis en place par SFL devront être conservées jusqu’à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d’une société du Groupe.

Règlement du Plan n° 7

Date d’acquisition

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-après, les actions attribuées par le Conseil d’administration du 14 février 2023 seront définitivement acquises à l’expiration d’un délai de quinze jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des « sociétés de Référence » (telles que définies ci-après) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du 3^e exercice clos à compter de la date d’attribution des actions gratuites – la période de référence - (soit, pour cette attribution, les résultats de l’exercice clos au 31 décembre 2025).

Condition de présence

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu’à l’issue de la période d’acquisition, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social, au sein de SFL ou de l’une des sociétés du Groupe.

Par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n’entraînera pas la déchéance du droit à acquérir les actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires et précisés dans le Plan n° 7.

En outre, le Conseil d’administration pourra décider, au cas par cas, le maintien du droit à l’acquisition définitive des actions même si le bénéficiaire n’est plus salarié ou mandataire social de l’une des entités du Groupe à la date d’acquisition.

Objectifs de performance

Le nombre d’actions définitivement acquises à l’issue de la période d’acquisition dépendra du classement de SFL au sein d’un panel de six sociétés foncières cotées (SFL comprise) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l’évolution, exprimée en pourcentage, du NTA (Net tangible Asset) par action de la Société au titre de la période de référence considérée comparée à l’évolution, exprimée en pourcentage,

du NTA par action de chacune des Sociétés de Référence sur la période de référence, étant précisé que l’ANR NTA sera calculé en réintégrant les distributions effectivement versées au cours de chacun des exercices de la période de référence.

Période de conservation

Sauf exception (invalidité, décès, départ à la retraite), les bénéficiaires ne pourront transférer, par quelque moyen que ce soit, les actions avant l’expiration d’un délai d’un an suivant la date de leur acquisition définitive. En outre, après cette période de conservation, les mandataires sociaux devront conserver un nombre d’actions au moins égal à 10% des actions définitivement acquises jusqu’à la cessation des fonctions exercées au sein de SFL ou, selon le cas, au sein d’une société du Groupe.

6. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif de SFL et l’une de ses filiales

Conformément à l’article L.225-37-42° du Code de commerce, nous vous informons qu’aucune convention n’est intervenue, directement ou par personne interposée entre, d’une part l’un des mandataires sociaux ou l’un des actionnaires disposant d’une fraction des droits de vote supérieure à 10% de SFL et, d’autre part une société contrôlée par SFL au sens de l’article L.233-3, autres que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

7. Conventions courantes et réglementées

7.1. Évaluation annuelle des conventions courantes et conclues à des conditions normales et des conventions réglementées

Lors de sa séance du 23 juin 2020, le Conseil d’administration, conformément à l’article L.22-10-12 du Code de commerce, a mis en place une procédure permettant d’évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Le Conseil du 23 juin 2020 a intégré, dans cette procédure, l’évaluation des conventions réglementées afin de se conformer à la recommandation n° 2012-05 de l’Autorité des Marchés Financiers invitant les sociétés à mettre en place une charte interne pour qualifier les conventions devant être soumises à la procédure des conventions réglementées.

La procédure adoptée par le Conseil dans sa séance du 23 juin 2020 est disponible sur le site internet de la Société.

Elle est rappelée ci-après :

Procédure concernant les conventions réglementées :

Toute convention réglementée doit être soumise à l’autorisation préalable du Conseil d’administration et à l’approbation a posteriori de l’Assemblée générale. Le Conseil d’administration a l’obligation de motiver sa décision d’autorisation en justifiant de l’intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. La personne directement ou indirectement intéressée à la convention ne prend part ni aux délibérations ni au vote du Conseil d’administration sur l’autorisation concernée. En outre, lors du vote en Assemblée générale, ses actions ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul de la majorité.

Le Conseil d’administration examine chaque année les conventions réglementées qui auront été conclues et autorisées au cours du dernier exercice ou au cours d’exercices antérieurs mais dont l’exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, ou dont l’exécution n’a pas encore eu lieu au moment de l’examen :

- ◆ pour chacune des conventions autorisées au cours d’un exercice précédent et dont l’exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice ou est susceptible d’être poursuivie ou encore interviendra au cours d’exercices futurs : les règles de calcul et d’ajustement dans le temps des conditions financières qu’elle prévoit ;
- ◆ une information particulière pour chacune de ces conventions ayant connu une évolution substantielle de leur montant ou de leurs conditions financières, liée par exemple à une indexation ;
- ◆ les conventions que le Conseil a estimé ne plus répondre à la qualification de convention réglementée au regard de l’évolution des circonstances.

Le Conseil d’administration réuni le 18 février 2025 a revu les conventions réglementées conclues et autorisées au cours du dernier exercice et au cours d’exercices antérieurs et dont l’exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Procédure concernant les conventions courantes conclues à des conditions normales :

L’évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, réalisée par les équipes internes de la Société, est revue annuellement par le Comité d’audit afin de vérifier si ces conventions continuent de remplir les conditions ci-après :

- ◆ Les opérations courantes sont celles habituellement réalisées par la Société et qui sont conclues dans le cadre de son activité, notamment au regard de son objet social. Il est également tenu compte des pratiques usuelles des entreprises opérant dans le même secteur que la Société.
- ◆ Les conditions sont normales si elles sont comparables aux conditions pratiquées par des entreprises du même secteur ou aux conditions usuellement pratiquées par la Société dans ses rapports avec les tiers.
- ◆ Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs : en l’absence de l’un ou de l’autre, la convention sera soumise à la procédure des conventions réglementées.

Le cas échéant, sur recommandation du Comité d’audit, le Conseil d’administration procède au reclassement en conventions réglementées des conventions concernées.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l’une de ces conventions ne participent pas à son évaluation, conformément à l’article L.22-10-12 du Code de commerce.

Il n’a été soumis au Comité d’audit réuni le 18 février 2025 aucune convention à examiner.

7.2. Conventions réglementées autorisées au cours de l’exercice 2024 et soumises à l’approbation de l’Assemblée générale

7.2.1. Conventions conclues avec la société Inmobiliaria Colonial Socimi, actionnaire à 98,3%

Lors de sa séance du 6 novembre 2024, conformément aux dispositions de l’article L.225-38 du Code de commerce, le Conseil d’administration a autorisé la conclusion d’un contrat de prêt entre la Société espagnole, actionnaire à 98,3% de SFL, Inmobiliaria Colonial Socimi SA (prêteur) et SFL (emprunteuse).

En application de l’article L.225-40 du Code de commerce prévoyant que toute personne directement ou indirectement intéressée à une convention réglementée doit s’abstenir de prendre part aux délibérations ou au vote sur l’autorisation sollicitée et aux règles du Code AFEP-MEDEF auxquelles SFL se réfère en matière de potentiel conflit d’intérêts, Monsieur Pere Viñolas Serra, Monsieur Juan José Brugera Clavero et Madame Carmina Ganyet, en leur qualité d’Administrateurs nommés sur proposition de Inmobiliaria Colonial Socimi SA n’ont pris part ni aux délibérations ni au vote sur l’autorisation sollicitée.

En application de l’article L.225-40 du Code de commerce, ces contrats sont décrits dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (page 282 du présent Document d’Enregistrement Universel) et seront soumis à l’approbation des actionnaires lors de l’Assemblée générale du 23 avril 2025 (4^e résolution ordinaire).

7.2.2. Conventions conclues le 23 juillet 2024 entre la Société et Monsieur Dimitri Boulte, en sa qualité de Directeur général, et entre la Société et Madame Aude Grant, en sa qualité de Directrice générale déléguée

Lors de sa séance du 23 juillet 2024, conformément aux dispositions de l’article L.225-38 du Code de commerce, le Conseil d’administration a autorisé la signature avec SFL, d’une part d’un avenant au mandat de Directeur général de Monsieur Dimitri Boulte et d’autre part, d’un avenant au mandat de Directrice générale déléguée de Madame Aude Grant.

En application de l’article L.225-40 du Code de commerce, ces contrats sont décrits dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (pages 279 et 280) et seront soumis à l’approbation des actionnaires lors de l’Assemblée générale du 23 avril 2025 (4^e résolution ordinaire).

7.2.3. Conventions conclues le 21 novembre 2024 entre la Société et Madame Aude Grant, en sa qualité de Directeur général

Lors de sa séance du 21 novembre 2024, conformément aux dispositions de l’article L.225-38 du Code de commerce, le Conseil d’administration a autorisé la conclusion du contrat de mandat entre SFL et Madame Aude Grant, nommée Directeur général à compter du 21 décembre 2024.

En application de l’article L.225-40 du Code de commerce, ce contrat est décrit dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (page 281 du présent Document d’enregistrement universel) et sera soumis à l’approbation des actionnaires lors de l’Assemblée générale du 23 avril 2025 (4^e résolution ordinaire).

Il est en outre précisé que le Conseil d’administration réuni le 21 novembre 2024 a également approuvé la signature d’un avenant au contrat de travail de Madame Aude Grant conclu avec SFL le 3 juin 2014 et a décidé que son contrat de travail sera suspendu et reprendra effet à la date de cessation des fonctions de mandataire social de Madame Aude Grant.

8. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la Société relative à l’élaboration et au traitement de l’information comptable et financière

(article L.22-10-10 du Code de commerce)

Il est ici rendu compte de l’ensemble des procédures mises en place par la Société afin de prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité ; et notamment des procédures garantissant la fiabilité des informations comptables et financières, mais aussi le respect des lois et de la réglementation,

La Société utilise le Cadre de référence de l’AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du 22 juillet 2010. Elle s’appuie sur ce cadre, dans son ensemble, et applique ses recommandations et processus clés. Certaines précisions ont été apportées par le MEDEF et l’AFEP, par l’ANSA et la CNCC.

Il repose essentiellement sur :

- ◆ un référentiel de procédures,
- ◆ la responsabilité des directions en charge des activités, des finances et du contrôle,
- ◆ la collégialité dans le processus de prise de décision,
- ◆ et, enfin, la séparation entre les fonctions d’ordonnancement et de paiement.

L’organisation de l’Entreprise

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

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

Cette organisation prend appui sur une définition rigoureuse des rôles et responsabilités de chaque collaborateur, elle s’accompagne d’une revue régulière des procédures en vue de clarifier les responsabilités et permettre une meilleure maîtrise des risques.

L’évolution des règles de Gouvernance

À compter du 1^{er} janvier 2024, SFL a décidé de confier l’audit interne à l’un de ses collaborateurs recruté à cet effet. Auparavant un cabinet extérieur exerçait cette mission.

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

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

Sont ci-après présentés :

- 1. Le contrôle interne**, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l’organisation dans laquelle s’inscrit l’élaboration de l’information financière et comptable destinée aux actionnaires ;
- 2. Les procédures de contrôle** elles-mêmes mentionnant leur domaine d’application et les risques qu’elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société ;
- 3. Méthodologie de l’audit interne ;**
- 4. Le bilan des travaux du Comité d’audit et des comptes** au cours de l’exercice 2024 et l’évaluation de ces travaux au regard des best practices.

8.1. Présentation générale du contrôle interne

8.1.1. Organisation générale

Les processus au sein de l’entreprise sont encadrés par des procédures diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions et notamment du fait du passage à SAP depuis 2024.

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

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d’ordonnancement et de paiement sont clairement scindées. Le service trésorerie est ainsi indépendant du service comptable et directement rattaché à la Directrice financière. Le nombre de comptables ayant la possibilité de créer des fournisseurs dans SAP a été réduit à trois personnes.

Pour accroître la fiabilité et la qualité des informations produites par la comptabilité, le service du contrôle de gestion assure parallèlement un contrôle en collectant et utilisant les informations de gestion et de comptabilité analytique et en les recoupant avec les informations comptables.

Ce service dispose d’informations détaillées au niveau de chaque immeuble du portefeuille. L’agrégation de ces informations et leur recoupement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constituent un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

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

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

8.1.2. Délégations de pouvoirs et de signature

Les délégations de pouvoirs en place sont mises à jour en fonction de l’évolution des postes occupés par les salariés délégants et délégataires.

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

Ces délégations de pouvoirs et de signature sont contrôlées périodiquement et mises à jour en fonction des évolutions de l’organisation.

8.1.3. Gouvernance des systèmes d’information

La Direction des Systèmes d’Information (DSI) de SFL a la charge de la maintenance et de l’évolution des traitements de l’information, dans le respect des normes et standards de sécurité.

À ce titre, elle assure :

- ◆ la continuité de l’exploitation,
- ◆ la classification des données,
- ◆ la sauvegarde et la protection des données,
- ◆ la gestion des incidents,
- ◆ la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

À partir du 1^{er} janvier 2024, l’activité de SFL est portée par le système SAP S/4 Hana utilisé par la société Colonial, actionnaire de contrôle de SFL. Cela concerne la gestion locative, la gestion des travaux, la gestion des dépenses, la comptabilité. Les activités de consolidation financière sont désormais réalisées avec BPC.

L’infrastructure réseau, ainsi que tous les dispositifs de sécurité sont inchangés par rapport à l’année précédente, et ont fait l’objet d’un audit de cybersécurité, confirmant la conformité aux règles de l’art en la matière.

Un plan d’évolution informatique a été validé par la Direction Générale. Il est décomposé en une quarantaine de projets qui seront initiés en 2025. Cela concerne l’adaptation aux nouvelles contraintes réglementaires (facturation électronique, reporting CSRD), l’amélioration de processus business (gestion des travaux) et la maintenance évolutive permanente des systèmes utilisés.

8.1.4. Règles internes de déontologie encadrant les pratiques

La Charte Éthique, qui a remplacé la Charte de déontologie, a fait l’objet d’une présentation détaillée à l’ensemble des collaborateurs réunis à cet effet le 5 octobre 2023.

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

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

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

Ce dispositif d’alerte est à la disposition des collaborateurs internes comme externes, ainsi qu’à l’ensemble des cocontractants de la Société (fournisseurs, sous-traitants, etc.) via le site internet de la Société.

En juillet 2024, la Charte éthique a été complétée par la Charte anti-corruption qui a pour but de prévenir toute forme de corruption et de fraude. Cette Charte s’applique à tous les collaborateurs et mandataires sociaux de SFL ainsi qu’aux membres du Conseil d’administration (« les Personnes concernées »).

Sa mise en œuvre repose sur la déclinaison d’un programme de formation et/ou de sensibilisation destiné aux personnes concernées leur permettant de disposer d’une parfaite connaissance de ses dispositions et également de promouvoir une culture éthique d’intégrité et de conformité réglementaire.

Aux personnes concernées s’ajoutent les personnes physiques ou morales avec lesquelles SFL entretient des relations d’affaires (« les Personnes associées »).

Les grands principes de la Charte sont :

- ◆ aucune tolérance pour la participation à toute forme de corruption,
- ◆ l’interdiction de perpétrer des actes illégaux ou des actions contraires à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la Charte,
- ◆ la promotion d’une culture de prévention fondée sur le principe de la “tolérance zéro” à l’égard de la corruption sous toutes ses formes,
- ◆ la promotion d’un environnement de transparence.

La Charte comporte cinq principes d’actions résumés ainsi :

- ◆ la Société interdit tout comportement susceptible de constituer une corruption ou de relever de l’extorsion de fonds dans toutes ses manifestations possibles,
- ◆ est notamment interdite toute acceptation de cadeau ayant pour but d’inciter à privilégier directement ou indirectement la personne qui fait le cadeau, dans la passation de marchés de biens ou de services,
- ◆ en toutes circonstances, SFL observera le strict respect de la législation nationale en matière de financement des partis politiques,
- ◆ tout devra être mis en œuvre pour garantir l’alignement stratégique des parrainages et la mise en place de procédures appropriées à cet effet,
- ◆ les dons, définis comme toute contribution volontaire à un organisme ou à une personne morale sans recherche de contrepartie, doivent être conformes aux engagements de la Charte.

Un canal d’alerte confidentiel est accessible à toutes les personnes mentionnées dans la Charte, leur permettant notamment d’exprimer tout doute sur son interprétation et son application et également de signaler toute infraction.

La Charte est publiée sur le site internet de SFL pour être accessible à toutes les personnes intéressées.

8.2. Présentation des procédures de contrôle interne

8.2.1. Procédures d’identification et de gestion des risques propres de l’entreprise

L’appréciation de l’existence et l’évaluation des actifs immobilisés qui constituent l’essentiel des actifs du bilan de la Société et du Groupe sont assurées par une expertise semestrielle réalisée par des professionnels externes et indépendants.

En outre, compte tenu de son activité, une attention particulière est attachée par les services comptables à l’exhaustivité du recensement des travaux et réparations engagés par les sociétés du Groupe.

Dans ce contexte, un pôle comptable est plus spécifiquement en charge de la gestion des immobilisations pour l’ensemble des sociétés afin d’assurer une interface unique et efficace avec la Direction technique et développement et garantir la fluidité et l’homogénéité des traitements.

L’exhaustivité du recensement et la valorisation des passifs sont, par ailleurs, assurées à plusieurs niveaux :

- ◆ les risques clientèle font l’objet d’une revue systématique par la Direction Juridique et d’un contrôle de second niveau, centralisés auprès de la Comptabilité Clients ;
- ◆ les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société et du Groupe font l’objet d’une veille spécifique sous la supervision technique de la Direction Juridique ;
- ◆ le service Trésorerie participe, enfin, activement à la collecte et au contrôle de l’exhaustivité des engagements hors bilan liés aux instruments financiers et de dette, mais aussi des engagements à l’égard des fournisseurs.

8.2.2. Risques identifiables

Les risques suivis par l’entreprise sont notamment :

- ◆ les risques liés à l’évolution du marché immobilier: retournement du marché, concurrence...
- ◆ les risques liés à l’incertitude politique et économique: volatilité et perturbation du marché, évolution défavorable du cadre réglementaire...
- ◆ les risques liés à la valorisation des actifs: variation à la baisse de la valorisation des expertises...
- ◆ les risques locatifs: non-perception des loyers, vacance locative...
- ◆ les risques de taux d’intérêt,
- ◆ les risques liés aux enjeux environnementaux: évolution des obligations, changement climatique...

Les risques spécifiques liés à la Société, au Groupe et à leur secteur d’activité sont par ailleurs développés en pages 18 à 31 du Rapport de gestion.

8.2.3. Polices d’assurance

Les différentes polices d’assurance souscrites par SFL sont détaillées en pages 33 et 34.

8.2.4. Procédures de contrôle de la qualité des informations financières et comptables

La cotation des titres de la Société sur le marché Euronext l’oblige à une rigueur accrue et à une grande discipline dans l’élaboration de l’information financière.

Dans ce contexte, la Société, dont le ratio de capital par employé est très significatif, doit s’appuyer, pour assurer la veille technique comptable, fiscale et financière, sur des experts externes qui alimentent la Société en actualité technique et en avis formels pour les options ayant un impact significatif sur les comptes de la Société.

La participation à des groupes de travail au sein de la fédération professionnelle des sociétés immobilières ou dans le cadre d’autres organisations regroupant des sociétés du secteur, permet d’échanger sur les meilleures pratiques et sur les normes de la profession.

SFL est adhérente, depuis juillet 2011, à l’Institut Français des Administrateurs.

8.2.5. Procédure de tenue de la comptabilité

La tenue de la comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation est assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion.

La Direction comptable, rattachée à la Direction financière, veille aux évolutions réglementaires et à leur bonne application, et s’appuie selon les cas sur des conseils externes.

Les comptables corporate ont en charge la tenue de la comptabilité sociale d’une ou plusieurs sociétés du périmètre consolidé. Les contrôles et le remplacement de chaque collaborateur en cas de nécessité sont assurés par leurs responsables respectifs.

8.2.6. Procédure d’élaboration de la consolidation des comptes

La consolidation des comptes du Groupe s’effectue sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité. Les comptes consolidés du Groupe sont préparés conformément au référentiel IFRS tel qu’adopté dans l’Union Européenne.

Des comptes consolidés mensuels sont produits et envoyés chaque mois à l’actionnaire majoritaire. Ils impliquent l’ensemble des services du Groupe et font, à ce titre, l’objet d’un contrôle au moment de leur centralisation afin de garantir l’homogénéité des données comptables et de gestion transmises. Ils ne sont en revanche ni audités, ni publiés.

Les reportings et comptes consolidés semestriels et annuels restent la base d’une communication financière étendue ; ils sont produits dans des délais réduits pour répondre aux standards du marché. Les dates de publication sont annoncées préalablement au marché et doivent être impérativement respectées.

Le Comité d’audit et des comptes se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d’examiner les comptes et les éléments significatifs de la période. Outre l’analyse des états financiers, le Comité entend les Commissaires aux comptes afin de prendre connaissance de leurs programmes de travail et de la conclusion de leurs travaux. Ainsi, les Commissaires aux comptes remettent, à l’occasion des arrêts semestriels et annuels, aux membres du Comité, un rapport de synthèse de leurs remarques.

8.2.7. Procédure budgétaire

Le contrôle de gestion élabore annuellement un Business Plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Il collecte, analyse et consolide les données de chaque Direction.

Les revenus, les charges et les CAPEX sont présentés pour chaque immeuble et le chiffre d’affaires fait l’objet d’une analyse locataire par locataire.

Le Business Plan comprend notamment :

- ◆ le compte de résultat et les investissements projetés sur cinq ans,
- ◆ l’évolution de l’endettement consolidé,
- ◆ les ratios financiers clés: EBITDA, résultat net récurrent, ratio de dette sur valeur des actifs (LTV), Actif Net Réévalué (ANR)...

Le budget et le Business Plan font l’objet d’une approbation par le Conseil d’administration.

Outre ses fonctions primordiales de pilotage de l’activité, ces données prévisionnelles constituent une base de contrôle et d’analyse des reportings et comptes consolidés mensuels permettant de fiabiliser les données comptables et financières transmises à l’actionnaire majoritaire et au marché.

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production et la fiabilité de l’information comptable et financière, conduisant à l’élaboration de la consolidation des comptes, sont en adéquation avec les contraintes d’une société cotée de premier rang.

8.2.8. Contrôle de la liquidité

SFL cherche à conserver une maturité de dette longue pour pouvoir faire face au renouvellement de sa dette de manière efficace et sereine sans être perturbé par des distorsions de marchés, qui sont certes rares mais existantes. Afin de se prémunir d’un risque de liquidité sur les échéances courantes de sa dette, SFL maintient par ailleurs des lignes de crédit confirmées non utilisées d’un volume au moins égal au montant de ses échéances d’emprunts à moins d’un an.

8.2.9. Gestion des risques de marché

La gestion des risques de marché reste prudente et non spéculative. SFL cherche à limiter le risque de taux d’intérêt, risque de marché principal auquel le Groupe est exposé. Au 31 décembre 2024, la dette du Groupe est couverte à 80 %, dont 62 % assurés par des obligations à taux fixe et 18 % au moyen de swap de taux. Le cas échéant, le taux de couverture serait maintenu au minimum à 70 % par le biais d’instruments financiers simples.

8.2.10. Les risques de contrepartie

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

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

8.2.11. Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu’il s’agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, légionelle...), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l’ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

Les risques ont préalablement été identifiés. Une charte environnementale définit les risques spécifiques: détection de la présence d’amiante, de plomb, prévention de la légionelle, analyse de l’eau destinée à la consommation humaine, contrôle des installations techniques.

Pour chacun des risques identifiés, des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions décidées, le calendrier de mise en œuvre et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit une formation spécifique. Une plateforme web a été mise en place afin d’assurer le suivi exhaustif des contrôles réglementaires avec des indicateurs de suivi pertinents.

8.2.12. Appels d’offres

Les achats font l’objet de procédures d’appel d’offres définies selon la nature des engagements ; ces appels d’offres prévoient la consultation de plusieurs entreprises ou fournisseurs. Les achats courants sont effectués auprès de fournisseurs référencés avec lesquels les tarifs sont régulièrement négociés.

La procédure d’appels d’offres prévoit une mise en concurrence de 3 fournisseurs minimum via un appel d’offres pour les dépenses supérieures à 100 K€, et la collecte de 3 devis fournisseurs minimum pour les dépenses comprises entre 50 et 100 K€.

8.3. Méthodologie de l’audit interne

Dans le cadre de ses travaux, l’auditeur interne est amené à prendre connaissance et à analyser les processus de la Société en lien avec les thèmes intégrés dans le plan d’audit annuel. Il s’assure que les principaux risques identifiés sont couverts par les contrôles préventifs et détectifs appropriés et formule, le cas échéant, des recommandations visant à améliorer l’environnement de contrôle de la Société.

À ce titre, les contrôles afférents sont évalués au regard de la qualité de leur conception et de leur niveau d’application afin de déterminer le degré de maîtrise de la société par rapport aux risques identifiés selon quatre échelons de criticité. Le suivi de la correcte mise en œuvre des recommandations émises est réalisé par l’auditeur interne.

8.4. Travaux d’audit interne conduits au cours de l’année 2024

Le Comité d’audit et des comptes, dans sa séance du 18 janvier 2024, a défini et arrêté le plan d’audit annuel reposant sur la cartographie des risques de l’Entreprise décrite au chapitre 6 ci-avant en pages 17 et suivantes.

Le Plan d’audit 2024 a comporté les quatre missions ci-dessous menées en lien avec trois catégories de facteurs de risques que sont (i) les risques opérationnels (ii) les risques financiers, (iii) les risques liés aux enjeux environnementaux.

Le Comité d’audit a également approuvé la mise à jour de la cartographie des risques de la Société lors de sa séance du 14 février 2024.

1	Acquisition et cession d’actifs : Risques opérationnels Mission ayant pour objectif de revoir les processus rattachés aux opérations d’investissement et de désinvestissement immobiliers du Groupe ainsi que les contrôles clés mis en œuvre à ce sujet. La cession de l’immeuble Hanovre en 2023 et l’acquisition de l’immeuble Pasteur en 2022 ont été revues à cette occasion.
2	Sorties de trésorerie : Risques financiers Mission portant sur la revue des décaissements de trésorerie réalisés par le Groupe et sur le dispositif de contrôle mis en place afin de prévenir les risques d’erreur ou de fraude. À cette fin, la base des décaissements réalisés en 2023 a été testée par l’audit interne ainsi que les contrôles préventifs déployés sur les différents flux de paiement : virement, prélèvement, carte bancaire, chèque et espèces.
3	Quittancement et intégration des données locatives : Risques opérationnels Dans le prolongement de la mise en place du nouvel ERP groupe, SAP, cette mission visait à revoir la fiabilité de la base de données locatives ainsi que des contrôles positionnés lors des phases de quittancement et de mise à jour de la base contrats dans l’outil.
4	Choix des fournisseurs Capex selon les critères ESG : Risques ESG Mission ayant pour but de réaliser un état des lieux du degré de prise en compte des critères ESG par le Groupe lors de la sélection de ses fournisseurs intervenant sur ses opérations de Capex.
5	Cartographie des risques Mission portant sur la mise à jour de l’évaluation des risques de la Société et la cartographie associée à fin 2024.

À l’issue de ces missions, 25 recommandations ont été formulées par le responsable de l’audit interne et partagées en séance aux membres de Comité d’audit.

Aucune anomalie significative ou faiblesse majeure dans le dispositif de contrôle interne n’a été soulevée à la suite de ces travaux.

9. Tableau récapitulatif des délégations en matière d’augmentation de capital

Conformément aux dispositions de l’article L.225-37-4, 3° du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau réca-

pitulatif des délégations en cours de validité au 31 décembre 2024 accordées par l’Assemblée générale des actionnaires au Conseil d’administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l’utilisation faite de ces délégations au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2024.

Date de l’AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2024	Durée de la délégation
13/04/2023	Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet d’émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, durée de la délégation, montant nominal maximal de l’augmentation de capital, faculté d’offrir au public les titres non souscrits.	NON	26 mois
13/04/2023	Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet d’émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d’une offre au public, à l’exclusion des offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier (durée de la délégation, montant nominal maximal de l’augmentation de capital, prix d’émission).	NON	26 mois
13/04/2023	Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet d’émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier (durée de la délégation, montant nominal maximal de l’augmentation de capital, prix d’émission).	NON	26 mois
13/04/2023	Autorisation au Conseil d’administration, en cas d’émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public à l’exclusion des offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou par offre visée au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d’émission selon les modalités fixées par l’Assemblée générale.	NON	26 mois
13/04/2023	Autorisation au Conseil d’administration, en cas d’augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’augmenter le nombre de titres à émettre.	NON	26 mois
13/04/2023	Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet d’émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en cas d’offre publique d’échange initiée par la Société (durée de la délégation).	NON	26 mois
13/04/2023	Délégation de pouvoirs au Conseil d’administration à l’effet d’émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, hors le cas d’une offre publique d’échange initiée par la Société (durée de la délégation, montant nominal maximal de l’augmentation de capital, sort des rompus).	NON	26 mois
13/04/2023	Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet d’augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (durée de la délégation, montant nominal maximal de l’augmentation de capital, prix d’émission).	OUI ⁽¹⁾	26 mois
13/04/2023	Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d’épargne d’entreprise, sans droit préférentiel de souscription (durée de l’autorisation, finalités, modalités, plafond).	NON	26 mois
13/04/2023	Autorisation à donner au Conseil d’administration à l’effet de consentir des options de souscription et/ou d’achat d’actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, (durée de l’autorisation, plafond, prix d’exercice, durée maximale de l’option).	NON	38 mois
16/04/2024	Autorisation au Conseil d’administration à l’effet d’attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL et/ou de ses filiales, avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires.	OUI ⁽²⁾	38 mois

(1) En date du 28 mars 2024 le Directeur général, sur délégation donnée par le Conseil d’administration du 19 novembre 2023, a décidé l’émission de 65128 actions pour satisfaire à la distribution de la totalité des actions gratuites décidée par le Conseil d’administration du 11 février 2021 dans le cadre du plan n° 5, SFL ne disposant à cette date d’aucune action auto détenue dédiées à l’attribution gratuite d’actions.
(2) Le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 a décidé d’attribuer un nombre maximum de 10 000 actions gratuites actions cible au titre du Plan n° 9 et au bénéfice de Monsieur Dimitri Boulte. Cette attribution est détaillée en annexe 14.2 du Rapport de gestion en pages 118 et 119 du présent document.

10. Modalités de la participation des actionnaires à l’Assemblée générale (extraits des articles 23, 24 et 28 des statuts)

(article L.22-10-10 5° du Code de commerce)

Article 23

Les Assemblées d’actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d’actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d’administration.

Le Conseil d’administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d’administration ou sur autorisation de ce dernier, l’un de ses membres, le Directeur général ou le Directeur général délégué, est tenu de répondre au cours de l’assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu’elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu’elle figure sur le site internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

Article 24

I - Les Assemblées Générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- ◆ les propriétaires d’actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société ont le droit d’assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l’inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par l’intermédiaire habilité,
- ◆ les propriétaires d’actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d’assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l’inscription en compte de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au deuxième jour ouvré précédant l’Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

L’accès à l’Assemblée générale est ouvert à ses membres ainsi qu’aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justification de leurs qualités et identité. Le Conseil d’administration peut, s’il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d’admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, en vue d’être représenté à une Assemblée générale, à la condition d’en faire la demande par écrit, aux fins d’obtention d’un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l’Assemblée générale.

En cas de représentation d’un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l’actionnaire de tout risque de conflit d’intérêts, c’est-à-dire de tout fait permettant à l’actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu’un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l’actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. À défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.

Toute personne autre qu’un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d’actionnaires par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l’assemblée ; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.

En cas de manquement par le mandataire à l’une des obligations ci-dessus, l’actionnaire représenté pourra demander au tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d’interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée ; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La société pourra présenter la même demande mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l’Assemblée générale.

Les modalités d’envoi sont précisées par le Conseil d’administration dans l’avis de réunion et l’avis de convocation.

Les actionnaires n’ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d’en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l’Assemblée générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d’administration.

Article 28

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l’Assemblée.

Chaque actionnaire bénéficie d’une voix par action.

Les actions de la Société (y compris les actions qui pourraient être attribuées gratuitement dans le cadre d’une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d’émission) ne bénéficient pas d’un droit de vote double, conformément au dernier alinéa de l’article L.22-10-46 du Code de commerce.

11. Éléments susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique

En application de l’article L.22-10-11 du Code de commerce nous vous précisons les points suivants susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique d’achat ou d’échange :

1. La structure du capital est décrite au paragraphe 9.1.2 (page 35) du Rapport de gestion.
2. Il n’existe pas de restriction statutaire à l’exercice des droits de vote, hormis la privation des droits de vote des actions n’ayant pas fait l’objet d’une déclaration de franchissement de seuil statutaire pouvant être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2% du capital (article 10 IV des statuts) ;

Il n’existe pas de restriction statutaire au transfert des actions ;
3. Les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance sont décrites au paragraphe 9.1.2 (page 35) du Rapport de gestion ;
4. Il n’existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
5. Il n’existe pas de système d’actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne seraient pas exercés par ce dernier.
6. À la connaissance de la Société, il n’existe pas d’accords signés entre actionnaires (cf. section 11 du Rapport de gestion) qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d’actions à l’exercice des droits de vote ;
7. Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d’administration sont les règles légales et statutaires ; la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
8. En matière de pouvoirs du Conseil d’administration, les délégations en cours sont décrites dans le Rapport de gestion au paragraphe 9.6.3 (pages 37 et 38) relatif au programme de rachat d’actions et dans le tableau des délégations en matière d’augmentation du capital en page 165 du présent rapport ;
9. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont décrits en section 10 en page 40 du Rapport de gestion ;
10. Au 31 décembre 2024, il n’existe aucun accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d’administration, les dirigeants mandataires sociaux ou les salariés en cas de cessation de leur mandat ou de leur contrat de travail pour quelque cause que ce soit.

Le Conseil d’administration

Annexe 14.5 - Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire, y compris le Rapport sur la fusion

Nous vous demandons de bien vouloir adopter, en la forme extraordinaire, les résolutions détaillées ci-après, étant précisé que la huitième résolution extraordinaire (délégation à donner au Conseil en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes) n'exige qu'un quorum du cinquième des actions composant le capital social et l'approbation par une majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés, par dérogation expresse à la règle générale de validité des Assemblées générales extraordinaires.

Il vous est, d'une part, proposé de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence de l'Assemblée générale pour procéder à diverses opérations financières emportant augmentation du capital de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, la mettant en mesure de profiter rapidement de toutes les opportunités qui pourraient se présenter sur le marché. La diversité des produits financiers et l'évolution rapide des marchés nécessitent en effet de disposer de la plus grande souplesse afin de choisir les modalités d'émission les plus favorables.

Ces délégations de compétence permettront à votre Conseil de décider, avec la plus grande latitude pour agir au mieux des intérêts de la Société, en toutes circonstances, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société.

Ces délégations seraient données pour une durée de vingt-six (26) mois, à compter du jour de l'Assemblée, et se substitueraient aux autorisations précédemment données à hauteur du solde non utilisé.

Nous vous proposons donc de déléguer à votre Conseil d'administration la compétence et les pouvoirs nécessaires à l'effet de pouvoir réaliser des émissions d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre en maintenant le droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou en le supprimant, permettant, le moment venu, principalement dans le second cas, tous types de placements en France, à l'étranger et/ou sur les marchés internationaux, en fonction des intérêts de votre Société et de ses actionnaires. Selon le type de valeurs mobilières émises, ces émissions pourraient intervenir en euros ou en devises, ou encore en toute unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies.

Il est également demandé à votre Assemblée, en la forme extraordinaire, de donner au Conseil d'administration, par des résolutions spécifiques, l'autorisation de réduire le capital par annulation d'actions autodétenues dans le cadre du programme de rachat d'actions et une délégation en vue d'augmenter le capital au profit des salariés adhérents d'un PEE.

1. Délégations à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, immédiatement ou à terme, par la Société

Par l'adoption des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires, votre Assemblée générale est appelée, conformément aux articles L.225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment des articles L.225-135, L.22-10-51 et L.22-10-52 dudit Code, à déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, sa compétence pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite d'un plafond global maximum d'augmentation de capital de 100 000 000 d'euros (montant commun aux délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises aux votes de l'Assemblée générale du 23 avril 2025).

- Néanmoins, votre Conseil estime opportun :
- ♦ d'une part, d'exclure l'émission d'actions de préférence ;
 - ♦ d'autre part, d'exclure toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

Il vous est donc demandé d'écarter expressément toute émission d'actions de préférence, de même que toute émission de valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme à des actions de préférence.

1.1. Émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription (première résolution extraordinaire)

a) Dans le cadre de la délégation de compétence, la première résolution extraordinaire concerne les émissions, avec maintien de votre droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant, immédiatement ou à terme, accès à des actions ordinaires à émettre par la Société.

Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions ordinaires de la Société, c'est-à-dire par des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société par tous moyens, votre décision emporterait ou pourrait comporter, selon le cas, renonciation par les actionnaires à la souscription des actions ordinaires susceptibles d'être obtenues à partir des valeurs mobilières initialement émises, dont la souscription serait réservée aux actionnaires.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital qu'il vous est demandé de fixer par l'adoption de la première résolution extraordinaire est de 100 millions d'euros, et ce pour une durée de vingt-six mois.

Ce plafond d'augmentation de capital ne comprend pas le montant d'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre des ajustements opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Le montant nominal global des titres de créances - y compris ceux qui revêtiraient la forme de titres, subordonnés ou non, à durée déterminée ou non - pouvant être créés sur le fondement de la première résolution extraordinaire (les valeurs mobilières émises pouvant consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires) ne devra pas excéder 2 milliards d'euros ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission en une devise, ou encore en une unité monétaire établie par référence à plusieurs devises, étant précisé que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu.

Ce montant est commun à l'ensemble des titres de créances dont l'émission est prévue par les deuxième, troisième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à l'Assemblée du 23 avril 2025, mais il est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission pourrait être décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) ne devra pas excéder cinquante ans, sauf le cas de ceux qui seraient représentés par des titres, subordonnés ou non, à durée indéterminée. Les emprunts donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société pourront être assortis d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet d'un remboursement anticipé, avec ou sans prime, comme d'un amortissement, les titres pouvant, en outre, faire l'objet de rachats en Bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Conformément à l'article L.228-97 du Code de commerce, il pourra être stipulé que les valeurs mobilières émises ne seront remboursées qu'après désintéressement des autres créanciers, à l'exclusion ou y compris des titulaires de titres participatifs; dans ces catégories de valeurs mobilières, il pourra être également stipulé un ordre de priorité des paiements.

- b) Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action ordinaire émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la valeur nominale de l'action ordinaire de la Société.
- c) Le Conseil d'administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible conformément aux dispositions légales en vigueur et aura la faculté d'instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises. Dans

chaque cas, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues par l'article L.225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles: (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues (sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée), (ii) en tout ou partie, répartir librement les titres non souscrits ou (iii) les offrir en tout ou partie au public en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger, et/ou sur le marché international.

d) Sur ces bases, le Conseil d'administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder aux émissions visées ci-dessus, en une ou plusieurs fois, sur tous marchés, aux mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires, constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, imputer les frais d'émission des titres émis sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital correspondantes et effectuer sur ces primes les prélèvements nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital augmenté, ainsi que, le cas échéant, pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, conditions et modalités de chaque émission, fixera les prix de souscription des titres émis, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, et, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre, les modalités par lesquelles elles donneront accès aux actions ordinaires de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil d'administration pourra déléguer, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette première résolution extraordinaire.

1.2. Émissions sans droit préférentiel de souscription 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 (deuxième résolution extraordinaire)

a) Votre Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires. Aussi, votre Conseil vous demande, par le vote de la deuxième résolution extraordinaire, de lui déléguer votre compétence pour pouvoir émettre, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société pour une durée de vingt-six mois.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d’être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation serait fixé à 100 000 000 d’euros. À ce plafond s’ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les augmentations de capital susceptibles d’être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par des offres au public, à l’exclusion des offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier.

Les offres au public, à l’exclusion des offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la deuxième résolution extraordinaire, pourraient être associées, dans le cadre d’une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, décidées en application de la troisième résolution extraordinaire soumise au vote de l’Assemblée générale du 23 avril 2025.

Le montant nominal des titres de créance pouvant être créés sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire ne devrait pas excéder 2 000 000 000 d’euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d’émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s’il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l’ensemble des titres de créance dont l’émission est prévue par les première, troisième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à l’Assemblée générale mixte du 23 avril 2025 (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l’émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d’administration conformément à l’article L.228-40 du Code de commerce.

b) Si vous octroyez au Conseil d’administration cette délégation de compétence, en renonçant au droit préférentiel de souscription des actionnaires, le prix d’émission serait, dans le cas des actions ordinaires, librement fixé par le Conseil d’administration.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d’émission serait également librement fixé par le Conseil d’administration.

Votre Conseil d’administration fixerait le prix d’émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de la Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendrait en considération, notamment, 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.

c) Sur ces bases, votre Conseil d’administration disposerait des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l’émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de ces actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société, arrêter les conditions et modalités de chaque émission, et notamment en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le placement des titres émis se ferait selon les usages des marchés concernés à la date d’émission. Le Conseil d’administration vous demande de l’autoriser néanmoins à organiser en faveur des actionnaires, si les circonstances le permettent, un droit de priorité non négociable, le cas échéant réductible, dont il fixera les conditions d’exercice conformément à la loi.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n’avaient pas absorbé la totalité de l’émission, le Conseil pourrait (i) limiter le montant de l’opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites ou (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Conformément à la loi, le Conseil d’administration pourra déléguer, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette deuxième résolution extraordinaire.

