

DEUX
MILLE

15

Esprit parisien

OPÉRA - BOURSE - ÉTOILE



SFL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

RAPPORT ANNUEL 2015



SFL a toujours choisi ses immeubles dans des quartiers d'exception.

Leur emplacement, au cœur des grands quartiers d'affaires du Centre et de l'Ouest parisien, **offre un environnement de travail incomparable.**

Paris

Le choix des meilleurs bureaux, du meilleur environnement de travail, a un impact majeur pour les clients, tant pour l'image que pour la performance et la motivation de leurs équipes. C'est pourquoi **SFL met à leur disposition un patrimoine de qualité,** doté de services pointus et innovants.

“Prime”

Fondée en 1879, **SFL est la plus ancienne foncière française** se distinguant par la qualité de son patrimoine et son savoir-faire unique en matière de grande restructuration. Elle accompagne ses clients tout au long de la réalisation de leurs projets, **privilégiant une relation durable et de confiance.**

Pérenne

Panorama p.16
p.30 **Business**
Vision p.42
p.54 **Chiffres**

[Sommaire](#)

__ 16

Panorama

Une année dynamique
et positive pour SFL

__ 30

Business

2015, une année de concrétisations
à plusieurs niveaux



__ 42

Vision

Une vision innovante de l'immobilier
tertiaire au cœur de Paris

__ 52

Paris Scope

Au centre du rapport annuel, découvrez
Paris Scope, un livret détachable présentant
les vingt adresses d'exception de SFL



__ 54

Chiffres

Des agrégats en hausse significative



136

ans d'histoire, sans cesse réinventée _____

Leader de l'immobilier tertiaire «prime» parisien, SFL possède un patrimoine d'actifs à fort potentiel de plus de 5,2 milliards d'euros, majoritairement implanté en plein cœur de Paris (93 % du patrimoine). Avec des partenaires de talent, dans l'architecture, le design, le service hôtelier, la sociologie du travail ou encore l'efficacité énergétique, SFL y opère des transformations audacieuses, à la fois sur le bâti lui-même et sur le mode de fonctionnement de l'immeuble. Cette stratégie «pure player» lui permet de créer pour ses clients des espaces de travail haut de gamme, sans équivalent.

Réinventé et sublimé, chaque immeuble devient unique et accueille un écosystème de bureaux exceptionnels, tant dans la qualité des services proposés que dans la prise en compte des nouvelles tendances d'organisation du travail.

**SFL incarne une vision innovante
de l'immobilier tertiaire, au cœur de Paris.**

5 242 M€ valeur du patrimoine hors droits

405 000 m² patrimoine

80 % Quartier Central des Affaires (QCA)

168,8 M€ revenus locatifs

58,5 € ANNNR EPRA par action

100 % des actifs certifiés BREEAM In-Use





Dynamique et positive

Commercialisation d'In/Out, livraison de #cloud.paris, acquisition du 9 Percier et croissance des agrégats opérationnels... 2015 a été pour SFL une grande année.

2015 a été une année de concrétisations à plusieurs niveaux. Quel bilan en faites-vous ?

J.J.B.C. 2015 était une année clé pour SFL, avec de grands enjeux commerciaux et patrimoniaux à relever par une équipe de direction resserrée et pleine d'enthousiasme. C'était aussi l'année où nous devions commencer à récolter les fruits de cinq années d'investissements intensifs destinés à valoriser l'exceptionnel patrimoine de SFL et conforter ainsi la stratégie de « pure player » de l'immobilier « prime » parisien qui s'est révélée particulièrement pertinente dans notre marché. Je dirais qu'aujourd'hui, ces objectifs ont été largement atteints et que nous en sommes très fiers.

N.R. SFL a poursuivi sa stratégie de montée en gamme de son patrimoine existant comme l'illustre la réalisation de #cloud.paris. Une restructuration très lourde, équivalente à du neuf, en plein cœur de Paris, offrant un outil de travail moderne et efficient pour les entreprises et leurs collaborateurs qui occuperont ce centre d'affaires dernière génération. Notre savoir-faire de foncière intégrée a été entièrement mis au service de sa programmation et nos équipes sont très fières de son aboutissement. Nous avons également connu une année exceptionnelle en matière de commercialisation avec 85 000 m² de surfaces louées. Notre patrimoine retrouve désormais un taux d'occupation supérieur à 95 %, en ligne avec notre business model, et les grands agrégats opérationnels de SFL affichent en 2015 une première étape de croissance significative, consécutive de la qualité des investissements réalisés depuis 2011.

Quelles sont les prochaines étapes de développement pour SFL ?

J.J.B.C. Le marché de l'investissement de bureaux parisien demeure très concurrentiel, preuve de son attractivité jamais démentie. Dans ce contexte, SFL a réussi à faire l'acquisition, fin juin 2015, d'un bel actif avenue Percier que nous rénovons au fur et à mesure des mouvements de locataires. Cette transaction confirme notre volonté d'investir dans des immeubles parisiens « prime », core ou à valeur ajoutée, qui permettent à nos équipes d'en exploiter tout le potentiel en adaptant l'offre aux besoins du marché et de nos clients potentiels. Plus largement, notre objectif est très clairement de poursuivre les acquisitions d'immeubles ou de portefeuilles, en cohérence avec le positionnement et la stratégie du Groupe.

N.R. Les sujets opérationnels restent au cœur de nos préoccupations : satisfaire et comprendre les besoins de nos clients en améliorant la qualité de nos immeubles et de leurs services représentent le quotidien de nos équipes. Si importante soit-elle, la fonctionnalité des immeubles doit s'accompagner d'une esthétique architecturale qui joue un grand rôle dans l'attractivité des lieux. Designers et architectes sont mis à contribution pour créer des univers à la fois agréables à vivre et marquants pour le visiteur extérieur. En parallèle, SFL souhaite se développer et acquérir de nouveaux immeubles. Elle a la capacité financière et technique d'investir à nouveau, selon les opportunités qui se présenteront, sur des actifs immobiliers et des projets ambitieux.

“En 2015, SFL commence à récolter les fruits de cinq années d'investissements intensifs.”

COMITÉ DE DIRECTION

De gauche à droite

1

NICOLAS REYNAUD

Directeur général

2

PIERRE-FRANÇOIS CHIAPPONI

Directeur commercial
et investissements

3

FRANÇOIS DERRIAN

Directeur des ressources humaines

4

DIMITRI BOULTE

Directeur général délégué,
Directeur des opérations

5

AUDE GRANT

Directeur général adjoint asset management
et investissements





ÉRIC OUDARD

Directeur technique et développement

7

FABIENNE BOILEAU

Directeur financier

8

FRANÇOIS SEBILLOTTE

Secrétaire général,
Secrétaire du Conseil

CONSEIL D'ADMINISTRATION

___ *Président du Conseil d'administration :*
Juan José Brugera Clavero

___ *Administrateurs :*
Pere Viñolas Serra (Vice-Président),
Angels Arderiu Ibars, Ali Bin Jassim Al Thani,
Jacques Calvet, Anne-Marie de Chalambert,
Jean-Jacques Duchamp, Chantal du Rivau,
Carlos Fernandez-Lerga Garralda,
Carmina Ganyet I Cirera, Carlos Krohmer,
Luis Maluquer Trepas, Adnane Mousannif,
Nuria Oferil Coll, Anthony Wyand,
Reig Capital Group Luxembourg SARL
(représenté par Carlos Enseñat Reig)

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Comité exécutif et stratégique

___ *Président :*
Juan José Brugera Clavero

___ *Membres :*
Jean-Jacques Duchamp, Carmina Ganyet I Cirera,
Pere Viñolas Serra

Comité des comptes et d'audit

___ *Président :*
Carlos Fernandez-Lerga Garralda

___ *Membres :*
Jacques Calvet, Jean-Jacques Duchamp

Comité de rémunérations et de sélection

___ *Président :*
Anthony Wyand

___ *Membres :*
Anne-Marie de Chalambert, Pere Viñolas Serra

Comité des administrateurs indépendants

___ *Membres :*
Jacques Calvet, Anne-Marie de Chalambert,
Anthony Wyand

Composition du Conseil d'administration
et des Comités du Conseil au 12 février 2016.

L'Arc de Triomphe, à deux pas du 90 Champs-Élysées.



P A N

O R

A

M A

CHAPITRE 1

COMMERCIALISATIONS – ACQUISITION – LIVRAISONS – CERTIFICATIONS – NOTATION

Commercialisations

Avec 85 000 m² commercialisés en 2015, dont cinq opérations de plus de 5 000 m², **SFL enregistre une excellente année 2015, malgré un contexte de marché particulièrement difficile** sur le segment des commercialisations.



In/Out

L'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE), basée à Paris, Porte de la Muette, prend à bail la totalité de In/Out situé sur le quai Alphonse-le-Gallo à Boulogne-Billancourt, pour une durée de 12 ans ferme. Cet immeuble de 36 600 m² a été entièrement réhabilité par les agences d'architecture DTACC et de design Jouin Manku pour proposer de grands plateaux de bureaux modulables ainsi qu'un pavillon dédié aux services, dans un environnement exceptionnel.

#cloud.paris

Précommercialisé à 90 % lors de sa livraison, #cloud.paris sera occupé dès le 1^{er} semestre 2016 par la société d'investissement Exane et par deux sociétés de la nouvelle économie : Facebook et BlaBlaCar. Pour les entreprises souhaitant mettre en avant le bien-être au travail, favoriser le recrutement ou fidéliser de nouveaux talents, l'emplacement du #cloud.paris dans le Quartier Central des Affaires – Opéra-Bourse – est un atout majeur.





Le Vaisseau

Révolution 9 a signé avec SFL un bail de 6 années ferme, portant sur la totalité de l'immeuble Le Vaisseau (plus de 6 000 m²) situé à Issy-les-Moulineaux. En s'y installant, le groupe de marketing et de communication a choisi un lieu ayant une identité forte et offrant un cadre de travail propice à l'échange et à la créativité au cœur du pôle media technologies de l'information de l'agglomération Grand-Paris Seine Ouest.

Renouvellement

131 Wagram

TV5 Monde renouvelle son bail pour une durée de 12 ans ferme sur 7 500 m² dans cet immeuble situé dans le 17^e arrondissement, à l'angle de la rue de Courcelles. La chaîne de télévision confirme ainsi son attachement à cet actif et son quartier, qu'elle occupe déjà depuis près de 10 ans.