1.3. Émissions sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier (troisième résolution extraordinaire)

a) Votre Conseil d’administration peut être conduit, dans l’intérêt de la Société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers dans certaines circonstances, à procéder à des émissions sans que puisse s’exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Il vous est ainsi proposé, par le vote de la troisième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d’administration votre compétence en matière d’émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Société, pour une durée de vingt-six mois.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d’être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation serait fixé à 100 000 000 d’euros. À ce plafond s’ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Les augmentations de capital susceptibles d’être réalisées, immédiatement et/ou à terme, seraient réalisées par une offre visée au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, dans la limite de 30 % du capital social par an, étant précisé que le délai d’un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d’administration vérifiera si le plafond de 30 % précité n’a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l’émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.

Les offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la troisième résolution extraordinaire, pourraient être associées, dans le cadre d’une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres au public, décidées en application de la deuxième résolution extraordinaire soumise à l’Assemblée générale du 23 avril 2025.

Le montant nominal des titres de créance pouvant être créés sur le fondement de la troisième résolution extraordinaire ne devrait pas excéder 2 000 000 000 d’euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d’émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprendrait pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s’il en était prévu, (ii) que ce montant serait commun à l’ensemble des titres de créance dont l’émission est prévue par les première, deuxième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à l’Assemblée générale mixte du 23 avril 2025, (iii) mais que ce montant serait autonome et distinct du montant des titres de créance dont l’émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d’administration conformément à l’article L.228-40 du Code de commerce.

b) Le prix d’émission serait, dans le cas des actions ordinaires, librement fixé par le Conseil d’administration.

Pour les valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires de la Société, le prix d’émission serait également librement fixé par le Conseil d’administration.

Votre Conseil d’administration fixera le prix d’émission des titres émis, et, le cas échéant, les modalités de rémunération des titres de créance, au mieux des intérêts de votre Société et de ses actionnaires en tenant compte de tous les paramètres en cause. À cet effet, il prendra en considération, notamment, 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.

c) Sur ces bases, votre Conseil d’administration disposera des pouvoirs les plus larges pour procéder en une ou plusieurs fois, à l’émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions ordinaires ou autres valeurs mobilières donnant accès aux actions ordinaires de la Société et arrêter les conditions et modalités de chaque émission, et notamment en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le placement des titres émis se ferait selon les usages des marchés concernés à la date d’émission.

Si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n’avaient pas absorbé la totalité de l’émission, le Conseil pourrait (i) limiter le montant de l’opération au montant des souscriptions reçues si les conditions légales sont satisfaites, (ii) faire un placement public en France, à l’étranger, et/ou sur le marché international des titres non souscrits ou (iii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) Dans le cadre de cette délégation de compétence, il vous est rappelé que le Conseil d’administration pourra prendre toutes autres mesures requises par les émissions ou en suite de leur réalisation.

e) Conformément à la loi, le Conseil d’administration pourra déléguer, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, aux Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui serait conféré par votre Assemblée au titre de cette troisième résolution extraordinaire.

1.4. Augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription : autorisation au Conseil d’administration à l’effet d’augmenter le nombre de titres à émettre (quatrième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par l’article L.225-135-1 du Code de commerce, nous vous proposons dans la quatrième résolution extraordinaire, d’autoriser le Conseil d’administration, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première (délégation en vue d’augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription), deuxième et troisième (délégations en vue d’augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public) résolutions extraordinaires soumises au vote de l’Assemblée générale du 23 avril 2025 d’augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l’article L.225-135-1 du Code de commerce et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l’émission est décidée.

Ce dispositif donnerait au Conseil d’administration la faculté de procéder à des augmentations de capital complémentaires à des conditions identiques à l’émission initiale. Ceci permet l’exercice des options de surallocation, options qui permettent d’augmenter la taille des émissions en cas de demandes excédentaires.

En application de l’article R.225-118 du Code de commerce, le Conseil d’administration pourrait décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l’émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires soumises au vote de l’Assemblée générale du 23 avril 2025, l’augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15% de la limite initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l’émission est décidée.

Ce pouvoir pourrait être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d’administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

1.5. Émissions en rémunération d’offres publiques d’échange initiées par la Société (cinquième résolution extraordinaire)

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d’administration, conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.22-10-54 et L.228-92 du Code de commerce, la compétence de décider l’émission d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, qui pourraient être émises sur le fondement de la deuxième résolution extraordinaire, en rémunération de titres apportés à une offre publique sur des titres d’une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d’un État partie à l’accord sur l’Espace Économique Européen ou membre de l’OCDE.

Cette procédure autorise l’échange de titres sans que soit respecté par votre Société le formalisme imposé lors de la réalisation d’un apport en nature.

Les dispositions du présent rapport relatives à la deuxième résolution extraordinaire s’appliqueraient aux émissions réalisées sur le fondement de la cinquième résolution extraordinaire, à l’exception des dispositions relatives au prix d’émission des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, et au droit de priorité des actionnaires.

L’augmentation de capital correspondante serait réalisée sans qu’il y ait lieu à droit préférentiel de souscription des actionnaires, auquel nous vous demandons de renoncer dans les conditions définies par la deuxième résolution extraordinaire.

Votre Conseil d’administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre ainsi que la ou les parités d’échange applicables et, le cas échéant, le montant de la soulte à verser ; le montant de l’augmentation de capital dépendrait du résultat de l’offre et du nombre de titres de la société cible présentés à l’échange, compte tenu des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires émises et des parités ainsi arrêtées.

Cette délégation de compétence - pour laquelle une résolution spécifique est requise - serait donnée pour un montant nominal d’augmentation de capital de 100 millions d’euros. Ce montant est commun aux première, deuxième, troisième et sixième résolutions extraordinaires soumises l’Assemblée du 23 avril 2025. Ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements susceptibles d’être opérés pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Nous vous proposons également de fixer à vingt-six mois la durée de validité de cette délégation.

1.6. Émissions en rémunération d’apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (sixième résolution extraordinaire)

Conformément à la faculté offerte par les articles L.225-147 et L.22-10-53 du Code de commerce, nous vous proposons, dans une sixième résolution extraordinaire, de déléguer au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l’émission d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dans la limite de 20% de son capital social à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s’appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l’affectant postérieurement à l’Assemblée générale du 23 avril 2025, 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, lorsque les dispositions de l’article L.22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises serait supprimé au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.

La présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourraient donner droit.

Il est précisé que le montant nominal maximal d’augmentation de capital résultant des émissions réalisées sur le fondement de cette délégation s’imputera sur le plafond global d’augmentation de capital prévu à la septième résolution extraordinaire pour les émissions réalisées en vertu des première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires.

En cas de mise en œuvre de la sixième résolution extraordinaire, votre Conseil d’administration aurait à statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^e alinéas de l’article L.225-147 susvisé, dans les mêmes conditions que si l’Assemblée s’était elle-même prononcée : il pourrait ainsi approuver seul l’évaluation des apports en nature et l’octroi d’avantages particuliers, et constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation ; il pourrait aussi réduire l’évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent.

Le Conseil d’administration disposerait des pouvoirs nécessaires pour la mise en œuvre de cette délégation, et notamment pour procéder à la modification corrélative des statuts.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d’administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

1.7. Limitation globale des autorisations (septième résolution extraordinaire)

Il vous est demandé de fixer à 100 000 000 d’euros le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d’être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires de l’Assemblée générale mixte du 23 avril 2025, étant précisé qu’à ce montant nominal s’ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables.

1.8. Émissions par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (huitième résolution extraordinaire)

Nous vous demandons, dans une huitième résolution extraordinaire, de déléguer votre compétence au Conseil d’administration pour augmenter le capital de la Société par incorporation de bénéfices, réserves et primes d’émission. Cette opération ne se traduit pas nécessairement par l’émission de nouvelles actions ordinaires.

Conformément à l’article L.225-130 du Code de commerce, cette décision doit être prise par votre Assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, aussi nous vous demandons de lui consacrer une résolution particulière.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait à votre Conseil de décider, en une ou plusieurs fois, une augmentation de capital, à concurrence d’un montant nominal maximum d’augmentation de capital de 25 millions d’euros, étant précisé que ce plafond serait fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d’augmentation de capital résultant des émissions d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première à sixième résolutions extraordinaires.

Il serait conféré au Conseil d’administration tous pouvoirs pour, notamment, déterminer la nature et le montant des sommes à incorporer, de même que le ou les procédés de réalisation de l’augmentation, élévation du nominal des actions ordinaires pré-existantes et/ou attribution d’actions gratuites, pour constater la réalisation de chaque augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, ainsi que pour procéder à tous ajustements requis par la loi.

Dans le cas d’attribution de nouvelles actions, dont la jouissance pourra, le cas échéant, être rétroactive, le Conseil d’administration pourrait décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus, étant précisé que les sommes provenant de leur vente seraient allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d’administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

2. Autorisations spécifiques

2.1. Autorisation d’annulation d’actions de la Société rachetées dans le cadre du programme de rachat d’actions (neuvième résolution extraordinaire)

En relation avec la quinzième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation (autorisation relative au programme de rachat d’actions) et conformément à l’article L.22-10-62 du Code de commerce, nous vous proposons d’autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d’administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d’achat d’actions ainsi autorisé par le vote de la quinzième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d’achat d’actions antérieurs à votre Assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

2.2. Augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d’épargne d’entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise (dixième résolution extraordinaire)

Nous soumettons à votre vote la dixième résolution extraordinaire, afin d’être en conformité avec les dispositions de l’article L.225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l’Assemblée générale extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d’une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L.3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu’elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Nous vous demandons ainsi, de déléguer la compétence de l’Assemblée générale au Conseil d’administration pour décider d’augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce (articles L.22-10-49, L.225-129-6, L.225-138 I et II et L.225-138-1) et du Code du travail (articles L.3332-18 et s.) relatives aux émissions d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, réservées aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d’épargne d’entreprise mis en place au sein du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l’attribution gratuite d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, notamment par l’incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes.

Cette délégation serait conférée pour une durée de vingt-six mois et pour un montant nominal maximum d’augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l’ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation de 500 000 euros, fixé (i) indépendamment du nominal des actions ordinaires à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte de tout autre plafond prévu en matière de délégation d’augmentation de capital.

La décote offerte serait égale à 30 % ou, lorsque la durée d’indisponibilité prévue par le plan en application de l’article L.3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à 40 % de la moyenne des premiers cours cotés de l’action constatés sur Euronext Paris sur lequel les actions Société Foncière Lyonnaise sont admises aux négociations, lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d’ouverture de la souscription. Toutefois, l’Assemblée générale autoriserait le Conseil d’administration, s’il le juge opportun, à réduire la décote par rapport à la moyenne susvisée, notamment en cas d’offre aux adhérents du plan d’épargne du groupe de titres sur le marché international et/ou à l’étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables.

Le Conseil d’administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l’attribution, à titre gratuit, d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires. Les modalités d’une éventuelle attribution gratuite d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société devront respecter les dispositions de l’article L.3332-26 du Code du travail.

Une telle augmentation de capital implique de votre part de supprimer au profit des salariés et anciens salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation à ces salariés et anciens salariés.

Ce pouvoir pourra être délégué, dans des limites préalablement fixées par le Conseil d’administration, au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués.

Caducité des délégations et autorisations conférées par les résolutions de l’Assemblée générale extraordinaire du 13 avril 2023

L’approbation par votre Assemblée des résolutions qui lui sont soumises mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, aux délégations et autorisations ayant le même objet et données précédemment au Conseil d’administration par l’Assemblée générale extraordinaire du 13 avril 2023.

3. Rapport du Conseil d’administration sur la Fusion (onzième résolution extraordinaire)

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 85 901 600 euros
Siège social: 42 rue Washington - 75008 Paris
552 040 982 RCS Paris
(la « Société » ou « SFL »)

Mesdames, Messieurs,

En votre qualité d’actionnaires de la Société, vous avez été convoqués en Assemblée générale mixte qui se tiendra le 23 avril 2025 à 11 heures (l’ « **Assemblée générale** »), conformément aux dispositions de l’article L.236-9 du Code de commerce, afin de vous consulter notamment sur le projet de fusion transfrontalière de la Société par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial (« **Colonial** ») (la « **Fusion** »).

L’Assemblée générale est notamment convoquée sur la résolution suivante figurant à l’ordre du jour:

- ♦ 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;

Le texte de la résolution relative à la Fusion et présentée à l’Assemblée générale est annexé au présent rapport en **Annexe 1** (voir pages 183 et 184).

Le projet de traité de fusion établi par acte sous seing privé le 4 mars 2025 (y inclus ses annexes, le « **Traité de Fusion** ») entre la Société et Colonial ainsi que le rapport du commissaire à la fusion ayant pour mission (i) de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l’Opération sont pertinentes et que le Rapport d’Échange (tel que ce terme est défini ci-dessous) proposé dans le cadre de la Fusion est équitable et (ii) d’examiner la ou les méthodes utilisées, conformément à l’article R.236-26 du Code de commerce, pour déterminer le montant du Prix de Sortie (tel que ce terme est défini ci-dessous) envisagée au titre de l’article L.236-40 du Code de commerce seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris et mis à la disposition des actionnaires de la Société et de Colonial dans les conditions prévues par la loi.

1. Présentation des sociétés concernées par l’opération envisagée

1.1. Présentation de la Société, société absorbée

SFL est une société foncière française cotée dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment A d’Euronext Paris et ayant opté pour le régime français des sociétés d’investissement immobilier cotées (SIIC). SFL a axé son activité sur l’immobilier de bureaux « prime » situés essentiellement dans le quartier central d’affaires de Paris.

Au 31 décembre 2024, son patrimoine est constitué de 17 actifs (81 % de bureaux, 18 % de commerces et hôtel et 1 % d’habitation en valeur) dont le taux d’occupation physique est de 99,7 %.

1.2. Présentation de Colonial, société absorbante

Colonial est une société anonyme de droit espagnol dont le siège social est sis au Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (Espagne) et immatriculée au registre du commerce de Madrid sous la feuille M-30.822 volume 36.660 et page 87.

Colonial est une société foncière espagnole cotée dont les actions sont admises aux négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et de Madrid et ayant opté pour le régime espagnol des sociétés d’investissement immobilier cotées (SOCIMI).

Colonial est l’une des principales sociétés du secteur immobilier européen. Elle se concentre sur l’investissement, le développement et la gestion d’espaces commerciaux « prime » (principalement des bureaux et des commerces).

Basée en Espagne, avec une présence significative à Paris et à Madrid, Colonial est considérée comme une référence dans le paysage immobilier européen, en particulier dans le segment de l’immobilier tertiaire « prime ».

À ce titre, le marché des bureaux représente 97 % de l’activité totale de Colonial.

Au 30 juin 2024, l’actif brut de Colonial (« *Gross Asset Value* ») s’élevait à environ 11,4 milliards d’euros et 11,6 milliards au 31 décembre.

Colonial compte parmi ses principaux actionnaires Criteria (17,3 % du capital et des droits de vote), Qatar Investment Authority (16,4 % du capital et des droits de vote), Finaccess (13,1 % du capital et des droits de vote) et Puig (6,8 % du capital et des droits de vote).

1.3. Liens entre la société absorbée et la société absorbante

Colonial est entrée au capital de SFL en 2004 en acquérant un bloc de contrôle de 55,6%.

À la suite de plusieurs acquisitions puis d’une offre publique mixte lancée en 2021, la participation de Colonial s’élève à ce jour à plus de 98% du capital et des droits de vote.

Dans le cadre de l’offre mixte susvisée, Colonial a signé un contrat de liquidité avec les détenteurs d’actions gratuites indisponibles (soit en période d’acquisition, soit en période de conservation), en s’engageant à offrir aux bénéficiaires de ces actions gratuites des conditions de rachat de leurs actions SFL identiques à celles offertes aux actionnaires de SFL au titre de cette offre (les « Contrats de Liquidité »).

2. Présentation et intérêt de l’opération envisagée

2.1. Présentation de l’opération de Fusion

L’opération de Fusion (l’« **Opération** ») dont les modalités ont été fixées dans le Traité de Fusion serait réalisée sous la forme d’une fusion transfrontalière de la Société par Colonial aux termes de laquelle :

- (i) la Société serait dissoute de plein droit et Colonial recevrait l’intégralité du patrimoine de la Société dans l’état où il se trouverait à la date de réalisation de la Fusion par le biais d’une transmission universelle de patrimoine ; et
- (ii) les actionnaires de la Société recevraient des actions ordinaires nouvelles émises par Colonial en conséquence de la Fusion qui seraient admises aux négociations sur le marché réglementé de Barcelone et de Madrid sur la même ligne de cotation que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social de Colonial (code ISIN : ES0139140174).

2.2. Intérêt de la Fusion

2.2.1. L’objectif principal de la Fusion est de créer un groupe paneuropéen, leader sur le marché des actifs « prime » et doté de valeurs fortes, notamment en termes de critères ESG. La Fusion permettrait de simplifier et d’optimiser la structure du groupe Colonial, en améliorant l’efficacité et la rentabilité de ses projets et investissements, ainsi que de répondre aux défis actuels du secteur immobilier et d’avoir une plus grande flexibilité dans l’expansion future possible du groupe en renforçant sa position concurrentielle, en créant une plateforme solide et plus attrayante dans une période de reprise du cycle de l’immobilier.

2.2.2. En ce sens, Colonial et SFL développent des activités hautement spécialisées dans le même secteur (actifs « prime »), de sorte que leur intégration devrait permettre une optimisation des coûts d’exploitation de certains processus. En conséquence, la Fusion permettra à Colonial de consolider son leadership sur le marché des actifs « prime » en Espagne et en France, de disposer

d’une taille et d’une liquidité accrues sur les marchés de capitaux, ce qui se traduira par un meilleur accès aux ressources et aux financements, lui permettant de poursuivre la transformation de ses actifs et de mettre en œuvre des stratégies transversales visant à améliorer la rénovation des immeubles et à accélérer la croissance du groupe à l’échelle paneuropéenne.

2.2.3. La création d’une entité juridique unique simplifiera la structure du groupe, avec une seule société cotée, réduisant ainsi les exigences réglementaires et les coûts. Par ailleurs, la Fusion se manifestera par la continuité des activités exercées par SFL, ce qui se traduira notamment par le maintien de deux marques SFL et Colonial sur les deux marchés nationaux afin de capitaliser sur la notoriété préexistante des deux entités et le maintien des conditions de travail, préservant ainsi la spécificité culturelle et locale de chaque marché.

2.2.4. Le choix de la fusion permet à Colonial de préserver le bénéfice du régime fiscal SOCIMI en Espagne, dont les conditions n’auraient plus été respectées si SFL avait été simplement retirée de la cote.

- ◆ En effet, Colonial se serait retrouvée détenir SFL, société non cotée, elle-même détenant des titres d’autres sociétés (sous filiales de Colonial).
- ◆ Or, le bénéfice du régime SOCIMI est subordonné à la condition que 80% des actifs de la SOCIMI correspondent à des investissements dits éligibles (*Asset Test*), lesquelles comprennent notamment les investissements dans des filiales répondant à certains critères (les « **Filiales Qualifiées** »). Une société non cotée détenant elle-même des actions dans d’autres sociétés n’est pas considérée comme une Filiale Qualifiée.
- ◆ Le bénéfice du régime SOCIMI est également subordonné à la condition que 80% des revenus de la SOCIMI proviennent de revenus de location de biens immobiliers (tels que définis dans la législation espagnole sur les SOCIMI) ou de dividendes issus de participations dans des Filiales Qualifiées (*Revenue Test*).
- ◆ SFL n’aurait pas été considérée comme une Filiale Qualifiée.
- ◆ Le retrait de SFL de la cote aurait pu empêcher Colonial de respecter les conditions des *Asset test* et *Revenue Test* susvisées prévues par le droit fiscal espagnol et donc de préserver son statut de SOCIMI.

2.2.5. Par ailleurs, Colonial a opté pour le régime SIIC en France, ce qui permet de sécuriser la pérennité du régime SIIC des actifs et filiales de SFL à l’issue de la Fusion. La préservation du statut SOCIMI a en outre facilité celle du régime SIIC postérieurement à la fusion et la confirmation par l’administration fiscale française du traitement fiscal français de la fusion.

2.2.6. Enfin, nous rappelons qu’une opération de fusion-absorption permet, généralement, d’offrir un régime de sursis d’imposition aux actionnaires de la société absorbée, ce qui n’aurait pas été le cas d’une offre publique de retrait.

3. Autorisations sociales - Instances représentatives du personnel - Comité des indépendants - Commissaire à la Fusion

3.1. Autorisations sociales

Le Conseil d’administration de la Société, lors de sa réunion qui s’est tenue le 4 mars 2025, a arrêté les termes du Traité de Fusion, autorisé sa signature et donné tous pouvoirs au Directeur général de la Société, Madame Aude Grant, pour procéder à la signature, au nom et pour le compte de la Société, du Traité de Fusion et de tous autres accords ou documents y afférents.

La résolution de procéder à la Fusion prise par l’Assemblée générale de la Société n’est subordonnée à aucune autre approbation émanant d’un autre organe social de la Société Absorbée.

Le Conseil d’administration de Colonial a arrêté le Traité de Fusion le 3 mars 2025. Les statuts de Colonial et les dispositions applicables en droit espagnol ne prévoient pas que la résolution de conclure la Fusion prise par l’assemblée générale de Colonial doit être subordonnée à une autre approbation émanant d’un autre organe social de Colonial.

3.2. Instances représentatives du personnel

Le Comité social et économique de la Société a été informé et consulté notamment sur le projet de Fusion et a émis un avis favorable sur ce projet lors de sa réunion en date du 31 janvier 2025 qui figure en **Annexe 2** (voir page 185).

La Fusion ne donne pas lieu à consultation des salariés de Colonial.

3.3. Comité des indépendants

3.3.1. Afin de se conformer aux meilleures pratiques de gouvernement d’entreprise, le Conseil d’administration de SFL a confié au Comité des administrateurs indépendants (le « **Comité** »), composé de Mesdames Arielle Malard de Rothschild et Alexandra Rocca, toutes deux administratrices indépendantes, les missions suivantes : « *participer à analyser les conditions du projet de fusion et notamment veiller à l’équité de la parité de fusion et du prix de rachat proposés par Colonial ; d’être l’interlocuteur de Colonial dans le cadre de la détermination de la parité de fusion et du prix de rachat ; participer au suivi des travaux du/des commissaire(s) à la fusion ; rendre une recommandation préalable au Conseil d’administration de SFL pour la signature du traité de fusion ; et plus généralement émettre toute recommandation utile à destination du Conseil d’administration afin de lui permettre de prendre toute décision sur la fusion envisagée* ».

3.3.2. Rothschild & Cie (« **Rothschild & Co** ») a été nommé comme conseil financier du Comité, notamment afin d’examiner les conditions financières de l’opération. Le 18 février, Rothschild & Co a émis une « *fairness opinion* » quant à l’équité, d’un point de vue financier de la Parité d’Échange et du Prix de Sortie offert aux actionnaires minoritaires ayant voté contre la Fusion lors de l’Assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la Fusion.

3.3.3. Sur la base des travaux réalisés, et notamment en s’appuyant sur la « *fairness opinion* » de Rothschild & Co, le Comité a confirmé le 18 février 2025 que la Parité d’Échange et le Prix de Sortie sont équitables pour les actionnaires de SFL.

3.4. Commissaires à la fusion

3.4.1. Madame Agnès Piniot, associée du cabinet Ledouble, a été désignée en qualité de commissaire à la fusion par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris en date du 12 novembre 2024 conformément à la réglementation espagnole applicable et aux articles L.236-10, L.236-37 du Code de commerce.

3.4.2. Le commissaire à la fusion a préparé un rapport sur les modalités de la Fusion et notamment la pertinence des valorisations retenues, et plus généralement sur le caractère équitable de la Parité d’Échange et du Prix de Sortie proposées par SFL et Colonial.

3.4.3. Ce rapport sera déposé au greffe du tribunal de commerce de Paris et a été mis à la disposition des actionnaires de la Société et de Colonial.

4. Principales modalités de la Fusion

4.1. Régime juridique de la Fusion

La Fusion serait réalisée sous la forme d’une « fusion transfrontalière » de droit français et de droit espagnol, réalisée conformément d’une part aux dispositions des articles L.236-31 à L.236-45 et R.236-20 à R.236-34 du Code de commerce et, d’autre part, aux dispositions notamment des articles 6,41 et 103 du Décret-loi Royal Espagnol 512023 du 28 juin 2023.

La Fusion serait réalisée au moyen de l’articulation du droit français et espagnol.

La Fusion est éligible au régime français et espagnol des fusions simplifiées conformément à l’article L.236-11 du Code de commerce et l’article 54 du Décret-loi Royal Espagnol 512023 du 28 juin 2023 étant donné que Colonial détient, à compter du dépôt du Traité de Fusion auprès du tribunal de commerce et jusqu’à la réalisation de la Fusion, plus de 90% des actions de SFL.

Par ailleurs, bien que le droit espagnol permette au conseil d’administration de Colonial d’approuver la fusion sans approbation préalable des actionnaires dans la mesure où Colonial détient plus de 90% du capital social de SFL, il est néanmoins prévu de faire approuver la Fusion lors de l’assemblée générale annuelle des actionnaires de Colonial.

Cette démarche vise à harmoniser la procédure d’approbation en France et en Espagne.

4.2. Parité d’Échange et droit de recours

La parité d’échange fixée dans le Traité de Fusion pour les besoins de la Fusion est de 13 actions ordinaires de Colonial pour une action ordinaire de la Société (la « **Parité d’Échange** »).

Le rapport du commissaire à la fusion a confirmé le caractère équitable de la Parité d’Échange.

Sous réserve qu’il n’ait pas exercé le Droit de Retrait (tel que ce terme est défini ci-dessous), si un actionnaire estime que le Rapport d’Échange est insuffisant, il peut le contester en demandant que la Société verse une soulte en espèces, sans que cela fasse obstacle à la prise d’effet de la Fusion conformément à l’article L.236-41 du Code de commerce.

La réclamation devra être portée devant le tribunal dans le ressort duquel est situé le siège de la Société, dans le délai de dix jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- (i) soit de l’expiration du délai pendant lequel l’Offre de Rachat (tel que ce terme est défini ci-dessous) est maintenue pour les actionnaires qui n’ont pas exercé leur droit de retrait ;
- (ii) soit de la date de l’Assemblée générale extraordinaire de SFL approuvant la Fusion pour les actionnaires qui n’ont pas eu de droit de retrait.

4.3. Offre de rachat et droit de recours

4.3.1. Principes

Conformément à l’article L.236-40 du Code de commerce, les actionnaires de SFL qui voteraient contre la Fusion bénéficieraient du droit de se faire racheter leurs actions (le « **Droit de Retrait** »).

Le Droit de Retrait porte sur l’ensemble des actions détenues par l’actionnaire au jour de sa demande.

La demande pourra être formulée dans un délai de dix jours à compter de l’Assemblée Générale de SFL.

Cette demande devra être adressée à la Société par voie électronique à l’adresse suivante: juridique@fonciere-lyonnaise.com ou par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social de la Société. Afin de faciliter la réception de leurs demandes, les actionnaires souhaitant exercer leur droit de retrait doivent utiliser le formulaire type figurant en **Annexe 3** (voir page 186).

La Société devra adresser à chacun des actionnaires ayant fait part de sa demande, dans un délai de dix jours suivant la réception

de la demande, une offre de rachat portant sur l’ensemble des actions qu’il détient au jour de sa demande, par voie électronique ou par lettre recommandée avec demande d’avis de réception à l’adresse indiquée par chaque actionnaire (l’« **Offre de Rachat** »).

L’Offre de Rachat comportera le prix offert par action (le « **Prix de Sortie** ») et le mode de paiement proposé ainsi que le délai pendant lequel l’Offre de Rachat est maintenue qui ne peut être inférieur à dix jours à compter de la date de réception de l’offre.

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, le prix de rachat devra être versé par la Société au plus tard dans un délai de deux mois après la Date de Réalisation. À cet égard, il convient de préciser que la Date de Réalisation n’interviendra qu’après (i) la délivrance par le greffe du Tribunal de Commerce de Paris de l’attestation de conformité et (ii) la réalisation par le Registre du commerce de Madrid du contrôle de légalité sans objection. Conformément à l’article R.236-30 du Code de commerce, le contrôle de légalité est réalisé dans un délai de trois mois à compter de la réception de la copie du procès-verbal des assemblées générales de la Société et de Colonial. Lorsque le greffier estime nécessaire de mener des enquêtes supplémentaires ou d’obtenir des informations complémentaires pour accomplir sa mission de contrôle, il peut proroger ce délai pour une durée n’excédant pas trois mois. Lorsqu’en raison de la complexité de l’opération, le contrôle ne peut être achevé dans ce délai, le greffier peut à nouveau le proroger pour une durée d’un mois renouvelable.

Le prix de l’Offre de Rachat doit être établi à partir d’une approche multicritère conformément à l’article R.236-26 du Code de commerce et au II de l’article L.433-4 du code monétaire et financier et sous le contrôle du commissaire à la fusion conformément à l’article L.236-37 du Code de commerce qui précise que le commissaire à la fusion devra prendre « *en considération le prix de marché des actions dans le ou les sociétés participant aux opérations avant l’annonce du projet de fusion ou la valeur du ou des sociétés sans tenir compte de l’effet de la fusion envisagée, déterminée selon les méthodes d’évaluation généralement acceptées* ».

Toute contestation sur le prix formulé dans l’Offre de rachat devra être portée devant le tribunal dans le ressort duquel est situé le siège de la Société dans le délai susvisé pendant lequel l’offre est maintenue, qui ne peut être inférieur à 10 jours.

4.4. Méthodes utilisées pour déterminer la Parité d’Échange

La Parité d’Échange a été déterminée sur la base d’une évaluation multicritère en prenant en compte les méthodes suivantes :

- (i) Références aux ANR EPRA (EPRA NTA et EPRA NDV)
- (ii) Valorisation de Colonial dans les transactions précédentes
- (iii) Objectifs de cours
- (iv) Décotes des cours des comparables boursiers à leur NTA appliquées à Colonial et SFL
- (v) Référence aux transactions Colonial/SFL précédentes
- (vi) Transactions précédentes dans le secteur de l’immobilier.

Ces méthodes et leur application sont plus amplement décrites en annexe 6 du Traité de Fusion, telle que reproduite en **Annexe 4** du présent rapport (voir pages 188 et suivantes).

4.5. Méthodes utilisées pour déterminer le Prix de Sortie

Le Prix de Sortie a été déterminé sur la base d’une évaluation multicritère conformément à l’article R.236-26 du Code de commerce et à l’article L.433-4 du Code monétaire et financier en prenant en compte les méthodes d’évaluation suivantes :

- (i) Contrat de liquidité des salariés
- (ii) Cours de Bourse de SFL
- (iii) Référence à l’EPRA NTA de SFL.

Ces méthodes et leur application sont plus amplement décrites en annexe 6 du Traité de Fusion. telle que reproduite en **Annexe 4** du présent rapport (voir pages 192 et suivantes).

4.6. Date de Réalisation et date d’effet comptable et fiscal de la Fusion

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives (tel que le terme est défini ci-après) (ou de la renonciation à celles-ci), la Fusion prendrait effet d’un point de vue juridique à la date d’inscription de l’acte public de Fusion au Registre du Commerce de Madrid (la « **Date de Réalisation** »).

D’un point de vue comptable et fiscal (en matière d’impôt sur les sociétés), la Fusion prendrait effet rétroactivement à la date d’approbation de la Fusion par l’Assemblée Générale de SFL (la « **Date d’Effet Comptable** »).

4.7. Comptes utilisés pour les besoins de la Fusion

Les comptes utilisés pour les besoins de la Fusion sont les comptes sociaux de Colonial et de la Société en date du 31 décembre 2024.

5. Description des actifs et passifs transmis à Colonial

5.1. Méthode d’évaluation des actifs et passifs transmis à Colonial

En application des principes comptables applicables en Espagne, les actifs apportés et les passifs transmis par la Société seront transférés à Colonial sur la base de leur valeur nette comptable à la Date d’Effet Comptable telle qu’elle ressortira des comptes de SFL.

5.2. Description des éléments d’actif et de passif transférés par SFL à Colonial

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives (tel que le terme est défini ci-après) (ou de la renonciation à celles-ci), et dans les conditions stipulées au Traité de Fusion, la totalité des actifs et des passifs de la Société, tels qu’ils existeraient à la Date de Réalisation, seraient transférés par voie de transmission uni-

verselle de patrimoine à Colonial, sans la moindre restriction ni exception, en dehors de celles que prévoit la loi applicable.

La description des actifs et des passifs transférés par transmission universelle de patrimoine à Colonial, du fait de la Fusion, a été établie à titre purement indicatif au vu des comptes de la Société.

Les actifs qui seraient transférés à Colonial à la Date de Réalisation sont décrits plus en détail dans les comptes de la Société figurant en Annexe du Traité de Fusion.

Pour éviter toute ambiguïté, il est précisé que si des actifs ne sont pas mentionnés dans le Traité de Fusion ou non comptabilisés dans les comptes de la Société en raison d’une erreur ou d’une omission, ou pour tout autre motif, ces actifs seront réputés être la propriété de Colonial et seront transférés de plein droit par voie de transmission universelle de patrimoine à Colonial, à la Date de Réalisation, sans ajustement du Rapport d’Échange.

5.3. Valorisation des actifs et passifs transférés à la Date d’Effet Comptable

Les actifs et passifs transmis ont été évalués à leur valeur nette comptable, telle qu’elle ressort d’une situation comptable de la Société estimée à la Date d’Effet Comptable, soit 1.023.388.973 euros.

Cet actif net apporté provisoire sera ajusté sur la base d’une situation comptable définitive de la Société à la Date d’Effet Comptable qui sera établie et arrêté postérieurement dans les 60 jours calendaires suivant la Date de Réalisation.

5.4. Mali de Fusion

La différence entre la valeur nette comptable des actifs de la Société dans les Comptes Définitifs (tel que ce terme est défini dans le Traité de Fusion) et la valeur comptable des actions de la Société détenues par Colonial qui seront annulées par l’effet de la fusion constituera un mali technique (cette différence étant répartie entre les différents actifs en proportion de la plus-value latente attachée à chacun d’entre eux).

6. Conditions suspensives

6.1. La réalisation définitive de la Fusion est soumise à la satisfaction des conditions suspensives (les « Conditions Suspensives ») suivantes :

- (i) la confirmation par l’Autorité des Marchés Financiers que Colonial n’est pas tenue de déposer une offre publique de retrait visant les actions SFL en application de l’article 236-62° du règlement général de l’AMF et après l’expiration du délai de recours contre cette décision ;
- (ii) l’approbation de la Fusion par l’Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société ;
- (iii) l’approbation de la Fusion par l’Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Colonial ;

- (iv) la délivrance par le greffe du Tribunal de Commerce de Paris de l’attestation de conformité en application des articles L. 236-42 et R. 236-29 et suivants du Code de commerce certifiant de la régularité de la Fusion et de la conformité des actes et des formalités préalables à la Fusion ;
- (v) la réalisation par le Registre du commerce de Madrid du contrôle de légalité sans objection.

6.2. Aux termes du Traité de Fusion, si l’ensemble des Conditions Suspensives ne sont pas accomplies au plus tard le 15 décembre 2025, à moins que Colonial et SFL ne conviennent de reporter cette date ou de renoncer aux Conditions Suspensives (sauf en ce qui concerne les Conditions Suspensives énoncées aux points (i) et (iii) ci-dessus, qui peuvent être levées à la seule discrétion de Colonial), le Traité de Fusion sera résilié.

Par exception, la condition suspensive relative à la confirmation par l’AMF que Colonial n’est pas tenue de déposer une offre publique de retrait visant les actions SFL devra être accomplie ou levée (à la seule discrétion de Colonial) au plus tard le 23 avril 2025 à 23 :59 CET, étant précisé que cette date butoir pourra être prorogée par périodes d’un mois par Colonial, jusqu’au 15 décembre 2025 au plus tard.

7. Gouvernance

7.1. Il n’est pas anticipé que la gouvernance de Colonial et la composition de son Conseil d’administration évolue à l’issue de la réalisation de la Fusion.

7.2. Madame Aude GRANT qui a été nommée Directeur Général de la Société à compter du 21 décembre 2024 mènera à bien les travaux sur la Fusion, en préalable à la poursuite de l’activité de SFL au sein du groupe Colonial.

7.3. La dénomination sociale de Colonial sera modifiée concomitamment à la réalisation de la Fusion et deviendra « Colonial SFL ».

8. Conséquences de la Fusion pour les actionnaires

8.1. Droits et intérêts des actionnaires

La Fusion offrirait une liquidité considérablement supérieure aux actionnaires minoritaires en devenant actionnaires de Colonial. De plus, les droits des actionnaires de SFL seraient préservés, dans la mesure où le droit espagnol des sociétés offre des protections comparables à celles du droit français. En outre, ils continueront à bénéficier de distributions de dividendes équivalentes : les revenus locatifs et les plus-values en France resteront soumis aux règles de distribution obligatoire liées au régime SIIIC, qui continuera de s’appliquer aux activités françaises de Colonial (auparavant exercées par SFL), tandis que les revenus locatifs et les plus-values des activités espagnoles de Colonial seront soumis aux obligations de distribution obligatoire conformément au régime SOCIMI.

8.2. Dividendes

Les actionnaires de la Société percevront avant la réalisation de la Fusion le dividende au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024 tel qu’il sera décidé par l’Assemblée générale.

À l’inverse, les actionnaires de la Société ne percevront pas le dividende Colonial au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024 lequel sera versé préalablement à la Date de Réalisation.

8.3. Porteurs d’actions gratuites

Dans le cadre de la Fusion, Colonial se substituera à SFL pour maintenir les droits des bénéficiaires d’actions gratuites. Il conviendra en effet d’appliquer à ces actions le Rapport d’Échange retenu pour la Fusion. Il convient de préciser à cet égard que les actions gratuites en période d’acquisition ne seront pas échangées dans le cadre de la Fusion.

Conformément à l’article L.225-197-1 III du Code de commerce, les périodes d’acquisition et de conservation resteraient applicables aux actions de Colonial reçues ou à recevoir en échange des actions de la Société.

9. Conséquence de la Fusion pour les salariés

9.1. La Fusion n’aura pas impact individuel ou collectif sur les salariés actuels de Colonial. Dans la mesure où la société issue de la Fusion aura son siège social en Espagne, les droits de participation des salariés seront définis conformément au droit du travail espagnol.

9.2. Afin de confirmer l’inclusion de la succursale française de Colonial dans le périmètre de l’Unité Économique et Sociale tel que défini dans l’accord du 31 mai 2013 et ses avenants ultérieurs, Colonial proposera un avenant numéro 5 à l’accord initial qui sera signé au plus tard à la Date de Réalisation.

9.3. La Fusion n’entraînerait aucune suppression de postes et ne devrait pas avoir d’incidences sur les catégories d’emploi, les lignes hiérarchiques et les conditions de travail des salariés de l’unité économique et sociale SFL.

9.4. Colonial neutralisera tout impact de la Fusion sur le statut collectif des salariés de l’unité économique et sociale SFL.

9.5. En application de l’article L.1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail en cours des salariés de SFL seront transférés de plein droit à Colonial, à compter de la Date de Réalisation. S’agissant d’une règle d’ordre public, aucune formalité ne sera nécessaire pour que ce transfert ait lieu.

9.6. Après la Fusion, les contrats de travail transférés continueront à être régis par le droit du travail français. En pratique, tous les salariés transférés conserveront, à la date du transfert, l’ensemble des droits découlant de leur contrat de travail.

9.7. La même convention collective de branche et les mêmes accords collectifs de branche, dans les mêmes conditions et limites, continueront de s’appliquer à la succursale française de Colonial après la Fusion.

9.8. Afin de neutraliser les conséquences éventuelles de la Fusion sur les accords collectifs applicables aux salariés de SFL, Colonial proposera de conclure l’accord collectif qui permettra d’assurer que les accords collectifs à durée indéterminée continueront à s’appliquer pour une durée indéterminée après la Fusion et que tous les accords collectifs à durée déterminée continueront à s’appliquer pour la durée pour laquelle ils ont été initialement convenus, dans les conditions décrites dans le document d’information partagé avec les représentants des salariés de SFL.

9.9. Ni Colonial ni la Société ne disposent actuellement d’un système de représentation des salariés au sein des organes d’administration ou de surveillance au sens de l’article L. 2351-6 du Code du travail français et, par conséquent, il n’y a pas d’informations sur les procédures par lesquelles les modalités relatives à l’implication des salariés dans la définition de leurs droits de participation dans la société issue de la Fusion doivent être déterminées.

10. Conséquence de la Fusion pour les créanciers

10.1. Traitement des créanciers non obligataires

10.1.1. Conformément aux dispositions de l’article L.236-15 du Code de commerce, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, Colonial serait débitrice des créanciers non obligataires de la Société aux lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

10.1.2. Les créanciers non obligataires de la Société dont la créance serait antérieure à la publicité du Traité de Fusion pourront former opposition à la Fusion dans un délai de trois mois à compter de la dernière insertion ou de la mise à disposition du public du Traité de Fusion sur les sites Internet de Colonial et de la Société conformément aux articles L.236-15 et R.236-34 du Code de commerce.

10.1.3. L’éventuelle opposition d’un ou de plusieurs créanciers à la Fusion ne pourrait avoir pour conséquence ni d’empêcher ni de retarder la réalisation de la Fusion. En cas d’opposition, le Tribunal de Commerce pourrait soit (i) rejeter l’opposition, (ii) demander la constitution de garanties ou (iii) ordonner le remboursement anticipé des créances concernées.

10.1.4. Les créanciers non obligataires de Colonial disposeront du même droit d’opposition conformément à la réglementation espagnole applicable. Comme en droit français, l’exercice du droit d’opposition par un créancier de Colonial n’aura pas pour effet d’interdire la poursuite de la Fusion.

10.2. Traitement des créanciers obligataires

Il n’est pas requis de convoquer une assemblée générale des détenteurs d’obligations dans le cadre de la Fusion.

10.2.1. En ce qui concerne plus spécifiquement les obligations d’un montant de 500 000 000 € à échéance du 29 mai 2025 émises le 29 mai 2018 (les « **Obligations 2025** »), il est précisé que la Fusion ne sera pas effective avant qu’elles n’aient été entièrement remboursées comme prévu à la section 6 du Traité de Fusion de sorte que leurs droits ne seront à aucun moment affectés par la Fusion.

10.2.2. Par ailleurs, et conformément aux termes et conditions des Obligations 2025, SFL a l’intention de rembourser ces Obligations avant la date de remboursement en adressant un avis préalable aux détenteurs d’obligations au plus tard à la date de l’Assemblée Générale.

11. Régime fiscal

11.1. Impôt sur les sociétés (IS)

11.1.1. Régime fiscal de faveur

La Fusion sera soumise au régime fiscal de faveur prévu par l’article 210 A du Code général des impôts (CGI). En vertu de ce régime :

- ◆ les plus-values réalisées par SFL sur les actifs transférés ne seront pas soumises à l’impôt sur les sociétés au moment de la Fusion : ces plus-values bénéficieront d’un report d’imposition (immobilisations non amortissables) ou seront réintégrées sur une certaine période (immobilisations amortissables) ; et
- ◆ la plus-value réalisée le cas échéant par Colonial lors de l’annulation des actions de SFL sera exonérée d’impôt sur les sociétés.

Pour bénéficier de ce régime, le Traité de Fusion comprend (i) les engagements standards prévus à l’article 210 A du CGI (transfert de la valeur fiscale des immobilisations, etc.) et (ii) des engagements spécifiques prévus à l’article 208 C bis du CGI :

- ◆ Colonial s’est engagée à reprendre les obligations de distribution de SFL ;
- ◆ Colonial s’est engagée à distribuer 70 % de la plus-value constatée, le cas échéant, lors de l’annulation des titres SFL qu’elle détenait avant la Fusion ;
- ◆ Colonial s’est engagée, le cas échéant, à distribuer les plus-values réintégrées liées au transfert d’actifs amortissables visées à l’article 210 A, 3-d du CGI.

En conclusion, la Fusion devrait être exonérée d’impôt sur les sociétés.

11.1.2. Maintien du régime SIIC

La fusion entre deux SIIC n’entraîne pas de sortie du Régime SIIC dès lors que la société absorbante s’engage, dans le traité de fusion, à se substituer à la société absorbée dans les obligations de distribution SIIC de cette dernière en application des dispositions du quatrième alinéa du IV de l’article 208 C du CGI.

La Fusion interviendra ici entre deux sociétés ayant opté pour le régime SIIC ou un régime fiscal étranger équivalent au régime SIIC français. Par conséquent, la Fusion permettra de préserver le régime SIIC de SFL.

En vertu des dispositions de l’article 208 C, II du CGI, Colonial sera soumise à des obligations de distribution au titre des bénéfices générés par son établissement stable en France. Colonial devra distribuer :

- ◆ 95% des revenus locatifs nets (y compris les bénéfices réalisés par les sociétés de personnes détenues directement) avant la fin de l’exercice qui suit celui de leur réalisation,
- ◆ 70% des plus-values résultant de la cession d’actifs immobiliers (y compris la cession d’immeubles détenus par des sociétés de personnes), de la cession de parts de sociétés de personnes et de la cession d’actions de filiales ayant opté pour le régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation,
- ◆ 100% des dividendes reçus des filiales SIIC, avant la fin de l’exercice fiscal suivant celui de leur perception.

Colonial devra également respecter ses obligations de distribution en Espagne dans le cadre du régime de la SOCIMI.

Il est précisé que le dividende dont la distribution sera soumise à l’Assemblée générale permettra de satisfaire les obligations de distribution de SFL relatives à l’exercice 2024 en vertu du régime SIIC. Cette distribution de dividendes sera considérée comme ayant été effectuée directement par SFL et non par Colonial puisqu’elle interviendra préalablement à la décision de Fusion.

Le traitement de la Fusion au regard de l’impôt sur les sociétés en France a fait l’objet d’une décision de rescrit n° 2023/3978 du 25 juillet 2023 confirmant l’application du régime de faveur selon les conditions exposées ci-avant.

11.2. TVA

La Fusion ayant lieu entre deux sociétés assujetties à la TVA, les livraisons de biens et les prestations de services effectuées le cas échéant dans le cadre de la Fusion seront exonérées de la TVA conformément aux dispositions de l’article 257 bis du CGI. Colonial sera réputée continuer la personne de SFL et sera subrogée dans les droits et obligations de SFL en matière de TVA.

Par conséquent, aucune TVA ou régularisation de TVA déductible sur les immeubles transférés dans le cadre de la Fusion n’est prévue.

11.3. Droits de mutation

La Fusion, qui implique des personnes morales passibles de l’impôt sur les sociétés, entre dans le champ d’application des dispositions de l’article 816 du CGI et, par conséquent, sera enregistrée gratuitement dans un délai d’un (1) mois à compter de la réalisation de la Fusion.

La contribution de sécurité immobilière (CSI) s’appliquera au taux de 0,1% sur la valeur réelle des biens immobiliers détenus directement par SFL.

12. Approbation de la Fusion

Conformément à l’article L. 236-9 du Code de commerce, la réalisation de la Fusion est soumise à l’approbation de l’Assemblée générale extraordinaire de la Société à la majorité des deux tiers des droits de votes, avec un quorum d’au moins 25% des actions ayant droit de vote.

En conséquence, le Conseil d’administration de la Société vous invite à vous prononcer en faveur (i) du projet de Fusion dont les modalités sont détaillées dans le présent rapport et dans le Traité de Fusion et (ii) de toute autre résolution y afférente qui vous serait présentée pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

Annexe 1 au Rapport sur la Fusion

TEXTE DE LA RÉSOLUTION PRÉSENTÉE À L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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.

L’Assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, conformément aux dispositions du Code de commerce, en particulier des articles L.236-31 à L. 236-45, connaissance prise :

- ◆ de l’avis du Comité social et économique de la Société en date du 31 janvier 2025 ;
- ◆ du projet de traité commun de fusion transfrontalière (y compris ses annexes) rédigé en langues française, anglaise et espagnole, établi par acte sous seing privé en date du 4 mars 2025 entre la Société et Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., société anonyme de droit espagnol, ayant un capital social de 1 270 286 952,50 euros, dont le siège social est sis au Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (Espagne), immatriculée au registre du commerce de Madrid sous le numéro A-28027399 (« Colonial », et collectivement avec la Société, les « Sociétés Fusionnées ») (le « Traité de Fusion ») relatif à l’opération de fusion transfrontalière envisagée par voie d’absorption de la Société par Colonial (la « Fusion Transfrontalière »), tel qu’établi par le Conseil d’administration de chacune des Sociétés Fusionnées ;
- ◆ du récépissé de dépôt du Traité de Fusion en date du 6 mars 2025 ;
- ◆ de la copie de l’avis inséré au BODACC en date du 19 mars 2025 ;
- ◆ de la copie de l’avis inséré au BALO en date du 21 mars 2025 ;
- ◆ de la copie de l’insertion parue au journal d’annonces légales Légal II digital en date du 21 mars 2025 ;
- ◆ du rapport sur la Fusion Transfrontalière, établi par le Conseil d’administration de la Société conformément aux dispositions des articles L.236-36 et R.236-24 du Code de commerce (en ce compris ses annexes, le « Rapport sur la Fusion »), auquel est annexé l’avis du Comité social et économique de la Société en date du 31 janvier 2025 ;
- ◆ du rapport relatif aux modalités de la Fusion Transfrontalière et la valeur des apports, établi par Madame Agnès Piniot, exerçant au sein du cabinet Ledouble, désignée par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris en date du 12 novembre 2024, en application des articles L.236-10, L.236-37, R.236-9 et R.22-10-7 du Code de commerce et aux dispositions des articles 6, 41 et 103 du Décret-loi Royal Espagnol 5/2023 du 28 juin 2023, pour agir en qualité de commissaire à la fusion dans le cadre de la Fusion Transfrontalière ;
- ◆ des comptes annuels certifiés de la Société et de Colonial relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2024 et des comptes annuels de la Société approuvés et certifiés relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 ainsi que les rapports de gestion de la Société des trois derniers exercices ;

approuve le Traité de Fusion dans toutes ses dispositions dont les principales stipulations sont les suivantes :

- ◆ la Fusion Transfrontalière entraînera le transfert à Colonial de l’ensemble des éléments d’actif et de passif, droits, obligations et autres rapports juridiques composant le patrimoine de la Société par voie de transmission universelle de patrimoine, sans aucune restriction ou exemption, selon les termes et conditions du Traité de Fusion, et sous réserve en particulier de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l’Article 6 du Traité de Fusion (sous réserve, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l’autorise, de la renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives) ;
- ◆ la date d’effet de la Fusion Transfrontalière, qui sera la date d’enregistrement de l’acte notarié de Fusion en Espagne qui ne pourra être antérieure à la date de remboursement intégral des obligations émises par la Société pour un montant nominal de cinq cents millions d’euros (500 000 000 €) (la « Date d’Effet »), conformément aux stipulations du Traité de Fusion et étant précisé que la Fusion Transfrontalière n’interviendra qu’après réalisation des conditions suspensives stipulées à l’Article 6 du Traité de Fusion (sous réserve, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l’autorise, de la renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives) ;
- ◆ la date d’effet comptable et d’effet fiscal de la Fusion Transfrontalière, telle que convenue entre la Société et Colonial, sera la date d’approbation de la Fusion par l’assemblée générale des actionnaires de la Société ;
- ◆ chaque action ordinaire de la Société (à l’exception des actions auto détenues par la Société le cas échéant), d’une valeur nominale de deux euros (2 €), en circulation immédiatement avant la Date d’Effet, sera échangée contre des actions ordinaires de Colonial, chacune d’une valeur nominale de deux euros et cinquante centimes (2,50 €) par action, sur la base d’une (1) action ordinaire de la Société pour treize (13) actions ordinaires de Colonial (le « Rapport d’Échange »), que les actions auto détenues par la Société seront annulées et cesseront d’exister et qu’aucune rémunération ne sera versée ou exigible en échange de ces actions ;

prend acte que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l’Article 6 du Traité de Fusion ou, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l’autorise, de la renonciation à cette date à tout ou partie desdites conditions suspensives :

- ◆ conformément à l’article L.236-40 du Code de commerce, les actionnaires ayant voté contre le projet de Fusion Transfrontalière bénéficieront du droit de céder leurs actions à un prix de soixante-dix-sept euros et cinquante centimes (77,50 €) par action. La demande de rachat, pour être recevable, devra être

formée dans un délai de dix jours à compter de la date d’appro-
bation de la Fusion Transfrontalière et être adressée à la Société
par voie électronique à l’adresse indiquée dans le Rapport sur
la Fusion ou par lettre recommandée avec demande d’avis de
réception ;

- ◆ l’évaluation prévisionnelle des éléments d’actif apportés et
des éléments de passif pris en charge et la valeur de l’actif net
transmis à leur valeur nette comptable prévisionnelle d’un mon-
tant de 1023388973 € sur la base des états financiers prévi-
sionnels de la Société à la date d’effet comptable et fiscal (et
compte tenu de l’application d’une décote technique forfaitaire
de 25000000 €), tout en prenant acte que les valeurs nettes
comptables définitives des actifs et passifs apportés par la
Société et, par conséquent, de l’actif net apporté en résultant,
devront être déterminées sur la base des comptes définitifs de
la Société à la date d’effet comptable et d’effet fiscal de la Fusion
Transfrontalière ;
- ◆ Colonial allouera, à la Date d’Effet, pour chaque action ordinaire
de la Société émise et en circulation, des actions ordinaires
de Colonial, sur la base d’une (1) action ordinaire de la Société
pour treize (13) actions ordinaires de Colonial, étant précisé que
Colonial utilisera à cet effet des actions autodétenues et n’aug-
mentera pas son capital social ;
- ◆ toute inscription en compte qui correspondait auparavant à une
action de la Société enregistrée auprès de Société Générale
Securities Services, en tant que teneur de compte conservateur,
susceptible de désigner des actions de la Société détenues (i)
au nominatif pur ou (ii) au nominatif administré immédiatement
avant la Date d’Effet, correspondra par la suite, sans qu’il soit
besoin de l’échanger, à des actions de Colonial, dont le proprié-
taire sera inscrit soit directement auprès de Société Générale
Securities Services, soit auprès de son intermédiaire financier ;
- ◆ il ne sera pas procédé à l’échange des actions de la Société
autodétenues par la Société qui seront annulées à la Date d’Effet
conformément aux dispositions de l’article L.236-3 du Code de
commerce ;
- ◆ les actions ordinaires de Colonial allouées dans le cadre de la
Fusion Transfrontalière seront de même rang (*pari passu*) à tous
égards avec l’ensemble des autres actions ordinaires de Colonial
émises et en circulation à la Date d’Effet et aucun droit spécial
ni aucune restriction ne s’appliquera aux actions ordinaires de
Colonial allouées dans le cadre de la Fusion Transfrontalière,
étant précisé que les actions ordinaires de Colonial allouées
dans le cadre de la Fusion Transfrontalière ne donneront pas
droit au dividende alloué par Colonial au titre de l’exercice clos
le 31 décembre 2024 ;

- ◆ les actions ordinaires de Colonial allouées dans le cadre de la
Fusion Transfrontalière seront entièrement libérées et libres de
tous droits des tiers et de toute sûreté ; elles sont admises aux
négociations sur les marchés réglementés de Barcelone et de
Madrid ;
- ◆ Colonial sera subrogée, à la Date d’Effet, dans tous les droits et
obligations de la Société ; et
- ◆ sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion
Transfrontalière, à compter de la Date d’Effet, la Société sera
dissoute sans liquidation ;

décide de donner, en conséquence de ce qui précède, tous pou-
voirs au Conseil d’administration, avec faculté de subdélégation
dans les conditions légales et réglementaires applicables, à l’effet
de :

- ◆ constater, en tant que de besoin, la réalisation définitive de la
Fusion Transfrontalière, sa rémunération et la dissolution de la
Société et, à cet effet, en particulier, constater la réalisation des
conditions suspensives stipulées à l’Article 6 du Traité de Fusion
(sous réserve, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit
applicable l’autorise, de la renonciation à tout ou partie desdites
conditions suspensives) ;
- ◆ négocier, signer et modifier tout acte, déclaration ou contrat
nécessaire à la finalisation de la Fusion Transfrontalière ;
- ◆ réaliser toutes les formalités requises dans le cadre de la Fusion
Transfrontalière ou en vue de régulariser et/ou de rendre oppo-
sable aux tiers la transmission des biens, droits et obligations ; et
- ◆ en tant que de besoin, réitérer les termes de la Fusion
Transfrontalière, établir tous actes réitératifs, confirmatifs, rectifi-
catifs ou supplétifs au Traité de Fusion, procéder à toutes consta-
tations, conclusions, communications et formalités, notamment
la déclaration de conformité requise par les dispositions légales
applicables, qui s’avéreraient nécessaires pour les besoins de la
réalisation définitive de la Fusion Transfrontalière.

Annexe 2 au Rapport sur la Fusion

AVIS DU COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Extrait du procès-verbal de la réunion du Comité social et économique du 31 janvier 2025

Groupe Société Foncière Lyonnaise

Le Comité Social et Économique (CSE) du Groupe SOCIÉTÉ
FONCIÈRE LYONNAISE s’est réuni le 31 janvier 2025 à 15 h 00
en salle Gaudi, sous la présidence de Madame Aude GRANT,
Directeur général.

Étaient présentes :

- ◆ Madame Laure DESSOLAIN, titulaire du deuxième collège,
- ◆ Madame Laure FERRAO, titulaire du premier collège,
- ◆ Madame Marie UNTEREINER, titulaire du deuxième collège,
- ◆ Madame Marie-Laure VIGNON, titulaire du deuxième collège.

Assistaient à la réunion :

- ◆ Monsieur François DERRIAN, Directeur des Ressources
Humaines,
- ◆ Monsieur Omar TAKALI et Madame Claire ASTRUC, représen-
tant le cabinet SECAFI, expert désigné par le Comité Social
et Économique pour l’assister dans le cadre de l’information
consultation portant sur le projet de fusion-absorption de
la Société Foncière Lyonnaise SA par la société Immobiliaria
Colonial Socimi SA.

La séance est ouverte à 15 h 00 par Madame Aude GRANT.

En conformité avec l’ordre du jour de la présente réunion, il a
notamment été délibéré sur le point suivant :

Consultation du Comité social et économique de l’Unité écono-
mique et sociale Société Foncière Lyonnaise sur le principe et les
modalités du projet de fusion-absorption de la Société Foncière
Lyonnaise SA par la société Immobiliaria Colonial Socimi SA et le
transfert consécutif des salariés de la Société Foncière Lyonnaise
SA au sein de la société Immobiliaria Colonial Socimi SA - remise
de l’avis.

Préalablement au recueil de l’avis du CSE sur le projet précité,
Monsieur Omar TAKALI et Madame Claire ASTRUC, dont la par-
ticipation à la présente réunion a fait l’objet d’un accord entre les
membres du CSE et son président, présentent le rapport élaboré
aux fins d’assister le CSE dans le cadre de l’expertise libre que ce
dernier a sollicité.

Transmis au CSE et à la Direction de SFL et mis en ligne dans la
base de données économiques, sociales et environnementales
(BDESE), ce rapport a notamment été élaboré à partir de la base
documentaire mise à disposition du cabinet SECAFI (documents
comptables, informations économiques, sociales et financières) et
des entretiens organisés avec certains représentants de la société
SFL et de la société Immobiliaria Colonial.

Il comprend notamment un rappel du rationnel du projet, une
analyse des conséquences fiscales au niveau de la société SFL,
la liste des impacts financiers, les conséquences de la fusion
absorption sur le statut individuel et collectif des salariés de SFL
et sur leurs instances représentatives du personnel ainsi que les
incidences du projet sur l’organisation et les dispositifs de partage
de la valeur en particulier.

Les annexes du rapport sont par ailleurs constituées des informa-
tions fournies par les cabinets d’avocats DARROIS et CAPSTAN,
conseils mandatés par la société Immobiliaria dans le cadre de
cette opération.

Au terme de cette présentation, il est procédé au recueil de l’avis
du CSE sur le projet soumis à consultation.

Le résultat du vote, qui a lieu à main levée, est le suivant :

- | | |
|------------------------|---|
| ◆ Votes favorables : | 4 |
| ◆ Votes défavorables : | 0 |
| ◆ Votes blancs/nuls : | 0 |

Il en ressort que le CSE de l’UES SFL émet un avis favorable à l’una-
nimité sur le projet de fusion-absorption de la Société Foncière
Lyonnaise SA par la société Immobiliaria Colonial Socimi SA
et le transfert consécutif des salariés de la Société Foncière
Lyonnaise SA au sein de la société Immobiliaria Colonial Socimi SA.

Fait à Paris, le 31/01/2025

Madame Laure DESSOLAIN
Secrétaire du CSE

Madame Aude GRANT
Présidente du CSE

2. Méthodes d’évaluation retenues pour déterminer la Parité d’Échange

Les méthodes suivantes ont été utilisées pour évaluer la Parité d’Échange :

- ◆ Références aux ANR EPRA (EPRA NTA et EPRA NDV)
- ◆ Valorisation de Colonial dans les transactions précédentes
- ◆ Objectifs de cours
- ◆ Décotes des cours des comparables boursiers à leur NTA appliquées à Colonial et SFL
- ◆ Référence aux transactions Colonial/SFL précédentes
- ◆ Transactions précédentes dans le secteur de l’immobilier.

2.1. Références aux ANR EPRA (EPRA NTA et NDV)

L’Association européenne de l’immobilier public (EPRA) est l’entité responsable de la publication des recommandations de bonnes pratiques (BPR) de l’EPRA qui sont depuis longtemps essentielles pour les déclarations financières non-GAAP des sociétés immobilières, améliorant de manière significative la transparence au sein du secteur européen coté.

L’ensemble des mesures d’Actif Net Réévalué EPRA (« ANR ») apporte des ajustements à la valeur des actions conformément aux états financiers des IFRS afin de fournir aux parties prenantes

Sur la base de l’EPRA NTA et de l’EPRA NDV pour Colonial et SFL respectivement au 31 décembre 2024, la parité d’échange devrait être :

(en € par action)	Colonial	SFL	Parité d’échange
EPRA NTA	9,63 €	88,0 €	9,1x
EPRA NDV	9,45 €	87,1 €	9,2x

2.2. Valorisation de Colonial dans les transactions précédentes

Une autre méthodologie de valorisation pertinente utilisée pour évaluer la Parité d’Échange est le prix de référence de l’augmentation de capital la plus récente réalisée par Colonial.

Le 17 mai 2024, Criteria Caixa, qui détenait une participation de 3% de Colonial, a souscrit une augmentation de capital de 622 millions d’euros à un prix mixte de 6,83 € par action (après dividende), représentant une prime d’environ 22% par rapport au prix de l’action au moment de la transaction. Sachant que Criteria Caixa, un investisseur financier professionnel, a procédé à une évaluation de Colonial à 6,83 € par action, cette dernière doit être considérée comme une référence pertinente pour la valeur intrinsèque de Colonial.

Sur la base de ce qui précède, et en supposant le cours de Bourse non affectée de SFL au 6 novembre 2024, la Parité d’Échange correspondant serait :

(en € par action)	Valorisation de Colonial dans les transactions précédentes	Cours de l’action SFL non affecté	Parité d’échange
Valorisation	6,83 €	64,0 €	9,4x

2.3. Objectifs de cours des analystes de recherche

Conformément aux pratiques usuelles pour les sociétés cotées, les actions Colonial et SFL font l’objet d’un suivi des analystes de recherche. Ces derniers publient régulièrement leur évaluation de la valeur fondamentale de chaque action au cours des 12 prochains mois, déterminant ainsi l’objectif de cours. Colonial bénéficie d’une couverture étendue, avec 23 sociétés de recherche réputées publiant sur son titre, tandis que SFL, en revanche, n’est couvert que par 2 analystes en raison de sa faible liquidité.

Afin de garantir que la Parité d’Échange fondée sur les objectifs de cours n’a pas été affectée par l’annonce de la Fusion, les objectifs de cours de SFL ont été pris en compte avant l’annonce de la Fusion. Le cours de Colonial, en revanche, n’a pas été significativement affecté par l’annonce de la Fusion, étant donné qu’il détenait déjà 98,1% de SFL. Pour cette raison, les objectifs de cours de Colonial sont considérés à compter du 18 février 2025, n’ayant pas été altérés par l’annonce de la Fusion contrairement à ceux de SFL.

les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d’une société d’investissement immobilier, dans différents scénarios.

L’analyse EPRA NTA fournit une mesure cohérente de l’ANR tangible sur la base de la continuité d’activité. Dans son calcul, l’EPRA NTA inclut tous les biens à leur valeur de marché, mais exclut la valeur de marché des instruments financiers, de l’impôt différé et des actifs incorporels.

En revanche, la Valeur Nette de Cession (EPRA NDV) représente la valeur des capitaux propres dans un scénario de cession. Il comprend tous les biens immobiliers à leur valeur de marché, exclut la valeur de marché des instruments financiers et inclut la juste valeur de la dette à taux fixe et la valeur comptable des actifs incorporels.

Comme divulgué par Colonial et SFL dans leurs comptes annuels, l’évaluation de la valorisation des actifs immobiliers de Colonial et SFL par les évaluateurs a été établie sur la base d’une approche multicritère adaptée à la nature spécifique de leurs actifs respectifs et sur la base de l’application d’au moins deux des trois méthodes suivantes : comparaison aux transactions précédentes, l’application d’un taux de capitalisation aux revenus générés et l’actualisation des flux de trésorerie générés (DCF).

Les objectifs de cours (« OC ») pour Colonial et SFL sont présentés dans les tableaux ci-dessous :

Colonial		
Nom de l’entreprise	OC (€)	Date
Goldman Sachs	6,5	16/01/2025
Intermoney Valores	8,5	15/01/2025
Bank of America	6,5	14/01/2025
Kempen	5,4	14/01/2025
ODDO BHF	6,6	07/01/2025
Jefferies	7,0	06/01/2025
J.P. Morgan	6,8	10/12/2024
Morgan Stanley	6,0	03/12/2024
Banco Sabadell	7,8	28/11/2024
JB Capital Markets	7,4	20/11/2024
Santander	8,1	15/11/2024
ALANTRA	7,2	15/11/2024
Société Générale	6,9	15/11/2024
Képler	6,1	15/11/2024
Deutsche Bank	6,0	15/11/2024
Baader/AlphaValue	4,2	14/11/2024
Citi	4,1	14/11/2024
Barclays	5,3	14/10/2024
CaixaBank BPI	8,1	08/07/2024
Bankinter	7,2	01/06/2024
Renta 4 SAB	7,0	29/02/2024
Mirabaud Securities	7,2	13/02/2024
GVC Gaesco	8,0	07/02/2024
Bestinver Securities	6,0	28/07/2023
Médiane	6,85	

SFL		
Nom de l’entreprise	OC (€)	Date
Oddo BHF	70,0	25/10/2024
Invest Securities SA	67,0	20/09/2024
Médiane	68,5	

Par conséquent, la Parité d’Échange fondée sur les objectifs de cours des analystes est le suivant :

(en € par action)	Colonial	SFL	Parité d’échange
Objectif de cours	6,85 €	68,5€	10,0x

2.4. Décotes des cours des comparables boursiers à leur NTA appliquées à Colonial et SFL

Une autre méthodologie couramment utilisée pour évaluer la valeur fondamentale consiste à appliquer les multiples des sociétés comparables cotées en Bourse. Dans ce cas, le multiple retenu est la comparaison du cours avec l’EPRA NTA, étant donné qu’il s’agit de la mesure de négociation la plus couramment utilisée et la plus pertinente dans le secteur immobilier.

L’application de la prime/(décote) à la NTA des pairs pour déterminer la valorisation implicite de SFL est pertinente en raison de la faible liquidité des actions SFL. Cette approche permet de normaliser le niveau du cours par rapport à celui auquel ses pairs cotés en France s’échangent actuellement. L’échantillon de sociétés comparables retenues pour évaluer SFL est composé de sociétés d’investissement immobilières cotées en France (« REIT »). Il comprend à la fois Gecina et Icade, des sociétés cotées en France qui sont spécialisées dans l’immobilier de bureau et possèdent un portefeuille de bureaux important en France et, à ce titre, sont considérées comme les comparables les plus pertinents de Colonial et SFL.

Gecina est une société d’investissement immobilier cotée en France, détenant un portefeuille évalué à 17,4 milliards d’euros au 31 décembre 2024. Ce portefeuille est composé à 79 % de bureaux, principalement situés en région parisienne. Au 18 février 2025, sa capitalisation boursière s’élève à 7,4 milliards d’euros.

Icade est une société d’investissement immobilier cotée en France, possédant un portefeuille évalué à 6,4 milliards d’euros au 31 décembre 2024. Celui-ci est composé à 82 % de parcs de bureaux, principalement situés en région parisienne. Au 18 février 2025, sa capitalisation boursière s’élève à 1,8 milliard d’euros.

Vous trouverez ci-dessous les décotes moyennes accordées aux EPRA NTA sur différentes périodes au 18 février 2025 :

Moyenne Prime / (Décote) sur EPRA NTA	Actuel	Cumul annuel	Dernier mois	Dernières 3 années	Covid	Dernières 5 années
Gecina	(35,3%)	(32,8%)	(33,4%)	(37,9%)	(34,6%)	(34,9%)
Icade	(63,6%)	(61,4%)	(62,7%)	(54,8%)	(44,5%)	(45,0%)
Échantillon foncières Bureau Français	(41,0%)	(38,8%)	(39,4%)	(41,8%)	(36,9%)	(37,2%)

L'échantillon Bureau Français, ci-dessus, représente la moyenne pondérée basée sur la capitalisation boursière d'Icade et de Gecina. En appliquant la prime ou la décote moyenne de cet échantillon aux cours de Colonial et de SFL, la parité d'échange qui en résulterait serait la suivante :

(en € par action)	Colonial	SFL	Parité d'échange
Décote moyenne à l'EPRA NTA de l'échantillon foncières Bureau Français (Derniers 12 mois)	5,84 €	53,4 €	9,14 x

2.5. Référence aux transactions Colonial/SFL précédentes

Cette transaction marque l'aboutissement d'un long processus de consolidation de SFL par Colonial. Au cours des dix dernières années, Colonial a progressivement acquis des participations minoritaires dans SFL.

Les parités d'échange utilisées dans les transactions où Colonial a acquis une participation minoritaire dans SFL étaient les suivantes :

- a. Acquisition de la participation de REIG 4,44% dans SFL (25 mai 2016)
 - En 2016, Colonial et Reig Capital Group Luxembourg Sàrl (« Reig ») ont conclu un accord par lequel Colonial acquerrait 2038956 actions de SFL (4,38% de son capital).
 - L'acquisition a été effectuée par le biais de deux transactions :
 - L'apport à Colonial de 1019478 actions SFL en contrepartie de la souscription de 90805920 actions Colonial sur la base d'une parité d'échange de 8,9x ;
 - La cession à Colonial de 1019478 actions au prix de 50,00 euros par action (pour un total de 50974000 euros).
- b. Acquisition de la participation d'APG 1,0% dans SFL (4 août 2016)
 - Le 4 août 2016, Colonial et APG Strategic Real Estate Pool (« APG ») ont conclu un accord par lequel Colonial acquerrait 475247 actions de SFL (1,02% de son capital).
 - L'acquisition a été effectuée par le biais de deux transactions :
 - L'apport à Colonial de 237463 actions dans SFL en contrepartie de la souscription de 2116508 actions dans Colonial évaluées à 13922000 euros sur la base d'une parité d'échange de 8,9x ; et
 - La cession à Colonial de 237624 actions au prix de 50,00 euros par action (pour un total de 11881000 euros).
- c. Acquisition de la participation de 22,2% de QIA dans SFL (15 octobre 2018)
 - En 2018, Colonial a acquis auprès de Qatar Investment Authority (« QIA ») une participation de 22,2% dans SFL dans une transaction comprenant :
 - Une composante action : 7536507 actions SFL, soit 73% des actions SFL apportées par QIA et 16,2% du capital social de SFL, échangées contre 56523803 nouvelles actions Colonial sur la base d'une parité de 7,5 actions Colonial pour 1 action SFL ;

- ii. Une composante numéraire : 2787475 actions SFL, soit 27% des actions SFL cédées par QIA et 6,0% du capital social de SFL, ont été cédées contre une contrepartie en numéraire de 203,5 millions d'euros sur la base d'un prix par action de 73,0 euros.
- d. Acquisition de la participation de 13% de Prédica dans SFL (3 juin 2021)
 - Le 3 juin 2021, Colonial et Prédica ont annoncé un accord qui prévoyait :
 - Un apport de Prédica à Colonial de 2328644 actions SFL, représentant environ 5,0% du capital social ;
 - En échange de 22494701 actions Colonial nouvellement émises, sur la base d'une parité d'échange de 9,67 actions Colonial (ex-dividende) contre 1 action SFL (ex-dividende).
 - La parité d'échange repose sur la parité de l'EPRA NDV au 31 décembre 2020, ajustée en fonction des distributions de dividendes relatives à l'exercice 2020.

2.6. Transactions précédentes dans le secteur de l'immobilier

Une autre méthodologie pertinente consiste à utiliser les multiples de valorisation implicites issus des transactions précédentes dans le secteur immobilier.

Il est toutefois essentiel de prendre en compte le contexte récent du marché immobilier, marqué par la redéfinition des taux d'intérêt en 2022, qui a entraîné un changement de paradigme. Avant 2022, la NTA constituait généralement un seuil de valorisation, tandis qu'à partir de 2022, les transactions se sont effectuées à un prix inférieur à la NTA.

Il est important de noter que la valeur des offres des transactions mentionnées ci-dessous incluait une prime de contrôle accordée par l'acquéreur. Cette prime, non pertinente dans le cadre de la Fusion, ne devrait donc pas être appliquée. Par conséquent, la décote par rapport à la NTA devrait, en théorie, être encore plus marquée que la moyenne présentée ci-dessous pour la Fusion.

La liste des offres publiques immobilières européennes de plus de 300 millions d'euros depuis janvier 2022 est présentée ci-dessous. Les zones grisées indiquent les transactions portant sur des bureaux, qui sont particulièrement pertinentes pour cette opération :

Date	Acquéreur	Cible	Pays	Prix Offre	Valeur des Capitaux Propres	P / (D) sur :
				(Devise locale)	(MM€)	NTA
Oct-24	Brookfield Asset Management	Tritax EuroBox	Royaume-Uni	0,69	557	(14%)
Sep-24	SCOR	MRM	France	35,40	114	+ 0%
Juil-24	Helios RE (Hines & Grupo Lar)	Lar España	Espagne	8,30	695	(19%)
Mai-24	JSS Real Estate SOCIMI S.A.	Árima Real Estate SOCIMI, S.A.	Espagne	8,61	245	(24%)
Avr-24	Shurgard Self Storage Ltd	Lok'nStore Group Plc	Royaume-Uni	11,10	442	+ 12%
Fev-24	Tritax Big Box	UK Commercial Property REIT	Royaume-Uni	0,71	1082	(10%)
Déc-23	LondonMetric Property plc	LXi REIT plc	Royaume-Uni	1,11	2201	(1%)
Oct-23	TPG	Intervest Offices & Warehouses	Belgique	21,00	654	(7%)
Juil-23	Carmila	Galimmo	France	9,10	294	(41%)
Avr-23	Blackstone Inc.	Industrials REIT	Royaume-Uni	1,68	582	+ 4%
Mai-22	Oaktree & Cura V.	Deutsche EuroShop	Allemagne	22,50	1390	(41%)
Mar-22	Brookfield AMC	Hibernia REIT	Irlande	1,63	1081	(5%)
Fev-22	Brookfield	Befimmo	Belgique	47,50	1351	(21%)
Jan-22	DIC Asset AG	VIB Vermögen AG	Allemagne	51,00	1413	+ 68%
Moyenne de l'échantillon Bureau après redéfinition des taux						(17%)
Moyenne de tous les secteurs						(13%)

En appliquant la décote moyenne à la NTA de SFL, sur la base des transactions analysées ci-dessus, et en valorisant Colonial au cours de 5,61 € par action au 18 février 2025, la parité d'échange qui en résulterait serait la suivante :

(en € par action)	Colonial	SFL	Parité d'Échange
SFL valorisée à la décote moyenne sur NTA des offres publiques Bureau, Colonial au cours de Bourse	5,49 €	73,2 €	13,3x

3. Synthèse des méthodes retenues pour évaluer la Parité d’Échange

Référence (18/02/2025) (en € par action)	Colonial	SFL	Parité d’Échange implicite	Prime / (Décote) sur 13,0x de Parité d’Échange par rapport à l’indicateur retenu
EPRA NTA	9,63 €	88,0 €	9,1x	+ 42,2%
EPRA NDV	9,45 €	87,1 €	9,2x	+ 41,1%
Valorisation de Colonial dans les transactions récentes	6,83 €	64,0 €	9,4x	+ 38,7%
Objectif de cours	6,85 €	68,5 €	10,0x	+ 30,0%
Décote moyenne de l’échantillon Bureau français sur NTA (Dernier 12 mois)	5,84 €	53,4 €	9,1 x	+ 42,2%
Acquisition de la participation du REIG 4,44% (25 mai 2016)	n.m.	n.m.	8,9 x	+ 46,1%
Acquisition de la participation d’APG 1,0% (4 août 2016)	n.m.	n.m.	8,9x	+ 46,1%
Acquisition de la participation de 22,2% du QIA (15 octobre 2018)	n.m.	n.m.	7,5x	+ 73,3%
Acquisition de la participation de 13% de CCA (03 juin 2021)	n.m.	n.m.	9,7x	+ 34,4%
SFL valorisée à la décote moyenne à la NTA des offres publiques dans le secteur Bureau, Colonial au cours de Bourse	5,49 €	73,2 €	13,3x	(2,3%)

La Parité d’Échange de 13,0x implique une prime selon toutes les méthodologies de valorisation retenues.

Bien que la Parité d’Échange implique une prime significative par rapport aux références analysées, elle se justifie pleinement par les synergies générées par la Fusion. Ces synergies incluent notamment la réduction des coûts liés à la cotation, la simplification de la structure juridique et une amélioration de la structure organisationnelle. Cela se traduit par une création de valeur substantielle pour les actionnaires de SFL et de Colonial, renforçant fortement la prime apparente intégrée dans la Prime d’Échange de 13,0x.

4. Méthodes retenues pour évaluer le Prix de Sortie

4.1. Contexte

Conformément à l’article L.236-40 du Code de commerce français, les actionnaires de SFL ayant voté contre la Fusion lors de l’assemblée générale peuvent exercer leur droit de sortie sur les actions de SFL qu’ils détiennent, à condition de les conserver jusqu’à l’exercice effectif de ce droit.

Le Prix de Sortie a été déterminé conformément aux dispositions de l’article R.236-26 du Code de commerce français et de l’article L.433-4 du Code monétaire et financier français.

La Fusion serait la première fusion transfrontalière en France entre deux sociétés cotées depuis la transposition en 2023 en droit français de la Directive (UE) n° 2019/2121 du 27 novembre 2019 modifiant la Directive n° 2017/1132/UE du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relative à certains aspects du droit des sociétés et, en tant que tel, il n’existe aucun précédent.

Bien que le Prix de Sortie ne doive pas obligatoirement correspondre à la Parité d’Échange, il convient de noter que ces deux éléments doivent être corrélés.

À cet égard, le Prix de Sortie a été évalué sur la base des méthodologies de valorisation suivantes :

- ◆ Contrat de liquidité des salariés
- ◆ Cours de Bourse de SFL
- ◆ Référence à l’EPRA NTA de SFL

4.2. Contrat de liquidité des salariés

Dans le cadre de l’offre publique d’achat de Colonial sur SFL en 2021, un contrat de liquidité a été conclu entre Colonial et les détenteurs d’actions gratuites non disponibles (soit en période d’acquisition, soit en période de conservation), en s’engageant à offrir aux bénéficiaires (salariés et mandataires sociaux de SFL) de ces actions gratuites des conditions de rachat de leurs actions SFL identiques à celles offertes aux actionnaires de SFL dans le cadre de l’offre publique d’achat. Le mécanisme de liquidité s’applique à environ 59% du total des actions en circulation de SFL. Étant donné que cela représente un quantum significatif, le mécanisme de liquidité constitue une référence importante pour l’évaluation du Prix de Sortie.

Le mécanisme de liquidité initial a établi une valorisation de 46,66 € par action en numéraire et de 5 actions Colonial pour une action SFL. Cependant, à la suite des ajustements effectués conformément aux termes du contrat de liquidité, le nombre d’actions Colonial à recevoir est porté à 5,174. Le mécanisme d’ajustement permet d’assurer que les droits des bénéficiaires sont maintenus en cas d’opérations sur le capital de Colonial ou SFL.

En appliquant le mécanisme de liquidité au cours actuel de Colonial, soit 5,49 € par action au 18 février 2025, une valorisation équivalente à 75,07 € par action est obtenue. Si ce même mécanisme est appliqué au cours moyen pondéré par les volumes (CMPV) des 30 derniers jours, fixé à 5,33 € par action, la valorisation issue du mécanisme de liquidité s’élèverait alors à 74,23 € par action.

Ces deux références peuvent être comparées au cours de Bourse de SFL non affecté, tel qu’observé avant l’annonce de la Fusion le 6 novembre 2024.

(en € par action)	Colonial	SFL	Prime / (Décote) au cours de Bourse non affecté de 64,0 € par action	Prime / (Décote) du Prix de Sortie de 77,5 € par action par rapport à l’indicateur retenu
Mécanisme de liquidité au cours au comptant Colonial	5,49 €	75,1 €	+ 17,3%	+ 3,2%
Mécanisme de liquidité à Colonial L30D CMPV	5,33 €	74,2 €	+ 16,0%	+ 4,4%

4.3. Cours de Bourse de SFL

Bien que l’action SFL présente une liquidité limitée et ait été impactée par l’annonce de la Fusion en novembre, le Prix de Sortie a également été comparé à son cours actuel, affecté, sur différentes périodes : le cours actuel de SFL au 18 février 2025, le cours moyen pondéré par les volumes (CMPV) sur les 60 derniers jours et celui sur les 180 derniers jours.