AUTRES SIGNATURES

Louvre Saint-Honoré – 4 000 m² occupés par Proparco et 1 900 m² par Swiss Life Asset Managers

Washington Plaza – 3 700 m² occupés par Akamai et Meda Pharma

176 Charles de Gaulle – 1 300 m² occupés par la Sacem

— Acquisition

9 Percier

SFL a fait l'acquisition d'un actif dans le 8^e arrondissement de Paris pour un prix de 68 millions d'euros droits inclus. Cet immeuble de bureaux d'une surface totale de 6 700 m², en plein cœur du Quartier Central des Affaires, est principalement loué à la fondation EDF (31 %). Il bénéficie de qualités intrinsèques intéressantes et recèle un potentiel de création de valeur lié à l'optimisation de l'état locatif (commercialisation de trois plateaux vacants, amélioration de la durée résiduelle des baux). (Cf. p. 28).



— Notation

Amélioration de la notation SFL

L'agence de notation S&P a annoncé en juillet 2015 l'amélioration des notes long et court termes de SFL à BBB / A2 (contre BBB- / A3 auparavant), perspective Stable. S&P indique que la location de In/Out, qui fait suite à d'autres succès commerciaux, améliore le profil de risque financier de SFL. L'agence s'attend à ce que le ratio de couverture des intérêts (EBITDA/Interest) s'établisse durablement au-dessus de 2.4x. La notation de SFL tient toujours compte de la qualité de son portefeuille d'actifs, avec une forte présence dans le QCA.



— Refinancement

Émission d'un emprunt obligataire

SFL a émis avec succès un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, assorti d'un coupon de 2,25 %. Cet emprunt a été placé auprès d'une large base d'investisseurs européens répartis entre la France, la Grande-Bretagne et l'Allemagne pour l'essentiel. Cette nouvelle émission servira à refinancer la dette existante ainsi que les besoins généraux de SFL tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement.

SFL a également pu renégocier au cours de l'année 2015 l'intégralité de ses lignes bancaires (réduction du coût et allongement de la maturité).





— Livraisons

90 Champs-Élysées

Après 24 mois de travaux, la livraison du 90 Champs-Élysées et l'entrée en vigueur du bail d'une grande société internationale de conseil aux directions générales sont intervenues au printemps 2015. Ces événements ont permis de finaliser le processus de création de valeur de cet ensemble immobilier, qui comporte, par ailleurs, la Galerie des Champs-Élysées et les boutiques amirales de H&M et Promod.

ET AUSSI

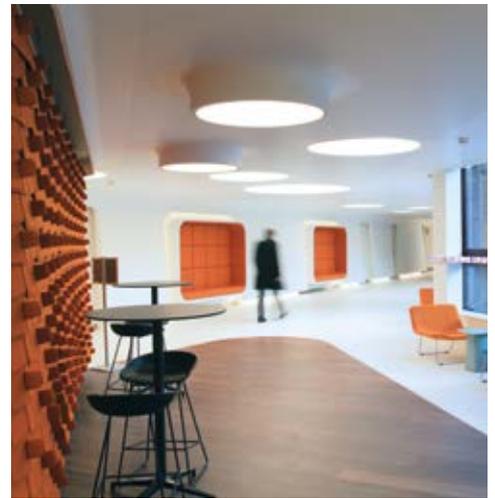
#cloud.paris
novembre 2015
(cf. p. 22)

Le Vaisseau
janvier 2016

— BREEAM Awards

Washington Plaza, lauréat 2015

Le centre d'affaires du Washington Plaza a reçu la distinction «BREEAM Offices In-Use» (bureaux en exploitation). Les juges ont primé la mise en valeur de l'actif grâce à sa rénovation récente et à l'augmentation de sa performance technique et énergétique. Ce prix conforte l'ambition de SFL de valoriser et d'exploiter son patrimoine à un niveau exemplaire.



— GRESB 2015

SFL, 2^e foncière de bureaux en Europe

SFL s'est vu décerner le label « Green Star 2015 » par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Avec un Score GRESB de 88/100, en constante augmentation depuis sa première participation en 2013, SFL occupe la 2^e place des foncières de bureaux en Europe et la 1^{re} position en France, prouvant cette année encore le dynamisme de sa stratégie en matière de politique RSE.



#cloud.paris

Création d'un centre d'affaires nouvelle génération à l'architecture contemporaine et audacieuse.

À deux pas du Palais Brongniart et de l'Opéra, #cloud.paris offre en plein cœur de la cité financière parisienne une expérience et un environnement de travail inédits. Imaginé par SFL, ce centre d'affaires est le fruit d'un travail collaboratif sans précédent. En amont du projet de restructuration – quatre bâtiments datant du XIX^e siècle –, SFL a sollicité des expertises très complémentaires : cabinets d'études et d'architectes, bien sûr, mais aussi jeunes designers, ergonomes, bureaux d'études énergétiques, paysagistes, spécialistes du retail et de l'hôtellerie, etc. Chacun a fait grandir le projet et lui a donné une teinte tout à fait unique. #cloud.paris est bien plus qu'un centre d'affaires traditionnel, c'est un véritable lieu de vie, dédié au business.

Le confort et l'art de vivre au bureau y sont réinventés, répondant ainsi aux attentes d'entreprises où le bien-être au travail et l'attraction sont non seulement des préalables, mais aussi une fin en soi. La lumière naturelle est présente dans tous les espaces ; des plateaux spacieux de 3 000 m², offrent une grande modularité ; la qualité de l'air y est optimale (système de filtrage innovant, matériaux de qualité...) ; et, comme une invitation de la nature en milieu urbain, 3 000 m² de surfaces paysagères et d'espaces verts accompagnent la sensation d'ouverture et d'espace.

3 000 m²

des plateaux modulables et lumineux

2 000 m²

de terrasses avec des vues
imprenables sur Paris

1 000 m²

de cours intérieures entièrement repensées,
avec un apport en lumière naturelle
jusqu'au 2^e sous-sol

800

mètres de balcons filants, orientés plein sud





CERTIFICATIONS

« PRIME »

- LEED® Gold
- BREEAM® Excellent
- HQE® Exceptionnel (avec 10 cibles très performantes sur 14)

LABEL

- BBC Effinergie Rénovation

RÉCOMPENSES

- Trophée des SIIC 2015 « Ville et Avenir »
- Geste d'or 2015
- MIPIM Awards 2016 « Best Office & Business Development »



Francis Nappéz

Cofondateur BlaBlaCar

“Un immeuble de bureaux, c'est bien sûr un outil de production pour une entreprise. Mais chez BlaBlaCar nous recherchions bien plus que cela. Nous souhaitons un bâtiment qui ne laisse pas indifférent, un lieu qui donne envie de rejoindre BlaBlaCar et dont nos équipes soient fières. Nous avons choisi #cloud.paris, parce qu'il offre un plateau de 3 000 m² en plein cœur de Paris, des espaces de partage et d'échange flexibles et donc adaptés à notre mode de fonctionnement, avec des profondeurs où la lumière circule... mais aussi parce que c'est un bâtiment rare, spectaculaire et très attractif !”





Innovation majeure au sein de #cloud.paris, les coques de l'E-lounge offrent une nouvelle typologie d'espaces de rencontre et de créativité permettant l'expression de nouveaux modes de travail. Une création du designer **Noé Duchaufour-Lawrance**.

In/Out

Réhabilitation d'un site industriel des années 30 en campus de bureaux doté d'un pôle de services haut de gamme.

In/Out est un mariage. Celui de l'ère industrielle et du design, de la rigueur d'un bâtiment des années 30 et des formes enveloppantes d'un pavillon futuriste. C'est aussi le mariage de la maîtrise, – celle de l'agence d'architecture DTACC – et de l'expérience, – celle du cabinet de design Jouin Manku –, spécialisé dans les services hôteliers. S'affranchissant de contraintes d'aménagement importantes, et sans connaître le profil du premier occupant, SFL a créé un campus de bureaux audacieux, qui réunit des plateaux de travail modulables ultra-lumineux, un pôle de services doté d'un prestigieux centre de conférence, et un lobby qui met l'expérience utilisateur à l'honneur.

Ce projet avant-gardiste est depuis septembre 2015 le siège de l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économiques), conquis par la qualité de services « hôteliers », la disposition des lieux et leur environnement exceptionnel en bord de Seine.

1,6 ha
de jardin paysager

1
pavillon dédié aux services

36 600 m²
de surface totale



LA PERFORMANCE DURABLE D'IN/OUT

Triple certification :

- HQE® Passeport bâtiment durable « Exceptionnel »
- BREEAM® Office (shell only) niveau « Very Good »
- LEED® niveau « Platinum ».

Double label :

- BBC Effinergie Rénovation
- Passeport bâtiment durable Certivéa niveau « exceptionnel »



**DEUX COUPOLES
EN VERRE
SINGULIÈRES**

Les deux coupoles existantes ont été transformées en dômes de verre, bénéficiant d'une vue sur la Seine et les terrasses.



**UN LOBBY AUX
DIMENSIONS
SPECTACULAIRES**

Le lobby, aux formes fluides et lisses, et sa verrière, supportée par une structure aérienne en bois lamellé-collé, viennent adoucir la géométrie du bâtiment d'origine.

9 Percier

Un concentré de services à échelle humaine en plein cœur du Quartier Central des Affaires.

Cet immeuble de 6 700 m², créé dans le plus pur style Art déco situé avenue Percier, offre aux entreprises qui souhaitent s'installer sur des plateaux de moins de 1 000 m² une alternative aux grands centres d'affaires. Son caractère, – avec sa façade, ses mosaïques, ses belles hauteurs sous plafond et ses deux cours intérieures qui viennent baigner les étages de lumière naturelle –, a été entièrement préservé. Il met aujourd'hui à disposition des collaborateurs des espaces de travail très lisibles, avec peu de contraintes structurelles.

L'accueil et les parties communes, bien dimensionnées, ainsi que la présence d'une deuxième entrée, plus confidentielle, intensifient le confort et l'harmonie de l'immeuble.

6 000 m²

de bureaux

800 m²

d'espace pour chacun des plateaux modulables

2

entrées distinctes

UN IMMEUBLE ART DÉCO

L'immeuble se distingue par sa grande luminosité, ses larges baies vitrées sur cour et des plateaux spacieux et lumineux.