(en € par action) 18 février 2025	Colonial	SFL	Prime / (Décote) au cours non affecté de 64,0 € par action	Prime / (Décote) du Prix de Sortie de 77,5 € par action par rapport à l’indicateur retenu
Cours actuel	5,49 €	82,0 €	+ 28,1%	(5,5%)
CMPV sur les 60 derniers jours	5,27 €	77,3 €	+ 20,8%	+ 0,3%
CMPV sur les 180 derniers jours	5,57 €	70,1 €	+ 9,6%	+ 10,6%

4.4. Référence à l’EPRA NTA de SFL

L’analyse de l’EPRA NTA constitue la principale référence en matière de valorisation dans le secteur immobilier. Toutefois, il est essentiel de prendre en compte le contexte actuel du marché. Ainsi, afin d’évaluer le Prix de Sortie, nous l’avons comparé au NTA de décembre 2024 :

(en € par action)	Colonial	SFL	Prime / (Décote) au cours non affecté de 64,0 € par action	Prime / (Décote) du Prix de Sortie de 77,5 € par action par rapport à l’indicateur retenu
NTA	9,63 €	88,0 €	+ 42,2%	(11,9%)

- Le Prix de Sortie proposé fait ressortir une décote de 12% par rapport au NTA. Cette décote est soutenue par les trois facteurs suivants :
- ◆ Performances historiques des cours des sociétés comparables dans le secteur bureau ;
 - ◆ Précédentes offres publiques dans le secteur immobilier, et dans le secteur du Bureau en particulier ;
 - ◆ Ajustement pour refléter les coûts de structure et les taxes.

Comme mentionné précédemment, les principaux comparables de Colonial et SFL, à savoir Gecina et Icade, se négocient en bourse avec des décotes significatives par rapport à leur NTA ces dernières années, atteignant entre 30% et 40%.

Par ailleurs, l’analyse des précédentes offres publiques conduit à une conclusion similaire : depuis 2022, les transactions dans le secteur des bureaux se sont clôturées avec une décote moyenne de 17% par rapport au NTA, tandis qu’un ensemble plus large de transactions immobilières a enregistré une décote d’environ 13%.

Enfin, les évaluations ne prennent pas en compte les coûts de structure ni les impôts dus par une société. Par conséquent, pour analyser l’évaluation globale de l’entreprise et en utilisant l’EPRA NTA comme référence, il est nécessaire d’ajuster l’EPRA NTA déclarée afin de refléter ces éléments, qui ne sont pas inclus dans la GAV. Après cet ajustement appliqué à la dernière EPRA NTA déclarée par SFL, la valeur ajustée ressort inférieure de 12% à 16% par rapport à l’EPRA NTA actuelle.

En résumé, ces trois éléments viennent renforcer la justification du Prix de Sortie et soutenir la décote appliquée par rapport à la NTA.

4.5. Synthèse des méthodes retenues pour évaluer le Prix de Sortie

Référence (18/02/2025) (en € par action)	SFL	Prime / (Décote) au cours non affecté de 64,0 € par action	Prime / (Décote) du Prix de Sortie de 77,5 € par action par rapport à l'indicateur retenu
Mécanisme de liquidité au cours actuel de Colonial	75,1 €	+ 17,3%	+ 3,2%
Mécanisme de liquidité au CMPV sur les 30 derniers jours de Colonial	74,2 €	+ 16,0%	+ 4,4%
Cours actuel	82,0 €	+ 28,1%	(5,5%)
CMPV sur les 60 derniers jours	77,3 €	+ 20,8%	+ 0,3%
CMPV sur les 180 derniers jours	70,1 €	+ 9,6%	+ 10,6%
NTA	88,0 €	+ 42,2%	(11,9%)
Comparable français du secteur du Bureau - Prime / (Décote) à la NTA sur les 12 derniers mois	53,4 €	(16,6%)	+ 45,2%
Comparable français du secteur du Bureau - Prime / (Décote) à la NTA sur les 3 dernières années	53,4 €	(20,0%)	+ 51,4%
Décote des précédentes offres publiques à la NTA	73,2 €	+ 14,4%	+ 5,8%

À l’exception de l’analyse du cours de Bourse actuel, fortement impacté par la réaction du marché après l’annonce de la Fusion, le Prix de Sortie proposé de 77,5 € reflète des primes significatives par rapport aux autres méthodologies de valorisation ainsi qu’au NTA, pour les raisons précédemment exposées.

Annexe 14.6 – Ordre du jour et projet de résolutions soumis à l’Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 avril 2025

Ordre du jour

À titre ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2024.
2. Approbation des comptes consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2024.
3. Affectation du résultat de l’exercice clos le 31 décembre 2024 et fixation du dividende.
4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce conclues en 2024, et approbation de ces conventions.
5. Renouvellement du mandat de Madame Arielle Malard de Rothschild, Administratrice.
6. Renouvellement du mandat de Monsieur Pere Viñolas Serra, Administrateur.
7. Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José Brugera Clavero, Administrateur.
8. Nomination de la société Forvis Mazars SA en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de la société PricewaterhouseCoopers Audit SA dont le mandat arrive à son terme.
9. Nomination de la société Deloitte & Associés en qualité d’auditeur en charge de la certification des informations en matière de durabilité.
10. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l’article L.22-10-8 II du Code de commerce.
11. 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. Approbation des éléments de rémunération 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. Approbation des éléments de rémunération 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. Avis consultatif sur l’ambition de la société en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

15. 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.
16. Pouvoirs en vue des formalités.

À titre extraordinaire :

1. 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.
2. Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet d’émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d’une offre au public, à l’exclusion des offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l’augmentation de capital, prix d’émission.
3. Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet d’émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par une offre visée au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l’augmentation de capital, prix d’émission.
4. Autorisation au Conseil d’administration, en cas d’augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’augmenter le nombre de titres à émettre.
5. 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.
6. 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.
7. Limitation globale des autorisations.
8. 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.

9. 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.

10. Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’ef-fet 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.

11. Examen et approbation d’un projet de traité de fusion trans-frontalière 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 réalisa-tion 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. Pouvoirs en vue des formalités.

Résolutions

À titre ordinaire:

PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2024)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise, du rapport de gestion du Conseil d’administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2024 tels que ces comptes lui ont été présen-tés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice de 122447526,45 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2024)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise, du rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion du Conseil d’adminis-tration ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2024 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, lesquels font apparaître un bénéfice (part du Groupe) de 206925 milliers d’euros.

TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat de l’exercice clos le 31 décembre 2024 et fixation du dividende)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d’admi-nistration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

1. constate que le bénéfice comptable de l’exercice clos le 31 décembre 2024, après impôts et dotation aux provisions, s’élève à 122447526,45 euros;

2. constate que le bénéfice distribuable de l’exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit:

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024:	122 447 526,45 euros
Report à nouveau antérieur:	744 283 186,22 euros
Soit le bénéfice distribuable:	866 730 712,67 euros

3. décide, sur proposition du Conseil d’administration, de ver-ser aux actionnaires un dividende unitaire net par action fixé à 2,85 euros, soit un montant global du dividende de 122 409 780,00 euros compte tenu des 42950800 actions composant le capital social au 31 décembre 2024;

4. décide, sur proposition du Conseil d’administration, de prélever la totalité du montant du dividende sur le résultat de l’exercice, soit la somme de 122409780,00 euros.

Les actions détenues par la Société n’ouvrant pas droit au divi-dende, les sommes correspondant au dividende non versé à rai-son de ces actions ainsi que celles correspondant aux dividendes auxquels des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectées au compte « Report à nouveau » lors de la mise en paiement du dividende. Le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

Le détachement du coupon interviendra le 28 avril 2025.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à compter du 30 avril 2025.

L’Assemblée générale confère au Conseil d’administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général, ou, en accord avec ce dernier, au Directeur général délégué, tous pouvoirs à l’effet de mettre en œuvre la présente décision et notamment de constater, s’il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués et le montant affecté au « Report à nouveau ».

L’Assemblée générale prend acte que le dividende de 122409780,00 euros (soit 2,85 euros par action) présente en totalité le caractère d’un revenu de capitaux mobiliers au sens de l’article 158, 3-1° du Code général des impôts, et est intégralement payé à partir de résultats antérieurement exonérés dans le cadre du régime des Sociétés d’Investissement Immobilier Cotées prévu à l’article 208 C du Code général des impôts.

En conséquence, pour les personnes physiques résidentes de France, le dividende perçu, même en cas d’option globale pour le barème progressif de l’impôt sur le revenu, ne bénéficie pas de l’abattement de 40 % prévu par l’article 158, 3-2° du Code général des impôts (article 158, 3-3°-b bis du Code général des impôts).

La distribution sera soumise au prélèvement forfaitaire non libéra-toire prévu à l’article 117 quater du Code général des impôts et à la retenue à la source de l’article 119 bis du même Code.

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

Lorsqu’il est distribué à des actionnaires personnes physiques non domiciliés en France, le dividende est soumis à une retenue à la source au taux de 12,8%. Ce taux est porté à :

- ♦ 15% si le dividende est versé (i) à des organismes sans but lucratif ayant leur siège dans un État de l’Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qui seraient imposés dans les conditions prévues au 5 de l’article 206 du Code général des impôts s’ils avaient leur siège en France ou (ii) à des organismes de placement collectifs français (notamment OPCVM, OPCI ou SICAF) ou étrangers comparables,
- ♦ 75% si le dividende est payé hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l’article 238-0 A, 1 et 2 bis-1° du Code général des impôts, ou
- ♦ 25% dans les autres cas (articles 119 bis et 187 du Code général des impôts).

En application de l’article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants:

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l’abattement de 40%	Montant du dividende non éligible à l’abattement de 40% pour les personnes domiciliées en France	Montant ayant la nature d’un remboursement d’apport	Montant total distribué ⁽¹⁾
2021	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 031 803,00 €
2022	4,20 €	0,00 €	4,20 €	0,00 €	180 119 822,40 €
2023	2,40 €	0,00 €	2,40 €	0,00 €	102 925 612,80 €

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

QUATRIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, et approbation de ces conventions)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’adminis-tration sur le gouvernement d’entreprise et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conventions nouvelles conclues en 2024 qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Madame Arielle Malard de Rothschild, Administratrice)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise, constatant que le mandat d’admi-

Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l’actionnaire. Dans ce cas, l’actionnaire non-ré-sident devra fournir à la Société un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l’hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10% au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu’il perçoit ne sont pas soumis à l’impôt sur les sociétés ou à un impôt équi-valent à l’étranger, la Société doit verser au Trésor Public français un impôt égal à 20% du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distri-bués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d’éviter ce prélèvement, l’actionnaire non-résident devra fournir à la Société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la Société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l’impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l’impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun (article 208 C, II ter du Code général des impôts).

nistrateur de Madame Arielle Malard de Rothschild vient à expi-ration à l’issue de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2027.

SIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Pere Viñolas Serra, Administrateur)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise, constatant que le mandat d’ad-ministrateur de Monsieur Pere Viñolas Serra vient à expiration à l’issue de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2027.

SEPTIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Juan José Brugera Clavero, Administrateur)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise, constatant que le mandat d’administrateur de Monsieur Juan José Brugera Clavero vient à expiration à l’issue de la présente Assemblée, décide de le renouveler pour une durée d’une année, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2025.

HUITIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Nomination de la société Forvis Mazars SA en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de la société PricewaterhouseCoopers Audit SA dont le mandat arrive à son terme)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration, constatant que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société PricewaterhouseCoopers Audit SA vient à échéance à l’issue de la présente Assemblée générale et que, en application du II de l’article L.821-45 du Code de commerce, son mandat ne peut être prolongé, décide de nommer pour une durée de six années, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2030, la société Forvis Mazars SA, Société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 784824153, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en remplacement de la société PricewaterhouseCoopers Audit SA.

NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Nomination de la société Deloitte & Associé en qualité d’auditeur en charge de la certification des informations en matière de durabilité)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration, décide, en application des articles L.821-40 et suivants du Code de commerce et de l’article 38 de l’ordonnance n° 2003-1142 du 6 décembre 2023, de nommer en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, la société Deloitte & Associés, société par actions simplifiée dont le siège social est sis 6 Place de la Pyramide, 92908 Paris la Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 572028041, pour la durée restant à courir du mandat de ladite société au titre de la mission de certification des comptes, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice 2028.

DIXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l’article L.22-10-8 II du Code de commerce)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration

sur le gouvernement d’entreprise, approuve, conformément aux articles L.22-10-8 II et R.22-10-14 du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2025, telle que décrite au paragraphe 4 du Rapport sur le Gouvernement d’Entreprise présenté par le Conseil d’administration.

ONZIÈME RÉOLUTION 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l’article L.22-10-34 I du Code de commerce, les informations qui y sont mentionnées relatives aux rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2024, telles que décrites au paragraphe 5 du Rapport sur le Gouvernement d’Entreprise présenté par le Conseil d’administration

DOUZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d’entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l’article L.22-10-34 II du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Dimitri Boulte, en sa qualité de Directeur général du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024, tels que décrits au paragraphe 5.2.2 du Rapport sur le Gouvernement d’Entreprise présenté par le Conseil d’administration.

TREIZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des éléments de rémunération 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil sur le gouvernement d’entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l’article L.22-10-34 II du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Madame Aude Grant, en sa qualité de Directeur général du 21 au 31 décembre 2024, tels que décrits au paragraphe 5.2.4 du Rapport sur le Gouvernement d’Entreprise présenté par le Conseil d’administration.

QUATORZIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Avis consultatif sur l’ambition de la société en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après

avoir pris connaissance de l’ambition de la Société en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre telle qu’exposée au paragraphe 1.1 du Rapport de durabilité 2024 figurant dans le Document d’enregistrement universel de la Société, émet un avis favorable sur celle-ci.

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

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration :

- Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l’autorisation donnée par l’Assemblée générale mixte du 16 avril 2024 par sa dixième résolution ordinaire, d’acheter des actions de la Société.
- Autorise, conformément aux dispositions des articles L.22-10-62 et suivants et L.225-210 et suivants du Code de commerce, le Conseil d’administration à acheter, conserver ou transférer, en une ou plusieurs fois, des actions de la Société, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente Assemblée le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d’augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir postérieurement à la présente Assemblée dans les conditions suivantes :
 - le prix unitaire maximum d’achat ne devra pas excéder, hors frais, 110 euros par action, étant précisé qu’en cas d’opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves suivie de la création et de l’attribution gratuite d’actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence ;
 - en conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s’élève, à titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2024, à 472458800 euros correspondant à 4295080 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de la présente Assemblée ou d’opérations ultérieures.
- Fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation.
- Prend acte que les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l’amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L’acquisition, l’échange, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués à tout moment, y compris en période d’offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d’un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options

ou à des bons, ou par la remise d’actions par suite de l’émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d’administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d’administration appréciera. La part du programme qui peut s’effectuer par négociation de blocs n’est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d’actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d’actions étant notamment :

- ♦ d’allouer des actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou à certains d’entre eux, de la Société et/ou des sociétés ou groupements d’intérêt économique qui lui sont liés ou lui seront liés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi pour pouvoir bénéficier des régimes concernés, et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l’entreprise, (ii) de tout plan d’achat ou d’attribution gratuite d’actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d’options d’achat ou d’attribution gratuite d’actions au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d’entre eux, notamment dans les conditions des articles L.225-177 et suivants, L.22-10-56 et suivants du Code de commerce et des articles L.225-197-1 et suivants, L.22-10-59 et L.22-10-60 du même Code ;
- ♦ d’assurer la liquidité de l’action Société Foncière Lyonnaise par l’intermédiaire d’un prestataire de services d’investissement agissant dans le cadre d’un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise par l’Autorité des Marchés Financiers ;
- ♦ de remettre des actions à l’occasion de l’exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d’un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;
- ♦ d’annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l’article L.22-10-62 du Code de commerce et sous réserve de l’adoption par la présente Assemblée de l’autorisation de réduire le capital social proposée dans la première résolution extraordinaire ci-après ;
- ♦ la conservation des actions de la Société et leur remise ultérieure à titre de paiement ou d’échange dans le cadre d’opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d’apport, dans la limite de 5 % du capital ;
- ♦ et, plus généralement, de réaliser toute autre opération qui viendrait à être autorisée par la loi ou la réglementation en vigueur et/ou toute pratique de marché qui viendrait à être admise.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l’Autorité des Marchés Financiers, le nombre d’actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d’actions achetées, déduction faite du nombre d’actions revendues pendant la durée de l’autorisation.

Le Conseil d’administration informera chaque année l’Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l’article L.22-10-62 du Code de commerce.

5. Confère tous pouvoirs au Conseil d’administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d’achats et de ventes d’actions, établir tous documents notamment d’information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l’Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d’une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

SEIZIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d’un original, d’une copie ou d’un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

À titre extraordinaire :

PREMIÈRE 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce et les articles L.22-10-49 et suivants du même Code, notamment des articles L.225-129-2, L.225-135 et L.22-10-51 dudit Code, ainsi qu’aux dispositions des articles L.228-91 et suivants dudit Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l’Assemblée générale mixte du 13 avril 2023, par sa première résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d’augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en une ou plusieurs fois, par émission d’actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est

précisé que l’émission d’actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue.

3. Décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société, susceptibles d’être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 100 000 000 d’euros. À ce plafond s’ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises 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. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d’euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d’émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s’il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l’ensemble des titres de créance dont l’émission est prévue par les deuxième, troisième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l’émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d’administration conformément à l’article L.228-40 du Code de commerce.

La durée des emprunts (donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société) autres que ceux qui seraient représentés par des titres à durée indéterminée, ne pourra excéder cinquante (50) ans. Les emprunts (donnant accès à des actions ordinaires de la Société) pourront être assortis d’un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l’objet d’un remboursement, avec ou sans prime, ou d’un amortissement, les titres pouvant en outre faire l’objet de rachats en bourse, ou d’une offre d’achat ou d’échange par la Société.

5. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières, qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
6. Décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d’administration fixera les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscription à titre irréductible

conformément aux dispositions légales en vigueur et pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises, qui s’exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n’ont pas absorbé la totalité de l’émission, le Conseil d’administration pourra utiliser, dans l’ordre qu’il détermine, les facultés prévues par l’article L.225-134 du Code de commerce ou certaines d’entre elles : (i) limiter l’émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l’émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits, ou (iii) offrir au public, tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l’étranger.

7. Décide que le Conseil d’administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :
 - déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer, compte tenu des indications contenues dans son rapport, leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
 - passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu’il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l’étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s’avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
 - prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d’autres cas d’ajustement ;
 - imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s’il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
 - faire procéder, le cas échéant, à l’admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

Le Conseil d’administration pourra, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

DEUXIÈME 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants du Code de commerce et les articles L.22-10-49 et suivants du même Code, notamment des articles L.225-129-2, L.225-135 et L.22-10-52 dudit Code, ainsi qu’aux dispositions des articles L.228-91 et suivants dudit Code :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l’Assemblée générale mixte du 13 avril 2023 par sa deuxième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d’augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu’il appréciera, tant en France qu’à l’étranger par voie d’offre au public à l’exclusion des offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions ordinaires de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l’émission d’actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.

Les offres au public, décidées en vertu de la présente résolution pourront être associées, dans le cadre d’une même émission ou de plusieurs émissions réalisées simultanément, à des offres visées au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier.

3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital de la Société, susceptibles d’être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d’euros. À ce plafond s’ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
4. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises 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. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d’euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d’émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s’il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l’ensemble des titres de créance dont l’émission est prévue par les première, troisième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l’émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d’administration conformément à l’article L.228-40 du Code de commerce.

5. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
6. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre, étant entendu que le Conseil d’administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et/ou réductible, pour souscrire les actions ordinaires ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales, les modalités et les conditions d’exercice sur tout ou partie de l’émission, sans donner lieu à la création de droits négociables. Les titres non souscrits en vertu de ce droit feront l’objet d’un placement public en France et/ou à l’étranger et/ou sur le marché international.
7. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n’ont pas absorbé la totalité de l’émission d’actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d’administration pourra utiliser, dans l’ordre qu’il estimera opportun, l’une ou l’autre des facultés ci-après mentionnées à l’article L.225-134 du Code de commerce:
 - limiter l’émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l’augmentation décidée, ou
 - répartir librement tout ou partie des actions et/ou valeurs mobilières non souscrites.
8. Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions et valeurs mobilières donnant accès au capital émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d’émissions de bons de souscription, du prix d’émission desdits bons, sera au moins égale au prix minimum prévu, le cas échéant, par les dispositions légales et/ou réglementaires applicables au jour de l’émission et ce, que les valeurs à émettre de manière immédiate ou différée soient ou non assimilables aux titres de capital déjà émis ;

9. Délègue tous pouvoirs au Conseil d’administration pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment pour :
 - déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
 - passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu’il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l’étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s’avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
 - prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d’autres cas d’ajustement ;
 - imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s’il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
 - faire procéder, le cas échéant, à l’admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.
10. Prend acte que le Conseil d’administration, en cas d’usage de cette délégation, établira un rapport complémentaire certifié par le commissaire aux comptes, décrivant les conditions définitives de l’opération et donnant des éléments d’appréciation de l’incidence effective sur la situation de l’actionnaire.

Le Conseil d’administration pourra, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

TROISIÈME 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’adminis-

tration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant, conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants et L.22-10-49 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L.225-129-2, L.225-135 et L.22-10-52 dudit Code, ainsi qu’aux dispositions des articles L.228-91 et suivants du même Code, et du 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier :

1. Met fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l’Assemblée générale mixte du 13 avril 2023 par sa troisième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence à l’effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu’il appréciera, tant en France qu’à l’étranger, par voie d’offre visée au 1° de l’article L.411-2 du Code monétaire et financier, à l’émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions ordinaires de la Société et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances ; il est précisé que l’émission d’actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de préférence est exclue.
3. Décide que le plafond du montant nominal des augmentations de capital social susceptibles d’être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d’euros. À ce plafond s’ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.
4. Prend acte que les émissions susceptibles d’être réalisées en application de la présente délégation sont limitées à 30 % du capital social par an, étant précisé que le délai d’un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de la présente délégation. Le Conseil d’administration vérifiera si le plafond de 30 % précité n’a pas été atteint au cours des douze (12) mois précédant l’émission envisagée, en tenant compte des modifications du capital de la Société affectant le dénominateur.
5. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises 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. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d’euros ou la contre-valeur de ce mon-

tant à la date de la décision d’émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s’il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l’ensemble des titres de créance dont l’émission est prévue par les première, deuxième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l’émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d’administration conformément à l’article L.228-40 du Code de commerce.

6. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
7. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre.
8. Décide que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n’ont pas absorbé la totalité de l’émission, le Conseil d’administration pourra utiliser, dans l’ordre qu’il estimera opportun, l’une ou l’autre des facultés ci-après mentionnées à l’article L.225-134 du Code de commerce :
 - limiter l’émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l’augmentation décidée,
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français ou à l’étranger, ou
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
9. Délègue tous pouvoirs au Conseil d’administration pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment pour :
 - déterminer les caractéristiques, montants et modalités des émissions ainsi que des titres émis, déterminer la catégorie des titres émis et fixer leur prix de souscription, avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive ou les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ;
 - passer toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu’il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l’étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s’avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
 - prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d’autres cas d’ajustement ;
 - imputer le cas échéant les frais des augmentations de capi-
- 202
- 203

tal sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s’il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;

- faire procéder, le cas échéant, à l’admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre.

10. Prend acte que le Conseil d’administration, en cas d’usage de cette délégation, établira un rapport complémentaire certifié par le commissaire aux comptes, décrivant les conditions définitives de l’opération et donnant des éléments d’appréciation de l’incidence effective sur la situation de l’actionnaire.

Le Conseil d’administration pourra, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

QUATRIÈME 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l’article L.225-135-1 du Code de commerce :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l’Assemblée générale mixte du 13 avril 2023 par sa cinquième résolution extraordinaire.
2. Autorise, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée, le Conseil d’administration à décider, pour chacune des émissions décidées en application des première, deuxième et troisième résolutions extraordinaires de la présente Assemblée et s’il constate une demande excédentaire de souscription, notamment en vue d’octroyer une option de surallocation conformément aux pratiques de marché, d’augmenter le nombre de titres à émettre, dans les conditions de l’article L.225-135-1 susvisé et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l’émission est décidée.

Le Conseil d’administration pourra, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

CINQUIÈME 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux articles L.225-129-2, L.22-10-54 et L.228-92 du Code de commerce :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l’Assemblée générale mixte du 13 avril 2023 par sa sixième résolution extraordinaire.
2. Délégue au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider, sur le fondement et dans les conditions de la deuxième résolution extraordinaire l’émission d’actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires à émettre par la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique comportant une composante d’échange (à titre principal ou subsidiaire) initiée en France ou à l’étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d’une société dont les actions sont admises aux négociations sur l’un des marchés réglementés visés à l’article L.22-10-54 susvisé, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ordinaires et valeurs mobilières.

Le plafond du montant nominal des augmentations de capital susceptibles d’être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à 100 000 000 d’euros, ce montant s’imputant sur le plafond fixé par les deuxième et troisième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée. À ce plafond s’ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour protéger les droits des titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises 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. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d’euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d’émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s’il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l’ensemble des titres de créance dont l’émission est prévue par les première, deuxième, troisième, et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l’émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d’administration conformément à l’article L.228-40 du Code de commerce.

4. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.
5. Décide que le Conseil d’administration aura tous pouvoirs à l’effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :
 - de fixer la parité d’échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
 - de déterminer les modalités d’émission et les caractéristiques des valeurs mobilières susceptibles d’être émises en vertu de la présente résolution ;
 - de constater le nombre de titres apportés à l’échange ;
 - de déterminer les dates, conditions d’émission, notamment le prix et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;
 - de prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce en conformité avec les dispositions légales réglementaires ;
 - d’inscrire au passif du bilan à un compte « prime d’apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d’émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
 - de procéder, s’il y a lieu, à l’imputation sur ladite « prime d’apport » de l’ensemble des frais et droits occasionnés par l’opération autorisée ;
 - de faire procéder, le cas échéant, à l’admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ;
 - de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l’opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Conseil d’administration pourra, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

SIXIÈME 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et

statuant conformément aux articles L.225-147 et L.22-10-53 du Code de commerce :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l’Assemblée générale mixte du 13 avril 2023 par sa septième résolution extraordinaire.
2. Délégue au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, les pouvoirs à l’effet de procéder, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^e alinéas de l’article L.225-147 susvisé, à l’émission d’actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, 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, lorsque les dispositions de l’article L.22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises.

Le plafond du montant nominal d’augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l’ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 20 % du capital de la Société à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s’appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l’affectant postérieurement à la présente Assemblée générale.

3. Décide que les valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société ainsi émises 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. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être émises soit en euros, soit en devises étrangères, soit en toutes unités monétaires établies par référence à plusieurs devises.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder 2 000 000 000 d’euros ou la contre-valeur de ce montant à la date de la décision d’émission, étant précisé (i) que ce montant ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s’il en était prévu, (ii) que ce montant est commun à l’ensemble des titres de créance dont l’émission est prévue par les première, deuxième, troisième et cinquième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée, (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l’émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d’administration conformément à l’article L.228-40 du Code de commerce.

4. Prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

5. Décide que le Conseil d’administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment pour :
- statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1^{er} et 2^e alinéas de l’article L.225-147 susvisé, sur l’évaluation des apports et l’octroi d’avantages particuliers ;
 - déterminer les dates, conditions d’émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions nouvelles et/ou, le cas échéant, des titres donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de la Société ;
 - imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes d’apport afférentes à ces apports et, s’il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la dotation de la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
 - prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d’autres cas d’ajustement ;
 - faire procéder, le cas échéant, à l’admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires, des valeurs mobilières à émettre ou des actions qui seraient émises par exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ;
 - constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s’avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Le Conseil d’administration pourra, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, subdéléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

SEPTIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Limitation globale des autorisations)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, décide de fixer à 100 000 000 d’euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d’être réalisées en vertu des délégations conférées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires de la présente Assemblée, étant précisé qu’à ce montant nominal s’ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

HUITIÈME 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et statuant conformément aux articles L.225-129-2, L.225-130 et L.22-10-50 du Code de commerce :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l’Assemblée générale mixte du 13 avril 2023 par sa neuvième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d’augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu’il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes ou toute autre somme dont la capitalisation est admise, suivie de l’émission et de l’attribution gratuite d’actions ou de l’élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
3. Délègue au Conseil d’administration le pouvoir de décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
4. Décide que le plafond du montant nominal d’augmentation de capital, immédiat ou à terme, résultant de l’ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 25 000 000 d’euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte des plafonds d’augmentation de capital résultant des émissions d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières autorisées par les première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième résolutions extraordinaires soumises à la présente Assemblée.
5. Décide que le Conseil d’administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment pour :
 - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital ;
 - fixer le nombre d’actions ordinaires nouvelles à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital social sera augmentée ;
 - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l’élévation de la valeur nominale des titres de capital existants portera effet ;
 - décider, le cas échéant, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions corres-

- pondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation applicable ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d’autres cas d’ajustement ;
- imputer, le cas échéant, sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles le montant des frais afférents à l’augmentation de capital correspondante et, s’il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission ;
- faire procéder, le cas échéant, à l’admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ordinaires à émettre ;
- constater la réalisation des augmentations de capital résultant de la présente résolution et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s’avéreraient nécessaires à la réalisation de ces émissions.

Le Conseil d’administration pourra, dans les limites qu’il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

NEUVIÈME 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)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l’article L.22-10-62 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d’administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l’utilisation des diverses autorisations d’achat d’actions données par l’Assemblée générale au Conseil d’administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l’opération, étant précisé que cette limite de 10 % s’applique à un nombre d’actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée.
2. Autorise le Conseil d’administration à imputer la différence entre la valeur d’achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.
3. Délègue au Conseil d’administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d’annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables corres-

pondantes, procéder à la modification corrélative des statuts, et d’une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.

4. Fixe à dix-huit (18) mois à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d’effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

DIXIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Délégation de compétence au Conseil d’administration à l’effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d’épargne d’entreprise, sans droit préférentiel de souscription, durée de l’autorisation, finalités, modalités, plafond)

L’Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L.22-10-49, L.225-129-6, L.225-138 I et II et L.225-138-1 du Code de commerce et aux articles L.3332-18 et suivants du Code du travail :

1. Met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l’Assemblée générale mixte du 13 avril 2023 par sa onzième résolution extraordinaire.
2. Délègue au Conseil d’administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée, sa compétence pour décider d’augmenter le capital social sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu’il déterminera, par l’émission d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société réservée aux salariés et anciens salariés adhérents du plan d’épargne d’entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise, ou encore par l’attribution gratuite d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société, notamment par l’incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, dans les limites légales et réglementaires.
3. Le plafond du montant nominal d’augmentation de capital de la Société, immédiat ou à terme, résultant de l’ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 500 000 euros, étant précisé que ce plafond est fixé (i) compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires et (ii) de façon autonome et distincte de tout autre plafond prévu en matière de délégation d’augmentation de capital.

Si les souscriptions n’ont pas absorbé la totalité d’une émission de titres, l’augmentation de capital ne sera réalisée qu’à concurrence du montant des titres souscrits.

4. Décide de supprimer au profit de ces salariés et anciens salariés adhérents du plan d’épargne d’entreprise du Groupe Société Foncière Lyonnaise le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou valeurs mobilières don-

nant accès à des actions ordinaires à émettre dans le cadre de la présente délégation, et de renoncer à tout droit aux actions ou autres valeurs mobilières attribuées gratuitement sur le fondement de la présente délégation.

5. Décide :

- de fixer la décote offerte dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise à 30% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action Société Foncière Lyonnaise sur Euronext Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et à 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L.3332-25 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration pourra réduire cette décote s'il le juge opportun, notamment en cas d'offre aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de titres sur le marché international et/ou à l'étranger afin de satisfaire les exigences des droits locaux applicables. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres valeurs mobilières en application des dispositions ci-dessous ;
- que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de la décote mentionnée au tiret ci-dessus ne peut pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne d'entreprise si cet écart avait été de 30% ou de 40% lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L.3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; et sous réserve que la prise en compte de la contre-valeur pécuniaire des actions ordinaires attribuées gratuitement, évaluée au prix de souscription, n'ait pas pour effet de dépasser les limites légales.

6. Décide que le Conseil d'administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment :

- arrêter les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres ;
- déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- arrêter, dans les conditions légales, la liste des sociétés, ou groupements, dont les salariés et anciens salariés pourront souscrire aux actions ordinaires ou valeurs mobilières émises et, le cas échéant, recevoir les actions ordinaires ou valeurs mobilières attribuées gratuitement ;
- déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital, ainsi que les modalités de l'émission ou de l'attribution gratuite ;
- fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires des actions ordinaires ou valeurs mobilières nouvelles à provenir de la ou des augmentations de capital ou des titres objet de chaque attribution gratuite, objet de la présente résolution ;

- fixer les conditions et modalités des émissions d'actions ou de valeurs mobilières qui seront réalisées en vertu de la présente délégation et notamment leur date de jouissance, et les modalités de leur libération ;
- arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
- constater la réalisation de l'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
- déterminer, s'il y a lieu, la nature des titres attribués à titre gratuit, ainsi que les conditions et modalités de cette attribution ;
- déterminer, s'il y a lieu, le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite ci-dessus fixée, le ou les postes des capitaux propres où elles sont prélevées ainsi que la date de jouissance des actions ainsi créées ;
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- prendre toute mesure pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci, notamment celles relatives à la cotation des titres créés, et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital, et généralement faire le nécessaire.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Directeur général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs généraux délégués, le pouvoir qui lui est conféré au titre de la présente résolution.

ONZIÈME RÉOLUTION 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)

L'Assemblée générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, conformément aux dispositions du Code de commerce, en particulier des articles L.236-31 à L.236-45, connaissance prise :

- ◆ de l'avis du Comité social et économique de la Société en date du 31 janvier 2025 ;
- ◆ du projet de traité commun de fusion transfrontalière (y compris ses annexes) rédigé en langues française, anglaise et espagnole, établi par acte sous seing privé en date du 4 mars 2025 entre la Société et Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., société anonyme de droit espagnol, ayant un capital social de 1270286952,50 euros, dont le siège social est sis au Paseo de la Castellana 52, 28046 Madrid (Espagne), immatriculée au registre du commerce de Madrid sous le numéro A-28027399 (« Colonial », et collectivement avec la Société, les « Sociétés Fusionnées ») (le « Traité de Fusion ») relatif à l'opération de fusion transfrontalière envisagée par voie d'absorption de la Société par Colonial (la « Fusion Transfrontalière »), tel qu'établi par le

- Conseil d'administration de chacune des Sociétés Fusionnées ;
- ◆ du récépissé de dépôt du Traité de Fusion en date du 6 mars 2025 ;
- ◆ de la copie de l'avis inséré au BODACC en date du 19 mars 2025 ;
- ◆ de la copie de l'avis inséré au BALO en date du 21 mars 2025 ;
- ◆ de la copie de l'insertion parue au journal d'annonces légales Légal II digital en date du 21 mars 2025 ;
- ◆ du rapport sur la Fusion Transfrontalière, établi par le Conseil d'administration de la Société conformément aux dispositions des articles L.236-36 et R.236-24 du Code de commerce (en ce compris ses annexes, le « Rapport sur la Fusion »), auquel est annexé l'avis du Comité social et économique de la Société en date du 31 janvier 2025 ;
- ◆ du rapport relatif aux modalités de la Fusion Transfrontalière et la valeur des apports, établi par Madame Agnès Piniot, exerçant au sein du cabinet Ledouble, désignée par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris en date du 12 novembre 2024, en application des articles L.236-10, L.236-37, R.236-9 et R.22-10-7 du Code de commerce et aux dispositions des articles 6, 41 et 103 du Décret-loi Royal Espagnol 5/2023 du 28 juin 2023, pour agir en qualité de commissaire à la fusion dans le cadre de la Fusion Transfrontalière ;
- ◆ des comptes annuels certifiés de la Société et de Colonial relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et des comptes annuels de la Société approuvés et certifiés relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 ainsi que les rapports de gestion de la Société des trois derniers exercices ;

approuve le Traité de Fusion dans toutes ses dispositions dont les principales stipulations sont les suivantes :

- ◆ la Fusion Transfrontalière entraînera le transfert à Colonial de l'ensemble des éléments d'actif et de passif, droits, obligations et autres rapports juridiques composant le patrimoine de la Société par voie de transmission universelle de patrimoine, sans aucune restriction ou exemption, selon les termes et conditions du Traité de Fusion, et sous réserve en particulier de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 6 du Traité de Fusion (sous réserve, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, de la renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives) ;
- ◆ la date d'effet de la Fusion Transfrontalière, qui sera la date d'enregistrement de l'acte notarié de Fusion en Espagne qui ne pourra être antérieure à la date de remboursement intégral des obligations émises par la Société pour un montant nominal de cinq cents millions d'euros (500 000 000 €) (la « Date d'Effet »), conformément aux stipulations du Traité de Fusion et étant précisé que la Fusion Transfrontalière n'interviendra qu'après réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 6 du Traité de Fusion (sous réserve, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, de la renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives) ;
- ◆ la date d'effet comptable et d'effet fiscal de la Fusion Transfrontalière, telle que convenue entre la Société et Colonial, sera la date d'approbation de la Fusion par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société ; et

- ◆ chaque action ordinaire de la Société (à l'exception des actions auto détenues par la Société le cas échéant), d'une valeur nominale de deux euros (2 €), en circulation immédiatement avant la Date d'Effet, sera échangée contre des actions ordinaires de Colonial, chacune d'une valeur nominale de deux euros et cinquante centimes (2,50 €) par action, sur la base d'une (1) action ordinaire de la Société pour treize (13) actions ordinaires de Colonial (le « Rapport d'Échange »), que les actions autodétenues par la Société seront annulées et cesseront d'exister et qu'aucune rémunération ne sera versée ou exigible en échange de ces actions ;

prend acte que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 6 du Traité de Fusion ou, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, de la renonciation à cette date à tout ou partie desdites conditions suspensives :

- ◆ conformément à l'article L.236-40 du Code de commerce, les actionnaires ayant voté contre le projet de Fusion Transfrontalière bénéficieront du droit de céder leurs actions à un prix de soixante-dix-sept euros et cinquante centimes (77,50 €) par action. La demande de rachat, pour être recevable, devra être formée dans un délai de dix jours à compter de la date d'approbation de la Fusion Transfrontalière et être adressée à la Société par voie électronique à l'adresse indiquée dans le Rapport sur la Fusion ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ◆ l'évaluation prévisionnelle des éléments d'actif apportés et des éléments de passif pris en charge et la valeur de l'actif net transmis à leur valeur nette comptable prévisionnelle d'un montant de 1023388973 € sur la base des états financiers prévisionnels de la Société à la date d'effet comptable et fiscal (et compte tenu de l'application d'une décote technique forfaitaire de 25 000 000 €), tout en prenant acte que les valeurs nettes comptables définitives des actifs et passifs apportés par la Société et, par conséquent, de l'actif net apporté en résultant, devront être déterminées sur la base des comptes définitifs de la Société à la date d'effet comptable et d'effet fiscal de la Fusion Transfrontalière ;
- ◆ Colonial allouera, à la Date d'Effet, pour chaque action ordinaire de la Société émise et en circulation, des actions ordinaires de Colonial, sur la base d'une (1) action ordinaire de la Société pour treize (13) actions ordinaires de Colonial, étant précisé que Colonial utilisera à cet effet des actions autodétenues et n'augmentera pas son capital social ;
- ◆ toute inscription en compte qui correspondait auparavant à une action de la Société enregistrée auprès de Société Générale Securities Services, en tant que teneur de compte conservateur, susceptible de désigner des actions de la Société détenues (i) au nominatif pur ou (ii) au nominatif administré immédiatement avant la Date d'Effet, correspondra par la suite, sans qu'il soit besoin de l'échanger, à des actions de Colonial, dont le propriétaire sera inscrit soit directement auprès de Société Générale Securities Services, soit auprès de son intermédiaire financier ;

- ◆ il ne sera pas procédé à l'échange des actions de la Société autodétenues par la Société qui seront annulées à la Date d'Effet conformément aux dispositions de l'article L.236-3 du Code de commerce ;
- ◆ les actions ordinaires de Colonial allouées dans le cadre de la Fusion Transfrontalière seront de même rang (*pari passu*) à tous égards avec l'ensemble des autres actions ordinaires de Colonial émises et en circulation à la Date d'Effet et aucun droit spécial ni aucune restriction ne s'appliquera aux actions ordinaires de Colonial allouées dans le cadre de la Fusion Transfrontalière ;
- ◆ les actions ordinaires de Colonial allouées dans le cadre de la Fusion Transfrontalière seront entièrement libérées et libres de tous droits des tiers et de toute sûreté ;
- ◆ Colonial sera subrogée, à la Date d'Effet, dans tous les droits et obligations de la Société ; et
- ◆ sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion Transfrontalière, à compter de la Date d'Effet, la Société sera dissoute sans liquidation ;

décide de donner, en conséquence de ce qui précède, tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires applicables, à l'effet de :

- ◆ constater, en tant que de besoin, la réalisation définitive de la Fusion Transfrontalière et sa rémunération et, à cet effet, en particulier, constater la réalisation des conditions suspensives

- stipulées à l'Article 10 du Traité de Fusion (sous réserve, dans la mesure où le Traité de Fusion ou le droit applicable l'autorise, de la renonciation à tout ou partie desdites conditions suspensives) ;
- ◆ négociier, signer et modifier tout acte, déclaration ou contrat nécessaire à la finalisation de la Fusion Transfrontalière ;
 - ◆ réaliser toutes les formalités requises dans le cadre de la Fusion Transfrontalière ou en vue de régulariser et/ou de rendre opposable aux tiers la transmission des biens, droits et obligations ; et
 - ◆ en tant que de besoin, réitérer les termes de la Fusion Transfrontalière, établir tous actes réitératifs, confirmatifs, rectificatifs ou supplétifs au Traité de Fusion, procéder à toutes constatations, conclusions, communications et formalités, notamment la déclaration de conformité requise par les dispositions légales applicables, qui s'avéreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation définitive de la Fusion Transfrontalière.

DOUZIÈME RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Annexe 14.7 - Patrimoine - Inventaire au 31 décembre 2024

Immeubles en portefeuille au 31 décembre 2024		Surface Utile Brute Locative							RIE Fitness	Archives, réserves & débarras	Parkings et boxes (en unité)
		Total SUBL	Bureaux	Commerces	Hôtels	Théâtres	Habitation				
1 ^{er}	Louvre Saint-Honoré	41995 m²	25205 m²	16037 m²	-	-	-	753 m²	-	181	
2 ^e	#cloud.paris	31677 m²	29875 m²	-	-	-	-	246 m²	1556 m²	211	
7 ^e	103 Grenelle	17202 m²	15585 m²	258 m²	-	-	-	1052 m²	307 m²	100	
8 ^e	Washington Plaza	46740 m²	41096 m²	406 m²	-	-	-	2557 m²	2681 m²	662	
8 ^e	Hausmann Saint- Augustin	13434 m²	11683 m²	791 m²	-	-	-	-	960 m²	104	
8 ^e	Galerie des Champs- Élysées	6418 m²	-	4599 m²	-	-	-	-	1819 m²	117	
8 ^e	90 Champs- Élysées	8844 m²	7912 m²	932 m²	-	-	-	-	-	0	
8 ^e	92 Champs- Élysées	7199 m²	4347 m²	2852 m²	-	-	-	-	-	0	
8 ^e	Cézanne Saint-Honoré	27401 m²	24136 m²	1849 m²	-	-	-	-	1416 m²	128	
9 ^e	Condorcet	24883 m²	20375 m²	-	-	-	1562 m²	1301 m²	1644 m²	50	
9 ^e	Édouard VII	54101 m²	28859 m²	6822 m²	3125 m²	8019 m²	4509 m²	1090 m²	1677 m²	523	
12 ^e	Scope	22670 m²	20269 m²	-	-	-	-	1760 m²	641 m²	366	
15 ^e	Biome	24635 m²	22452 m²	-	-	-	759 m²	1111 m²	313 m²	84	
15 ^e	Pasteur	39590 m²	38452 m²	961 m²	-	-	-	-	176 m²	443	
16 ^e	83 Marceau	9734 m²	8737 m²	690 m²	-	-	-	-	307 m²	129	
17 ^e	131 Wagram	8952 m²	8007 m²	-	-	-	-	-	945 m²	114	
Neuilly- sur- Seine	176 Charles de Gaulle	6870 m²	5546 m²	1196 m²	-	-	-	-	128 m²	123	
Total		392344 m²	312537 m²	37392 m²	3125 m²	8019 m²	6831 m²	9869 m²	14572 m²	3335	

COMPTES CONSOLIDÉS

02

SFL
Document d'enregistrement universel 2024

214	A - État consolidé de la situation financière	218	E - Notes annexes
215	B - État consolidé du résultat global	218	I - Principes comptables généraux
216	C - État de variation des capitaux propres consolidés	218	II - Faits marquants
217	D - Tableau de flux de trésorerie consolidés	219	III - Effets des changements liés au climat
		221	IV - Information sectorielle
		223	V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement
		228	VI - Données liées à l'activité
		231	VII - Financement
		236	VIII - Capitaux propres et résultat par action
		237	IX - Provisions
		238	X - Rémunérations et avantages consentis au personnel
		241	XI - Impôts et taxes
		242	XII - Engagements hors-bilan
		243	XIII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie
		244	XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 18 février 2025.



A - État consolidé de la situation financière

ACTIFS			
(en milliers d’euros)	Notes Partie E	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	V - 1	3955	1421
Immobilisations corporelles	V - 2	21676	22761
Immeubles de placement	V - 4	7 358 814	7 156 813
Actifs financiers	VII - 5	237	237
Autres actifs	VI - 4	141 764	112 880
Total Actifs non-courants		7 526 446	7 294 112
Clients et autres débiteurs	VI - 3	55 460	33 360
Actifs financiers	VII - 5	171	612
Autres actifs	VI - 4	934	4 662
Trésorerie et équivalents de trésorerie	VII - 6	84 696	96 776
Total Actifs courants		141 261	135 410
Total Actifs		7 667 706	7 429 521
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
(en milliers d’euros)	Notes Partie E	31/12/2024	31/12/2023
Capital	VIII - 1	85 901	85 771
Réserves		3 348 825	4 093 159
Résultat de la période		206 925	- 638 767
Total Capitaux propres, part du Groupe		3 641 652	3 540 164
Intérêts minoritaires		986 950	941 976
Total Intérêts minoritaires		986 950	941 976
Total des Capitaux propres		4 628 602	4 482 140
Emprunts et dérivés passifs	VII - 1	149 1844	198 3226
Provisions non courantes	IX - 1	1485	1348
Impôts différés passifs	XI - 2	97 236	172 955
Autres passifs	VI - 6	72 394	50 157
Total Passifs non-courants		1 662 958	2 207 686
Fournisseurs et autres créditeurs	VI - 5	57 341	28 075
Emprunts et concours bancaires	VII - 1	125 3112	644 429
Provisions courantes	IX - 1	1 673	836
Autres passifs	VI - 6	64 020	66 355
Total Passifs courants		1 376 146	739 695
Total Capitaux propres et Passifs		7 667 706	7 429 521

B - État consolidé du résultat global

(en milliers d’euros)	Notes Partie E	2024	2023
Revenus locatifs		248 829	234 420
Charges immobilières brutes		- 52 024	- 53 497
Charges immobilières récupérées		44 305	41 992
Charges immobilières nettes de récupération		- 7 719	- 11 505
Loyers nets	VI - 1	241 110	222 915
Autres produits d’exploitation	VI - 2	7 058	10 528
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	V - 3	- 1 551	- 1 906
Variation nette des provisions	IX - 2	1 712	- 6 021
Frais de personnel	X - 1	- 20 120	- 15 514
Autres frais généraux	VI - 7	- 10 443	- 8 433
Résultat de cession des immeubles de placement	V - 5	0	- 158
Variation de valeur des immeubles de placement	V - 4	104 535	- 960 277
Résultat opérationnel		322 299	- 758 865
Charges financières	VII - 2	- 63 562	- 57 654
Produits financiers	VII - 2	3 557	1 644
Résultat avant impôts		262 294	- 814 876
Impôts	XI - 1-2	24 176	28 005
Résultat net		286 470	- 786 872
Part du Groupe		206 925	- 638 767
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII - 6	79 545	- 148 105
Résultat net par action	VIII - 4	4,82 €	- 14,90 €
Résultat net dilué par action	VIII - 4	4,81 €	- 14,90 €
Autres éléments du résultat global			
Pertes et gains actuariels	IX - 1	- 38	132
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat		- 38	132
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	VII - 3	- 6 882	- 23 994
Éléments susceptibles d’être reclassés ultérieurement en résultat		- 6 882	- 23 994
Total des autres éléments du résultat global		- 6 920	- 23 862
Résultat net et autres éléments du résultat global		279 550	- 810 734
Part du Groupe		200 005	- 662 629
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	VIII - 6	79 545	- 148 105

C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d’euros)	Capital nominal	Prime d’émission	Réserve de réévaluation	Actions d’auto-contrôle	Réserve de couverture	Autres réserves	Résultat consolidé	Part du Groupe	Participa-tions ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2022	85729	160003	22621	-18318	30684	3954857	143430	4379003	1097432	5476435
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-638767	-638767	-148105	-786872
Total des autres éléments du résultat global, net d’impôt	-	-	-	-	-23994	132	-	-23862	-	-23862
Résultat de l’exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-23994	132	-638767	-662629	-148105	-810734
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	143430	-143430	-	-	-
Augmentation de capital	42	-42	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	3878	-	-	-	3878	-	3878
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-3744	-	-	-	-3744	-	-3744
Paie­ments fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3755	-	3755	-	3755
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-180100	-	-180100	-7351	-187451
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2023	85771	159961	22621	-18184	6690	3922074	-638767	3540164	941976	4482140
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	206925	206925	79545	286470
Total des autres éléments du résultat global, net d’impôt	-	-	-	-	-6882	-38	-	-6920	-	-6920
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-6882	-38	206925	200005	79545	279550
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-638767	638767	-	-	-
Augmentation du capital	130	-130	-	-	-	-	-	-	-	-
Imputation des actions propres	-	-	-	830	-	-	-	830	-	830
Impacts des plus-values et moins-values sur actions propres	-	-	-	-630	-	-	-	-630	-	-630
Paie­ments fondés sur des actions	-	-	-	-	-	3851	-	3851	-	3851
Distributions versées par SFL	-	-	-	-	-	-103076	-	-103076	-34571	-137646
Autres	-	-	-	-	-	505	-	505	-	505
Capitaux propres au bilan à la clôture au 31 décembre 2024	85901	159831	22621	-17983	-192	3184550	206925	3641652	986950	4628602

D - Tableau de flux de trésorerie consolidés

(en milliers d’euros)	Notes Partie E	2024	2023
Flux de trésorerie liés à l’activité			
Résultat de la période - part du Groupe		206925	-638767
Variation de valeur des immeubles de placement	V - 4	-104534	960277
Dotations nettes aux amortissements (hors provisions sur actifs immobilisés)	V - 3	1551	1906
Dotations nettes aux provisions du passif	IX - 1	937	-486
Plus ou moins-values de cession des immeubles de placement	V - 6	-	158
Étalements des franchises de loyers et droits d’entrée	VI - 1	-31206	-44820
Avantages consentis au personnel	X - 3	3851	3755
Part des intérêts minoritaires	VIII - 6	79545	-148105
Capacité d’autofinancement après résultat financier net et après impôt		157069	133918
Résultat financier	VII - 2	60005	56010
Charge d’impôt	XI - 1-2	-24176	-28005
Capacité d’autofinancement avant résultat financier net et avant l’impôt		192899	161924
Variation du besoin en fonds de roulement		-10641	10889
Intérêts versés		-69667	-54511
Intérêts reçus		1982	1244
Impôt versé		-14596	-4229
Flux net de trésorerie généré par l’activité		99977	115318
Flux de trésorerie liés aux opérations d’investissement			
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement	XIII - 1	-97466	-62380
Acquisitions d’immobilisations incorporelles et corporelles		-3001	-5053
Dettes sur acquisition d’actif		16998	-15147
Cessions d’immeubles de placement, d’immobilisations corporelles et incorporelles	V - 5	-	58296
Frais sur cessions d’immeubles de placement	V - 5	-	-421
Autres encaissements et décaissements		-615	397
Flux net de trésorerie lié aux opérations d’investissement		-84085	-24308
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Flux affectés aux opérations sur actions propres		201	134
Distributions versées aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise	VIII - 3	-103076	-180100
Distributions versées aux actionnaires minoritaires		-34571	-7351
Encaissements provenant des emprunts	XIII - 2	3757500	3403736
Remboursements d’emprunts	XIII - 2	-3647882	-3279994
Autres variations financières		-144	-92
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-27972	-63666
Variation de trésorerie		-12080	27344
Trésorerie nette à l’ouverture		96776	69433
Trésorerie nette à la clôture	XIII - 1	84696	96776
Variation de trésorerie		-12080	27344

E - Notes annexes

I - Principes comptables généraux

I - 1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 16/06/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du groupe SFL ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu’adopté dans l’Union Européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les textes publiés par l’IASB et d’application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- ◆ Amendement à la norme IAS 1 (Présentation des états financiers) précisant le classement des passifs courant et non courant (notamment ceux faisant l’objet de covenants).
- ◆ Amendements à IAS 7 & IFRS 7 « Ententes de financement de fournisseurs » qui prévoient de nouvelles informations qualitatives et quantitatives permettant aux utilisateurs des états financiers : d’évaluer l’incidence des ententes de financement de fournisseurs sur les passifs et les flux de trésorerie d’une entité, et de comprendre l’incidence de ces ententes sur l’exposition d’une entité au risque de liquidité et les répercussions sur une entité si elle n’avait plus accès à ce type d’ententes.
- ◆ Amendement à la norme IFRS 16 précisant la méthode d’évaluation du passif résultant d’une opération de cession-bail.

Ces normes et interprétations officielles depuis le 1^{er} janvier 2024 n’entraînent pas d’impact significatif pour le Groupe.

I - 2) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d’euros. Ils comprennent les états financiers de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

Les filiales sont consolidées à partir du moment où le groupe SFL en prend le contrôle et jusqu’à la date à laquelle ce contrôle est transféré à l’extérieur du Groupe. Quand il y a une perte de contrôle d’une filiale, les états financiers consolidés de l’exercice comprennent les résultats sur la période pendant laquelle le Groupe en avait le contrôle.

La méthode de l’intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que le groupe SFL contrôle, notamment en vertu d’un pacte d’actionnaires dont les conditions pour qualifier une situation de contrôle sont réunies, ou par détention de la majorité des droits de vote.

Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. note V - 4).

I - 3) Estimations et jugements comptables déterminants

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la direction dans un contexte actuel d’environnement géopolitique et économique incertain se traduisant par des pressions inflationnistes, des hausses des taux d’intérêt ainsi que des coûts de matières premières et de l’énergie, des pénuries et de volatilité des taux de change dont l’impact sur les perspectives d’avenir reste difficile à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

Compte tenu des incertitudes inhérentes aux estimations, le Groupe revoit celles-ci sur la base d’informations régulièrement mises à jour. Il se peut que les résultats réels soient finalement différents des estimations faites à la date de préparation des états financiers consolidés.

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

- ◆ Évaluation des immeubles de placement : le patrimoine locatif fait l’objet d’expertises indépendantes. Les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de flux de trésorerie actuels et futurs, et appliquent des facteurs de risque, soit dans les prévisions de flux de trésorerie (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit dans les taux de rendement, d’actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur à terminaison en capitalisant le loyer anticipé à 10 ans (cf. note V - 4).
- ◆ Évaluation des instruments financiers : tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note VII - 4).

II - Faits marquants

II - 1) Projet de fusion

Le 6 novembre 2024 les conseils d’administration de SFL et de son actionnaire majoritaire, Immobiliaria Colonial, ont décidé d’initier une analyse approfondie concernant une possible fusion de SFL dans Colonial.

II - 2) Changement de Direction générale

Dimitri Boulte a quitté ses fonctions de Directeur général de SFL le 21 décembre 2024. Aude Grant, Directrice générale déléguée, a été nommée Directeur général de SFL à compter de cette date.

II - 3) Opérations

Au cours de l’exercice 2024, le groupe SFL a commercialisé environ 21 000 m² de surfaces, principalement de bureaux.

Les signatures les plus significatives incluent la prise à bail de Squarepoint dans l’immeuble du #cloud.paris sur 3 523 m² et de Skadden dans l’immeuble de Cézanne Saint Honoré sur 2 722 m².

Au 31 décembre 2024, les surfaces en développement représentent environ 14 % du patrimoine du Groupe.

Elles sont constituées principalement du projet de rénovation de l’immeuble de bureaux Scope (anciennement Rives de Seine) situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²). Celui-ci fait l’objet d’une importante restructuration depuis le départ de son locataire le 30 septembre 2022. Les travaux de curage et de désamiantage ont été réceptionnés en mai 2024. Les travaux de restructuration ont démarré en août, à la suite de la signature du marché en juin 2024. La livraison est prévue à l’été 2026.

L’immeuble Haussmann Saint-Augustin (environ 12 000 m²) fait aussi l’objet d’une restructuration depuis le départ de WeWork le 30 juin 2024. Le chantier a démarré en octobre 2024, à la suite de la réception des travaux de curage. La livraison est prévue en mai 2025.

Le permis de construire du projet de restructuration de l’ancien siège de GRDF rue Condorcet (environ 23 000 m²) a été obtenu en octobre 2024.

Aucune acquisition ni cession n’ont été réalisées en 2024.

II - 4) Financements

En juin 2024, la ligne de crédit bilatérale de 100 millions d’euros signée avec BNP Paribas en mai 2018 a été renouvelée pour 5 ans (avec deux possibilités d’extension d’un an). Le contrat inclut un mécanisme d’ajustement de la marge en fonction de l’atteinte de trois critères de développement durable.

En juillet 2024, SFL a prolongé d’une année supplémentaire, jusqu’en décembre 2029, la maturité du crédit syndiqué à terme de 300 millions d’euros mis en place en décembre 2022.

En juillet 2024 également, un programme EMTN (Euro Medium Term Notes) de 2,5 milliards d’euros a été mis en place pour préparer de nouvelles émissions obligataires.

En novembre 2024, SFL a contracté auprès d’Immobiliaria Colonial une ligne de financement long terme de 500 millions d’euros. Cette nouvelle ligne n’est pas tirée au 31 décembre 2024. Elle vient s’ajouter à la ligne de financement court terme de 600 millions d’euros mise en place en 2023 et tirée à hauteur de 562 millions d’euros au 31 décembre 2024.

Enfin, en novembre 2024 également, SFL a mis à jour, communément avec Immobiliaria Colonial, son cadre de financement vert (« Green Financing Framework »).

II - 5) Fiscalité

Au cours du premier semestre 2024, la SAS Pargal a exercé l’option pour le régime SIIC, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024. L’exercice de cette option a entraîné la comptabilisation d’une dette d’« exit tax » dans les comptes du Groupe (cf. note XI - 3), ainsi que la reprise du stock d’impôts différés liés à cette société.

II - 6) Système d’information

SFL a basculé sur un ERP nouveau (SAP 4/HANA) le 1^{er} janvier 2024. Les comptes consolidés audités au 31 décembre 2024 ont été produits sur la base de ce nouvel ERP.

II - 7) Événements post-clôture

Fusion entre Colonial et SFL : fixation de la parité d’échange

Le 18 février 2025, dans le cadre de l’analyse du projet de fusion entre Colonial et sa filiale SFL, les conseils d’administration des deux sociétés ont fixé la parité d’échange à 13 actions Colonial pour 1 action SFL, et le prix de sortie à 77,5 euros par action SFL (coupon attaché). Le prix de sortie serait ajusté du montant du dividende 2024, voté avant la réalisation de la fusion. La parité d’échange et le prix de sortie ont été déterminés sur la base d’une évaluation multicritère. La signature du traité de fusion, qui aurait lieu début mars et qui reprendra la parité d’échange et le prix de sortie, reste soumise à l’approbation des conseils d’administration de Colonial et SFL. La réalisation de la fusion est prévue au second semestre 2025, sous réserve de l’approbation des actionnaires de SFL et Colonial lors des assemblées générales qui se tiendront d’ici la fin du mois d’avril 2025, et des formalités usuelles à ce type d’opération.

III - Effets des changements liés au climat

Le changement climatique entraîne de profondes mutations dans le domaine de l’économie, d’où la nécessité d’être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les enjeux majeurs associés à ces changements ont conduit à des objectifs très ambitieux impliquant des transformations radicales, notamment dans le cadre du pacte vert européen, du pacte de Glasgow (COP26), ou encore de l’accord de Paris (COP21).

L’objectif de cette note est de présenter les incidences de ces changements sur l’activité et la performance du Groupe, ainsi que les principaux effets sur les comptes consolidés.

III - 1) Effets des changements liés au climat sur la situation financière du Groupe

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre en France. De ce fait, le Groupe a mis en place une stratégie pour assurer le suivi des risques et impacts des changements climatiques ainsi que des mesures pour y faire face.

Les principaux effets sur les comptes consolidés en lien avec les changements climatiques ont été appréhendés. Ces impacts ne sauraient être chiffrés avec une parfaite exactitude, ces derniers étant difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période. Ceci étant, les répercussions majeures sur les données financières sont les suivantes :

- ◆ Une hausse des dépenses d’investissement et des coûts d’exploitation des immeubles dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d’adapter les actifs au changement climatique. Il s’agit par exemple de labelliser « bâtiment bas carbone » tous les grands projets, déployer le réemploi de matériaux et matériels, construire en béton bas carbone, utiliser des matériaux biosourcés, limiter la déconstruction, généraliser l’installation de la technologie LED dans le système d’éclairage, mettre en place des systèmes de chauffage et de refroidissement plus efficaces, fiabiliser la mesure des consommations énergétiques, développer les bornes de recharge électriques et les parkings vélo, promouvoir la sobriété auprès de nos clients. Le montant des investissements directement liés aux objectifs ESG, inclus dans le plan de dépense à 5 ans est de 16 millions d’euros.
- ◆ Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA : European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l’atteinte des objectifs ESG.

III - 2) Financements « verts »

La totalité des emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1698 millions d’euros) détenus par le Groupe au 31 décembre 2024 sont des « obligations vertes » (green bonds).

L’objectif de SFL est de renforcer toujours plus la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière. Ces obligations constituent une alternative aux financements corporate classiques dans un contexte où la prise de conscience par les entreprises quant aux questions de durabilité est de plus en plus importante. L’intention du Groupe est que toutes les obligations qu’il émettra à l’avenir soient émises en vertu de son Cadre de Financement Vert (*Green Financing Framework*). La détention d’instruments financiers verts représente pour la société un avantage concurrentiel et un investissement attrayant pour les marchés des capitaux, dont l’intérêt pour ce type d’investissement est en augmentation continue.

Outre les instruments de financement de projets labellisés RSE ci-dessus, SFL détient également des instruments de financement bancaire indexés sur des indicateurs de performance RSE. Au cours de l’année 2024, le Groupe a mis en place une ligne de crédit revolving de 100 millions d’euros, portant à 1570 millions d’euros (soit 84%) le montant des financements bancaires

incorporant une composante liée au respect des objectifs RSE (principalement des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre).

III - 3) Prise en compte des changements climatiques dans les valorisations des immeubles de placement

Le Groupe a collecté et transmis aux évaluateurs les informations nécessaires à la réalisation des grilles ESG bureaux élaborées par l’AFREXIM (Association Française des sociétés d’expertise immobilière).

Ces données ont permis aux experts immobiliers d’avoir une vision plus fine des actifs au regard de la consommation en énergie primaire, des émissions de Gaz à effet de Serre, et du suivi des actions mises en place comme l’existence d’un audit énergétique (DPE à ce stade), la performance vis-à-vis de la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ou encore le respect du Décret Tertiaire. Le Groupe travaille à l’identification de plans d’action de réduction des consommations par actif.

Les évaluateurs ont estimé que, à ce stade, les informations disponibles pour rationaliser l’impact exact des aspects liés au climat, ainsi que des autres composantes de l’ESG sur les valeurs de marché sont insuffisantes, car de nombreux investisseurs ont récemment finalisé leur stratégie et ne font que commencer à collecter des indicateurs de performance. De même, l’existence ou non d’une prime verte pour les bâtiments les plus durables fait l’objet d’un monitoring et d’un échange continu sur le marché.

La détermination des justes valeurs des actifs réalisée par les évaluateurs indépendants a tenu compte des aspects liés aux changements climatiques, compte tenu de la connaissance actuelle du marché et des transactions récentes.

III - 4) Autres effets potentiels sur les comptes consolidés de SFL

Les autres impacts potentiels des changements climatiques, n’ayant pas eu d’incidence sur les comptes consolidés concernent notamment :

- ◆ Les taxes liées à la réglementation environnementale (IAS 37) : les différents investissements réalisés par le Groupe lui ont permis d’être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, le Groupe n’a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d’anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d’entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. Pour cette raison, aucune provision n’a été comptabilisée au 31 décembre 2024 en guise de taxes ou de sanctions pour non-respect des normes réglementaires émergentes.
- ◆ La dépréciation des actifs (IAS 36) ou la réestimation des durées d’utilité et des valeurs résiduelles des immobilisations (IAS 16) : les actifs du groupe étant principalement des immeubles de placement pris en compte à leur juste valeur (option Fair Market Value), il n’y a pas d’impact sur les comptes du groupe au regard de ces normes.

IV - Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu’ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés par répartition géographique.

Au niveau de l’état consolidé du résultat global :

(en milliers d’euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2024
Revenus locatifs	191495	54145	3189	-	248829
Charges immobilières brutes	-40156	-10933	-935	-	-52024
Charges immobilières récupérées	31761	11700	844	-	44305
Charges immobilières nettes de récupération	-8395	768	-91	-	-7719
Loyers nets	183100	54913	3097	-	241110
Autres produits d’exploitation	4384	1588	142	943	7058
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-167	-	-	-1383	-1551
Variation nette de provisions	3390	-	-672	-1006	1712
Frais de personnel	-	-	-	-20120	-20120
Autres frais généraux	-	-	-	-10443	-10443
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	85706	21136	-2307	-	104535
Résultat opérationnel	276414	77637	260	-32010	322299
Charges financières	0	1699	0	-65260	-63562
Produits financiers	-	0	0	3555	3557
Résultat avant impôts	276414	79335	260	-93715	262294
Impôts	74048	-	-	-49872	24176
Résultat net	350462	79335	260	-143587	286470
Part du Groupe	278607	72742	260	-144683	206925
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71855	6594	-	1096	79545
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	-38	-38
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	-38	-38
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-6882	-6882
Éléments susceptibles d’être reclassés ultérieurement en résultat	-	-	-	-6882	-6882
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	-6920	-6920
Résultat net et autres éléments du résultat global	350462	79335	260	-150507	279550
Part du Groupe	278607	72742	260	-151603	200005
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	71855	6594	-	1096	79545

(en milliers d’euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2024
Actifs sectoriels	5 607 636	1625357	85391	349324	7 667 706
Total des actifs	5 607 636	1625357	85391	349324	7 667 706

La ventilation sectorielle pour la période précédente s’établit de la façon suivante :

(en milliers d’euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	2023
Revenus locatifs	177 361	53 873	3 186	-	234 420
Charges immobilières brutes	- 39 373	- 13 050	- 1 075	-	- 53 497
Charges immobilières récupérées	29 954	11 169	869	-	41 992
Charges immobilières nettes de récupération	- 9 419	- 1 880	- 205	-	- 11 505
Loyers nets	167 942	51 992	2 980	-	222 915
Autres produits d’exploitation	7 771	1 102	219	1 436	10 528
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations	-	-	-	- 1 906	- 1 906
Variation nette de provisions	- 5 164	-	-	- 857	- 6 021
Frais de personnel	-	-	-	- 15 514	- 15 514
Autres frais généraux	-	-	-	- 8 433	- 8 433
Résultat de cession des immeubles de placement	- 158	-	-	-	- 158
Variation de valeur des immeubles de placement	- 68 110	- 266 542	- 12 624	-	- 960 277
Résultat opérationnel	- 510 720	- 213 448	- 9 425	- 25 273	- 758 865
Charges financières	-	-	-	- 57 654	- 57 654
Produits financiers	-	-	-	1 644	1 644
Résultat avant impôts	- 510 720	- 213 448	- 9 425	- 81 283	- 814 876
Impôts	-	-	-	28 005	28 005
Résultat net	- 510 720	- 213 448	- 9 425	- 53 279	- 786 872
Part du Groupe	- 377 939	- 197 804	- 9 425	- 53 600	- 638 767
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	- 132 782	- 15 644	-	320	- 148 105
Autres éléments du résultat global					
Pertes et gains actuariels	-	-	-	132	132
Éléments qui ne seront pas ultérieurement reclassés en résultat	-	-	-	132	132
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	- 23 994	- 23 994
Éléments susceptibles d’être reclassés ultérieurement en résultat		-	-	- 23 994	- 23 994
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	- 23 862	- 23 862
Résultat net et autres éléments du résultat global	- 510 720	- 213 448	- 9 425	- 77 141	- 810 734
Part du Groupe	- 377 939	- 197 804	- 9 425	- 77 462	- 662 629
Part des intérêts minoritaires ne donnant pas le contrôle	- 132 782	- 15 644	-	320	- 148 105
(en milliers d’euros)	Paris QCA	Autre Paris	Croissant Ouest	Structure	31/12/2023
Actifs sectoriels	5 634 069	1 559 374	85 300	125 430	7 404 173
Actifs non affectés	-	-	-	25 348	25 348
Total des actifs	5 634 069	1 559 374	85 300	150 778	7 429 521

Les actifs sectoriels sont constitués principalement des immeubles du Groupe II n’y a pas de ventilation sectorielle des passifs, qui proviennent pour l’essentiel de financements corporate ou obligataires non garantis et non affectés à des secteurs.

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

- ♦ Paris Quartier Central d’Affaires « QCA » : marché comprenant le triangle d’Or et la cité Financière de Paris, soit une partie des 1er, 2e, 9e, 8e, 16e et 17e arrondissements. Ce secteur est délimité à l’ouest par la Porte Maillot, l’avenue de Malakoff et le Trocadéro, au nord par la Porte Champerret, l’avenue de Villiers et la gare Saint-Lazare, à l’est par la rue Montmartre et la rue du Louvre, et au sud par la rue de Rivoli.
- ♦ Autre Paris : correspond à Paris intra-muros hors « QCA ».
- ♦ Croissant Ouest : marché situé à l’ouest de Paris et de l’autre côté du périphérique, il comprend en particulier les communes de Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret. Ces secteurs ont été définis par les principaux acteurs du marché immobilier. Ce sont des secteurs géographiques du marché immobilier parisien qui présentent chacun des caractéristiques économiques similaires.

V - Immobilisations incorporelles, corporelles, et immeubles de placement

V - 1) Immobilisations incorporelles

Principes comptables	Les immobilisations incorporelles à durée d’utilité finie sont amorties selon le mode linéaire sur ladite durée. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d’utilité indéterminée ne sont pas amorties mais font l’objet d’un test de valeur annuel (IAS 36), ou dès l’apparition d’indices de perte de valeur. Les frais de développement principaux sont amortis sur leur durée d’utilisation à partir de la mise en exploitation des logiciels. Les frais de développement annexes sont amortis sur l’exercice au cours duquel ils ont été constatés.
Les immobilisations incorporelles correspondent principalement aux logiciels acquis et aux frais de développement des logiciels dans le cadre des changements de systèmes d’information, conformément à IAS 38. Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.	

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2024
Valeur brute					
Applications informatiques	8 741	3 061	-	1 107	12 909
Autres immobilisations incorporelles	1 179	-	-	- 1 156	23
Amortissements et dépréciations					
Applications informatiques	- 8 453	- 477	-	-	- 8 930
Autres immobilisations incorporelles	- 46	-	-	-	- 46
Valeur nette	1 421	2 583	-	- 49	3 955

V - 2) Immobilisations corporelles

Principes comptables	Immeuble d'exploitation Washington Plaza :	
Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation. Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour le groupe SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du Washington Plaza utilisée par le Groupe à des fins administratives. Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.	- Bâti	105 à 118 ans
	- Clos et couvert	8 à 24 ans
	- Agencements, aménagements et installations générales	5 à 29 ans
	Autres immobilisations corporelles:	
	- Installations et aménagements	2 à 20 ans
	- Agencements et équipements	5 à 10 ans
	- Matériel divers et informatique	2 à 5 ans
	Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.	

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2024
Valeur brute					
Immeubles d'exploitation	21238	-	-	-	21238
Autres immobilisations corporelles	10 000	(60)	-	49	9989
Amortissements et dépréciations					
Immeubles d'exploitation	-4251	-102	-	-	-4353
Autres immobilisations corporelles	-4226	-972	-	-	-5198
Valeur nette	22761	-1134	-	49	21676

Au 31 décembre 2024, la juste valeur hors droits relative à l'immeuble d'exploitation est de 51860 milliers d'euros contre 51437 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

V - 3) Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)	2024	2023
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles	-477	-1532
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles	-1074	-374
Total	-1551	-1906

Les dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles se rapportent aux applications informatiques, celles des immobilisations corporelles concernent l'immeuble d'exploitation et les autres immobilisations corporelles.

V - 4) Immeubles de placement

Principes comptables
Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, et/ou pour valoriser son capital. Les acquisitions d'immeubles de placement à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles. Les immeubles sont comptabilisés initialement au coût. Pour l'évaluation ultérieure le groupe SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur qui consiste, conformément à l'option offerte par IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis. Selon IFRS 13, la juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après. Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante : Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice. La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs, afin d'éviter une double comptabilisation. Les immeubles dont la cession est hautement probable sont reclassés en actifs destinés à être cédés et continuent à être évalués à la juste valeur, conformément à IFRS 5.

Méthodologie d'expertise

Lors de chaque semestre, l'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe fait l'objet d'une expertise, réalisée par deux cabinets d'experts indépendants. Au 31 décembre 2024, cette expertise a été menée par BNP Paribas Real Estate et CBRE.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

Le groupe SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- ◆ la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- ◆ lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- ◆ l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes ».

Conformément à ce principe de rotation, BNP Paribas Real Estate a été désigné en remplacement de Cushman & Wakefield (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2017), après le processus de sélection ci-dessus décrit. BNP Paribas Real Estate a ainsi réalisé l'expertise d'une partie du patrimoine au 31 décembre 2024, aux côtés de CBRE.

Le poids en volume (Valeur Vénale HD 100%) des deux experts est défini ci-dessous :

- ◆ BNP Paribas Real Estate (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2024) : 44 %,
- ◆ CBRE (en charge des expertises semestrielles chez SFL depuis 2019) : 56 %.

Des rotations des équipes en interne sont assurées par les cabinets d'experts. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre les experts. Les honoraires des experts ont été déterminés avant la campagne d'évaluation et sont indépendants de la valorisation des actifs. Ils sont fixés sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la complexité des actifs évalués. Au cours de la période, les honoraires servis aux experts autres que ceux relatifs aux évaluations semestrielles et annuelles sont liés principalement à la réalisation d'études de marché, pour un montant total de 5 milliers d'euros.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par le groupe SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d’une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d’investissement prévues pour tenir compte de l’usage optimal tel que défini par IFRS 13, sont prises en compte. La valorisation des actifs intègre l’estimation des montants des travaux à réaliser (sur la base des budgets pour les actifs en développement), y compris les éventuelles participations aux travaux du preneur accordées par le bailleur.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l’immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d’actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l’évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l’arrêté comptable.

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c’est-à-dire droits de mutation et frais d’actes inclus (forfaitisés à 7,5% pour l’ensemble des biens soumis au régime des droits d’enregistrement et à 1,8% pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d’acquisition.

Les actifs en développement sont évalués à la juste valeur, et font l’objet d’une valorisation semestrielle par des experts indépendants. Leur valorisation est fiable, compte tenu de la méthode utilisée par les experts (méthode des cash-flows actualisés).

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l’ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l’annexe aux comptes.

L’évaluation de la juste valeur d’un actif non financier tient compte de la capacité d’un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l’actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L’évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l’estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L’entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Au vu de la nature du marché immobilier d’investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d’actualisation, sont classifiés au niveau 3.

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	31/12/2024
Immeubles de placement	7156813	-	97466	184229	-	-79695	-	7358814
Total	7156813	-	97466	184229	-	-79695	-	7358814

La colonne « Augmentation » ci-dessus correspond aux dépenses ultérieures (ie post-acquisition, principalement des travaux) comptabilisées dans la valeur comptable des actifs.

Passage de la valeur du patrimoine à la valeur des immeubles de placement au bilan

(en milliers d’euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur du patrimoine (hors droits)	7570849	7332131
Déduction des immeubles d’exploitation (cf. note V - 2)	-51860	-51437
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-160176	-123881
Juste valeur des immeubles de placement	7358814	7156813

Dans le cas du groupe SFL, le tableau ci-dessous présente par classe d’actifs le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement:

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2024 (en millions d’euros, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5851	VLM ⁽²⁾	800 € - 1083 €	958
		Taux de fin de cash-flow	3,90% - 5,00%	4,08%
		Taux d’actualisation	4,90% - 6,00%	5,02%
Autre Paris	1635	VLM ⁽²⁾	627 € - 880 €	745
		Taux de fin de cash-flow	4,30% - 4,75%	4,51%
		Taux d’actualisation	5,30% - 6,05%	5,56%
Croissant Ouest	85	VLM ⁽²⁾	656 € - 656 €	656
		Taux de fin de cash-flow	4,75% - 4,75%	4,75%
		Taux d’actualisation	5,75% - 5,75%	5,75%
Total	7571			

(1) Pour les bureaux.
(2) VLM : valeurs locatives de marché.

Au 31 décembre 2023, le détail par classe d’actifs des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement était le suivant:

Secteur géographique	Valeur hors droits 31/12/2023 (en millions d’euros, 100%)	Paramètres	Fourchette ⁽¹⁾	Moyenne pondérée ⁽¹⁾
Paris QCA	5688	VLM ⁽²⁾	768 - 1000 €	928 €
		Taux de fin de cash-flow	3,80 - 4,75%	4,16%
		Taux d’actualisation	4,80 - 5,75%	5,15%
Autre Paris	1559	VLM ⁽²⁾	607 - 837 €	717 €
		Taux de fin de cash-flow	4,20 - 4,90%	4,52%
		Taux d’actualisation	5,20 - 6,60%	5,74%
Croissant Ouest	85	VLM ⁽²⁾	607 - 607 €	607 €
		Taux de fin de cash-flow	4,45 - 4,45%	4,45%
		Taux d’actualisation	5,45 - 5,45%	5,45%
Total	7332			

(1) Pour les bureaux.
(2) VLM : valeurs locatives de marché.

Analyse de sensibilité

Pour chacun des paramètres clés retenus dans l’évaluation de la juste valeur des actifs, le Groupe a réalisé au 31 décembre 2024, des tests de sensibilité sur la base de fourchettes reflétant les variations raisonnablement possibles au vu des conditions macroéconomiques actuelles (compte tenu notamment des prévisions de l’évolution de l’inflation et des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, ainsi que de l’historique de l’évolution des loyers de marché des actifs Paris QCA sur les 18 derniers mois).

a/ Sensibilité de la valeur locative de marché

(en milliers d’euros)	Valeur de référence	+ 2,5%	+ 5%
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 570 849	7 701 860	7 834 472
Variation de valeur induite	-	+ 131 011	+ 263 623

b/ Sensibilité du taux de fin de cash-flow

(en milliers d’euros)	- 25 bps	- 15 bps	Valeur de référence	+ 15 bps	+ 25 bps
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 806 585	7 709 561	7 570 849	7 438 116	7 355 037
Variation de valeur induite	+ 235 736	+ 138 712	-	- 132 732	- 215 812

c/ Sensibilité du taux d’actualisation

(en milliers d’euros)	- 25 bps	- 15 bps	Valeur de référence	+ 15 bps	+ 25 bps
Valorisation du patrimoine (hors droits)	7 822 293	7 718 832	7 570 849	7 428 975	7 340 031
Variation de valeur induite	+ 251 443	+ 147 983	-	- 141 873	- 230 817

V - 5) Résultat de cession des immeubles de placement

En 2024, le groupe n’a pas réalisé de cession d’immeuble de placement. Au cours du premier semestre 2023, le Groupe avait réalisé la cession de l’immeuble de placement, 6 Hanovre. Le résultat lié à cette cession s’était élevé à - 158 milliers d’euros.

VI - Données liées à l’activité

VI - 1) Loyers nets

Principes comptables	Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu’il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus:	anticipée. Conformément à la norme IFRS 16, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail. Les droits d’entrée perçus par le bailleur s’analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail. Les indemnités de résiliation payées par le locataire, lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme, sont rattachées à l’ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l’exercice de leur constatation. Les indemnités d’éviction versées dans le cadre du départ d’un locataire afin, soit de réaliser des travaux de rénovation, soit de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l’actif, sont capitalisées dans le coût de l’actif.
Revenus locatifs	Les revenus locatifs issus d’immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s’effectue à la date d’effet prévue au contrat, ou à la date d’entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d’une date de mise à disposition. Figurent également en revenus locatifs les revenus issus des mandats de gestion externe. Les loyers variables ne sont pas significatifs.	
Conditions spécifiques des baux	Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, droits d’entrée, et indemnités de résiliation	Charges immobilières L’analyse des critères de distinction « agent-principal » conformément à la norme IFRS 15 a permis de conclure que le Groupe agit en tant que « principal ». En conséquence, les charges immobilières brutes et les charges immobilières récupérées sont présentées de manière distincte dans l’état consolidé du résultat global.

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et de commerces. Elle représente 97,6% des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact net positif de 31206 milliers d’euros relatif à l’étalement des franchises, des paliers, et des droits d’entrée. Les revenus locatifs issus des mandats de gestion externes s’élèvent à 9862 milliers d’euros.

Au 31 décembre 2024, le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit:

(en milliers d’euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1483 796	203 782	202 739	190 895	172 533	138 058	575 789

Au 31 décembre 2023, le montant de ces loyers futurs minimaux se présentait ainsi:

(en milliers d’euros)	Total	≤ 1 an	> 1 an et ≤ 2 ans	> 2 ans et ≤ 3 ans	> 3 ans et ≤ 4 ans	> 4 ans et ≤ 5 ans	> 5 ans
Loyers	1516 480	175 849	189 689	183 960	172 947	157 372	636 663

VI - 2) Autres produits d’exploitation

(en milliers d’euros)	2024	2023
Production immobilisée	1174	1435
Autres produits	5884	9093
Total	7058	10528

Les autres produits proviennent principalement de la facturation de travaux et de réparations locatives.