LE JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE CLASSICISME ET MODERNITÉ

L'apport esthétique de matériaux extrêmement contemporains vient rehausser l'identité Art déco du bâtiment.

Percier incarne un exemple parfait de l'immobilier tertiaire parisien. C'est un immeuble atypique, à la fois classique et contemporain, à l'ambiance à la fois confinée et professionnelle. Avec son acquisition, SFL complète son portefeuille d'actifs en l'élargissant à des immeubles plus petits, mais dont la qualité de services n'a rien à envier aux ensembles de plus grande taille.

L'Opéra à deux pas de l'ensemble
hausmannien Édouard VII.



B U
S I N
≡ S
S

CHAPITRE 2

EXPERTISES INTÉGRÉES – SERVICES HAUT DE GAMME – SOLUTIONS INNOVANTES

Parisien

Nos 20 adresses d'exception

PARIS, LEADER MONDIAL DE L'ÉCONOMIE DE L'INNOVATION

INNOVATION

Paris a été nommée première ville d'Europe, pour la vitalité de son marché de l'innovation¹.

CONNEXION

Paris et sa région sont au cœur du marché européen et de ses 500 millions de consommateurs. La capitale représente un accès stratégique et privilégié vers l'Afrique, le Proche-Orient et le Moyen-Orient².

CONCENTRATION

Grâce à sa position centrale et à sa vitalité économique, Paris accueille plus de sièges sociaux d'entreprises que n'importe quelle autre ville européenne.

TALENTS

Vivier incontournable de talents, Paris confirme sa position de leader en matière de « capital humain » et d'innovation, devant Londres³.

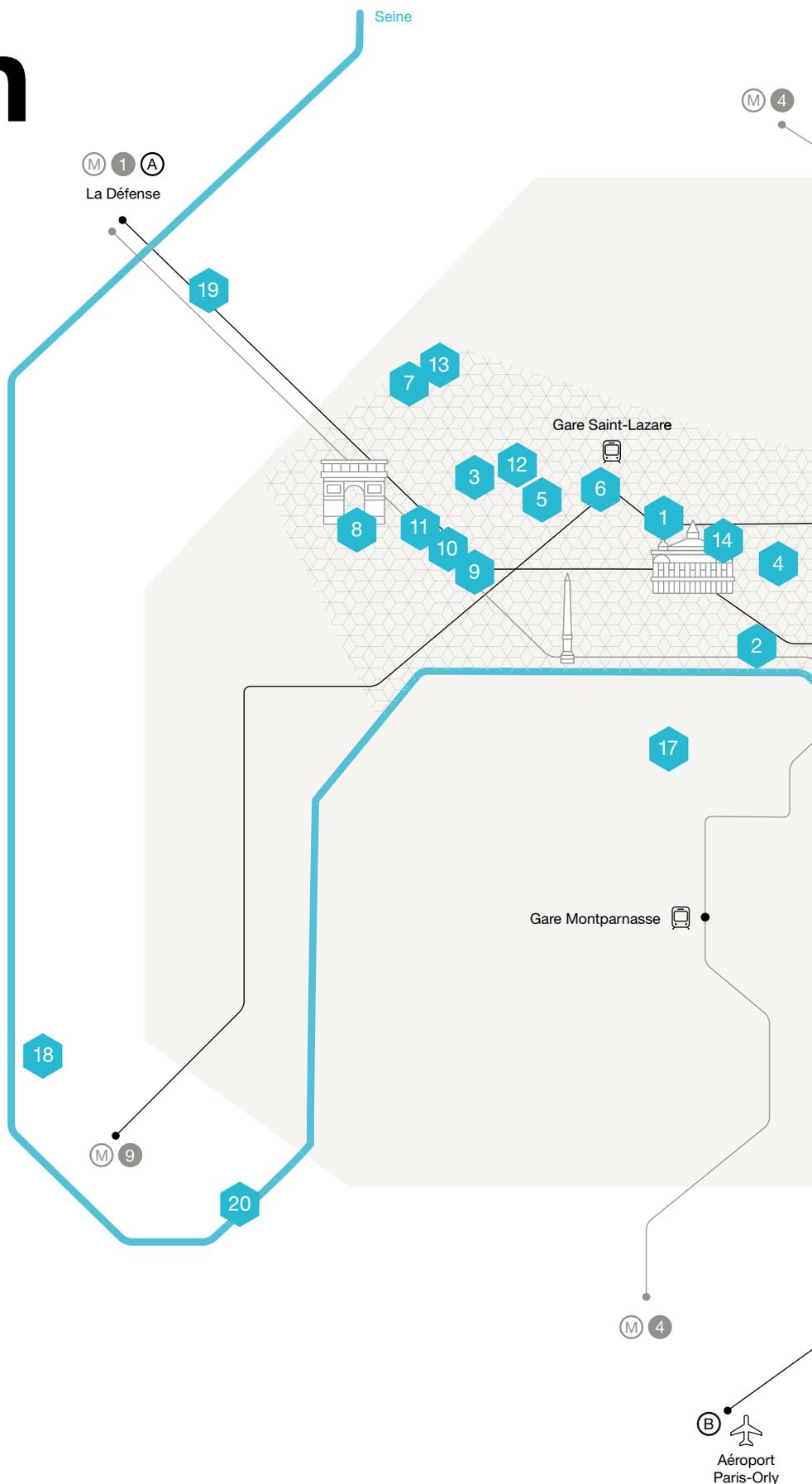
1. Rapport de CB Insights intitulé « The next Silicon Valley » (décembre 2014).

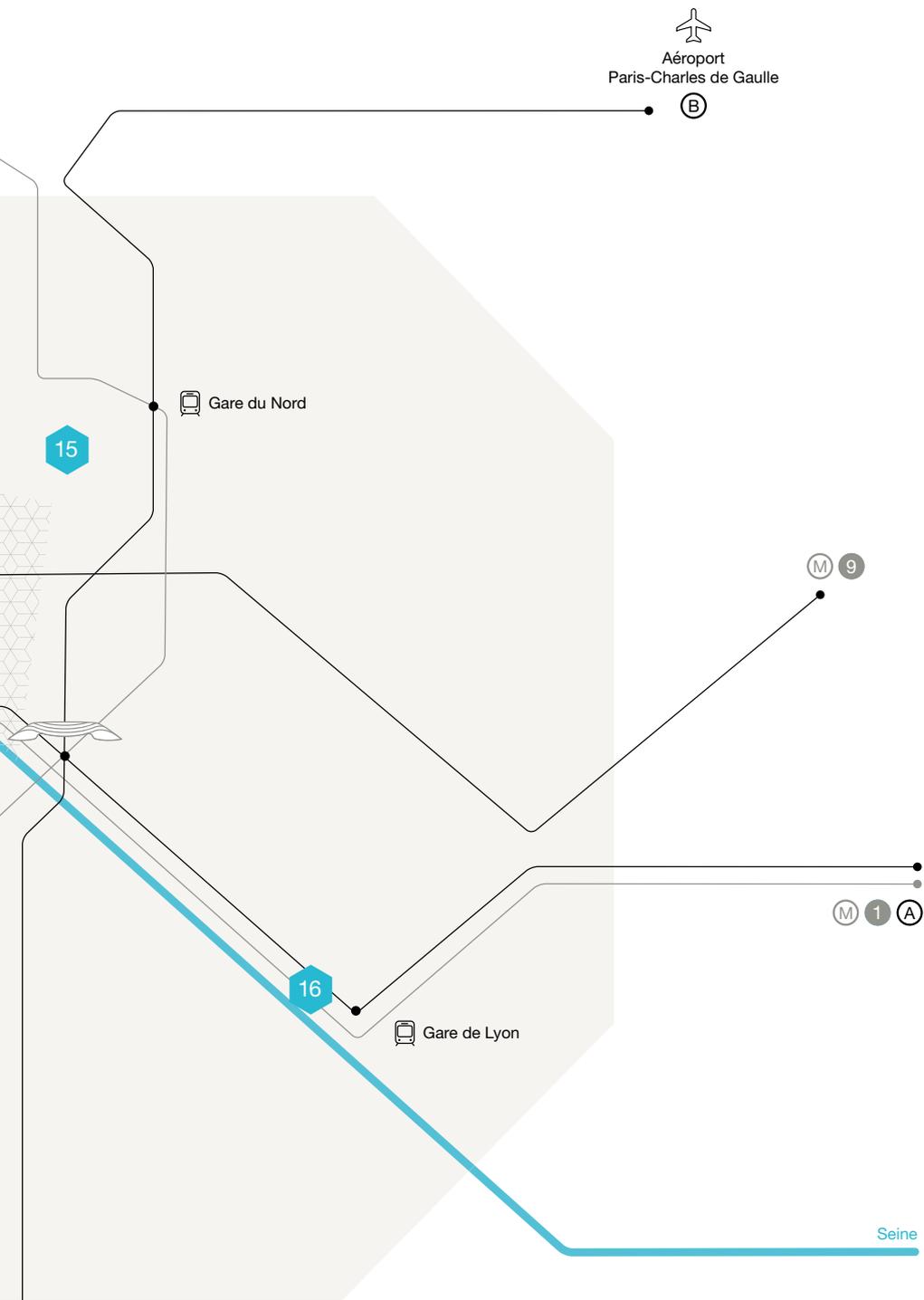
2. Paris&Co.

3. Cities of opportunity, PWC 2014.

31

des 500 plus grandes entreprises du monde, ainsi que des organisations internationales, ont implanté leur siège à Paris².





- 1 Édouard VII
- 2 Louvre Saint-Honoré
- 3 Washington Plaza
- 4 #cloud.paris
- 5 Cézanne Saint-Honoré
- 6 Haussmann Saint-Augustin
- 7 131 Wagram
- 8 96 Léna
- 9 Galerie Champs-Élysées
- 10 90 Champs-Élysées
- 11 92 Champs-Élysées
- 12 9 Percier
- 13 112 Wagram
- 14 6 Hanovre
- 15 Condorcet
- 16 Rives de Seine
- 17 103 Grenelle
- 18 In/Out
- 19 176 Charles de Gaulle
- 20 Le Vaisseau

L'unique foncière "prime" intégrée

Chez SFL, tous les métiers liés à l'acquisition, au développement et à la stratégie de valeur des actifs sont intégrés. Cette expertise opérationnelle et stratégique garantit à SFL une grande indépendance dans le choix de ses investissements.