VI - 3) Clients et autres débiteurs

Principes comptables	Les créances clients sont valorisées initialement à leur coût amorti, correspondant au montant initial de la facture d’origine. Dès leur origination, elles sont dépréciées. Le Groupe a appliqué le modèle simplifié pour la détermination des provisions au titre des pertes de crédit (perte à maturité), conformément à IFRS 9. Cette approche a été fondée sur l’observation des pertes réelles historiques et la projection des pertes attendues compte tenu des facteurs de risque identifiés. Le montant de la provision est obtenu par le biais d’une matrice qui regroupe les débiteurs en fonction de leurs dates d’échéance, et qui permet de déterminer les taux de pertes historiques. Le montant des pertes de crédit attendues est ensuite obtenu sur la base des taux de pertes historiques ajustés d’une composante forward-looking, sur la base des observations historiques.	Les créances font ensuite l’objet d’un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.
-----------------------------	--	---

(en milliers d’euros)	31/12/2024	31/12/2023
Clients et comptes rattachés	24 361	31 507
Provisions clients et comptes rattachés	- 4148	- 7 719
Clients	20 213	23 787
Fournisseurs: avances et acomptes versés	21458	1468
Personnel et comptes rattachés	5	3
Créances fiscales - hors IS - part courante	13 683	7 590
Autres créances d’exploitation	-	457
Autres créances	100	55
Autres débiteurs	35 247	9 573
Total	55 460	33 360

Les créances clients contiennent les créances exigibles, et la part à moins d’un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements de loyers pour 18 412 milliers d’euros, contre 16 390 milliers d’euros au 31 décembre 2023. Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit:

(en milliers d’euros)	2024	2023
Dotations aux provisions clients	-2044	-5704
Reprises de provisions pour dépréciation des clients	5612	330
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	-	-166
Total	3568	-5540
Loyers	248829	234420
Ratio coût du risque locatif sur loyers	-1,43%	2,36%

VI - 4) Autres actifs courants et non-courants

(en milliers d’euros)	31/12/2024	31/12/2023
Autres créances clients	141764	112880
Total autres actifs non-courants	141764	112880
État - acomptes d’impôt sur les bénéfices versés	764	3484
Paiements d’avance courants	170	1178
Total autres actifs courants	934	4662

Les autres créances clients correspondent à la part à plus d’un an des créances provenant de la comptabilisation en normes IFRS des franchises et aménagements des loyers. Les paiements d’avance courants se rapportent principalement aux paiements des taxes sur les bureaux.

VI - 5) Fournisseurs et autres créditeurs

(en milliers d’euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	20026	7787
Dettes sur les acquisitions d’actifs immobilisés	37285	20288
Total	57341	28075

VI - 6) Autres passifs courants et non-courants

(en milliers d’euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements reçus	49485	50157
Dettes fiscales	22909	-
Total autres passifs non-courants	72394	50157
Dépôts et cautionnements reçus	-	4200
Clients - avances et acomptes reçus	33 001	30970
Dettes sociales	8393	9542
Dettes fiscales	15600	3242
Autres dettes	661	16423
Comptes de régularisations passif	6364	1977
Total autres passifs courants	64 020	66355

Les dépôts et cautionnements reçus comprennent essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires. Les dettes sociales incluent la participation, l’intéressement et les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales au 31 décembre 2024 correspondent essentiellement à la dette d’« exit tax » due par la SAS Pargal, suite à l’exercice de l’option pour le régime SIIC en avril 2024, avec effet rétroactif au 1er janvier 2024 (cf. note XI - 3)

VI - 7) Autres frais généraux

(en milliers d’euros)	2024	2023
Honoraires	-3307	-2431
Impôts et taxes	-1723	-1518
Autres	-5413	-4485
Total	-10443	-8433

Les honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux se répartissent comme suit:

(en milliers d’euros)	2024		2023	
	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés	PricewaterhouseCoopers	Deloitte & Associés
Audit légal	395	375	369	325
SACC	71	47	51	86
Total	466	422	420	411

En 2024, les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) concernent des prestations de revue de traduction des informations financières, la vérification volontaire d’informations de RSE publiées dans le rapport de gestion de SFL, ainsi que l’émission de lettres de confort dans le cadre de la mise en place du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) par le Groupe.

VII - Financement

VII - 1) Emprunts et concours bancaires

Principes comptables	charges d’intérêts correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d’intérêt effectif associé.
Tous les prêts et emprunts sont comptabilisés initialement à la juste valeur qui correspond au montant reçu net des coûts liés à l’emprunt. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts doivent être évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d’intérêt effectif. Le coût amorti est en principe calculé en prenant en compte tous les coûts d’émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les	Par simplification, le Groupe effectue un étalement linéaire des frais et prime d’émission d’emprunts, dans la mesure où les résultats obtenus à travers cette méthode sont quasiment identiques à ceux obtenus en utilisant le taux d’intérêt effectif. Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d’acquisition (ou de production) de l’actif qualifié.

(en milliers d’euros)			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	Taux nominal (%)	Échéance	Part courante		Part non-courante	
Emprunts obligataires						
Émission 500 M€ 2021-2028	0,50%	21-avr-28	2092	2087	599 000	599 000
Émission 500 M€ 2020-2027	1,50%	05-juin-27	5169	5155	599 000	599 000
Émission 500 M€ 2018-2025	1,50%	29-mai-25	504459	4447	-	500 000
Emprunts bancaires						
Prêt à terme syndiqué BNPP	E3M + marge	11-déc-29	323	438	300 000	300 000
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	Taux fixe (précompté)	< 1 an	184524	292000	-	-
Autres emprunts	E1M/E3M + marge	< 1 an	563518	347410	-	-
Valeurs de marché négatives des swaps de taux			-	-	8638	5554
Découverts bancaires	Divers	-	-	382	-	-
Impact étalement des commissions sur emprunts		-	-6974	-7491	-14794	-20328
Total			1253112	644429	1491844	1983226

L'échéancier des emprunts et des dettes financières se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans	31/12/2023
Emprunts obligataires	1709721	511721	1198000	-	1709689
Prêt à terme syndiqué BNPP	300323	323	300000	-	300438
TCN (NEU CP)	184524	184524	-	-	292000
Autres emprunts	563518	563518	-	-	347410
Valeurs de marché des instruments dérivés	8638	-	7535	1103	5554
Découverts bancaires	-	-	-	-	382
Étalement frais emprunts	-21769	-6974	-14794	-	-27818
Total	2744956	1253112	1490741	1103	2627655

Au 31 décembre 2024, les principaux covenants et les clauses d'exigibilité anticipée, qui concernent l'ensemble des lignes bancaires, s'analysent de la manière suivante :

Ratios demandés	Valeur au 31/12/2024	Valeur au 31/12/2023	Principales clauses d'exigibilité
Ratio LTV <= 50%	32,9%	32,5%	Défaut de paiement
Ratio de couverture des frais financiers >= 2	3,5	3,7	Cessation d'activité
Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20%	0,0%	0,0%	Procédure Collective
Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	8,1 Md€	7,8 Md€	Effet défavorable significatif

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2024.

VII – 2) Charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	2024	2023
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires et des titres négociables à court terme	-68445	-55723
Intérêts des instruments de couverture	6073	3346
Autres charges financières	-2889	-8157
Charges financières capitalisées	1699	2880
Charges financières	-63562	-57654
Produits d'intérêts	159	666
Autres produits financiers	2016	978
Actualisation des dettes et créances	1382	-
Produits financiers	3557	1644
Coût de l'endettement net	-60005	-56010

Les autres charges financières concernent l'étalement des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission des obligations.

Les charges financières capitalisées, au taux de 2,06%, correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l'immeuble Scope (ainsi que l'immeuble Louvre Saint-Honoré, en 2023).

VII - 3) Instruments financiers

Principes comptables	
Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps et les caps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture. La totalité de ces instruments financiers dérivés est éligible à la comptabilité de couverture, et est considérée comme une macro-couverture. Les tests d'efficacité prospectifs à la clôture sont efficaces à 100 %. Il s'agit de couverture de flux de trésorerie. La partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est	comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat. Lorsque la relation de couverture de l'instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert. Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non-performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13, niveau 2 (cf. note V - 4).

Valeur de marché des instruments de couverture

Le portefeuille de couvertures du groupe SFL comprend les éléments suivants en fin d'exercice :

- ◆ Contrepartie: CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,6250%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 14 novembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 5 ans.
- ◆ Contrepartie: Société Générale ; swap de taux contre E3M, SFL payeur du taux fixe à 2,4920%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.
- ◆ Contrepartie: CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux

fixe à 2,4240%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.

- ◆ Contrepartie: CADIF. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4925%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 200 000 milliers d'euros pour une durée de 7 ans.

- ◆ Contrepartie: CACIB. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,3750%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap est à départ forward au 28 janvier 2025, pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros et pour une durée de 5 ans.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales caractéristiques, ainsi que les valeurs de marché des instruments de couverture de SFL :

(en milliers d'euros)	Nominal	Maturité	31/12/2024	31/12/2023
SWAP CIC 2,6250 %	100000	nov.- 27	-1472	-993
SWAP SOC GEN 2,4920 %	100000	déc.- 29	-1594	-935
SWAP CIC 2,4240 %	100000	déc.- 29	-1276	-562
SWAP CADIF 2,4925 %	200000	déc.- 29	-3193	-1874
SWAP CACIB 2,375 %	100000	janv.- 30	-1103	-1190
Total			-8638	-5554

Ajustement de valeur des instruments de couverture en capitaux propres

La variation sur la période de la réserve de couverture provenant des gains et pertes accumulés en capitaux propres représente une baisse de 6882 milliers d'euros (contre une baisse de 23994 milliers d'euros en 2023).

(en milliers d'euros)	2024	2023
Instruments de couverture de taux	-6882	-23994
Total	-6882	-23994

Cette variation inclut notamment le recyclage en résultat des gains et pertes maintenus en capitaux propres se rapportant à des instruments de couverture de flux de trésorerie déjà débouclés.

La variation des gains et pertes maintenus en capitaux propres liés à des instruments de couverture débouclés se décompose ainsi :

(en milliers d’euros)	Date de solde de l’instrument	Gains et pertes maintenus en capitaux propres 31/12/2023	Recyclage en résultat de la période	Gains et pertes maintenus en capitaux propres 31/12/2024
Swap CA-CIB valeur nov.-21 - 0,3475%	oct.-21	567	- 200	367
Swap CIC valeur nov.- 21 - 0,4525%	oct.-21	862	- 304	558
Collar CIC CAP - 0,25% / FLOOR - 0,52%	avr.-22	6700	-1729	4971
Collar SG CAP - 0,11% / FLOOR - 0,60%	juin-22	4173	-1565	2608
Total		12 302	- 3798	8504

VII - 4) Objectifs et politique de gestion des risques financiers

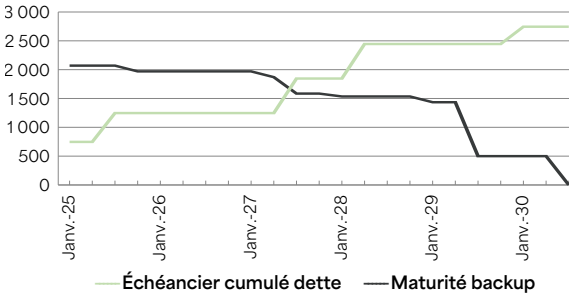
Le Groupe gère ses risques financiers de manière prudente.

1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité est couvert par des lignes de crédit confirmées non utilisées. Au 31 décembre 2024, la Société Foncière Lyonnaise dispose de 2 070 millions d’euros en lignes de crédit confirmées non utilisées, dont 1 570 millions d’euros de lignes en place auprès de ses partenaires bancaires, et 500 millions d’euros auprès de son actionnaire Inmobiliaria Colonial. Cette ligne de 500 millions d’euros a été mise en place en novembre 2024 et a pour finalité de permettre le remboursement de l’échéance obligataire de 500 millions d’euros à laquelle doit faire face la Société Foncière Lyonnaise en mai 2025.

Le montant total des lignes de crédit confirmées non utilisées est en augmentation de 500 millions d’euros par rapport au 31 décembre 2023. Comme l’indique le graphique ci-dessous, ces lignes de crédit confirmées non utilisées (backup) permettent de faire face aux échéances de lignes de crédit jusqu’en juin 2027.

Risque de liquidité SFL



En plus de ses lignes de crédit disponibles, SFL dispose d’une structure de dette diversifiée (lignes bilatérales, emprunts obligataires, accès au marché des NEU CP, etc.), ainsi que d’un patrimoine de qualité ; autant de facteurs qui permettent de minorer le risque de liquidité de la société.

Les clauses d’exigibilité anticipée des lignes de crédit bancaires sont résumées en note VII - 1.

2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette du Groupe. Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. Le Groupe considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

3/ Le risque de marché

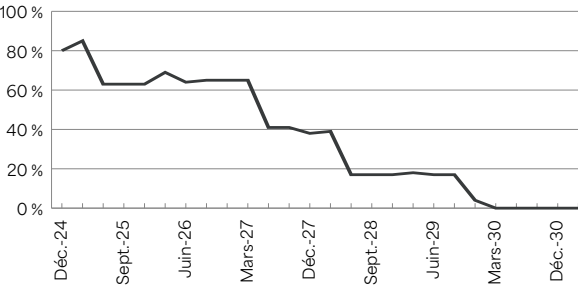
Au 31 décembre 2024, le groupe SFL n’a pas de risque de change. Le groupe SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l’aide d’un système d’information permettant de suivre l’évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d’analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers.

a/ Objectifs et stratégie

Le groupe SFL utilise des instruments de couverture de taux classiques et des emprunts à taux fixes dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de la dette à la hausse des taux et la charge financière liées à ces mêmes instruments financiers. Les choix de couverture se font après une analyse de la pentification de la courbe des taux, de la volatilité du marché, du niveau intrinsèque des taux et de ses anticipations.

Au 31 décembre 2024, le taux de couverture de la dette est de 80 % (ie la part de la dette à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture).

Taux de couverture dette SFL 2024-2030



b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette ressort à 1,98% au 31 décembre 2024 (contre 2,07% au 31 décembre 2023).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 2,03% soit un impact négatif de 1368 milliers d’euros sur l’année, représentant 2,5% des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,25% ferait passer le coût moyen de la dette à 1,93% soit un impact positif de 1368 milliers d’euros sur l’année, représentant 2,5% des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation des instruments de couverture au 31 décembre 2024, une hausse des taux de 0,25% en améliorerait la valorisation de 6 231 milliers d’euros. À l’opposé, une baisse des taux de 0,25% impacterait négativement la valorisation des dérivés de 6 320 milliers d’euros.

c/ Exposition au risque de taux d’intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux au 31 décembre 2024 :

(en milliers d’euros)	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	185 000	-	-	-	-	-	185 000
Autres emprunts	562 000	-	-	-	-	-	562 000
Prêt à terme syndiqué BNPP	-	-	-	-	300 000	-	300 000
Total dette taux variable	747 000	-	-	-	300 000	-	1 047 000

Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans le tableau ci-dessus ne portent pas d’intérêts ou ne sont pas soumis au risque de taux.

Valeur de marché de la dette obligataire

Au 31 décembre 2024, la valeur de marché des emprunts obligataires émis s’élève à 1636100 milliers d’euros, détaillée comme suit :

(en milliers d’euros)	Nominal	Maturité	31/12/2024	31/12/2023
Émission mai-2018	500 000	mai-25	496 358	486 505
Émission juin-2020 (+TAP mai-2022)	599 000	juin-27	579 491	574 929
Émission oct-2021 (+TAP avr.- 2022)	599 000	avr.- 28	560 251	538 142
Total			1 636 100	1 599 576

VII - 5) Actifs financiers

Principes comptables

Les actifs financiers comprennent essentiellement les dépôts et cautionnements versés et les instruments dérivés. Lors de leur comptabilisation initiale, ces actifs sont comptabilisés à leur juste valeur, c’est-à-dire généralement à leur coût d’acquisition majoré des coûts de transaction. Pour les instruments dérivés leur comptabilisation est rappelée note VII - 3.

(en milliers d’euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements versés	237	237
Total actifs financiers non-courants	237	237
Instruments de couverture de taux	171	-
Autres	-	612
Total actifs financiers courants	171	612

VII - 6) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables
La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Ces dépôts à court terme sont très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires constituent une forme de financement pour le Groupe, et par conséquent sont présentés en flux provenant des activités de financement dans le tableau des flux de trésorerie.

(en milliers d’euros)	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilités	8 381	50 965
Valeurs mobilières de placement	76 316	45 811
Total	84 696	96 776

VIII - Capitaux propres et résultat par action

VIII - 1) Capitaux propres

Les capitaux propres sont détaillés dans l’état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse. Au début de l’exercice, le capital social s’élevait à 85 771 milliers d’euros et était divisé en 42 885 672 actions de nominal 2 euros. À la suite d’une augmentation de capital par incorporation de réserves, le capital social a été porté à 85 901 milliers d’euros et est divisé en 42 950 800 actions de nominal 2 euros.

VIII - 2) Titres autodétenus

Principes comptables
Les opérations d’acquisition, de cession ou d’annulation de titres du Groupe réalisées par lui-même sont portées en diminution des capitaux propres.

	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Nombre de titres autodétenus	2 883	9 479	-12 252	110
Valeur (en milliers d’euros)	571	630	-830	371

VIII - 3) Distributions

(en milliers d’euros)	2024		2023	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distributions sur la période	103 076	2,40 €	180 100	4,20 €
Total	103 076	2,40 €	180 100	4,20 €

VIII - 4) Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l’exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l’entité mère par le nombre moyen pondéré d’actions ordinaires en circulation au cours de la période, c’est-à-dire le nombre d’actions ordinaires en circulation en début de période diminué des actions propres, ajusté des actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période, *prorata temporis*.

Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l’exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l’entité mère par le nombre moyen pondéré d’actions ordinaires en circulation au cours de la période, ajusté des titres autodétenus et de l’effet dilutif des avantages consentis aux salariés et aux mandataires sociaux par l’attribution des actions de performance.

(en milliers d’euros)	2024	2023
Résultat net pour le résultat de base par action	206 925	- 638 767
Nombre moyen d’actions ordinaires	42 929 091	42 882 179
Nombre moyen de titres autodétenus	- 2 760	- 19 981
Nombre moyen d’actions ordinaires hors titres autodétenus	42 926 331	42 862 198
Résultat net par action, non dilué	4,82 €	-14,90 €
Résultat net pour le résultat de base par action	206 925	- 638 767
Nombre moyen d’actions ordinaires	42 929 091	42 882 179
Nombre moyen de titres autodétenus	- 2 760	- 19 981
Impact de la dilution sur le nombre moyen d’actions ordinaires	- 25 936	-
Nombre moyen d’actions ordinaires hors titres autodétenus, après dilution	42 900 394	42 862 198
Résultat net par action, dilué	4,81 €	-14,90 €

Il n’y a pas eu d’autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l’achèvement des présents états financiers.

VIII - 5) Part des intérêts minoritaires dans le résultat net

La part des intérêts minoritaires dans le résultat net de la période se décompose ainsi :

(en milliers d’euros)	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs-Élysées	SAS Cloud	Total 2024
Revenus locatifs	10 150	5 262	5 828	12 962	34 201
Variation de valeur des immeubles de placement	14 982	1 000	- 811	28 676	43 847
Résultat financier	245	214	311	485	1 255
Divers	197	300	42	- 297	242
Total	25 573	6 776	5 370	41 826	79 545

Pour la période précédente, cette part se répartissait comme suit :

(en milliers d’euros)	SCI Paul Cézanne	SCI 103 Grenelle	SAS 92 Champs-Élysées	SAS Cloud	Total 2023
Revenus locatifs	9 194	5 896	5 925	10 005	31 020
Variation de valeur des immeubles de placement	- 73 522	- 21 535	- 15 887	- 69 813	- 180 757
Résultat financier	71	57	186	81	394
Divers	- 175	- 29	- 166	1 608	1 238
Total	- 64 433	- 15 611	- 9 943	- 58 118	- 148 105

IX - Provisions

IX - 1) Provisions courantes et non-courantes

Principes comptables
Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d’un événement passé, qu’il est probable qu’une sortie de ressources représentatives d’avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l’obligation et que le montant de l’obligation peut être estimé de manière fiable. Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n’est constatée dans les comptes. La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l’utilisation d’estimations et d’hypothèses
émises par la Direction sur la base d’informations ou situations existant à la date d’établissement des comptes, et requiert l’exercice de son jugement. Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	dont provisions consommées	Écarts actuariels	Reclassement	Autres	31/12/2024
Provisions relatives au personnel	1348	1020	(97)	(97)	38	(823)	-	1485
Provisions pour impôts et taxes	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions non-courantes	1348	1020	(97)	(97)	38	(823)	-	1485
Provisions relatives au personnel	836	-	-836	-822	-	823	-	823
Autres provisions pour risques et charges	-	850	-	-	-	-	-	850
Provisions courantes	836	850	-836	-822	-	823	-	1673
Total	2184	1870	(933)	(919)	38	-	-	3158

Les provisions relatives au personnel comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d’ancienneté pour 1083 milliers d’euros. Cette provision est détaillée dans la note X - 2.

La part des dirigeants dans les provisions relatives au personnel (courantes et non-courantes) s’élève au 31 décembre 2024 à 44,6 mil- liers d’euros contre 25,3 milliers d’euros au 31 décembre 2023.

IX - 2) Variation nette des provisions et dépréciations

(en milliers d’euros)	2024	2023
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	-2 044	-5 704
Dotations aux provisions pour risques et charges d’exploitation	-1725	-687
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	-145	-164
Dotations	-3 913	-6 556
Reprises de provisions sur actif circulant	5612	330
Reprises de provisions pour autres risques et charges	14	205
Reprises	5 625	535
Total	1712	-6 021

X - Rémunérations et avantages consentis au personnel

X - 1) Frais de personnel

Les charges de personnel sont présentées ci-dessous :

(en milliers d’euros)	2024	2023
Rémunérations du personnel	-9 693	-7 164
Charges sociales sur rémunérations	-4 779	-3 672
Avantages accordés au personnel	-3 892	-3 755
Participation et intéressement	-1 756	-922
Total	-20 120	-15 514

L’effectif administratif moyen se répartit de la façon suivante :

	2024	2023
Mandataires sociaux	2	2
Cadres	58	59
Agents de maîtrise	15	18
Employés/Techniciens	-	-
Total	75	79

X - 2) Indemnités de départ à la retraite

Principes comptables
La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l’entreprise vis-à-vis de son personnel. Les coûts des avantages au personnel doivent être comptabilisés sur la période d’acquisition des droits. Les avantages au personnel concernent principalement les indemnités de départ à la retraite.

Méthode d’évaluation

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l’exercice. Ils font l’objet d’une évaluation actuarielle semestrielle. Les gains et pertes actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ». Le coût de la presta- tion est calculé sur la base des services rendus à la date de l’évaluation dans l’hypothèse d’un départ à la retraite à l’initiative du salarié.

Les montants des avantages à long terme au personnel sont attribués aux périodes au cours desquelles l’obligation naît, conformément à la décision de l’IFRIC prise en 2021 sur ce sujet.

(en milliers d’euros)	2024	2023
Dette actuarielle en début de période	997	1036
Prestations servies	-97	-71
Coût des services rendus	112	133
Coût financier	33	31
Variation actuarielle	38	-132
Dette actuarielle en fin de période	1083	997

Les avantages au personnel font l’objet d’une évaluation semestrielle sur la base d’un taux d’actualisation de 3,10% (versus 3,44% au 31 décembre 2023) et d’un taux de revalorisation de 2,30% (identique au 31 décembre 2023). Les écarts actuariels sont comptabilisés dans les « autres éléments du résultat global ».

Une baisse de 0,25% du taux d’actualisation retenu au 31 décembre 2024 entraîne une hausse de 26 milliers d’euros de la dette actua- rielle à la clôture.

Les différents régimes applicables au groupe SFL sont détaillés ci-dessous :

- ◆ Régime d’indemnités de fin de carrière : ce régime consiste à verser un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les indem- nités de ce régime sont définies par un accord d’entreprise.
- ◆ Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de la Société Foncière Lyonnaise une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l’organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- ◆ Gratification d’ancienneté : les accords conventionnels prévoient le versement d’un mois de salaire au personnel administratif du Groupe dont les services, accomplis dans un nombre illimité d’entreprises, justifient les 20, 30, 35 et 40 années requises pour l’ob- tention de la médaille du travail, et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de service.

Aucun autre avantage post-emploi n’est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, le Groupe n’ayant pas d’engagement de ce type, il n’y présente aucune sensibilité.

X - 3) Paiements en actions

Principes comptables

La norme IFRS 2 impose de comptabiliser dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions.

Méthode d'évaluation

Pour chaque plan d'attribution d'actions gratuites, il est calculé lors de l'attribution l'avantage consenti total qui en résulte, selon le calcul suivant: produit du nombre d'actions espéré par la juste valeur unitaire de ces actions.

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites au 31 décembre 2024

	Plan n° 6	Plan n° 6	Plan n° 7	Plan n° 8
Date d'assemblée	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021
Date d'attribution (Conseil d'administration)	18/02/2022	14/02/2023	14/02/2023	14/02/2024
Nombre cible initial	30 624	4 980	22 500	31 507
% d'espérance initial	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nombre espéré initial	30 624	4 980	22 500	31 507
Juste valeur unitaire	73,37 €	72,91 €	72,91 €	40,24 €
Refus d'attribution/départs (nb cible initial)	-1012	-1040	-	-2 321
% retenu à la clôture	200,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Actions acquises	56	56	-	-
Nombre espéré à la clôture	59 280	3 996	22 500	29 186

Principales caractéristiques des plans

- Les principales caractéristiques de ces plans sont:
- ◆ Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
 - ◆ Objectif de performance: le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
 - ◆ Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions.
 - ◆ Période de conservation: les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de un à deux ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

La juste valeur des actions attribuées a été déterminée à partir du cours à la date d'attribution, corrigée de la valeur actualisée des dividendes futurs payés pendant la période d'acquisition, en appliquant la méthode MEDAF (Modèle d'Équilibre des Actifs Financiers). Le nombre d'actions espéré correspond quant à lui au produit du nombre d'actions cible attribué par le pourcentage d'espérance d'acquisition des actions, compte tenu des conditions d'acquisition propres à chaque plan.

L'avantage consenti total est ensuite comptabilisé linéairement sur la période d'acquisition. À chaque clôture, le pourcentage d'espérance, et donc l'avantage consenti total, sont réajustés pour tenir compte de la meilleure estimation du nombre d'actions qui seront acquises.

Prise en compte dans les états financiers

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition. Au 31 décembre 2024, les pourcentages retenus sont de 200% pour le plan 2022 (hypothèse de classement en rang 1), de 100% pour le plan 2023 (hypothèse de classement en rang 3) et de 100% pour le plan 2024.

Au cours de la période, 65 128 actions ont été acquises au titre du plan d'attribution d'actions gratuites n° 5 de 2021.

Le montant constaté en charges de la période (hors contribution patronale spécifique) au titre de ces plans d'attribution d'actions gratuites s'élève à 3 851 milliers d'euros.

X - 4) Informations sur les parties liées

La rémunération des membres du Conseil d'administration et des dirigeants mandataires sociaux du groupe SFL se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	2024	2023
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	5 443	3 419
Avantages court terme charges patronales	2 935	2 343
Rémunération en actions ⁽²⁾	1 339	1 544
Jetons de présence	191	157
Total	9 908	7 463

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement et indemnités de rupture versés au cours de la période.
(2) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés.

XI - Impôts et taxes

XI - 1) Impôt sur les sociétés

Principes comptables

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun. Le périmètre d'application est restreint du fait de la non-imposition du secteur SIIC.

Pour la période, la charge d'impôt sur les sociétés s'élève à 49 872 milliers d'euros, contre 2 534 milliers d'euros pour l'année 2023. Pour l'année 2024, ce montant se rapporte essentiellement à la charge d'« exit tax » due par la SAS Pargal, à la suite de son entrée dans le régime SIIC (cf. note XI - 3).

L'impôt minimum mondial (Pilier 2 - BEPS 2.0) entré en vigueur au 1^{er} janvier 2024 vise à assurer une imposition effective de 15% par juridiction pour les groupes dont le chiffre d'affaires est supérieur à 750 millions d'euros. Cette disposition est donc sans conséquence pour SFL.

XI - 2) Impôt différé

Principes comptables

La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre le résultat comptable et fiscal apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés.

L'adoption du statut SIIC par la SAS Pargal a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs de cette société. Les seuls impôts différés résiduels concernent uniquement les activités hors régime SIIC, notamment les actifs détenus par les SAS Parhaus et Parchamps.

Les dettes ou créances d'impôt différé sont calculées sur la totalité des différences temporaires en fonction du taux futur d'impôt qui sera en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, soit 25%.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Reclassement	Autres	Résultat	31/12/2024
Variation de valeur des immeubles de placement	-134 382	-	-	62 596	-71 786
Retraitement des amortissements	-33 375	-	-	9 504	-23 871
Retraitement des loyers	-4 635	-	1 672	2 964	0
Activations des frais financiers et d'acquisition	-521	-	-	-	-521
Autres	-42	-	-	-1 016	-1 058
Total net	-172 955	-	1 672	74 048	-97 236
Dont impôts différés - Actif	-	-	-	-	-
Dont impôts différés - Passif	-172 955	-	1 672	74 048	-97 236

XI - 3) Dette fiscale

L'entrée dans le régime SIIC de la SAS Pargal s'est traduite par une dette d'impôt exigible liée à l' « exit tax », payable en 4 annuités, de 2024 à 2027. Cette dette fait l'objet d'une actualisation dans les comptes consolidés du Groupe. Au 31 décembre 2024, les montants actualisés des différentes échéances se présentent de la façon suivante :

Date d'échéance	2025	2026	2027	Total
Montant à payer (en milliers d'euros)	11802	11569	11340	34711

XI - 4) Preuve d'impôt consolidée

(en milliers d'euros)	2024	2023
Résultat net consolidé après impôts	127 380	- 786 872
Charge ou produit d'impôts	24 176	28 005
Résultat avant impôts	103 204	- 814 876
Taux d'impôt sur les sociétés applicable en France	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	- 26 653	210 442
Impact des différentiels de taux	60	70
Impact des différences permanentes	- 1165	756
Impact des déficits fiscaux non activés	- 1652	- 2 201
Impact des impôts différés actifs non reconnus	- 2 301	- 2 633
Effets des crédits d'impôts	-	42
Effets du régime SIIC	55 678	- 178 540
Autres	209	69
Impôt effectif	24 176	28 005
Taux effectif d'impôt	- 23,43 %	3,44 %

La réconciliation entre le montant des impôts et le bénéfice comptable est établie en utilisant le taux d'imposition du pays où est située la société mère, à savoir la France.

Les impôts différés actifs non reconnus se rapportent à des différences temporelles déductibles pour lesquelles le recouvrement de l'économie d'impôt associée n'a pas été considéré comme probable.

Le régime SIIC a pour effet la transparence fiscale et par conséquent l'exonération d'impôt pour les sociétés dotées de ce statut.

XII - Engagements hors-bilan

XII - 1) Engagements hors bilan liés à l'activité

Cautions				
(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires (y compris Gapd ⁽¹⁾)	64 815	1567	14 097	49 150
Cautions fournisseurs	22 116	2 226	19 890	-
Garanties financières	110	110	-	-
Total engagements reçus	87 021	3 903	33 987	49 150

(1) Gapd: Garantie autonome à première demande.

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2024, les engagements donnés sur travaux s'élèvent à 115 773 milliers d'euros (contre 39 453 milliers d'euros au 31 décembre 2023), principalement liés aux immeubles Scope (anciennement Rives de Seine) et Condorcet.

XII - 2) Engagements hors bilan liés au financement

Au 31 décembre 2024, les engagements hors bilan reçus liés au financement concernent uniquement les lignes de crédit confirmées non utilisées. Elles se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt SABADELL	50 000	-	50 000	-
Emprunt CADIF	145 000	-	145 000	-
Crédit syndiqué	835 000	-	835 000	-
Emprunt BNPP	100 000	-	100 000	-
Emprunt BECM	140 000	-	140 000	-
Emprunt SOC GEN	100 000	100 000	-	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
Prêt d'Actionnaire LT	500 000	-	-	500 000
Total	2 070 000	100 000	1 470 000	500 000

XII - 3) Engagements hors bilan liés au personnel

Au 31 décembre 2024, il n'y a pas d'engagement hors bilan lié au personnel.

XIII - Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie

XIII - 1) Acquisitions et travaux sur immeubles de placement et trésorerie nette

(en milliers d'euros)	2024	2023
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		
Acquisitions	- 2 879	- 1 910
Travaux	- 94 587	- 60 470
Total	- 97 466	- 62 380
Détail de la trésorerie nette à la clôture		
Disponibilités	8 381	50 965
Valeurs mobilières de placement	76 315	45 811
Total	84 696	96 776

XIII - 2) Variations des passifs liés aux activités de financement

L'évolution des passifs liés aux activités de financement se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Flux de trésorerie			Variations « non-cash »			31/12/2024
		Encaissements d'emprunts	Remboursements d'emprunts	Intérêts versés ⁽¹⁾	Étalement des frais sur emprunts	Variation de juste valeur	Autres	
Emprunts (hors intérêts courus)	1970 182	-	-	-	6 051	-	-	1976 233
Intérêts courus sur emprunts et dérivés	14 538	-		- 1452	-	-	-	13 086
Titres de créance négociables	292 000	1 255 500	- 136 250	-	-	-	-	185 000
Instruments dérivés passifs	5 554	-	-	-	-	3 084	-	8 638
Autres emprunts	345 000	2 502 000	- 2 285 000	-	-	-	-	562 000
Découverts bancaires (intérêts compris)	382	-	- 382	-	-	-	-	-
Total	2 627 655	3 757 500	- 3 647 882	- 1 452	6 051	3 084	-	2 744 956

(1) Ce montant représente l'impact de la variation des intérêts courus dans la détermination des intérêts versés, et non les intérêts versés eux-mêmes.

XIV - Informations relatives au périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous résume les principales informations concernant le périmètre au 31 décembre 2024 :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
Société mère			
SA Société Foncière Lyonnaise	552040982	-	-
Sociétés en intégration globale			
SA SEGPIM	326226032	100	100
SAS Locaparis	342234788	100	100
SAS Maud	444310247	100	100
SAS Parchamps	410233498	100	100
SAS Pargal	428113989	100	100
SAS Parhaus	405052168	100	100
SAS SB2	444318398	100	100
SAS SB3	444318547	100	100
SCI SB3	444425250	100	100
SCI 103 Grenelle	440960276	51	51
SCI Paul Cézanne	438339327	51	51
SCI Washington	432513299	100	100
SNC Condorcet Holding	808013890	100	100
SNC Condorcet Propco	537505414	100	100
SAS Cloud	899379390	51	51
SAS 92 Champs-Élysées	899324255	51	51
SCI Pasteur 123	789738556	100	100

SFL détient 4 sociétés avec un pourcentage d’intérêts de 51%. En vertu d’un pacte d’actionnaires, dont les conditions pour qualifier une situation de contrôle sont réunies (les décisions affectant le plus significativement les rendements de ces 4 sociétés étant sous le contrôle de SFL), SFL détient le contrôle exclusif sur ces 4 sociétés.

En conséquence du contrôle exercé par le Groupe sur toutes ses participations, l’ensemble des sociétés qui composent le périmètre sont intégrées globalement.

La Société Foncière Lyonnaise est elle-même consolidée dans les comptes de la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial Socimi SA qui détient 98,3% de son capital au 31 décembre 2024. Le siège social du Groupe et de toutes ses filiales se situe dans le 8^e arrondissement de Paris.

SFL
Document d'enregistrement universel 2024

COMPTES *ANNUELS* 03

SFL
Document d'enregistrement universel 2024

248	A - Bilan	251	I - Principes, règles et méthodes comptables
250	B - Compte de résultat	254	II - Faits caractéristiques de l'exercice
251	C - Notes annexes	254	III - Effets des changements liés au climat
		256	IV - Notes sur les états financiers

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 18 février 2025.



A - Bilan

ACTIF					
(en milliers d’euros)	Notes Partie C - IV	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2024 Montant net	31/12/2023 Montant net
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	A - 1.1				
Concessions et droits similaires		13 988	8 930	5 058	242
Immobilisations incorporelles en cours		-		-	1 156
Immobilisations corporelles	A - 1.2				
Terrains		549 311		549 311	549 311
Constructions		930 091	274 455	655 636	673 695
Autres immobilisations corporelles		8 017	3 984	4 033	484
Immobilisations corporelles en cours		125 322		125 322	80 843
Avances et acomptes		14 400		14 400	-
Immobilisations financières ⁽²⁾	A - 1.3				
Participations		143 7126	23 609	141 3517	136 4090
Créances rattachées à des participations		40 267		40 267	35 344
Autres		348 809		348 809	348 756
Total I		3 467 331	310 978	3 156 353	3 053 921
ACTIF CIRCULANT					
Créances ⁽³⁾	A - 2				
Avances et acomptes versés sur commande		41		41	53
Créances locataires et comptes rattachés		84 895	1 528	83 367	5 167
Autres		732 654	1 433	731 221	732 050
Valeurs mobilières de placement	A - 3				
Actions propres		7		7	190
Autres titres		20 813		20 813	
Instruments de trésorerie		-		-	-
Disponibilités	A - 4	3 085		3 085	4 695
Charges constatées d’avance ⁽³⁾		476		476	1 006
Total II		841 971	2 961	839 010	743 161
Frais d’émission d’emprunt à étaler (III)	A - 5	9 246		9 246	10 563
Prime de remboursement des obligations (IV)	A - 6	12 522		12 522	17 255
Écarts de conversion actif (V)		-		-	-
Total général (I à V)		4 331 070	313 939	4 017 131	3 824 900
(1) Dont droit au bail				-	-
(2) Dont à moins d’un an (brut)				40 267	35 344
(3) Dont à plus d’un an (brut)				68 585	-

PASSIF

(en milliers d’euros)	Notes Partie C - IV	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		85 902	85 771
Primes d’émission, de fusion, d’apport		159 830	159 961
Écarts de réévaluation		21 439	21 439
Réserves			
Réserve légale		9 306	9 306
Report à nouveau		744 283	791 691
Résultat de l’exercice		122 448	114 02
Situation nette		1 143 208	1 079 570
Subventions d’investissement		-	
Provisions réglementées		27 327	25 995
Total I	A - 7.1 & 2	1 170 535	1 105 565
Provisions pour risques	A - 7.3	2 011	1 131
Total II		2 011	1 131
DETTES ⁽¹⁾⁽²⁾			
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires		170 9721	170 9689
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾		300 464	300 445
Emprunts et dettes financières divers		763 769	665 982
Avances et acomptes reçus sur location		13 806	5 815
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 864	5 133
Dettes fiscales et sociales		10 765	9 057
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		27 951	12 663
Autres dettes		11 245	9 420
Produits constatés d’avance		-	-
Total III	A - 8	2 844 585	2 718 204
Total général (I à IV)		4 017 131	3 824 900
(1) Dont à plus d’un an		2 011 450	2 018 333
(2) Dont à moins d’un an		833 135	699 871
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		7	7

B - Compte de résultat

(en milliers d’euros)	Notes Partie C - IV	31/12/2024	31/12/2023
Loyers, indemnités des immeubles d’exploitation		92127	62716
Prestations de services		1745	2103
Total chiffre d’affaires	B - 1	93872	64819
Production immobilisée		875	1061
Reprises sur provisions et amortissements et transferts de charges	B - 2	21027	31581
Autres produits		3432	2440
Total I		119206	99901
CHARGES D’EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes	B - 3	27457	26916
Impôts, taxes et versements assimilés	B - 4	10516	10043
Charges de personnel	B - 5		
Salaires et traitements		11293	9805
Charges sociales		4563	3752
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations: dotations aux amortissements et dépréciations		28584	29817
Sur actif circulant: dotations aux dépréciations		1464	180
Provisions pour risques et charges: dotations aux provisions		1679	654
Autres charges		349	548
Total II		85905	81715
RÉSULTAT D’EXPLOITATION (I-II)		33301	18186
PRODUITS FINANCIERS			
De participations		75783	47483
D’autres valeurs mobilières et créances de l’actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		41012	37695
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		56218	2880
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		153	251
Total III		173166	88309
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		8548	69574
Intérêts et charges assimilés		71500	66873
Total IV		80048	136447
RÉSULTAT FINANCIER (III-IV)	B - 7	93118	-48138
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV)		126419	-29952
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1439	176
Produits exceptionnels sur opérations en capital			59568
Reprises sur provisions et transferts de charges		15	204
Total V		1454	59948
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		56	21
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3293	17104
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1332	1341
Total VI		4681	18466
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V -VI)	B - 8	-3227	41482
Participation des salariés aux résultats de l’entreprise (IX)		653	128
Impôts sur les bénéfices (X)	B - 9	91	
Total des produits (I + III + V)		293826	248158
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		171378	236756
Résultat		122448	11402

C - Notes annexes

I - Principes, règles et méthodes comptables

Règles générales

La présentation des comptes est basée sur les dispositions contenues dans le règlement ANC n° 2014-03 modifié relatif au plan comptable général tel qu’il est applicable aux exercices clos le 31 décembre 2024.

L’exercice a une durée de 12 mois.

Les montants figurant dans l’annexe des comptes annuels sont exprimés en milliers d’euros.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l’exploitation, de permanence des méthodes comptables d’un exercice sur l’autre, d’indépendance des exercices, et d’annualité des comptes.

Changement de méthode comptable intervenu en cours d’exercice

À compter du 1^{er} janvier 2024, SFL a adopté une nouvelle approche pour la comptabilisation des mesures d’accompagnement accordées aux locataires lors de la signature des baux.

Désormais, ces avantages sont reconnus de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2018-01, l’impact de ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective en ajustant les capitaux propres à l’ouverture de l’exercice 2024. L’effet net d’impôt de cette modification a été imputé sur le report à nouveau, sans incidence sur le compte de résultat de l’exercice en cours, pour un montant de 44 266 milliers d’euros.

Ce changement de méthode vise à mieux refléter la réalité économique des engagements locatifs et à assurer une meilleure comparabilité des états financiers dans le temps.

Les autres principales règles et méthodes utilisées restent inchangées et sont les suivantes:

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l’actif du bilan sont composées essentiellement des logiciels acquis ou créés à l’occasion de projets de développement du système d’information et de gestion (ERP).

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

b) Immobilisations corporelles

1 - Valeur brute

La valeur des immeubles a fait l’objet d’une réévaluation en 2003 lors de l’option de la société pour le régime SIIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l’éviction s’inscrit dans le cadre d’une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l’opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d’emprunts dans le coût d’entrée des immobilisations, jusqu’à la date d’achèvement des travaux, au taux moyen de la dette (couvertures incluses) au dernier jour du mois.

En revanche, les frais d’acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles.

2 - Amortissements et dépréciations

Les immeubles font l’objet d’une décomposition entre éléments justifiant de durées d’amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d’utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu’ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l’actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. À partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants, et l’appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1^{er} janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d’utilité des composants sont les suivantes, à l’exception des cas particuliers qui n’ont pas d’impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	50 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L’amortissement est calculé de manière linéaire sur la base:

- ♦ de la durée d’utilité des composants de l’actif. Quand les éléments constitutifs de l’immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l’actif est amorti séparément sur sa propre durée d’utilité,
- ♦ du coût d’acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture. Cette évaluation est confiée à des experts immobiliers indépendants. En effet, la valeur d'utilité des immeubles ne peut être qu'au mieux égale à la valeur d'expertise.

Les éventuelles dépréciations sur les immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des frais de vente « valeur hors droits ».

Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise hors droits pour chaque immeuble en moins-value. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

Méthodologie d'expertise

Les évaluations des immeubles composant le patrimoine de la société sont réalisées conformément aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes TEGoVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel :

Quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- ◆ la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- ◆ lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- ◆ l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.

Une expertise du patrimoine de la société a ainsi été effectuée au 31 décembre 2024 par les deux experts indépendants :

- ◆ CBRE, en charge des expertises semestrielles depuis 2019,
- ◆ BNP PARIBAS REAL ESTATE, en charge des expertises semestrielles depuis 2024.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution des indices du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) et des loyers commerciaux (ILC). Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives transmises par SFL, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'estimer au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déductions faites du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, les charges non récupérables en fonction de chaque bail et les dépenses d'investissement prévues pour tenir compte de l'usage optimal sont prises en compte. La valorisation des actifs intègre l'estimation des montants de travaux à réaliser (sur la base des budgets pour les actifs en développement), y compris les éventuelles participations aux travaux du preneur accordées par le bailleur.

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, étant donné le caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession ayant lieu dans les mois suivant l'arrêté comptable.

c) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat ou pour leur valeur d'apport. Les malis de fusion affectés à des titres de participation sont inclus dans cette rubrique. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Pour les titres de participation et les malis s'y rapportant, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de la participation et prend en particulier en compte les moins-values latentes sur les actifs détenus par les filiales, ces actifs immobiliers étant évalués à la clôture de chaque exercice par des experts indépendants selon la méthode décrite précédemment en paragraphe b) 2-.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation augmentée des malis éventuels affectés auxdits titres. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : mali technique, titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

d) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- ◆ les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- ◆ les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

e) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

f) Frais d'émission d'emprunts et primes de remboursement

Les frais d'émission des emprunts obligataires, les commissions et frais liés aux crédits bancaires et les primes d'émission des emprunts obligataires sont comptabilisés à l'actif en charges à répartir et étalés linéairement sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent.

g) Instruments financiers

SFL utilise des instruments financiers tels que les swaps pour la gestion du risque de taux d'intérêt.

Dans le cadre de cette politique, la société peut avoir recours à des swaps de taux d'intérêt et des caps ou des floors.

Les primes payées à la signature d'un contrat sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées de manière linéaire sur la durée du contrat.

Les charges ou produits d'intérêts sont comptabilisés en compte de résultat lorsqu'ils sont encourus.

Les différentiels d'intérêts attachés aux swaps sont constatés, *prorata temporis*, au compte de résultat en charges ou produits financiers, sur la durée de vie des instruments.

h) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

À compter du 1^{er} janvier 2024, suite au changement de méthode comptable, les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration d'autre part.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

i) Impôts

Depuis le 1^{er} janvier 2003, à la suite de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, SFL est soumise à une fiscalité spécifique :

- ◆ un secteur SIIC dont le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt,
- ◆ un secteur taxable pour les activités n'étant pas éligibles à ce régime fiscal.

j) Éléments financiers

Les soultes reçues ou payées lors du remboursement anticipé d'un emprunt sont comptabilisées en autre produit ou charge financière.

Les transferts de charges financières correspondent aux reclassements des frais d'emprunts pour être amortis selon le mode linéaire sur leur durée de vie. Ils comprennent également les intérêts capitalisés entrant dans le coût des immobilisations liés à des opérations en cours de restructuration.

II – Faits caractéristiques de l’exercice

1) Projet de fusion

Le 6 novembre 2024 les conseils d’administration de SFL et de son actionnaire majoritaire, Inmobiliaria Colonial, ont décidé d’initier une analyse approfondie concernant une possible fusion de SFL dans Colonial.

2) Changement de Direction générale

Dimitri Boulte a quitté ses fonctions de Directeur général de SFL le 21 décembre 2024. Aude Grant, Directrice générale déléguée, a été nommée Directeur général de SFL à compter de cette date.

3) Opérations

Au 31 décembre 2024, les surfaces en développement représentent environ 33 000 m² du patrimoine de la société. Elles sont constituées principalement du projet de rénovation de l’immeuble de bureaux Scope situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui fait l’objet d’une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Les travaux de curage et de désamiantage ont été réceptionnés en mai 2024. Les travaux de restructuration ont démarré en août, à la suite de la signature du marché en juin 2024. La livraison est prévue à l’été 2026.

Aucune acquisition ni cession n’ont été réalisées en 2024.

4) Financements

En juin 2024, la ligne de crédit bilatérale de 100 millions d’euros signée avec BNP Paribas en mai 2018 a été renouvelée pour 5 ans (avec deux possibilités d’extension d’un an). Le contrat inclut un mécanisme d’ajustement de la marge en fonction de l’atteinte de trois critères de développement durable.

En juillet 2024, SFL a prolongé d’une année supplémentaire, jusqu’en décembre 2029, la maturité du crédit syndiqué à terme de 300 millions d’euros mis en place en décembre 2022.

En juillet 2024 également, un programme EMTN (Euro Medium Term Notes) de 2,5 milliards d’euros a été mis en place pour préparer de nouvelles émissions obligataires.

En novembre 2024, SFL a contracté auprès d’Inmobiliaria Colonial une ligne de financement long terme de 500 millions d’euros. Cette nouvelle ligne n’est pas tirée au 31 décembre 2024. Elle vient s’ajouter à la ligne de financement court terme de 600 millions d’euros mise en place en 2023 et tirée à hauteur de 562 millions d’euros au 31 décembre 2024.

Enfin, en novembre 2024 également, SFL a mis à jour, communément avec Inmobiliaria Colonial, son cadre de financement vert (« Green Financing Framework »).

5) Système d’information

SFL a basculé sur un ERP nouveau (SAP 4/HANA) le 1^{er} janvier 2024. Les comptes annuels audités au 31 décembre 2024 ont été produits sur la base de ce nouvel ERP.

6) Événements post-clôture

Le 18 février 2025, dans le cadre de l’analyse du projet de fusion entre Colonial et sa filiale SFL, les Conseils d’administration des deux sociétés ont fixé la parité d’échange à 13 actions Colonial pour 1 action SFL, et le prix de sortie à 77,5 euros par action SFL (coupon attaché). Le prix de sortie serait ajusté du montant du dividende 2024, voté avant la réalisation de la fusion. La parité d’échange et le prix de sortie ont été déterminés sur la base d’une évaluation multicritère. La signature du traité de fusion, qui aurait lieu début mars et qui reprendra la parité d’échange et le prix de sortie, reste soumise à l’approbation des Conseils d’administration de Colonial et SFL. La réalisation de la fusion est prévue au second semestre 2025, sous réserve de l’approbation des actionnaires de SFL et Colonial lors des Assemblées générales qui se tiendront d’ici la fin du mois d’avril 2025, et des formalités usuelles à ce type d’opération.

III – Effets des changements liés au climat

Le changement climatique entraîne de profondes mutations dans le domaine de l’économie, d’où la nécessité d’être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les enjeux majeurs associés à ces changements ont conduit à des objectifs très ambitieux impliquant des transformations radicales, notamment dans le cadre du pacte vert européen, du pacte de Glasgow (COP26), ou encore de l’accord de Paris (COP21).

L’objectif de cette note est de présenter les incidences de ces changements sur l’activité et la performance, ainsi que les principaux effets sur les comptes de la Société.

1) Effets des changements liés au climat sur la situation financière de la Société

Le secteur du bâtiment représente près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre en France. De ce fait, la société a mis en place une stratégie pour assurer le suivi des risques et impacts des changements climatiques ainsi que des mesures pour y faire face.

Les principaux effets sur les comptes en lien avec les changements climatiques ont été appréhendés. Ces impacts ne sauraient être chiffrés avec une parfaite exactitude, ces derniers étant difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période. Ceci étant, les répercussions majeures sur les données financières sont les suivantes :

- ◆ Une hausse des dépenses d’investissement et des coûts d’exploitation des immeubles dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d’adapter les actifs au changement climatique. Il s’agit par exemple de labelliser « bâtiment bas carbone » tous les grands projets, déployer le réemploi de matériaux et matériels, construire en béton bas carbone, utiliser des matériaux biosourcés, limiter la déconstruction, généraliser l’installation de la technologie LED dans le système d’éclairage, mettre en place des systèmes de chauffage et de refroidissement plus efficaces, fiabiliser la mesure des consommations énergétiques, développer les bornes de recharge électriques et les parkings vélo, promouvoir la sobriété auprès de nos clients.
- ◆ Des dépenses diverses, comme les coûts des certifications environnementales (principalement les certifications BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark, et EPRA : European Public Real Estate Association), les coûts liés à la publication des données ESG (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources externes mobilisées), des éléments de rémunération variable servis à certains salariés et/ou membres du comité de direction pour rétribuer l’atteinte des objectifs ESG.

2) Financements « verts »

La totalité des emprunts obligataires en circulation (représentant un montant total en principal de 1698 millions d’euros) détenus par la société au 31 décembre 2024 sont des « obligations vertes » (*green bonds*).

L’objectif de SFL est de renforcer toujours plus la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière. Ces obligations constituent une alternative aux financements corporate classiques dans un contexte où la prise de conscience par les entreprises quant aux questions de durabilité est de plus en plus importante. L’intention de la Société est que toutes les obligations qu’il émettra à l’avenir soient émises en vertu de son Cadre de Financement Vert (*Green Financing Framework*). La détention d’instruments financiers verts représente pour la société un avantage concurrentiel et un investissement attrayant pour les marchés des capitaux, dont l’intérêt pour ce type d’investissement est en augmentation continue.

Outre les instruments de financement de projets labellisés RSE ci-dessus, SFL détient également des instruments de financement bancaire indexés sur des indicateurs de performance RSE. Au cours de l’année 2024, la société a mis en place une ligne de crédit revolving de 100 millions d’euros, portant à 1570 millions d’euros (soit 84 %) le montant des financements bancaires incorporant une composante liée au respect des objectifs RSE (principalement des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre).

3) Autres effets potentiels sur les comptes sociaux de SFL

Les autres impacts potentiels des changements climatiques, n’ayant pas eu d’incidence sur les comptes sociaux concernent notamment :

- ◆ Les taxes liées à la réglementation environnementale : les différents investissements réalisés par la société lui ont permis d’être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, la société n’a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d’anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d’entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. À ce titre, aucune provision n’a été comptabilisée au 31 décembre 2024.

IV - Notes sur les états financiers

A - Notes sur le bilan

A - 1) Actif immobilisé

A - 1.1) Immobilisations incorporelles

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2024
Concessions et droits similaires	8695			5293	13988
Immobilisations incorporelles en cours	1156	2337		-3493	
Total	9851	2337	-	1800	13988

Le poste « concessions et droits similaires » est constitué des logiciels acquis ou créés.

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Concessions et droits similaires	8453	477		8930
Immobilisations corporelles en cours	-			-
Total	8453	477	-	8930

Les dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles se rapportent aux applications informatiques.

A - 1.2) Immobilisations corporelles

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2024
Terrains	549311				549311
Constructions	500578		4296	432	496714
Agencements, aménagements des constructions	438879		15101	9601	433379
Mobiliers, matériels	4081		9	-523	3549
Autres immobilisations corporelles				4468	4468
Immobilisations corporelles en cours	80843	60289	32	-15778	125322
Avances et acomptes		14400			14400
Total	1573692	74689	19438	-1800	1627143

Les diminutions de l’exercice concernent principalement le curage de l’immeuble Scope.

Les acquisitions d’immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d’immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

La variation des amortissements se présente comme suit :

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2024
Constructions	55223	8493	2735		60981
Agencements, aménagements des constructions	210539	16378	13423	-20	213474
Installations générales, agencements		281		535	816
Mobilier, matériel	3597	90	4	-515	3168
Total	269359	25242	16162	-	278439

A - 1.3) Immobilisations financières

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Participations	1438384		1258	1437126
Créances rattachées à des participations	35344	40267	35344	40267
Mali technique	348219			348219
Dépôts et cautionnements versés	91	499		590
Total	1822038	40766	36602	1826202

Le détail des participations est présenté ci-dessous (tableau des filiales et participations).

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Titres de participation SAS Maud	2450			2450
Titres de participation SCI Pasteur	25670		25670	-
Titres de participation SAS Cloud	28831		28831	-
Titres de participation SAS 92 Champs-Élysées	17283	3814		21097
Titres de participation divers	60	2		62
Total	74294	3816	54501	23609

Tableau des filiales et des participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société en cours d'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la Société:											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CÉZANNE	56934	87636	51%	148842	148842	-	-	20714	17128	-	-
SCI 103 GRENELLE	-	159411	51%	81861	81861	-	-	10738	8853	-	-
SCI WASHINGTON	94872	21462	100%	330533	330533	143723	-	32643	18969	-	-
SAS MAUD	1480	-2866	100%	2450	-	3872	-	6955	-128	-	-
SAS 92 CHAMPS-ÉLYSÉES	101971	251394	51%	206929	185832	-	-	11893	11012	-	-
SAS CLOUD	178195	458562	51%	362609	362609	-	-	26453	48573	12749	-
SCI PASTEUR 123	14365	1934	100%	280917	280917	178458	-	18451	5818	-	-
SAS PARHAUS	1500	16774	100%	7611	7611	71817	-	-1647	-7016	3206	-
SAS PARCHAMPS	1558	4578	100%	5922	5922	44284	-	7932	3795	1862	-
SAS PARGAL	9120	208350	100%	9152	9152	86485	-	12970	5722	-	-
2 - Participations (10% à 50% du capital détenu par la Société)											
B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A:											
Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société):				300	238	194449	-	-	4296	1889	-
Participations (moins de 50% du capital détenu par la Société)				-	-	-	-	-	-	-	-

A - 2) Créances

L'échéancier des créances se présente comme suit:

Échéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	41		41	-	-
Créances clients et comptes rattachés	84 895	2 274	16 310	38 532	30 053
Autres					
. Personnel et comptes rattachés	1 062	4	1 062	-	-
. État, impôts et taxes	7 593		7 593	-	-
. Groupe et associés	717 127	5 960	717 127	-	-
. Débiteurs divers	6 872	6 181	6 872	-	-
Charges constatées d'avance	476	-	476	-	-
Total	818 066	14 419	749 481	38 532	30 053

Au 31 décembre 2024, les créances clients et comptes rattachés contiennent les créances exigibles et les créances provenant de linéarisation sur la durée ferme du bail des franchises et aménagements de loyers pour 75 860 milliers d'euros. Les créances ne portent pas intérêt.

Le poste « Groupe et associés » correspond essentiellement aux financements en comptes courants et aux remontées de bénéfices des filiales.

Dépréciations des créances	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Créances locataires	183	1 425	80	1 528
Comptes courants d'associés	1 394	39	-	1 433
Total	1 577	1 464	80	2 961

A - 3) Valeurs mobilières de placement

SICAV	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
SG MONÉTAIRE PLUS	20 813	-	20 813	20 830	17
Total	20 813	0	20 813	20 830	17

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2024 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 7 milliers d'euros.

Variation des actions propres	31/12/2023	Augmentations (*)	Diminutions	31/12/2024
Nombre d'actions propres	2 883	9 479	12 252	110
Prix moyen en euros	72,18 €	66,42 €	67,76 €	68,05 €
Total	208	630	830	7

* Dont aucune action affectée au titre du plan d'attribution d'actions gratuites.

Les actions propres affectées à un plan d'attribution d'actions gratuites concernent les sociétés du groupe SFL, et elles sont maintenues à leur valeur brute.

Actions propres	Nombre d'actions	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur brute
Actions propres disponibles						
Actions propres en vue d'acquisitions futures	-	-	-	-	-	-
Actions propres: opération de croissance	-	-	-	-	-	-
Actions propres: contrats de liquidité	110	7	-	7	8	1
Total	110	7	0	7		

Plans d'attribution d'actions gratuites

Les principales caractéristiques de ces plans sont:

- ◆ Condition de présence du salarié ou du mandataire à la date d'acquisition.
- ◆ Objectif de performance: le nombre d'actions acquises dépend du classement de la Société Foncière Lyonnaise au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées, en fonction de l'évolution de leur actif net réévalué (ANR) sur une base consolidée par action.
- ◆ Les actions pourront être acquises à l'expiration d'une période de 15 jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de la date d'attribution des actions.
- ◆ Période de conservation: les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit, leurs actions avant l'expiration d'un délai d'un à deux ans à compter de la date de leur acquisition définitive.

Le pourcentage d'espérance est réajusté pour tenir compte du classement le plus probable à l'issue de la période d'acquisition.

Au 31 décembre 2024, les pourcentages retenus sont de 200 % pour le plan 2022 (hypothèse de classement en rang 1) et de 100 % pour les plans 2023 et 2024 (hypothèse de classement en rang 3).

Pour les salariés de la société SFL, les plans d'attribution d'actions gratuites se détaillent comme suit:

Détail des plans d'attribution d'actions gratuites	Plan n° 6	Plans n° 6 et 7	Plan n° 8
Date d'Assemblée	15/04/2021	15/04/2021	15/04/2021
Date du Conseil d'administration	18/02/2022	14/02/2023	14/02/2024
Acquisition après la clôture du:	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
% d'espérance initial	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré initial	29 168	25 924	29 379
Valeur de l'action SFL à la date d'attribution	86,20 €	82,20 €	68,00 €
Valeur de l'action SFL à la date de clôture	74,20 €	74,20 €	74,20 €
Refus d'attribution / départs au cours de l'exercice	- 984	- 1 012	- 2 321
Acquises cessibles	- 56	- 56	-
% d'espérance retenu à la clôture	200,00 %	100,00 %	100,00 %
Nombre espéré à la clôture	56 256	24 856	27 058

A - 4) Disponibilités

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Disponibilités	4 695	3 085
Total	4 695	3 085

A - 5) Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions et frais sont étalés selon le mode linéaire sur la durée de l'emprunt, et ajustés en cas de remboursements anticipés partiels.

(en milliers d'euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2018	7 ans	1 946	1 552	281	1 833	113
Emprunt obligataire 2020	7 ans	2 491	1 234	368	1 602	889
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	2 559	837	401	1 238	1 321
Emprunt SG 2018	5 ans	450	335	63	398	52
Emprunt BNPP 2020	7 ans	620	502	117	619	1
Emprunt CA 2022	3 ans	633	281	103	384	249
Emprunt BECM 2022	5 ans	830	402	120	522	308
Emprunt Intesa Sanpaolo 2021	6 ans	593	163	87	250	343
Emprunt Caixa Bank 2022	5 ans	400	147	80	227	173
Emprunt Sabadell 2022	5 ans	179	38	36	74	105
Emprunt BNPP 2024	5 ans	413	-	44	44	369
Emprunt Pool 5 banques 2022	7 ans	2 489	406	358	764	1 725
Emprunt Pool 11 banques 2023	5 ans	4 876	471	807	1 278	3 598
Total		18 479	6 368	2 865	9 233	9 246

A - 6) Primes de remboursement

Les primes de remboursement sont amorties selon un mode linéaire sur la durée de l’emprunt, et ajustées en cas de remboursements anticipés partiels.

(en milliers d’euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Dotations cumulées	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt obligataire 2018	7 ans	4005	3194	578	3772	233
Emprunt obligataire 2020	7 ans	8617	3140	1602	4742	3875
Emprunt obligataire 2021	6,5 ans	15483	4516	2553	7 069	8 414
Total		28105	10850	4733	15 583	12 522

A - 7) Capitaux propres

A - 7.1) Variation des capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l’exercice N-1 avant affectation	1105565
Dividendes distribués selon la décision de l’assemblée générale mixte du 16 avril 2024	-103 076
B. Apports rétroactifs	-
C. Capitaux propres à l’ouverture de l’exercice après affectation	1105565
D. Variations en cours d’exercice :	
1. Variation du capital	130
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	-14 674
3. Variations des « provisions » relevant des capitaux propres	-
4. Contreparties des réévaluations	-
5. Variations des provisions réglementées et subventions d’investissement	1 332
6. Autres variations*	-44 266
7. Résultat de l’exercice	122 448
E. Capitaux propres à la clôture de l’exercice N avant AGO	1170535
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l’exercice	-64 970
G. dont : variations dues à des modifications de structure au cours de l’exercice	
H. Variation des capitaux propres au cours de l’exercice hors opération de structure	-64 970

* L’impact du changement de méthode comptable constaté dans les capitaux propres concerne l’étalement des mesures d’accompagnement.

Au 31 décembre 2024, le capital social est composé de 42 950 800 actions d’un nominal de 2 euros, auxquelles sont attachés 42 950 609 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 98,23% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2024.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles.

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Amortissements dérogatoires	25 995	1 332	-	27 327
Total	25 995	1 332	-	27 327

A - 7.2) Distribution

(en milliers d’euros)	31/12/2023		31/12/2024	
	Versé	Par action	Versé	Par action
Distribution sur l’année N	180 100	4,20 €	103 076	2,40 €
Total	180 100	4,20 €	103 076	2,40 €

A - 7.3) Provisions pour risques et charges

(en milliers d’euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Provisions relatives au personnel	1 131	829	799	1 161
Provisions pour risques courant	-	850	-	850
Total	1 131	1 679	799	2 011

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l’utilisation d’estimations et d’hypothèses émises par la Direction, sur la base d’informations ou situations existant à la date d’établissement des comptes, ainsi que l’exercice de son jugement.

Les provisions relatives au personnel comprennent l’étalement sur trois ans des charges sociales calculées sur le coût d’attribution des actions gratuites à compter de la date d’attribution du plan. La livraison du plan 2021 a conduit à une reprise de provision pour un montant de 798 milliers d’euros correspondant à la contribution patronale spécifique.

Les provisions pour risques courant sont constituées à hauteur de 850 milliers d’euros pour couvrir un risque locatif.

A - 8) Dettes

L’échéancier des dettes se présente comme suit :

(en milliers d’euros)	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	1709 721	11 721	11 721	1698 000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300 464	464	464	300 000	-
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	15 551		2 101	2 038	11 412
. Titres de créances négociables (NEU CP)	185 000		185 000	-	-
. Autres emprunts (Colonial)	563 218	12 18	563 218	-	-
. Groupe et associés	2 991	7	2 991	-	-
Avances et acomptes reçus sur locations	13 806		13 806	-	-
Dettes fournisseurs	6 864	5 695	6 864	-	-
Dettes sociales	8 788	6 471	8 788	-	-
Dettes fiscales	1 977		1 977	-	-
Dettes sur immobilisations	27 951	21 699	27 951	-	-
Autres dettes	8 254	1 997	8 254	-	-
Total	2844 585	49 272	833 135	2 000 038	11 412

Le poste « Dettes sur immobilisations » correspond principalement aux factures de travaux de restructuration des immeubles Louvre Saint-Honoré et Scope.

Les dettes sociales incluent la participation, l’intéressement, et les provisions pour salaires variables.

La variation des emprunts obligataires se présente comme suit :

(en milliers d’euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation 2024-2023
Emprunt obligataire 2018	504 459	504 447	12
Emprunt obligataire 2020	604 170	604 155	15
Emprunt obligataire 2021	601 092	601 087	5
Total	1 709 721	1 709 689	32

B - Notes sur le résultat

B - 1) Chiffre d’affaires

(en milliers d’euros)	2024	2023
Revenus locatifs	89734	60180
Revenus des mandats de gestion externe	2209	2536
Sous-total	91943	62716
Mise à disposition du personnel	1745	1923
Autres prestations de service	184	180
Sous-total	1929	2103
Total	93872	64819

Le chiffre d’affaires s’est élevé à 93 872 milliers d’euros contre 64 819 milliers d’euros au titre de 2023, soit une hausse de 29 052 milliers d’euros (+ 44.82%) à la suite d’un changement de méthode comptable rétrospective à compter du 1^{er} janvier 2024.

L’impact de l’étalement des mesures d’accompagnement consenties aux locataires à hauteur de 31 593 milliers d’euros au titre de l’exercice 2024, reporte une partie des charges engagées par la société sur les exercices futurs.

B - 2) Détail des reprises sur provisions et transferts de charges

(en milliers d’euros)	2024	2023
Reprises provision créances douteuses	80	617
Reprises provision risques et charges	799	8 832
Reprises dépréciation immeuble	-	-
Sous-total	879	9 449
Charges et taxes refacturées aux locataires	18 389	16 321
Autres transferts de charges	1 759	5 812
Sous-total	20 148	22 133
Total	21 027	31 582

B - 3) Détail des autres achats et charges externes

(en milliers d’euros)	2024	2023
Charges refacturées	12 714	10 183
Autres services et charges	14 743	16 733
Total	27 457	26 916

B - 4) Détail des impôts et taxes

(en milliers d’euros)	2024	2023
Taxes récupérables	9 330	6 561
Autres impôts et taxes	1 187	3 482
Total	10 517	10 043

B - 5) Ventilation des charges du personnel

(en milliers d’euros)	Personnel administratif	Personnel d’immeubles	Total 2024	Total 2023
Salaireset traitements				
Rémunérations	11 293	-	11 293	9 805
Sous-total	11 293	0	11 293	9 805
Charges sociales				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	2 743	-	2 743	3 197
Autres charges de personnel	1 820	-	1 820	555
Sous-total	4 563	0	4 563	3 752
Total	15 856	0	15 856	13 557

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunérations de base, variable, avantages en nature, droits, épargne salariale, indemnités de rupture, etc.) s’élève à 5 151 milliers d’euros en 2024 (contre 3 143 milliers d’euros en 2023).

La rémunération allouée aux membres des organes d’administration (jetons de présence) s’élève à 191 milliers d’euros en 2024.

B - 6) Effectif moyen

(en nombre)	2024	2023
Concierges	-	1
Agents de maîtrise	10	12
Cadres	52	54
Total	62	67

B - 7) Détail du résultat financier

(en milliers d’euros)	2024	2023
Dividendes perçus :		
. SA Segpim	1889	434
. SCI Parchamps	1862	3 072
. SCI Parhaus	3206	3 214
. SCI Pargal	-	2 993
. SAS Cloud	12 750	1 344
. SAS 92 Champs-Élysées	11 220	-
. SCI Pasteur 123	-	1 082
Revenus des titres immobilisés :	-	-
. SCI 103 Grenelle	6 555	3 812
. SCI Paul Cézanne	11 285	3 603
. SCI Washington	18 969	17 267
. SNC Condorcet Holding	2 229	4 666
. SCI Pasteur 123	5 818	5 995
Sous-total	75 783	47 483
Produits d’intérêts des instruments dérivés	6 073	3 793
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	34 939	33 890
Autres produits financiers	-	12
Sous-total	41 012	37 695
Charges financières activées (a)	1 699	2 880
Reprise sur dépréciations des valeurs mobilières de placement	18	-
Reprise sur dépréciations de titres de participations (b)	54 501	-
Sous-total	56 218	2 880
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	153	251
Sous-total	153	251
Produits financiers	173 166	88 309
Provision prime de remboursement des obligations	4 733	4 705
Dépréciation des titres de participations (c)	3 815	64 851
Dépréciation des VMP	-	18
Sous-total	8 548	69 574
Intérêts des emprunts bancaires et obligataires	34 810	33 230
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	4 069	7 345
Intérêts des comptes bancaires	18	64
Intérêts des autres emprunts (Colonial)	16 700	6 872
Intérêts des titres de créances négociables à court terme (NEU CP)	10 097	13 434
Commissions bancaires liées aux emprunts	5 806	5 450
Charges sur instruments financiers	-	478
Sous-total	71 500	66 873
Charges financières	80 048	136 447

(a) Les charges financières activées correspondent aux intérêts capitalisés au titre de la restructuration de l’immeuble Scope.
(b) Les dépréciations des titres de participation sont expliquées en A - 1-3).

B - 8) Détail du résultat exceptionnel

(en milliers d’euros)	2024	2023
Mise au rebut d’actifs immobilisés (a)	- 3 277	44 936
Valeur des titres transférés aux bénéficiaires de plans d’actions gratuites au cours de l’exercice	0	- 2 407
Frais sur acquisitions titres de participation	-	0
Plus et moins-values sur rachats d’actions	15	- 65
Dotations aux amortissements et aux provisions réglementées	- 1 332	- 1 137
Autres produits et charges exceptionnels	59	141
Dégrèvements d’impôts reçus	1 308	14
Total	- 3 227	41 482

(a) Dont la mise au rebut un montant de 3 199 milliers d’euros à la suite des travaux de curage de l’immeuble Scope.

B - 9) Détail des impôts sur les bénéfices

(en milliers d’euros)	2024	2023
Impôts sur les sociétés	91	-
Total	91	0

C - Informations sur les parties liées

Les éventuelles transactions avec les parties liées (sauf filiales) ne sont pas d’importance significative, ou ne sont pas relatives à des transactions qui ne seraient pas conclues à des conditions normales de marché.

D - Engagements hors bilan

Cautions et autres

(en milliers d’euros)	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	20 650	1 567	5 248	13 835
Cautions fournisseurs	21 683	1 793	19 890	-
Total engagements reçus	42 333	3 360	25 138	13 835
Lignes de crédit confirmées non utilisées				
Prêt d’Actionnaire LT	500 000	-	-	500 000
Emprunt BECM	140 000	-	140 000	-
Emprunt CAIXABANK	100 000	-	100 000	-
Emprunt SABADELL	50 000	-	50 000	-
Emprunt CADIF	145 000	-	145 000	-
Emprunt SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	100 000	100 000	-	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2019	835 000	-	835 000	-
Emprunt INTESA SANPAOLO	100 000	-	100 000	-
Emprunt BNP-PARIBAS 2020	100 000	-	100 000	-
Total lignes de crédit confirmées non utilisées	2 070 000	100 000	1 470 000	500 000

Détail du portefeuille de couverture

Le portefeuille de couvertures du groupe SFL comprend les éléments suivants au 31 décembre 2024 :

- ◆ Contrepartie: CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,6250%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 14 novembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d’euros pour une durée de 5 ans.
- ◆ Contrepartie: Société Générale ; swap de taux contre E3M, SFL payeur du taux fixe à 2,4920%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d’euros pour une durée de 7 ans.
- ◆ Contrepartie: CIC. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4240%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 100 000 milliers d’euros pour une durée de 7 ans.
- ◆ Contrepartie: CADIF. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,4925%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap a été réalisé en valeur du 6 décembre 2022 pour un montant nominal de 200 000 milliers d’euros pour une durée de 7 ans.
- ◆ Contrepartie: CACIB. Swap de taux contre E3M SFL payeur du taux fixe à 2,3750%, éligible à la comptabilité de couverture des flux de trésorerie. Le swap est à départ forward au 28 janvier 2025, pour un montant nominal de 100 000 milliers d’euros et pour une durée de 5 ans.

Valeur de marché des instruments de couverture	Nominal	Maturité	31/12/2024	31/12/2023
SWAP CIC 2,625 %	100 000	nov.- 27	-1472	-993
SWAP SOC GEN 2,492 %	100 000	déc.- 29	-1594	-935
SWAP CIC 2,4240 %	100 000	déc.- 29	-1276	-562
SWAP CADIF 2,4925 %	200 000	déc.- 29	-3193	-1874
SWAP CACIB 2,375 %	100 000	janv.- 30	-1103	-1190
			-8 638	-5554

Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Au 31 décembre 2024, les engagements sur travaux s’élèvent à 95 998 milliers d’euros (contre 25 082 milliers d’euros en 31 décembre 2023), dont 83 899 milliers d’euros concentrés sur l’immeuble Scope.

Avantages au personnel

SFL n’a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires.

Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2024 s’élève à 966 milliers d’euros.

Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l’évaluation dans l’hypothèse d’un départ à la retraite à l’initiative du salarié.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l’objet d’une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d’un taux d’actualisation de 3,10 % (contre 3,44 % au 31 décembre 2023) et d’un taux de revalorisation de 2,30 % (identique au 31 décembre 2023).

Les différents régimes applicables sont détaillés ci-dessous :

- ◆ Régime d’indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d’un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite, les indemnités de ce régime sont définies par un accord d’entreprise.
- ◆ Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelées par l’organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- ◆ Gratification d’ancienneté :

Les accords conventionnels prévoient le versement d’un mois de salaire :

- ◆ aux salariés relevant de la convention collective de l’immobilier dont les services, accomplis dans un nombre illimité d’entreprises sont retenus pour justifier des 20, 30, 35 et 40 années requises pour l’obtention de la médaille du travail ;
- ◆ aux salariés relevant de la convention collective des gardiens, concierges et employés d’immeubles atteignant 25 ans de service.

Aucun autre avantage postemploi n’est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, SFL n’ayant pas d’engagement de ce type, elle n’y présente aucune sensibilité.

E - Consolidation

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Inmobiliaria Colonial SA, société de droit espagnol cotée à la Bourse de Madrid (code ISIN : ES0139140018).

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX *COMPTES*

04

SFL
Document d'enregistrement universel 2024

270	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	279	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
274	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels		

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 18 février 2025.



Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l’Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l’Assemblée générale, nous avons effectué l’audit des comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu’ils sont joints au présent rapport.

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.

L’opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d’audit.

Fondement de l’opinion

Référentiel d’audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d’exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l’audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d’émission de notre rapport, et notamment nous n’avons pas fourni de services interdits par l’article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l’audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes consolidés de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Notes I - 3) et V - 4) de l’annexe aux comptes consolidés.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
Le Groupe détient des immeubles de placement évalués à la juste valeur conformément à l’option prévue dans la norme comptable IAS 40. Les variations de juste valeur par rapport à l’année précédente sont un élément du résultat net. Les immeubles de placement représentent ainsi une valeur de 7 359 millions d’euros au bilan consolidé et ont enregistré une augmentation de valeur au bilan de 202 millions d’euros dont 105 millions d’euros impactant positivement le résultat net. L’ensemble du patrimoine immobilier fait l’objet d’une évaluation semestrielle par des experts immobiliers indépendants qui repose sur de multiples hypothèses pour déterminer les flux futurs de trésorerie actualisés qui ont un impact direct sur la juste valeur des immeubles et donc sur le résultat net. Par conséquent, étant donné l’importance des immeubles de placement dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble, la part de jugement qu’implique la détermination des principales hypothèses de taux de fin de cash-flow et d’actualisation, de valeurs locatives de marché, d’estimation des montants de travaux à réaliser et des paliers et franchises éventuels, utilisées pour déterminer la juste valeur ainsi que la sensibilité de cette dernière à ces hypothèses, l’évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l’audit.	Nous avons vérifié la réalité et la qualité des process mis en œuvre par la direction pour la revue des évaluations des immeubles de placement déterminées par les experts immobiliers et le contrôle des données utilisées par ces derniers dans leurs évaluations. Nous avons apprécié la compétence et l’indépendance des experts immobiliers retenus par la Société et avons obtenu les lettres d’engagement. Avec le support de nos spécialistes en évaluation immobilière, nous avons obtenu les rapports d’expertise immobilière et comparé les méthodes d’évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de fin de cash-flow, taux d’actualisation, valeurs locatives de marché) retenus au regard des données de marché disponibles et des transactions locatives récentes réalisées par la Société. Sur la base d’un échantillon déterminé par nos soins, nous avons réconcilié et apprécié la cohérence des informations fournies par la Société aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ou encore les estimations de montants de travaux à réaliser et les paliers et franchises éventuels. En présence de nos propres spécialistes, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l’évaluation globale du patrimoine immobilier. Nous avons réalisé avec nos spécialistes en évaluation immobilière des travaux plus détaillés portant sur les valorisations retenues pour un échantillon d’actifs. Nous avons évalué la manière dont les experts immobiliers indépendants ont reflété les conditions macroéconomiques actuelles et les enjeux climatiques dans les valorisations des actifs. Nous avons vérifié la correcte comptabilisation des valeurs retenues et le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l’annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par votre Assemblée générale du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 30^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 20^e année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ♦ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ♦ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ♦ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 25 février 2025
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit France
Jean-Baptiste Deschryver

Deloitte & Associés
Sylvain Durafour Estelle Sellem

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l’Assemblée générale de la Société Foncière Lyonnaise

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l’Assemblée générale, nous avons effectué l’audit des comptes annuels de la Société Foncière Lyonnaise relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu’ils sont joints au présent rapport.

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.

L’opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d’audit.

Fondement de l’opinion

Référentiel d’audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d’exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance, prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d’émission de notre rapport, et notamment nous n’avons pas fourni de services interdits par l’article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l’opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif aux mesures d’accompagnement accordées aux locataires lors de la signature des baux décrit dans la note C, I - Principes, règles et méthodes comptables de l’annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations - Points clés de l’audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Notes I - b), II - 3) et IV - A-1.2) de l’annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
Les immobilisations corporelles, constituées quasi exclusivement d’immeubles, représentent une valeur nette de 1349 millions d’euros au bilan de la Société. Les immeubles sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant leur valeur nette comptable avec leur valeur de marché. La Société a recours à des experts immobiliers indépendants pour déterminer semestriellement la valeur de marché de l’ensemble du patrimoine. L’évaluation de la valeur de marché d’un actif immobilier requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées. Par conséquent, étant donné l’importance des immobilisations corporelles dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu’implique la détermination des principales hypothèses de taux de fin de cash-flow et d’actualisation, de valeurs locatives de marché, d’estimation des montants de travaux à réaliser et des paliers et franchises éventuels, utilisées pour déterminer la valeur de marché, l’évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles sont considérés comme un point clé de l’audit.	Nous avons vérifié la réalité et la qualité des process mis en œuvre par la direction pour la revue des évaluations des immeubles de placement déterminés par les experts immobiliers et le contrôle des données utilisées par ces derniers dans leurs évaluations. Nous avons apprécié la compétence et l’indépendance des experts immobiliers retenus par la Société, et avons obtenu les lettres d’engagement. Avec le support de nos spécialistes en évaluation immobilière, nous avons obtenu les rapports d’expertise immobilière et comparé les méthodes d’évaluation utilisées avec les pratiques habituelles du secteur. Nous avons procédé à un examen critique des paramètres de marché (taux de fin de cash-flow, taux d’actualisation, valeurs locatives de marché) retenus au regard des données de marché disponibles et des transactions locatives récentes réalisées par la Société. Sur la base d’un échantillon déterminé par nos soins, nous avons réconcilié et apprécié la cohérence des informations fournies par la Société aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ou encore les estimations des montants de travaux à réaliser et les paliers et franchises éventuels. En présence de nos propres spécialistes, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la direction afin de rationaliser l’évaluation globale du patrimoine immobilier. Nous avons réalisé avec nos spécialistes en évaluation immobilière des travaux plus détaillés portant sur les valorisations retenues pour un échantillon d’actifs. Nous avons évalué la manière dont les experts immobiliers indépendants ont reflété les conditions macroéconomiques actuelles et les enjeux climatiques dans la valorisation des actifs. Nous avons vérifié que la valeur de marché était au moins égale à la valeur nette comptable de chaque immeuble. Dans le cas contraire, nous nous sommes assurés de la comptabilisation d’une provision pour dépréciation des immobilisations corporelles. Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l’annexe aux comptes annuels.