3

pôles d'expertises intégrées



Investissement

_____ Analyse juridique, immobilière, technique, financière... Chez SFL, tout le processus d'acquisition est internalisé. D'un côté, le pôle Investissement identifie les actifs à acquérir, en ciblant prioritairement les quartiers d'affaires établis ou prometteurs ; de l'autre, il organise la vente des immeubles précédemment acquis, une fois la création de valeur finalisée. Sa connaissance pointue du marché parisien est un atout considérable pour saisir les meilleures opportunités.

68 M€

investis à Paris en 2015 _____

Développement

_____ Le pôle Développement assure la transformation des immeubles et la gestion technique de leurs équipements. Il réalise à cet effet des études de faisabilité, de programmation, de conception et prépare les autorisations administratives. Il participe aux missions de sourcing par l'analyse d'opportunités et intervient sur les volets technique, réglementaire, architectural et environnemental (audits d'acquisition).

118 M€

de travaux réalisés pour développer
le patrimoine SFL en 2015 _____

Asset Management

_____ Le pôle Asset Management définit, pilote et met en œuvre la stratégie de création de valeur des actifs. La gestion de la relation client est au centre des préoccupations de ses équipes, dont le rôle est d'accompagner les entreprises dans leur développement. Elles sont en permanence à leur écoute, pour les comprendre, les fidéliser et leur proposer des bureaux qualitatifs. En parallèle, les experts Asset Management définissent les projets de travaux et assurent leur suivi en lien direct avec la Direction Technique et Développement.

+ 15,7 %

croissance de nos valeurs d'expertise
sur l'année à périmètre constant _____



Un positionnement haut de gamme

SFL compte parmi ses clients des sociétés prestigieuses. Elle réalise pour elles des immeubles de bureaux haut de gamme, conçus pour s'adapter à leur organisation et soutenir leur stratégie de développement. Ce positionnement «prime», propre à SFL, exige une connaissance fine de l'environnement professionnel et de leurs attentes.



Acheter

_____ SFL acquiert des immeubles bien localisés à fort potentiel de création de valeur, dans des quartiers mixtes et dynamiques, et toujours à proximité de transports en commun.

Anticiper

_____ Pour déterminer ses offres, SFL s'intéresse d'abord aux attentes de ses clients et de leurs collaborateurs. Ses équipes prennent également en compte les tendances de fond émergentes, anticipant ainsi l'évolution des besoins.

Concevoir

_____ SFL crée des espaces de travail adaptés aux besoins d'une clientèle exigeante, en y intégrant des codes proches de l'hôtellerie et du retail. Le lieu de travail devient ainsi un lieu de vie et propose une expérience utilisateur optimale.



Intégrer

_____ En s'appuyant sur des architectes et des designers de talent ainsi que des opérateurs de qualité, SFL offre des services qui facilitent le quotidien des collaborateurs, dans un souci d'esthétique, de design et de fonctionnalité.

Accueillir

_____ Pour les clients de SFL, l'immeuble de bureaux n'est pas qu'un lieu de travail, c'est aussi un outil au service de la performance de l'entreprise, qui fait coïncider confort, bien-être et productivité.

Dimitri Boulte

Directeur général délégué

“ Nos clients se réinventent et ne cessent d'adapter leurs organisations aux problématiques nouvelles en sélectionnant des bureaux qui vont contribuer à la performance et au bien-être de leurs collaborateurs. SFL cherche à répondre à ces nouveaux enjeux en concevant des produits immobiliers qui ne se réduisent pas à de simples mètres carrés ou à un coût pour l'entreprise, mais qui vont permettre de stimuler la créativité, la motivation, la collaboration entre les équipes et, de fait, rendre l'entreprise plus efficace et donc plus productive. ”

Des immeubles intelligents

Chaque nouveau projet immobilier est pour SFL l'occasion d'aller encore plus loin dans la transformation de l'existant et la mise place de services novateurs. Cette culture de l'innovation se traduit par des idées nouvelles, tant en architecture et en design qu'en gestion technique du bâti, qualité de services ou expérience client.

95,6% taux d'occupation

Architecture

_____ Pour créer une complémentarité forte entre les espaces de bureaux et les zones de convivialité, SFL collabore avec de nombreux architectes et designers. L'articulation entre l'extérieur – lieu de vie –, et le bureau – lieu de travail – devient évidente et naturelle. Grâce à cette approche transversale, l'immeuble remplit aussi une fonction identitaire, au service de l'image de l'entreprise qui l'occupe.

Expérience clients

_____ La notion d'expérience clients, empruntée aux codes de l'hôtellerie de luxe, s'invite dans les immeubles de bureaux. Tout est conçu pour rendre les circulations fluides, agréables ; la structure des bâtis est modifiée pour faire entrer la lumière naturelle à tous les niveaux et privilégier les hauteurs sous plafond ; lobbies et lieux de passage proposent des scénographies innovantes avec l'arrivée d'espaces informels de détente, de rencontre ou de travail.



Technique

_____ Décloisonnés, modulables, spacieux, esthétiques... les bureaux du futur s'affranchissent au maximum des contraintes d'origine. La maîtrise et le pilotage des équipements techniques sont à ce titre essentiels. Ils permettent par exemple d'aboutir à une plus grande flexibilité d'usage des faux planchers, des plafonds, et des systèmes de climatisation, etc. SFL exerce une veille permanente sur les solutions techniques émergentes et les matériaux les plus innovants.

Services

_____ Conciergerie physique ou virtuelle, restaurants, room service, salles de sport... tous ces services simplifient le quotidien des collaborateurs et améliorent le confort et le cadre de vie au travail. Faisant ainsi de l'immobilier tertiaire un véritable outil de performance.

Une stratégie RSE ambitieuse

Depuis 2011, SFL mène une stratégie RSE exigeante pour réduire l'impact environnemental de ses actifs. Son engagement et ses efforts s'illustrent notamment par la certification de la totalité de son patrimoine, l'intégration de la biodiversité en milieu urbain et la mise en place d'indicateurs de performance environnementale précis, intelligibles et concrets.

1^{re} foncière

de bureaux en France, 2^e en Europe,
13^e dans le monde (contre 132^e en 2013).
Classement mondial **GRESB 2015** _____

100 %

du patrimoine en exploitation est certifié
BREEAM In-Use international _____

Flexibilité, performance et cercle vertueux

Depuis la phase d'investissement jusqu'à l'installation finale de ses clients, SFL oriente ses choix de transformation et d'amélioration des bâtis vers des solutions durables, intelligentes et esthétiques. Ses immeubles de bureaux et centres d'affaires intègrent des technologies et matériaux innovants, des outils de pilotage énergétiques adaptés, offrant non seulement une grande efficacité opérationnelle mais aussi une liberté d'aménagement optimale. Grâce à cette grande flexibilité, SFL répond aux attentes de ses clients et réduit le risque latent d'obsolescence immobilière. Une attention particulière est aussi portée à la présence de biodiversité dans chaque ensemble immobilier tertiaire, même si le milieu urbain est dense et contraint.



Quatre indicateurs pour une amélioration continue

Afin d'évaluer et de maîtriser ses consommations, la production et le recyclage de ses déchets ainsi que les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtis, SFL a mis en place quatre indicateurs de performance environnementale. Ses indicateurs « eau » et « déchets » affichent des niveaux déjà proches des ambitions de SFL pour 2017. De leur côté, les éléments de reporting « énergie » et « CO₂ » continuent de progresser. SFL fait également évoluer ses méthodes de collecte des données en élargissant le champ de ses mesures (consommation d'énergie par usage) et de son périmètre d'intervention (échange d'informations avec ses clients mono-locataires). L'objectif de cette démarche est de gagner les derniers pourcentages d'amélioration, toujours plus ardu à atteindre.

Un patrimoine certifié

Aujourd'hui, 100 % des immeubles en exploitation sont certifiés BREEAM In-Use international (BIU) Part 1 (infrastructure) et Part 2 (Exploitation). Des échanges fructueux sont conduits avec les clients afin d'obtenir les certifications en Part 3 (Preneurs). Le centre d'affaires Washington Plaza, déjà certifié BIU Part 1, Part 2 et Part 3, a été récompensé par le BREEAM® Awards 2015 dans la catégorie Bureaux en exploitation. Les grands projets de restructuration, comme #cloud.paris, sont également tous certifiés par les trois labels BREEAM® New Construction, LEED® et HQE®.

Éric Oudard, Directeur technique et développement

“La RSE est bien plus qu'une problématique environnementale. Elle intègre aussi trois valeurs auxquelles nous sommes très attentifs : la valeur d'usage de l'immeuble (sa flexibilité maximale et son efficacité opérationnelle), sa valeur verte (consommations et émissions maîtrisées) et sa valeur sociale et sociétale (la qualité de vie au travail, la qualité de la relation fournisseurs et celle de la reconnaissance des salariés).”

CHAÎNE DE VALEUR



Montant des Capex investis 118 M€



Commercialisation 85 000 m² en 2015



Loyer moyen bureaux/m²/an
551 € facial / 437 € éco
(commercialisation et recommercialisation)



Valorisation du patrimoine + 15,7 %
à périmètre constant

Le Louvre face au Centre d'affaires
Louvre Saint-Honoré.



V
I S I
O N

CHAPITRE 3

DÉMARCHE ANALYTIQUE – APPROCHE GLOBALE – MODERNITÉ – CLIENTS UNIQUES

Pragmatique

Bien connaître nos clients pour concevoir des bureaux à leur image.

Quel regard portent les entreprises et leurs collaborateurs sur leur immeuble de bureaux ? Quel impact a-t-il sur l'image de l'entreprise ou l'attractivité des talents ? En quoi sa localisation ou sa qualité architecturale sont-elles déterminantes ? Pour concevoir des bureaux uniques, adaptés au moindre besoin de ses clients, SFL s'intéresse de près à l'évolution des tendances sur le rôle de l'immobilier tertiaire.

SFL : UN PATRIMOINE LARGEMENT PLÉBISCITÉ PAR SES UTILISATEURS

Chaque année, SFL conduit deux enquêtes statistiques afin de bien cerner les besoins des entreprises, des cadres et des dirigeants. En 2015, cette démarche analytique révèle une fois de plus un taux de satisfaction des utilisateurs particulièrement élevé.

Grâce à ces résultats, SFL dispose de données précieuses pour orienter ses choix (implantation et caractère des actifs, transformation architecturale du bâti et aménagement...) et conserver ce qui fait encore aujourd'hui le succès de ses commercialisations : la souplesse et l'agilité de son modèle.

Frédéric Dabi

Directeur général adjoint Ifop



“C’est toujours enrichissant pour un institut d’études de voir un acteur immobilier comme SFL s’intéresser aux attentes et aux besoins des salariés, de ne pas rester isolé de la réalité. Avec le baromètre du ParisWorkPlace, SFL confronte sa vision à celle de ses utilisateurs potentiels. C’est une source précieuse d’informations qui lui permet d’orienter ses choix pour concevoir et améliorer ses immeubles selon le degré d’exigence qui est le sien.”

Dimitri Boulte, Directeur général délégué

“Remettre l'utilisateur final au cœur de nos préoccupations, investir l'espace physique sous l'angle de l'expérience et des émotions, tels sont les enjeux des équipes de SFL pour que les bureaux soient synonymes de lieux de vie, d'échanges attractifs.”

96%

sont satisfaits ou très satisfaits de l'immeuble dans lequel ils travaillent (contre 76% pour la moyenne des cadres franciliens).

83%

sont satisfaits ou très satisfaits de la localisation de leurs immeubles (les collaborateurs travaillant dans un actif SFL ont en moyenne 16 minutes de trajet en moins que les cadres franciliens).

74%

considèrent que leurs bureaux ont un impact positif sur leurs relations avec leurs clients (contre 57% pour les cadres franciliens).

87%

considèrent que leurs bureaux ont un impact positif sur l'image de leur entreprise (contre 65% pour les cadres franciliens).

70%

pensent que leurs bureaux ont un impact positif sur l'attractivité des talents (un avis partagé par seulement 54% des cadres franciliens).

78%

estiment que leurs bureaux ont un impact positif sur la motivation des équipes (59% des cadres franciliens sont d'accord avec eux).

Panel SFL – Enquête de satisfaction – Patrimoine SFL – 2015
331 répondants (50% d'hommes, 50% de femmes, 75% de cadres).
Enquête Ifop : ParisWorkPlace 2015

1 000 cadres et 301 dirigeants franciliens (55% d'hommes et 45% de femmes).

Globale

Transformer le bâti en profondeur, satisfaire nos clients et créer de la valeur.

Chacun des actifs choisis par SFL présente des atouts de taille : style architectural, localisation et orientation, surface, perspective, etc. Pour autant, tous ne sont pas adaptés aux exigences de l'immobilier tertiaire moderne. C'est pourquoi SFL n'hésite pas à les transformer en profondeur, tant au niveau de leur structure que de leur usage.

CONCEVOIR UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL AUDACIEUX

Tout en préservant l'esprit d'origine des bâtiments, SFL réinvente leur capacité d'accueil en s'affranchissant au maximum de leurs contraintes structurelles. Travail sur les verticalités, opération de surélévation, décroissements majeurs... les transformations sont souvent audacieuses. Grâce à une très bonne connaissance de la réglementation et à une grande synergie avec les services d'urbanisme de la Ville de Paris, elles s'accomplissent toujours dans un souci de cohérence, d'esthétisme et d'harmonie avec l'environnement proche.

SATISFAIRE LES ENTREPRISES ET LEURS COLLABORATEURS

En parallèle de cette phase de modification du bâti, voire de conversion, le saut qualitatif s'opère grâce à une réflexion sur le mode de fonctionnement de l'immeuble : espace de liaison, parcours clients, services, etc. La moindre intervention de SFL propose ainsi une amélioration substantielle du bâtiment et contribue à la création de valeur de l'actif à moyen terme et au confort des utilisateurs au quotidien.

85 000 m² de surfaces commercialisées _____



Moderne

Faire vivre à nos clients une expérience de bureau unique.

118 M€

de Capex investis en 2015 _____

Les modes d'organisation et les codes du bien-être au travail enregistrent, depuis une dizaine d'années, des évolutions majeures. De nouvelles pratiques ont émergé et les immeubles de bureaux sont devenus un véritable lieu de vie, bien plus connectés à leur quartier et la ville qu'auparavant. Pour accompagner ces évolutions, SFL propose à ses clients un environnement et un confort de travail remarquables.

DESIGN ET ARCHITECTURE : UN APPOINT MAJEUR

Embellir, décroisonner, réinventer. Pour transformer ses immeubles, SFL a pris le parti de ne s'imposer aucune limite structurelle et de s'entourer des meilleures agences d'architecture et de design. Apport de lumière jusque dans les étages inférieurs, espaces de travail collaboratifs pour encourager l'innovation, terrasses paysagères sublimes, plateaux de bureaux optimisés pour offrir le maximum de modularité... Chacune de leur contribution offre aux clients SFL un environnement de travail hors normes.

SERVICES « PRIME » : LA VALEUR AJOUTÉE SFL

Entre l'immeuble de bureaux SFL et la ville, une relation particulière est née. La vie de quartier ne s'arrête plus aux portes du lobby. Elle en fait partie. Dans une logique de stimulation et d'ouverture permanentes, les immeubles SFL accueillent les collaborateurs ou les clients de l'entreprise selon une logique de services « prime », à forte valeur ajoutée : salons d'accueil, conciergerie, galeries, espaces de rencontre informels, pôles de restauration haut de gamme, salles de fitness, de réception ou de réunion, etc. Selon un parcours bien identifié, ces services, connectés entre eux, viennent simplifier la vie des utilisateurs sur le lieu de travail... et donc améliorer leur bien-être.



Unique

Des bureaux uniques pour des clients d'exception.

SFL compte parmi ses clients des entreprises de renom et des acteurs de référence sur leur marché : cabinets d'avocats, entreprises spécialisées dans la finance ou l'asset management, cabinets de conseil, géants du luxe ou de la mode, acteurs de l'immobilier, conseils en média et communication, sociétés d'assurances...

SFL partage avec ses clients la même conviction : l'immobilier tertiaire n'est pas qu'un simple espace de travail au service des entreprises, c'est aussi un formidable outil de performance et de management. Il incarne l'image de l'entreprise et l'améliore, accroît l'attractivité et la fidélisation des talents et encourage l'innovation. L'immeuble de bureaux a également un impact positif sur les relations entre l'entreprise et ses clients, et sur la relation que les collaborateurs entretiennent entre eux.

En mettant à leur disposition des produits immobiliers performants, audacieux et différenciants, SFL accroît la valeur d'usage des bureaux occupés par ses clients.



83%

du panel SFL estiment que le lieu d'implantation de leur immeuble de bureaux est un atout majeur (les collaborateurs travaillant dans un actif SFL ont en moyenne 16 minutes de trajet en moins que les cadres franciliens) _____

AVOCATS

ashurst

Bird & Bird

Freshfields

KING & WOOD
MALLESONS

CONSEILS

Hudson

L.E.K.

SIMON • KUCHER & PARTNERS
Strategy & Marketing Consultants

valtech.

MODE

BOSS
HUGO BOSS

FAST RETAILING

H&M

MORGAN

promod

ZARA

DIGITAL/MÉDIA

BlaBlaCar

facebook.

Lagardère

Pretty Simple

REVOLUTION 9

TV5MONDE

FINANCE/
ASSET MANAGEMENT/
ASSURANCE

AG2R LA MONDIALE

Apax
PARTNERS

COMGEST

EXANE

NATIXIS

ZURICH

INDUSTRIE

Constellium

FONDATION EDF

Générale
de santé

GRDF
GAS RESERV
DISTRIBUTION FRANCE

MISYS

IMMOBILIER

Aberdeen
Asset management

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

FRG
IMMOBILIER

KLEPIERRE

SwissLife
Asset Managers

AUTRES

esma
European Securities and
Markets Authority

OCDE
DES POLITIQUES MEILLEURES
POUR UNE VIE MEILLEURE

PARIS SCOPE

NOS VINGT ADRESSES D'EXCEPTION



1

ÉDOUARD VII

16-30, boulevard des Capucines, 75009 Paris

Année d'acquisition } 1999

Principaux clients } Ashurst, Bird&Bird, ITOCHU France, Klépierre, l'Olympia et Zara

Superficie } 54 100 m²

Certification } BREEAM in-Use

D'une surface 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.





2

LOUVRE SAINT-HONORÉ

2, place du Palais-Royal, 75001 Paris

Année d'acquisition) 1995

Principaux clients) **Fast Retailing, GIE Cartes bancaires, Hugo Boss, IEDOM, Proparco et Swiss Life Asset Managers**

Superficie) 47 700 m²

Certification) **BREEAM in-Use**

Cet immeuble, doté d'un emplacement de première catégorie, face au Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m²/ plateau. L'artiste François Morellet a sublimé le bâtiment en effectuant une intégration architecturale nommée « Grandes ondes », œuvre éphémère jusqu'à fin 2016.





3

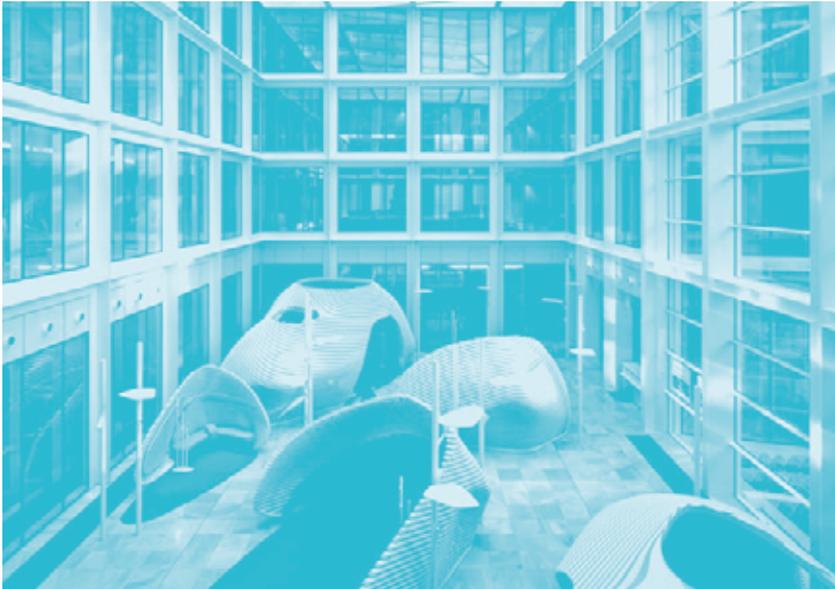
WASHINGTON PLAZA

38-44, rue Washington, 75008 Paris

Année d'acquisition } 2000
Principaux clients } **Candriam, Lagardère et Misys**
Superficie } 47 000 m²
Certification } **BREEAM in-Use**

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 projet de rénovation a été réalisé récemment pour transformer radicalement le fonctionnement, l'identité et l'image de ce site.