Évaluation et risque de perte de valeur des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres

Notes I - c), IV - A-1.3) et IV - A.2) de l’annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
Au 31 décembre 2024, la Société Foncière Lyonnaise détient des titres de participation pour une valeur brute de 1437 millions d’euros auxquels sont affectés des malis techniques pour un montant de 348 millions d’euros. Les titres de participation sont dépréciés à hauteur de 24 millions d’euros dont une dotation aux provisions pour dépréciation de l’exercice s’élevant à 4 millions d’euros et une reprise aux provisions pour dépréciation de l’exercice s’élevant à 55 millions d’euros. Les titres de participation et les malis techniques affectés auxdits titres sont comptabilisés à leur date d’entrée au coût d’achat ou leur valeur d’apport et sont dépréciés si la valeur d’utilité des titres de participation venait à être inférieure à leur coût d’achat augmenté des malis techniques affectés auxdits titres. Cette valeur d’utilité est déterminée en prenant en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l’entreprise détenue, reposant sur des rapports d’experts immobiliers indépendants. L’évaluation de la valeur d’utilité requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées. Par conséquent, étant donné le montant des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu’implique la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d’utilité, l’évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres sont considérés comme un point clé de l’audit.	Pour apprécier le caractère raisonnable de l’estimation des valeurs d’utilité des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres, nos travaux ont consisté principalement à vérifier le caractère approprié des méthodes d’évaluation retenues. Nous avons vérifié la correcte prise en compte, dans la détermination de la valeur d’utilité des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres, de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales. Nous avons, comme pour les actifs détenus en direct, procédé à l’examen critique des méthodes d’évaluation utilisées pour la valorisation des actifs détenus par les filiales. Nous avons par ailleurs vérifié l’exactitude arithmétique du calcul de la valeur d’utilité des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres et la correcte prise en compte des pourcentages de détention et des situations nettes des filiales. Nous avons également contrôlé le correct calcul des dépréciations des titres de participation et des malis techniques affectés auxdits titres sur ces bases.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n’avons pas d’observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d’administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l’article D.441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d’entreprise

Nous attestons de l’existence, dans le rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l’article L.22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l’établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l’exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considéré susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique d’achat ou d’échange, fournies en application des dispositions de l’article L.22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n’avons pas d’observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations à l’identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d’exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d’information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l’article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d’information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l’AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise par votre Assemblée générale du 20 juin 1995 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2005 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 30^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 20^e année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d’entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d’établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu’elle estime nécessaire à l’établissement de comptes annuels ne comportant pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs.

Lors de l’établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d’évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d’exploitation et d’appliquer la convention comptable de continuité d’exploitation, sauf s’il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d’audit de suivre le processus d’élaboration de l’information financière et de suivre l’efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l’audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l’élaboration et au traitement de l’information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d’administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels

Objectif et démarche d’audit

Il nous appartient d’établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, sans toutefois garantir qu’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l’article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ♦ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié de l’application par la direction de la convention comptable de continuité d’exploitation et, selon les éléments collectés, l’existence ou non d’une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s’appuie sur les éléments collectés jusqu’à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d’exploitation. S’il conclut à l’existence d’une incertitude significative, il attire l’attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les

comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ♦ il apprécie la présentation d’ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d’audit

Nous remettons au Comité d’audit un rapport qui présente notamment l’étendue des travaux d’audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l’élaboration et au traitement de l’information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d’audit, figurent les risques d’anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l’audit, qu’il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d’audit la déclaration prévue par l’article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu’elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d’audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 25 février 2025
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit France
Jean-Baptiste Deschryver

Deloitte & Associés
Sylvain Durafour Estelle Sellem

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d’approbation des comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2024

À l’Assemblée générale de la Société

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.

Convention conclue avec Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général jusqu’au 20 décembre 2024

Date du Conseil ayant autorisé la convention :
23 juillet 2024

Date de la convention :
23 juillet 2024

Date d’effet de la convention :
23 juillet 2024

Personne concernée :
Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général (jusqu’au 20 décembre 2024).

Nature et objet de la convention :
Avenant au mandat de Directeur général en date du 15 juin 2022 prévoyant ce qui suit :

- a) Nonobstant les pouvoirs que la loi et les statuts attribuent au Directeur général, il devra recueillir l’autorisation préalable du Conseil d’administration pour toutes les décisions importantes résumées ci-dessous :
- Toute acquisition, tout financement, refinancement ou toute restructuration financière d’un montant supérieur à 20 millions d’euros par opération ;
- Toute politique de (i) financement du Groupe, (ii) de couverture des risques de taux d’intérêt, de contrepartie et de liquidité et (iii) d’optimisation des positions de trésorerie du Groupe ; et toute politique générale de communication financière et de ressources humaines du Groupe ;
- La souscription d’instruments financiers de couverture et du risque de taux d’intérêt ;
- La stratégie fiscale de la Société ;
- La modification et l’évolution des systèmes d’information et approbation des fournisseurs associés.

Motif justifiant de son intérêt pour la Société :
Par cet avenant, l’actionnaire de contrôle de SFL (Inmobiliaria Colonial) a souhaité renforcer l’intégration de SFL au sein du groupe Colonial. Dans cette optique, le Conseil d’administration a décidé que plusieurs décisions importantes devraient faire dorénavant l’objet d’une approbation préalable du Conseil d’administration.

Il est précisé que ces modifications apportées au mandat de Monsieur Boulte, Directeur Général, ont donné lieu à de nombreux échanges et qu’à l’issue de ces discussions Monsieur Boulte et Inmobiliaria Colonial se sont alignés sur le texte de cet amendement.

Ces limitations des pouvoirs du Directeur général, bien qu’étendant les pouvoirs du Conseil d’administration qui devra en conséquence se réunir plus souvent, ne conduisent pas à alourdir le processus de décisions entre les deux sociétés dont le fonctionnement est parfaitement aligné.

Par le passé il a été démontré que Colonial a toujours su préserver l’intérêt social de SFL. Les membres du Conseil d’administration de SFL désignés sur proposition de Colonial continueront à agir dans le sens de l’intérêt social de SFL.

Montants versés en 2024 à Monsieur Dimitri Boulte, au titre de son mandat de Directeur général :
Monsieur Dimitri Boulte a bénéficié au titre de son mandat de Directeur général d’une rémunération fixe annuelle brute de 430 000 €. Cette rémunération versée *prorata temporis* (du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024) s’est élevée à 418 569 €.

Sa rémunération variable versée en 2024 au titre de 2023, et dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d’administration du 14 février 2024, s’est établie à un montant de 491623 euros.

Le Conseil d’administration du 14 février 2024 a décidé d’attribuer à Monsieur Dimitri Boulte, 10 000 actions gratuites cible, dans le cadre du plan d’attribution gratuite d’actions n° 8, selon les modalités précisées dans le Rapport spécial annexé au Rapport de gestion conformément à l’article L225-397-4 du Code de commerce.

Le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 a décidé, conformément aux stipulations du plan d’attribution d’actions n° 9 arrêté par décision du Conseil d’administration du 6 novembre 2024, d’attribuer à Monsieur Dimitri Boulte, un nombre d’actions gratuites qui sera fonction de la parité de la fusion retenue dans le cadre du projet de fusion entre SFL (société absorbée) et la société Inmobiliaria Colonial (société absorbante). Le nombre d’actions attribuées au titre du plan n° 9 s’établira entre 0 et 10 000. Les modalités de ce plan sont précisées dans le Rapport spécial annexé au Rapport de gestion conformément à l’article L225-197-4 du Code de commerce.

Le Conseil d’administration du 21 novembre 2024 ayant mis fin aux fonctions de Directeur général de Monsieur Dimitri Boulte, après avoir constaté que, compte tenu du lancement des travaux relatifs au projet de fusion de la Société par la société Inmobiliaria Colonial, les conditions du versement de l’indemnité en cas de cessation de mandat de Monsieur Dimitri Boulte prévues à l’article 6 « Indemnités de cessation du mandat social » du mandat du 15 juin 2022 étaient réunies, a décidé, le versement immédiat à Monsieur Dimitri Boulte d’une indemnité de cessation de mandat de 1843246 €.

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

L’ensemble des rémunérations versées ou attribuées au cours de l’exercice 2024 à Monsieur Dimitri Boulte sera décrit dans le Rapport sur le Gouvernement d’Entreprise de la Société pour 2024.

Cette convention a pris fin le 20 décembre 2024, date de la cessation du mandat de Directeur général de Monsieur Dimitri Boulte.

Convention conclue avec Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée jusqu’au 20 décembre 2024

Date du Conseil ayant autorisé la convention:
23 juillet 2024

Date de la convention:
23 juillet 2024

Date d’effet de la convention:
23 juillet 2024

Personne concernée:
Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée (jusqu’au 20 décembre 2024).

Nature et objet de la convention:
Avenant au mandat de la Directrice générale déléguée en date du 15 juin 2022 (‘le Mandat’) précisant que:

Sans préjudice des stipulations de l’article 1 du Mandat, et nonobstant les pouvoirs que la loi et les statuts attribuent à la Directrice générale déléguée, elle devra recueillir l’autorisation préalable du Conseil d’administration pour toutes les décisions importantes résumées ci-dessous:

- ◆ Toute acquisition, tout financement, refinancement ou toute restructuration financière d’un montant supérieur à 20 millions d’euros par opération;
- ◆ Toute politique (i) de financement du Groupe, (ii) de couverture des risques de taux d’intérêt, de contrepartie et de liquidité et (iii) d’optimisation des positions de trésorerie de Groupe; et toute politique générale de communication financière et de ressources humaines du Groupe;
- ◆ La souscription d’instruments financiers de couvertures du risque de taux d’intérêt;
- ◆ La stratégie fiscale de la Société;
- ◆ La modification et l’évolution des systèmes d’information et approbation des fournisseurs associés.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société:
Par cet avenant, l’actionnaire de contrôle de SFL (Inmobiliaria Colonial) a souhaité renforcer l’intégration de SFL au sein du groupe Colonial. Dans cette optique, le Conseil d’administration a décidé que plusieurs décisions importantes devraient faire dorénavant l’objet d’une approbation au préalable du Conseil d’administration.

Ces limitations des pouvoirs de la Directrice générale déléguée, bien qu’étendant les pouvoirs du Conseil d’administration qui devra en conséquence se réunir plus souvent, ne conduisent pas à alourdir le processus de décisions entre les deux sociétés dont le fonctionnement est parfaitement aligné.

Par le passé il a été démontré que Colonial a toujours su préserver l’intérêt social de SFL. Les membres du Conseil d’administration de SFL désignés sur proposition de Colonial continueront à agir dans le sens de l’intérêt social de SFL.

Cette convention a pris fin le 21 décembre 2024, date d’effet de la nomination de Madame Aude Grant en qualité de Directeur général.

Convention conclue avec Madame Aude Grant, au titre de son contrat de travail

Date du Conseil ayant autorisé la convention:
21 novembre 2024

Date d’effet de la convention:
21 novembre 2024

Personne concernée:
Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée

Nature et objet de la convention:
Avenant au contrat de travail conclu le 3 juin 2014 (voir ci-dessous).

L’avenant prévoit que, en cas de nomination de Madame Aude Grant aux fonctions de Directeur général de la Société, son contrat de travail sera suspendu et reprendra effet à la date de la cessation de ses fonctions de mandataire social de SFL pour quelque cause que ce soit. Dans l’hypothèse où SFL fusionnerait avec la société Inmobiliaria Colonial, le contrat de travail serait automatiquement transmis à ladite société à raison de la fusion.

L’avenant au contrat de travail prévoit l’emploi, la qualification, les attributions, la rémunération et les avantages en nature dont pourra bénéficier Madame Aude Grant à l’issue de la fusion de SFL avec la société Inmobiliaria Colonial. Il intègre également des clauses de non-débauchage et de confidentialité.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société:
La suspension du contrat de travail permet son maintien et par voie de conséquence, son transfert vers la société Inmobiliaria Colonial, en cas de réalisation de la fusion de SFL et de son actionnaire de contrôle.

Convention conclue avec Madame Aude Grant, Directeur général à compter du 21 décembre 2024

Date du Conseil ayant autorisé la convention:
21 novembre 2024

Date de la convention:
21 novembre 2024

Date d’effet de la convention:
21 décembre 2024

Personne concernée:
Madame Aude Grant, Directeur général (à compter du 21 décembre 2024).

Nature et objet de la convention:
Mandat de Directeur général prévoyant, outre sa rémunération:

- ◆ La suspension de son contrat de travail pendant toute la durée de son mandat de Directeur général;
- ◆ La nécessité de recueillir l’autorisation préalable du Conseil d’administration pour toutes les décisions importantes résumées ci-dessous et détaillées dans la section 2.4 du Rapport sur le gouvernement d’entreprise:

- tout engagement financier, toute acquisition, tout financement, refinancement ou toute restructuration financière d’un montant supérieur à 20 millions d’euros par opération,
- toute politique (i) de financement du Groupe, (ii) de couverture des risques de taux d’intérêt, de contrepartie et de liquidité et (iii) d’optimisation des positions de trésorerie du Groupe; et toute politique générale de communication financière et de ressources humaines du Groupe,

- la souscription d’instruments financiers de couvertures du risque de taux d’intérêt,
- la stratégie fiscale de la Société,
- la modification et l’évolution des systèmes d’information et approbations des fournisseurs associés;
- ◆ Une clause de non-débauchage en cas de départ de la Société, par laquelle Madame Aude Grant s’interdit pour une période expirant 12 mois après son départ, de solliciter directement ou indirectement l’un quelconque des dirigeants, administrateurs ou cadre 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. Madame Aude Grant se porte en outre fort du respect de cette interdiction par toute société qu’elle viendrait à diriger;
- ◆ Une clause de confidentialité en cas de départ de la Société, par laquelle Madame Aude Grant 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 Société et/ou son groupe dont elle 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).

Motif justifiant de son intérêt pour la Société:
Madame Aude Grant a démontré ces dernières années sa capacité à mener la Société vers de nouveaux développements et sera à même de conduire en coordination avec le Conseil d’administration le projet de fusion avec la société Inmobiliaria Colonial. Pour ces raisons, il a été proposé à Madame Aude Grant de prendre en charge la Direction générale de SFL.

Montants versés en 2024 à Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée (du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024) et Directeur général (du 21 au 31 décembre 2024):
Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée, a bénéficié au titre de son contrat de travail d’une rémunération fixe annuelle brute de 300 000 €. Cette rémunération versée *pro rata temporis* (du 1^{er} janvier au 20 décembre 2024) s’est élevée à 290 984 €.

Madame Aude Grant a bénéficié, au titre de son mandat de Directeur général, d’une rémunération fixe annuelle brute de 375 000 €. Cette rémunération versée *pro rata temporis* (du 21 au 31 décembre) s’est élevée à 10 045 €.

Sa rémunération variable versée en 2024 au titre de 2023 et dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d’administration du 14 février 2024, s’établit à un montant de 219 516 euros.

Le 14 février 2024, le Conseil d’administration a décidé d’attribuer à Madame Aude Grant, 4 000 actions gratuites cible, dans le cadre du plan d’attribution gratuite d’actions n° 8, selon les modalités précisées dans le Rapport spécial annexé au Rapport de gestion conformément à l’article L225-397-4 du Code de commerce.

Enfin, Madame Aude Grant bénéficie d’un véhicule de fonction.

L’ensemble des rémunérations versées ou attribuées au cours de l’exercice 2024 à Madame Aude Grant seront décrites dans le Rapport sur le Gouvernement d’Entreprise de la Société pour 2024.

Convention conclue avec la société Inmobiliaria Colonial Socimi SA

Contrat de prêt entre la Société et Inmobiliaria Colonial Socimi SA, actionnaire de la société à 98,3%

Date du Conseil l’ayant autorisé :
6 novembre 2024

Date de signature de la convention :
20 novembre 2024

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 et objet 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 500 millions d’euros, a été conclue à des conditions de taux équivalentes à celles du marché, soit 3,269% par an.

Motif justifiant de son intérêt :
Cette ligne permet de procéder au refinancement de la souche obligataire de 500 M€ émise en mai 2018 et arrivant à maturité le 28 mai 2025.

Ce prêt présente deux différences notables par rapport à un financement obligataire :

- ♦ la mise à disposition des fonds peut intervenir entre la date de contractualisation et la date de maturité de la souche existante à refinancer, soit le 28 mai 2025,
- ♦ la mise en place de ce prêt ne nécessite aucuns frais ni commission.

Au 31 décembre 2024 SFL n’a pas utilisé cette ligne de crédit.

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.

Conventions conclues avec Madame Aude Grant, Directrice générale déléguée

Date du Conseil 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 et objet 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 uniquement 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 Société.

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 Société 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.

En raison de la nomination de Mme Aude Grant en qualité de Directeur général à effet du 21 décembre 2024, son contrat de travail a été suspendu à cette date.

Modifications du montant et de la durée de la ligne de financement objet de la Convention entre la Société et Inmobiliaria Colonial Socimi SA, actionnaire de la Société à 98,28 %, autorisée par le Conseil du 14 février 2023 et signée le 28 février 2023 :

Date du Conseil 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 M€ à 600 M€ ;
- ♦ 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 Société :
Cette intra-groupe, avec un maximum d’encours augmenté à 600 M€, permet 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.

Au 31 décembre 2024, SFL utilise cette ligne de crédit à hauteur de 562 M€.

Conventions approuvées au cours d’exercices antérieurs dont l’exécution a pris fin au cours de l’exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de la fin de la convention suivante, au cours de l’exercice écoulé, déjà approuvée par l’Assemblée générale du 13 avril 2023, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes du 6 mars 2023.

Convention conclue avec Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général

Date du Conseil ayant autorisé la convention :
15 juin 2022

Date de l’Assemblée l’ayant approuvée :
13 avril 2023

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

Personne concernée :
Monsieur Dimitri Boulte, Directeur général du 1^{er} juillet 2022 au 20 décembre 2024.

Nature et objet de la convention :

Mandat de Directeur Général prévoyant, outre sa rémunération :

- ♦ Une clause de non-débauchage en cas de départ de la Société, 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 Société, 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 Société 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

Motifs ayant justifié de son intérêt pour la Société :
Monsieur Dimitri Boulte avait démontré ces dernières années ses capacités à mener la Société 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 Société, et de poursuivre sa fidélisation afin qu’il continue d’apporter ses compétences et savoir-faire.

Cette convention a pris fin le 20 décembre 2024, date de la cessation du mandat de Directeur général de Monsieur Dimitri Boulte.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 25 février 2025
Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit France
Jean-Baptiste Deschryver

Deloitte & Associés
Sylvain Durafour Estelle Sellem

AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE *GÉNÉRAL*

05

SFL
Document d'enregistrement universel 2024

286

- 1. Responsables du document et du contrôle des comptes
- 2. Autres informations à caractère juridique

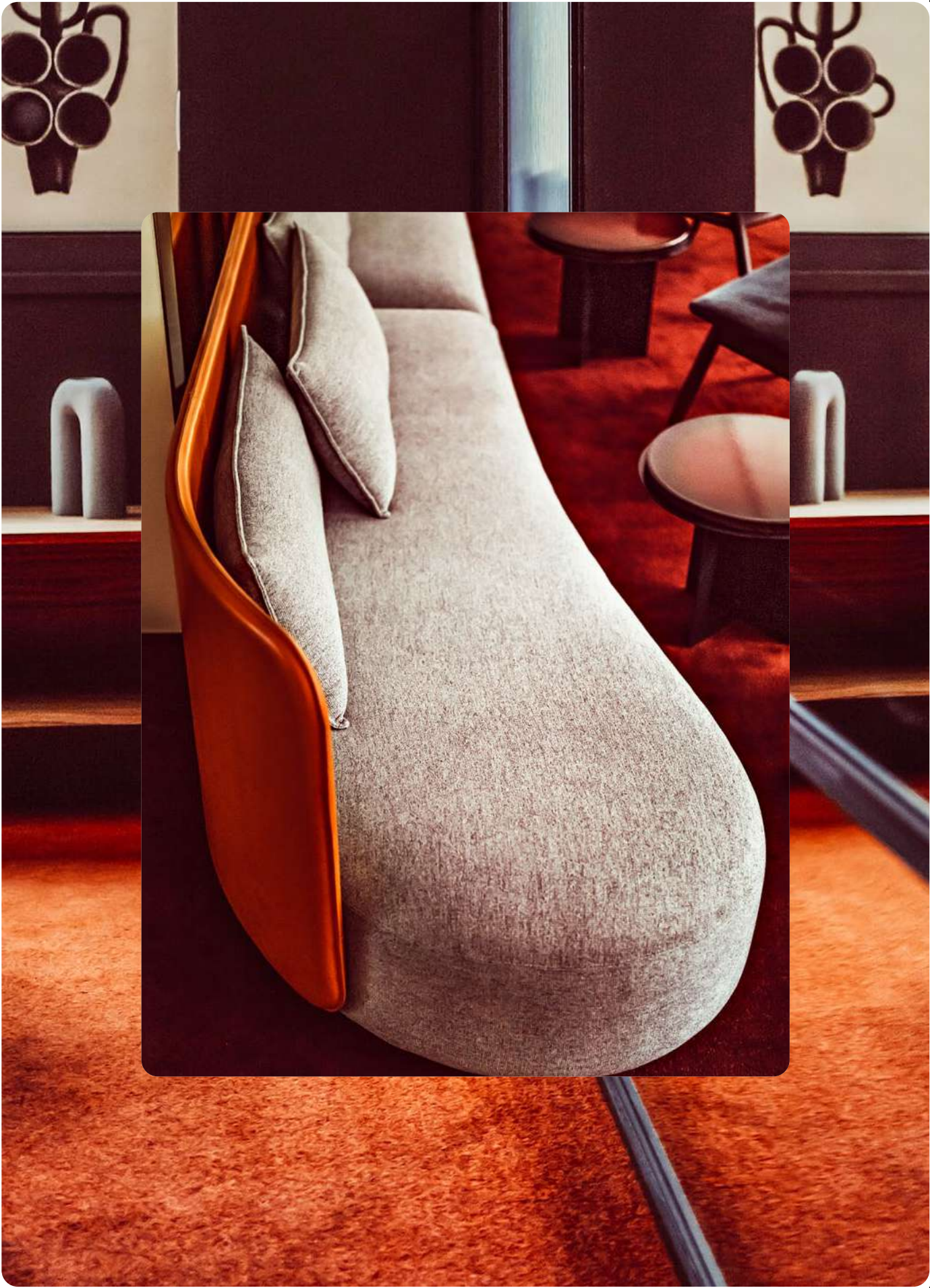
287

288

- 3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat
- 4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

289

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 18 février 2025.



1. Responsables du document et du contrôle des comptes

1.1. Déclaration du responsable du document

Responsable du document d’enregistrement universel

Aude Grant, Directeur général

Attestation du responsable du document d’enregistrement universel

J’atteste que les informations contenues dans le présent document d’enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.

J’atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d’actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l’émetteur et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint figurant en page 4 présente un tableau fidèle de l’évolution et des résultats de l’entreprise et de la situation financière de l’émetteur et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Fait à Paris, le 1^{er} avril 2025

Aude Grant
Directeur général

1.2. Contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
DELOITTE & ASSOCIÉS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 6 place de la Pyramide - 92908 PARIS LA DÉFENSE représentée par Monsieur Sylvain Durafour et Madame Estelle Sellem	21/04/2005	13/04/2023	2028
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT** Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Monsieur Jean-Baptiste Deschryver	20/06/1995	05/04/2019	2024

* Lors de l’Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l’exercice mentionné.
** Le mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit arrivant au terme des 24 exercices à l’issue de l’Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice 2024, ne pourra être renouvelé en application du II de l’article L.821-45 du Code de commerce. En conséquence, une résolution portant sur la nomination d’un nouveau Commissaire aux comptes titulaire en remplacement de la société PricewaterhouseCoopers Audit sera soumise aux votes des actionnaires lors de l’Assemblée générale du 23 avril 2025.

2. Autres informations à caractère juridique

Dénomination et siège social

- ◆ Dénomination sociale: Société Foncière Lyonnaise
- ◆ Siège social: 42 rue Washington 75008 Paris
- ◆ Téléphone: 0142972700

Forme juridique

Société anonyme de droit français, régie par le Code de commerce

Législation

Législation française

Constitution et durée

- ◆ Date de constitution de la Société: 9 octobre 1879
- ◆ Date d’expiration de la Société: 8 octobre 2064

Objet social (article 3 des statuts)

- La Société a pour objet:
- ◆ l’acquisition par voie d’achat ou d’absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les territoires d’outre-mer et à l’étranger, ainsi que l’édification de constructions sur ces immeubles; l’exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles;
 - ◆ leur réalisation par voie de vente, échange ou apport;
 - ◆ la gestion d’immeubles pour le compte de tiers;
 - ◆ la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l’objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux;
 - ◆ et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation.

Registre du commerce et des sociétés

552040982 RCS Paris – Code NAF: 6820 B

LEI (Legal Entity Identifier)

969500B0S40FTUKD182

Exercice social

Du 1^{er} janvier au 31 décembre

Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées sur le marché Euronext Paris, Compartiment A.
Code Isin: FR 0000033409
Reuters: FLYP PA
Bloomberg: FLY FP

Site web

www.fonciere-lyonnaise.com

3. Autres informations sur le capital et l’actionnariat

3.1. Extraits des statuts relatifs au capital et à l’actionnariat

Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires prévoyant une obligation d’informer la Société du franchissement à la hausse ou à la baisse de certains seuils du capital ou des droits de vote sont résumées en page 36 du Rapport de gestion.

Droits attachés aux actions

(articles 11, 12, 13 et 14 des statuts)

Les actions sont indivisibles à l’égard de la Société qui ne reconnaît qu’un seul propriétaire pour chaque action, sauf en ce qui concerne le droit de communication qui appartient à chacun des copropriétaires d’actions indivises, au nu-propriétaire et à l’usufruitier.

Tous les copropriétaires indivis d’une action ou tous les ayants droit, à n’importe quel titre, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d’entre eux ou par un mandataire de leur choix ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage, par l’usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

En cas d’augmentation du capital social, le droit préférentiel de souscription ou d’attribution attaché aux actions dont la propriété est démembrée est exercé dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s’opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l’action suivent le titre dans quelque main qu’il passe. La possession d’une action emporte de plein droit l’adhésion aux présents statuts et aux décisions de l’Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d’un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l’apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s’immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l’exercice de leurs droits, s’en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l’Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l’article 32 ci-après, et dans la propriété de l’actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu’elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu’il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d’être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu’il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d’échange, de regroupement ou d’attribution d’actions, ou en conséquence d’augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d’actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu’à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l’achat ou de la vente des actions nécessaires.

Répartition des bénéfices

(article 32 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l’exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l’exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d’être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l’exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l’alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :

- ◆ les sommes que l’Assemblée générale juge utile d’affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
- ◆ la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

3.2. Capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social s’élevait à 85 901 600 euros divisé en 42 950 800 actions d’une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

3.3. Actionnariat

L’actionnariat de la Société est présenté en page 35 du Rapport de gestion.

À la connaissance de la Société, il n’existe pas d’accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

3.4. Pactes d’actionnaires

Comme indiqué en page 41 du Rapport de gestion, la Société n’a pas connaissance de l’existence de pacte d’actionnaires la concernant.

3.5. Gouvernement d’entreprise

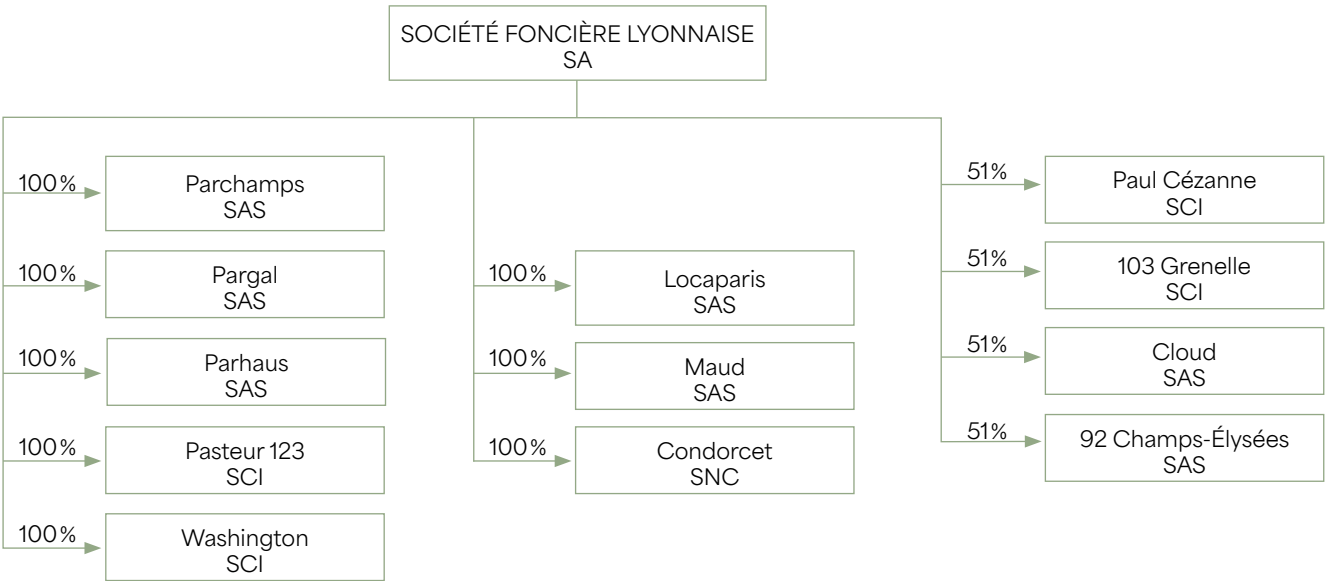
En application de l’article 20 des statuts, les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées par décision du Conseil d’administration en date du 27 janvier 2015.

Le rapport du Conseil d’administration sur le Gouvernement d’entreprise se trouve en page 121 et suivantes du présent Document.

Les statuts de la Société sont disponibles sur le site internet : <http://www.fonciere-lyonnaise.com/societe/informations-juridiques/>

4. Autres informations sur l’activité et l’organisation du Groupe

4.1 Organigramme simplifié



Au 31 décembre 2024, SFL détient directement ou indirectement :
◆ 100% du capital de huit de ses filiales actives ; et
◆ 51% du capital de ses autres filiales actives, pour chacune desquelles la Société a conclu un pacte d’associés avec le Groupe Crédit Agricole Assurances.

Les dirigeants (Président, Directeur général ou Gérant) de chacune de ses filiales sont, soit SFL elle-même, soit des personnes physiques dirigeantes de SFL.

Le Conseil d’administration de SFL examine les comptes sociaux et les comptes consolidés que lui présente le Comité d’audit.

Le siège social de SFL et de toutes ses filiales se situe à la même adresse, au 42 rue Washington, à Paris 8^e.

SFL travaille avec ses filiales à des conditions de marché.

SFL a conclu une convention de gestion de trésorerie avec ses filiales détenues directement à 100%. Dans ce cadre, SFL prête à Ester + 0,60% avec le coupon (taux + marge) flooré à zéro, et emprunte à Ester flooré à zéro, sans marge.

Ponctuellement SFL peut être amenée à se porter caution de ses filiales à des conditions de marché.

4.2. Contrats importants

Il n’existe pas de contrats importants – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l’ensemble du Groupe.

4.3. Dépendances à l’égard de brevets ou licences

Sans objet.

4.4. Informations provenant de tiers, déclarations d’experts et déclarations d’intérêts

Les cabinets d’expertise cités ci-après ont déclaré être indépendants.

L’ensemble des immeubles constituant le patrimoine de SFL a été évalué. Tous ces immeubles ont été visités par les experts au cours des trois dernières années.

Attestation des experts

L’ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l’objet d’une expertise au 31 décembre 2024 par deux cabinets d’expertise: CBRE et BNP Paribas Real Estate.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L’EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE, du rapport COB de février 2000 (la COB est devenue l’AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux pratiques de « THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS » (RICS).

Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des « cash-flows actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l’immeuble en fin de période considérée.

Ainsi, chaque immeuble a fait l’objet d’une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au 31 décembre 2024, les Experts ont mis en évidence les écarts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le 2^e semestre 2024 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d’obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d’occupation, et d’approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l’immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de commercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes.

Les plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cash-flow.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au m² relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en mains », c’est-à-dire droits de mutation et frais d’actes inclus (forfaitisés à 7,5% ou 1,8% pour l’ensemble des biens soumis au régime des Droits d’Enregistrements) et également hors droits de mutation et frais d’acquisition.

Chacun des deux experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l’expertise, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2024 s’élève à :

- ◆ 6599 032116 euros hors droits ou 7 030 211120 euros droits inclus en part de Groupe,
- ◆ 7570 849116 euros hors droits ou 8 074 809 045 euros droits inclus en part totale.

Annexe : table de concordance du document d’enregistrement universel 2024

Afin de faciliter la lecture du présent document d’enregistrement universel, la table de concordance présentée ci-dessous permet d’identifier les principales informations requises par l’annexe 1 du règlement délégué n° 2019/980 de la Commission complétant le règlement européen 2017/1129.

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019		
Informations	Rapport intégré	Document d'enregistrement universel
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d’experts et approbation de l’autorité compétente		
1.1. Nom et fonction des personnes responsables		286
1.2. Attestation des personnes responsables		286
1.3. Déclaration d’expert		290
1.4. Informations provenant de tiers, déclarations d’experts et déclarations d’intérêts		290
1.5. Approbation par l’autorité compétente (déclaration sans approbation)		1
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Coordonnées		287
2.2. Changements		NA
3. Facteurs de risque		
3.A Risques macroéconomiques		
3.A-1 Risques liés à l’évolution du marché de l’immobilier		19
3.A-2 Risques liés à l’incertitude politique et économique		20
3.B Risques opérationnels		
3.B-3 Risques liés à la valorisation des actifs		21
3.B-4 Risques stratégiques		22
3.B-5 Risques liés à l’exploitation et aux développements immobiliers		23
3.B-6 Risques locatifs		24
3.C Risques financiers		
3.C-7 Risque de taux d’intérêt		25
3.C-8 Risque de liquidité		26
3.D Risques environnementaux, sociaux et de gouvernance		
3.D-9 Risques liés aux enjeux environnementaux		27
3.D-10 Risques sociaux		28
3.D-11 Risque de gouvernance		29
3.E Risques juridiques et fiscaux		
3.E-12 Risques juridiques et fiscaux liés à la réglementation applicable		30
3.F Risques informatiques et cyber		
3.F-13 Risques liés à la défaillance des systèmes d’information et aux cyber attaques		31
3.14 Litiges		31
4. Informations concernant l’émetteur		
4.1. Raison sociale		287
4.2. Enregistrement et code LEI		287
4.3. Date de constitution et durée		287
4.4. Siège social, forme juridique, législation applicable, numéro de téléphone, site web	61	287

TABLE DE CONCORDANCE

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019		
Informations	Rapport intégré	Document d'enregistrement universel
5. Aperçu des activités		
5.1. Principales activités		
5.1.1. Opérations et principales activités	8, 9	6 à 12
5.1.2. Nouveaux produits		NA
5.2. Principaux marchés	36, 37	6
5.3. Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur		6
5.4. Stratégie et objectifs	14, 15	16, 17
5.5. Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		289
5.6. Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		6 à 8
5.7. Investissements		
5.7.1. Investissements importants réalisés		6, 63, 219
5.7.2. Investissements importants en cours ou programmés		6, 63, 219
5.7.3. Informations sur les participations		12, 257
5.7.4. Impact environnemental de l'utilisation des immobilisations corporelles		42 à 110
6. Structure organisationnelle		
6.1. Description sommaire du Groupe		289
6.2. Liste des filiales importantes		244
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1. Situation financière		
7.1.1. Évolution et résultats des activités de l'émetteur	38, 39	6 à 12, 13 à 15, 120
7.1.2. Autres informations		NA
7.2. Résultats d'exploitation		
7.2.1. Facteurs importants		NA
7.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets		NA
8. Trésorerie et capitaux		
8.1. Capitaux	44, 45	14, 214, 216, 234, 249, 260
8.2. Source et montant des flux de trésorerie		
8.3. Besoins de financement et structure de financement	42, 43	6, 15, 254, 261
8.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		24
8.5. Sources de financement attendues		7 à 8, 219, 220, 254, 255
9. Environnement réglementaire		
9.1. Influences extérieures		19, 20, 30
10. Informations sur les tendances		
10.1. Principales tendances et changement significatif de performance financière du Groupe		6 à 9
10.2. Éléments susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur		16, 18, 19, 20
11. Prévisions ou estimations du bénéfice		
11.1. Indication de la prévision ou de l'estimation ou déclaration si ces dernières ne sont plus valables		NA
11.2. Principales hypothèses		NA
11.3. Attestation de conformité		NA
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1. Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	6, 7	122, 123, 214 à 131
12.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction générale		131, 132

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019		
Informations	Rapport intégré	Document d'enregistrement universel
13. Rémunérations et avantages		
13.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés		141 à 156
13.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages		238, 239
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1. Date d'expiration des mandats actuels		128
14.2. Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction à l'émetteur prévoyant l'octroi d'avantages ou déclaration négative appropriée		140
14.3. Informations sur le Comité d'audit et le Comité de rémunérations		133 à 135
14.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		121, 133
14.5. Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise		NA
15. Salariés		
15.1. Nombre de salariés		120, 239, 263
15.2. Participations et stock-options		37, 114
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		115 à 117, 259
16. Principaux actionnaires		
16.1. Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	46	35
16.2. Existence de droits de vote différents		35
16.3. Contrôle de l'émetteur		35
16.4. Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		289
17. Transactions avec des parties liées		241, 265
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1. Informations financières historiques		
18.1.1. Informations financières historiques auditées et rapport d'audit		212 à 278
18.1.2. Changement de date de référence comptable		NA
18.1.3. Normes comptables		218, 251 à 253
18.1.4. Changement de référentiel comptable		NA
18.1.5. Éléments inclus dans les informations financières historiques		120
18.1.6. États financiers consolidés		212 à 244
18.1.7. Date des dernières informations financières		212, 246
18.2. Informations financières intermédiaires et autres		NA
18.3. Audit des informations financières annuelles historiques		
18.3.1. Audit indépendant		270 à 278
18.3.2. Autres informations auditées		111, 112, 279 à 283
18.3.3. Autres informations non auditées		NA
18.4. Informations financières pro forma		NA
18.5. Politique en matière de dividendes		
18.5.1. Description de la politique		39
18.5.2. Dividende par action		9, 40
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage		31
18.7. Changement significatif de la situation financière de l'émetteur		NA

TABLE THÉMATIQUE

Annexe 1 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019		
Informations	Rapport intégré	Document d'enregistrement universel
19. Informations supplémentaires		
19.1. Capital social	61	
19.1.1. Capital émis et autorisé		288
19.1.2. Actions non représentatives du capital		NA
19.1.3. Autodétention et autocontrôle		35
19.1.4. Valeurs mobilières		NA
19.1.5. Conditions d'acquisition		NA
19.1.6. Option ou accord		NA
19.1.7. Historique du capital		35, 120
19.2. Acte constitutif et statuts		
19.2.1. Registre et objet social		287
19.2.2. Droits et privilèges des actions		167, 288
19.2.3. Éléments de changement de contrôle		NA
20. Contrats importants		
21. Documents disponibles		

Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d’identifier, dans le présent document d’enregistrement universel, les informations qui consti-
tuent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées, conformément aux articles L.451-1-2 du Code monétaire
et financier et 222-3 du Règlement général de l’Autorité des Marchés Financiers.

Thèmes (en conformité avec l'article 222-3 du Règlement général AMF)	Document d'enregistrement universel
1. Comptes annuels	246
2. Comptes consolidés	212
3. Rapport de gestion	4
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	286
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	270
6. Rapport du Conseil sur le gouvernement d’entreprise	121

Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l’exercice 2024 : voir la table ci-dessus.

En application du Règlement général de l’AMF, les éléments suivants sont incorporés par référence en application de l’article 19 du
Règlement (UE) 2017/1129 :

- ◆ Les comptes consolidés de l’exercice 2022 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents
figurant respectivement en pages 160 à 194 et 218 à 221 du document d’enregistrement universel (cahier juridique et financier) 2022
déposé auprès de l’AMF le 20 mars 2023 sous le numéro D.23-0118.
- ◆ Les comptes consolidés de l’exercice 2023 établis selon les normes IFRS, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents
figurant respectivement en pages 158 à 192 et 216 à 219 du document d’enregistrement universel (cahier juridique et financier) 2023
déposé auprès de l’AMF le 25 mars 2024 sous le numéro D.24-0164.



Société anonyme au capital de 85 901 600 euros
Siège social : 42, rue Washington - 75008 Paris
Tél. : +33 (0) 1 42 97 27 00
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 RCS Paris

Conception et réalisation **W CONRAN DESIGN**
Photos : Franklin Azzi Architecture, Olivier Frajman, Seignette Lafontan, LAN, Linero, Paul Maurer, David Meignan, Alexis Paoli,
Dominique Perrault Architecture, Potion MédiaTique, Studio2Terre, Elise Robaglia, Studios Architecture.

Rapport intégré
Document d'enregistrement universel
SFL 2024

SFL
42, rue Washington
75008 Paris

www.fonciere-lyonnaise.com