4

#CLOUD.PARIS

81-83, rue de Richelieu, 75002 Paris

Année d'acquisition) 2004

Principaux clients) **BlaBlaCar, Exane et Facebook**

Superficie) **35 000 m²**

Certifications) **BREEAM Construction, HQE®, 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 et déjà précommercialisé à Exane et BlaBlaCar, il s'est illustré en remportant le trophée des SIIC 2015 « Ville & Avenir ».





5

CÉZANNE SAINT-HONORÉ

1-6, rue Paul Cézanne, 75008 Paris

Années d'acquisition } 2001 et 2007
Principaux clients } APAX, Freshfields et LEK
Superficie } 29 000 m²
Certification } BREEAM in-Use

Cet ensemble immobilier exceptionnel à usage de bureaux et commerces est constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 mètres de long sur 15 mètres de large.





6

HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

104-110, boulevard Haussmann, 75008 Paris

Années d'acquisition } **2002 et 2004**

Principal client } **AG2R La Mondiale**

Superficie } **13 400 m²**

Certification } **BREEAM in-Use**

En 2007, SFL a transformé quatre immeubles du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing. D'une surface de plus de 13 000 m² sur 7 étages, qui se déploie sur un linéaire de façade de 82 mètres en pierre de taille, il s'articule autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière.





131 WAGRAM

131, avenue de Wagram, 75017 Paris

Année d'acquisition } **1999**

Client } **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, un auditorium, un restaurant... TV5 Monde vient de renouveler son bail pour une durée de 12 ans ferme.





8

96 IÉNA

96, avenue d'Iéna, 75016 Paris

Années d'acquisition } **2001 et 2007**

Principal client } **Générale de Santé**

Superficie } **8 900 m²**

Certification } **BREEAM in-Use**

Remarquablement situé à proximité immédiate de la place de l'Étoile, cet immeuble de 6 étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement sur 3 rues, ce qui lui octroie une visibilité rare.





9

GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES

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

Année d'acquisition } 2002

Principaux clients } **Etam, H&M, L'Occitane, McDonald's, Minelli, Paul et Promod**

Superficie } 8 700 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.





10

90 CHAMPS-ÉLYSÉES

90, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

Années d'acquisition } **2002 et 2009**

Superficie } **8 900 m²**

Certification } **BREEAM Construction**

Situé au-dessus de la galerie des Champs-Élysées, cet immeuble contemporain dispose d'une façade recouverte d'une pierre de taille utilisée dans les plus beaux bâtiments haussmanniens et récemment 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.





11

92 CHAMPS-ÉLYSÉES

92, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

Année d'acquisition } 2000

Principaux clients } **King & Wood Mallesons et 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 pour lui rendre tout son prestige et a été livré fin 2012 avec des bureaux certifiés HQE[®].





12

9 PERCIER

9, avenue Percier, 75008 Paris

Année d'acquisition } **2015**
Principal client } **Fondation EDF**
Superficie } **6 700 m²**

Acquis en 2015, le 9 Percier est un immeuble de bureaux de 6 700 m², situé en plein cœur du Quartier Central des Affaires parisien. Il bénéficie d'excellentes qualités intrinsèques (bâtiment Art déco, cours historiques, double hall, plateaux de 800 m², hauteurs sous plafond exceptionnelles, luminosité).





13

112 WAGRAM

108-112, avenue de Wagram, 75017 Paris

Année d'acquisition } 2008 en VEFA
Principal client } **Zurich France**
Superficie } 6 000 m²
Certifications } **HQE®**, **BREEAM in-Use**

Niché entre la place de l'Étoile et la porte de Champerret, le « 112 Wagram » se distingue par l'élégance de son architecture industrielle, son design intérieur contemporain, l'utilisation de matériaux nobles, mais aussi par sa volumétrie intérieure : près de 4 mètres de hauteur sous plafond aux R+1 et R+2, trois grandes terrasses et une cour intérieure.





14

6 HANOVRE

6, rue de Hanovre, 75002 Paris

Année d'acquisition } **1958**
Client } **Pretty Simple**
Superficie } **4 600 m²**
Certification } **BREEAM in-Use**

Au cœur de la Cité financière, derrière une façade « Art nouveau », cet immeuble de 1908, inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, est l'œuvre de l'architecte Adolphe Bocage. Il comporte un vaste hall d'entrée donnant sur un grand escalier en fer à cheval. Le béton de la façade du hall d'entrée et de la cage d'escalier est couvert de grès signés Alexandre Bigot. Il a fait récemment l'objet d'une rénovation soignée, afin d'offrir des bureaux rationnels et lumineux.





15

CONDORCET

4-8, rue Condorcet, 75009 Paris

Année d'acquisition } 2014

Client } GrDF

Superficie } 24 900 m²

Certification } BREEAM in-Use

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.





16

RIVES DE SEINE

68-74, quai de la Râpée, 75012 Paris

Année d'acquisition } **2004**
Client } **Natixis**
Superficie } **22 700 m²**
Certification } **BREEAM in-Use**

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 et rénové en 2000. Cet édifice de 16 étages dominant la Seine bénéficie d'un vaste hall.





17

103 GRENELLE

103, rue de Grenelle, 75007 Paris

Année d'acquisition } **2006**
Principaux clients } **ESMA et Regus**
Superficie } **18 900 m²**
Certifications } **HQE[®], BREEAM in-Use**

Sur la Rive Gauche, dans le quartier des ministères, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe » et, jusqu'à une époque récente, l'Administration des Lignes télégraphiques. L'immeuble de près de 20 000 m² développe des bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE[®].





18

IN/OUT

46, quai Le Gallo, 92100 Boulogne-Billancourt

Année d'acquisition } **2000**

Principaux clients } **OCDE**

Superficie } **36 600 m²**

Certifications } **BREEAM construction, HQE[®], LEED[®], BREEAM in-Use**

SFL a récemment restructuré les 35 000 m² de ce patrimoine industriel et culturel, dont l'histoire est remarquable, pour inventer un ensemble immobilier de bureaux certifié HQE[®], BREEAM[®] et LEED[®], entièrement neuf, tout en gardant un lien avec la mémoire du lieu. Le bâtiment principal est dédié aux bureaux, auquel vient s'adjoindre une nouvelle construction au design très contemporain abritant le pôle des services.





19

176 CHARLES DE GAULLE

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

Année d'acquisition } 1997
Principaux clients } **Hudson et Sacem**
Superficie } 7 400 m²
Certification } **BREEAM in-Use**

Situé sur l'axe reliant l'Étoile à La Défense, cet immeuble, dont la façade sur cour donne sur les nouveaux jardins paysagés, est constitué de bureaux ainsi que d'un grand local commercial au rez-de-chaussée.





20

LE VAISSEAU

2, allée des Moulineaux, 92130 Issy-les-Moulineaux

Année d'acquisition } **2006**
Client } **Revolution 9**
Superficie } **6 300 m²**
Certification } **BREEAM in-Use**

Situé sur l'île Saint-Germain, l'immeuble « Le Vaisseau » tient son nom de sa forme atypique. Sa façade évoque une architecture navale avec une toiture amovible qui peut s'ouvrir sur toute sa longueur. Le site vient d'être rénové pour le réintégrer pleinement dans son environnement en réinterprétant le concept initial.



NOS VINGT ADRESSES D'EXCEPTION



ÉDOUARD VII
LOUVRE SAINT-HONORÉ
WASHINGTON PLAZA
#CLOUD.PARIS
CÉZANNE SAINT-HONORÉ
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN
131 WAGRAM
96 IÉNA
GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES
90 CHAMPS-ÉLYSÉES
92 CHAMPS-ÉLYSÉES
9 PERCIER
112 WAGRAM
6 HANOVRE
CONDORCET
RIVES DE SEINE
103 GRENELLE
IN/OUT
176 CHARLES DE GAULLE
LE VAISSEAU



RETROUVEZ-NOUS
fonciere-lyonnaise.com





PARIS SCOPE

RETROUVEZ NOS VINGT ADRESSES D'EXCEPTION
fonciere-lyonnaise.com

Le musée d'Orsay, Rive Gauche,
proche du 103 Grenelle.



C

H I

F F R

E S

CHAPITRE 4

COMMERCIALISATION – DÉVELOPPEMENT – VALEUR DU PATRIMOINE – RÉSULTATS FINANCIERS

Commercialisation

En 2015, le marché locatif est comparable à 2014 en volume avec 2,1 millions de m² commercialisés en Île-de-France mais c'est un marché toujours difficile et sélectif.

En particulier, le segment des grandes opérations (> 5 000 m²) a été sous-performant en 2015, mais contrebalancé par une bonne progression dans le segment 1 000 à 5 000 m².

Des volumes exceptionnels

_____ Dans ce contexte, SFL a su commercialiser avec succès 85 000 m² en 2015, volume exceptionnel qui provient notamment de la location de deux très grands actifs du patrimoine, l'immeuble In/Out à Boulogne-Billancourt et l'immeuble #cloud.paris dans le quartier Opéra-Bourse.

Des opérations très significatives dans le segment des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) :

- l'OCDE a pris à bail la totalité de l'immeuble In/Out à Boulogne-Billancourt (35 000 m²) pour 12 ans ferme à effet au 1^{er} septembre 2015 ;
- Exane a pris à bail 10 800 m² dans #cloud.paris pour 9 ans ferme ;
- BlaBlaCar a pris à bail 9 700 m² dans #cloud.paris pour 4 ans ferme ;
- Révolution 9 a pris à bail la totalité de l'immeuble Le Vaisseau à Issy-les-Moulineaux (6 300 m²) pour 6 ans ferme à effet de la livraison de l'immeuble, après rénovation, en janvier 2016 ;
- TV5 Monde a signé un nouveau bail de 12 ans ferme pour l'immeuble de son siège social du 131 avenue de Wagram à Paris (7 500 m²).

Et des opérations de taille intermédiaire :

- 3 600 m² dans #cloud.paris loués par Facebook ;
- 3 700 m² sur le Washington Plaza commercialisés auprès de deux nouveaux clients, Akamai et Meda Pharma ;
- 1 900 m² sur le Louvre Saint-Honoré loués à Swiss Life Asset Managers.

Les commercialisations 2015 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureaux de 551 €/m² et de 437 €/m² en économique. Pour celles situées dans le Quartier Central des Affaires (QCA), ces valeurs atteignent, en moyenne, respectivement 662 €/m² et 565 €/m². Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 95,6 %, contre 87,1 % un an plus tôt. Cette progression très significative est due à la location de la totalité de l'immeuble In/Out, vacant au 31 décembre 2014, et à la précommercialisation à hauteur de 90 % de l'immeuble #cloud.paris qui a été livré et qui est entré en exploitation en novembre 2015.

95,6 % (part du Groupe)

taux occupation physique _____

5,1 % (part du Groupe)

taux vacance financière EPRA _____

Développement

En 2015, la part du patrimoine de SFL en développement a représenté environ 50 000 m² de surfaces soit près de 15% du patrimoine, dont le projet majeur de l'immeuble #cloud.paris qui a été livré entièrement restructuré en novembre.

Des livraisons complètes

Au total, c'est 118 millions d'euros de travaux qui ont été investis sur l'exercice dans le souci constant de très grande exigence de qualité pour nos actifs, gage de création de valeur pour le futur. Cet exercice 2015 marque la fin d'un long cycle de restructuration démarré en 2011 qui a permis à SFL de revaloriser plusieurs immeubles très significatifs de son patrimoine. En effet, au cours de cette période, SFL a notamment livré après restructuration ou rénovation complète les immeubles Mandarin Oriental (livré en 2011, vendu en 2013), 92 Champs-Élysées (livré en 2012), In/Out (livré en 2013), 90 Champs-Élysées (livré en 2015), #cloud.paris (livré en 2015) et Le Vaisseau (livré en janvier 2016). Au 31 décembre 2015, la part des surfaces en développement est donc revenue à environ 5% du patrimoine de la foncière, ce qui permet d'envisager à nouveau des projets de développement ambitieux.

Principaux événements

- Poursuite des travaux démarrés en 2013 et livraison en novembre 2015 de l'immeuble #cloud.paris, centre d'affaires de 35 000 m² situé entre l'Opéra et la Bourse.
- Poursuite des travaux de rénovation complète et livraison en mars 2015 des étages de bureaux (environ 7 000 m²) du 90 Champs-Élysées.
- Rénovation complète de l'immeuble Le Vaisseau, à Issy-les-Moulineaux (6 300 m²) pour une livraison en janvier 2016.

Valeur du patrimoine

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31 décembre 2015 à 5 242 millions d'euros en valeur de marché hors droits et à 5 519 millions d'euros en valeur de remplacement, droits inclus.

Progression des valeurs d'expertise

— La valeur du patrimoine a donc progressé globalement de 17,4 % par rapport au 31 décembre 2014 et de 15,7 % à périmètre constant. Cette nouvelle progression des valeurs d'expertise provient pour partie des investissements réalisés en 2015 dans les immeubles (118 millions d'euros) et de la création de valeur associée à ces développements et, par ailleurs, de l'appréciation des immeubles liée à un nouveau resserrement des taux de rendement constaté sur le marché de l'investissement pour les actifs de grande qualité.

En particulier, les immeubles en développement récemment livrés contribuent à près de 40 % à la variation de valeur enregistrée en 2015, preuve de la pertinence de leur repositionnement. Au 31 décembre 2015, l'Actif Net Réévalué (triple net EPRA) de la Société s'élève à 2 721 millions d'euros, soit 58,5 euros par action, contre 49,4 euros par action au 31 décembre 2014, en progression de 18,5 %.

5 242 M€ (HD)
valeur patrimoine —

405 000 m²
surface totale —

Actif Net Réévalué (en millions d'euros)

	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Capitaux propres part du Groupe	2 713	2 325	2 215
Autocontrôle	17	14	15
Plus-values latentes	14	9	9
Annulation JV instruments financiers	0	2	0
Annulation impôts différés	102	83	71
ANR EPRA	2 845	2 432	2 309
ANR EPRA / action	61,2 €	52,3 €	49,6 €
JV instruments financiers	0	- 2	0
JV dette taux fixe	- 23	- 51	- 65
Impôts différés	- 102	- 83	- 71
ANNR EPRA	2 721	2 297	2 172
ANNR EPRA / action	58,5 €	49,4 €	46,7 €
Droits de mutation	266	205	168
ANR droits inclus	3 112	2 637	2 477
ANR droits inclus / action	66,9 €	56,7 €	53,2 €
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529	46 529

58,5 €

ANR par action (EPRA NNNAV) _____

Revenus locatifs

Les revenus locatifs consolidés ont atteint 168,8 millions d'euros en 2015, contre 151,5 millions d'euros en 2014, en forte hausse de 17,3 millions d'euros (+11,4%). Cette progression résulte des premiers effets de la politique d'investissement et de restructuration du patrimoine menée depuis 2011.

Les loyers ont progressé

À périmètre constant, les loyers ont progressé de 7,8 millions d'euros (+5,7%) grâce aux nouvelles locations (notamment sur In/Out, Édouard VII et Cézanne Saint-Honoré), les effets de l'indexation demeurant très limités en 2015. Les loyers des surfaces en développement sur les périodes comparées présentent une hausse de revenus de 1,9 million d'euros, provenant essentiellement de la livraison en mars 2015 du 90 Champs-Élysées et des premiers loyers attachés à l'immeuble #cloud.paris qui a été livré en novembre 2015, en

partie compensée par la baisse de revenus de l'immeuble Le Vaisseau, en rénovation depuis mars 2015. Les acquisitions des immeubles Condorcet en décembre 2014 et Percier en juin 2015 entraînent une progression des loyers de 9,1 millions d'euros en 2015.

Enfin, la perception, en 2014, d'une indemnité de résiliation anticipée d'un bail sur le Washington Plaza génère une baisse de revenus de 1,5 million d'euros sur 2015.

168,8 M€
revenus locatifs consolidés

+ 11,4 %
croissance des revenus locatifs

Contribution des immeubles à l'EBITDA (en millions d'euros)

Immeubles	2015	2014	2013
Édouard VII	24,2	21,5	22,9
Washington Plaza	18,6	22,4	18,8
Cézanne Saint-Honoré	16,2	15,4	14,5
Galerie Champs-Élysées	12,5	12,1	12,1
92 Champs-Élysées	10,4	10,3	9,8
Rives de Seine	10,2	10,1	11,6
Louvre Saint-Honoré	9,8	11,2	9,6
Hausmann Saint-Augustin	9,5	9,5	9,3
Condorcet	8,7	0,7	-
103 Grenelle	8,0	8,7	8,3
90 Champs-Élysées	5,8	1,6	2,4
131 Wagram	5,4	4,4	5,1
96 Léna	3,8	4,1	4,4
112 Wagram	3,1	3,0	3,1
In/Out	2,7	- 2,2	- 0,2
176 Charles de Gaulle	2,6	2,6	3,1
6 Hanovre	1,3	1,3	- 0,2
#cloud.paris	1,0	-	-
9 Percier	0,8	-	-
Le Vaisseau	0,4	1,9	2,0
Immeubles SFL au 31 décembre	155,1	138,4	136,6
Immeubles cédés	-	-	1,1
Frais généraux et divers	- 18,4	- 16,1	- 18,3
TOTAL EBITDA	136,7	122,3	119,4

Résultats

SFL a poursuivi en 2015 son plan de restructuration d'immeubles engagé en 2011 avec, en fait majeur, la livraison en novembre 2015, dans les délais prévus, de l'immeuble #cloud.paris.

Des succès en commercialisation

— L'année 2015 a été exceptionnelle avec 85 000 m² commercialisés, notamment sur les immeubles In/Out, désormais intégralement loué, et #cloud.paris, à 90% loué dès sa livraison. SFL a acquis en juin 2015 un immeuble de 6 700 m² situé avenue Percier à Paris, pour 68 millions d'euros. En novembre 2015, SFL a réalisé avec grand succès une nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans et a procédé, en décembre, à des rachats anticipés de dettes portant sur 244 millions d'euros répartis sur deux emprunts obligataires existants de maturité courte.

Les revenus locatifs ont progressé

— Dans ce contexte, les agrégats opérationnels de SFL affichent une première marche de croissance significative en 2015, conséquence de la commercialisation des actifs restructurés depuis 2011 et de l'amélioration des conditions de financement de la foncière. Les revenus locatifs consolidés ont progressé de 11,4%, à 168,8 millions d'euros, contre 151,5 millions d'euros en 2014. Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, progresse de 11,3%, à 135,3 millions d'euros, contre 121,5 millions d'euros en 2014. Le résultat net récurrent part du Groupe (EPRA) progressé de 25,3%, à 65,8 millions d'euros, contre 52,5 millions d'euros en 2014. Le résultat net consolidé 2015, qui intègre 488,4 millions d'euros d'impact de variation de valeur des immeubles (net d'impôt associé), s'élève à 545,1 millions d'euros et à 492,9 millions d'euros en part du Groupe.

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

	2015		2014		2013	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	168,8	0	151,5	0	149,3	0
Charges immobilières nettes de récupération	- 14,3	0	- 11,9	0	- 12,3	0
Loyers nets	154,5	0	139,6	0	137,0	0
Autres revenus et produits	2,4	0	1,9	0	2,5	0
Amortissements et provisions	- 1,3	0	- 0,8	0	0,4	0
Personnel et frais généraux	- 20,2	0	- 19,2	0	- 20,1	0
Résultat opérationnel, hors cessions et var. val.	135,3	0	121,5	0	119,8	0
Résultat des cessions	0	0	0	8,5	0	- 0,2
Variation de valeur des immeubles	0	513,7*	0	227,5	0	145,3
Résultat dans les entreprises associées	0	0	4,3	- 6,5	11,5	9,5
Résultat financier	- 47,3	- 22,3	- 54,6	- 32,4	- 53,1	- 17,6
Impôts	- 8,9	- 25,3	- 6,8	- 21,4	- 8,3	- 24,2
Résultat net	79,1	466,1	64,5	175,8	69,9	112,8
Résultat des minoritaires	- 13,3	- 39,0	- 12,0	- 30,5	- 11,2	- 24,2
Résultat net part du Groupe	65,8	427,1	52,5	145,2	58,7	88,6
Résultat net récurrent par action – part du Groupe	1,41 €		1,13 €		1,26 €	

(*) Net d'impact hausse au 01/01/16 droits mutation Paris et taxe additionnelle (- 49 M€)

492,9 M€

résultat net consolidé PDG _____

65,8 M€

résultat net récurrent PDG
(EPRA EARNINGS) _____

Financement

La structure d'endettement de SFL s'est à nouveau améliorée en 2015, avec un allongement de la maturité moyenne de la dette et une baisse de son coût moyen, grâce, notamment, à une nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros à 7 ans, à 2,25 %, échéance novembre 2022 et au rachat de 244 millions d'euros nominal sur les souches obligataires existantes arrivant à maturité en mai 2016 et novembre 2017.

Renégociation de l'ensemble des lignes bancaires

_____ SFL a pu renégocier favorablement, en 2015, l'ensemble de ses lignes de crédit bancaires (soit 700 millions d'euros de crédit revolving et 208 millions d'euros de prêt hypothécaire) et mettre en place une nouvelle ligne de 50 millions d'euros à 5 ans, confortant ainsi sa capacité à saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

En juillet 2015, l'agence de notation Standard & Poor's a amélioré la notation de SFL à BBB/A2 (contre BBB-/A3 auparavant), perspective stable,

conséquence de la forte progression du taux d'occupation du patrimoine et des perspectives d'amélioration des agrégats opérationnels de SFL.

Au 31 décembre 2015, l'endettement net consolidé de SFL atteint 1 841 millions d'euros, soit 33,4 % de LTV (Loan to Value), d'une maturité moyenne de 4,9 années et à un taux moyen, après couverture, de 2,4 %. SFL dispose, par ailleurs, de 610 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées qui peuvent être tirées à tout moment.

1 841 M€

dette nette consolidée _____

4,9 ans

maturité moyenne _____

Structure de l'endettement (en millions d'euros)

	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Emprunts obligataires	1 456	1 200	1 000
Revolving syndiqués	0	0	50
Autres crédits bancaires	370	359	403
Crédit-bail immobilier	27	30	33
Total dette brute	1 853	1 589	1 486
Trésorerie	12	17	29
Dette nette	1 841	1 572	1 457
Lignes de crédit non utilisées	610	600	700
Patrimoine DI	5 519	4 703	4 071
Participation SIIC de Paris	-	-	302
Loan To Value	33,4 %	33,4 %	33,3 %
Maturité moyenne (années)	4,9	4,0	3,4
Coût moyen spot (après couvertures)	2,4 %	2,9 %	3,3 %

33,4 %

Loan To Value _____

2,4 %

coût moyen spot (après couvertures) _____

Notation : **BBB/A-2**
stable _____

Bourse et actionnariat

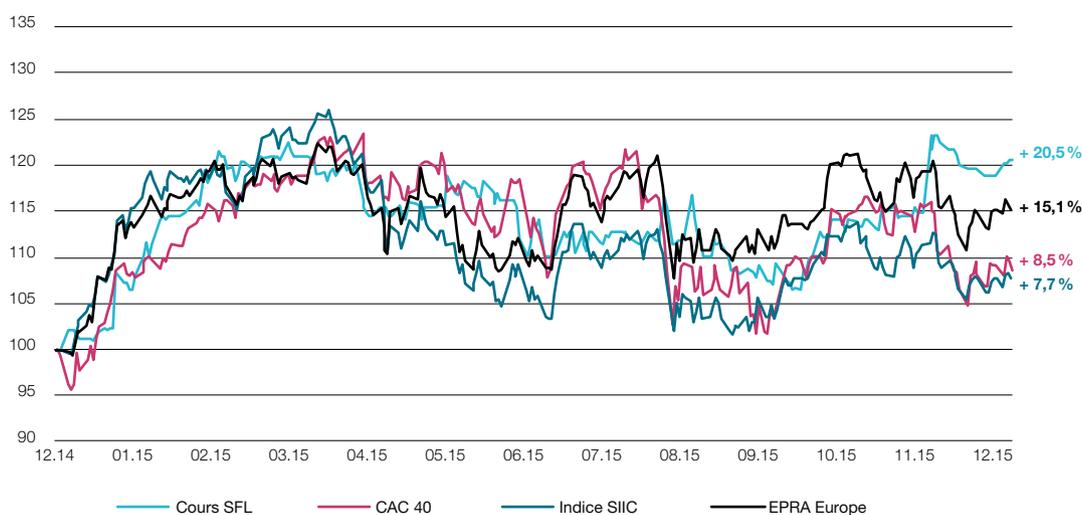
L'action SFL a clôturé l'année 2015 à 43,81 euros, contre 36,36 euros fin 2014, en forte hausse de 20,5 % en un an.
L'indice EPRA Europe a progressé de 15,1 % et le CAC 40 de 8,5 % sur la même période.

Les volumes échangés sont restés stables, à 2 644 titres échangés en moyenne par jour. Au cours de l'exercice 2015, SFL a versé en avril le solde du dividende 2014 (1,40 euro par action) et a procédé à une distribution de 1,05 euro par action en novembre, le Conseil d'administration ayant décidé, lors de sa séance du 30 septembre 2015, de répartir désormais également les deux distributions annuelles de SFL.

Le Conseil d'administration du 12 février 2016 a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 26 avril 2016 la distribution en numéraire d'un dividende de 1,05 euro par action.

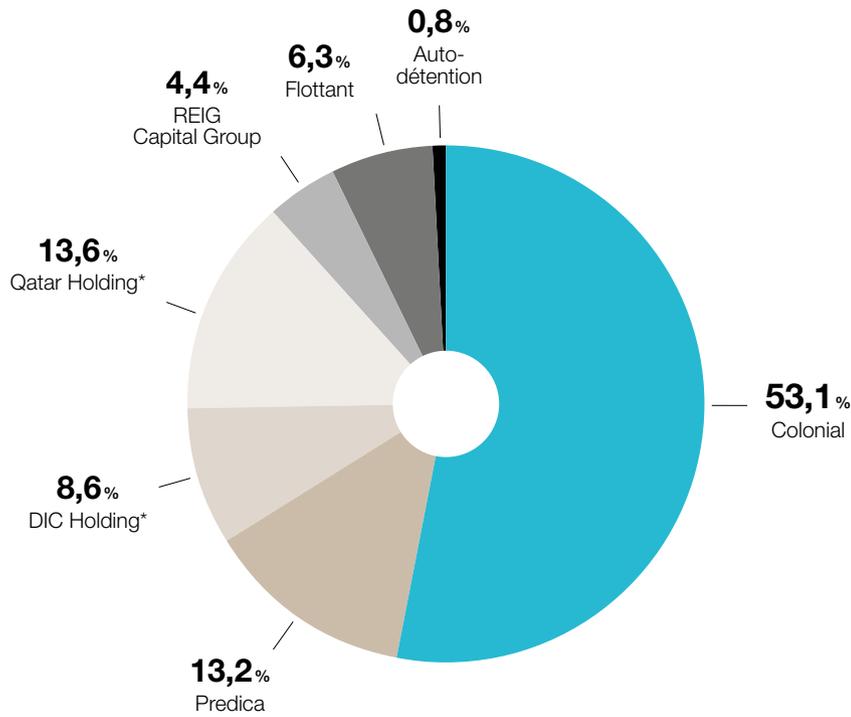
+ 20,5 %
croissance du cours de l'action

PERFORMANCE BOURSIÈRE 2015⁽¹⁾



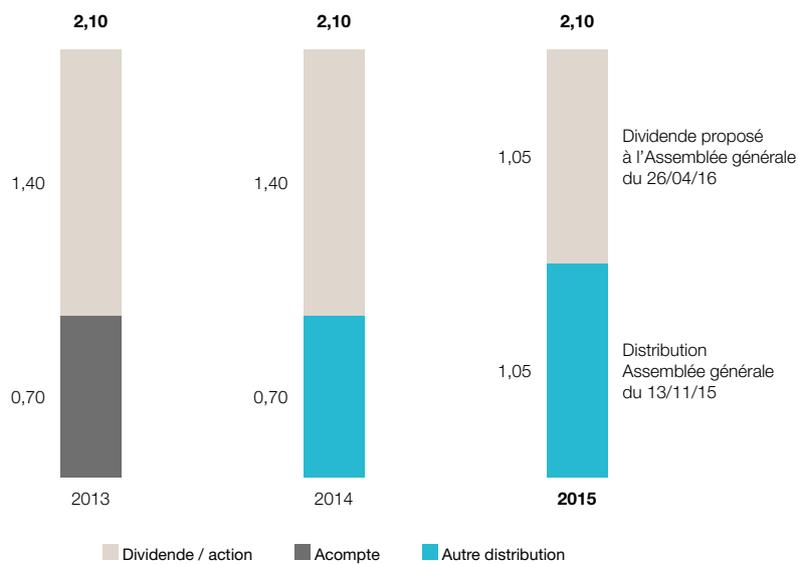
(1) Base 100 : 31/12/14 ; données jusqu'au 31/12/15 – Sources : Euronext/Epura.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL au 31 décembre 2015 (46,5 millions d'actions)



* Agissant de concert.

DIVIDENDE PAR ACTION en euros





Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier certifié FSC, dont les fibres de bois proviennent de forêts plantées et gérées durablement. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée imprim'vert.

SFL, Société anonyme au capital de 93 057 948 euros – Siège social : 42, rue Washington – 75008 Paris
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 – Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26 – www.fonciere-lyonnaise.com – 552 040 982 RCS Paris

Crédits photos : Luc Boegly, Corbis/Gavin Hellier – JAI, Yohann Gendry, Clément Guillaume, Thierry Lewenberg-Sturm, Paul Maurer, Jean-Philippe Mesguen, Paul Rousteau, Seignette Lafontan, Getty Images/Esch collection – Mags – Fabrice Lerouge, Shutterstock/loan Panaite – Konstantin Yolshin. **Conception et réalisation** | **W**

