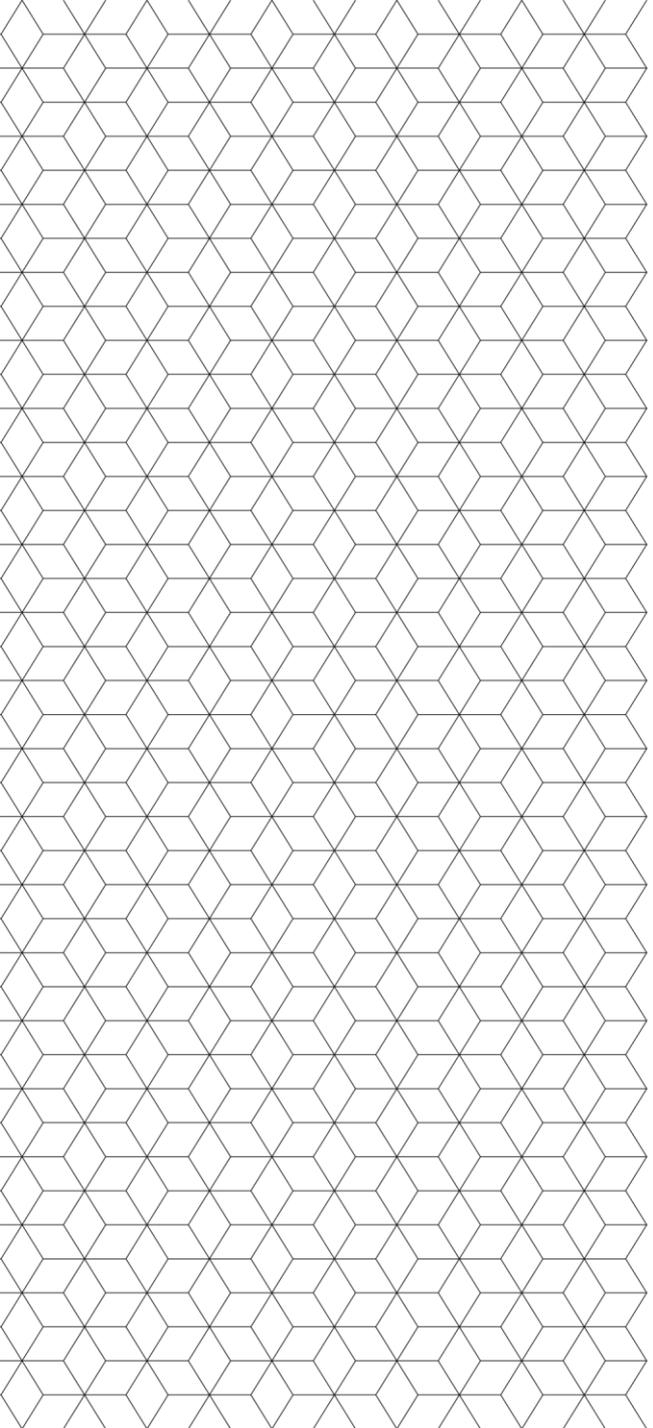
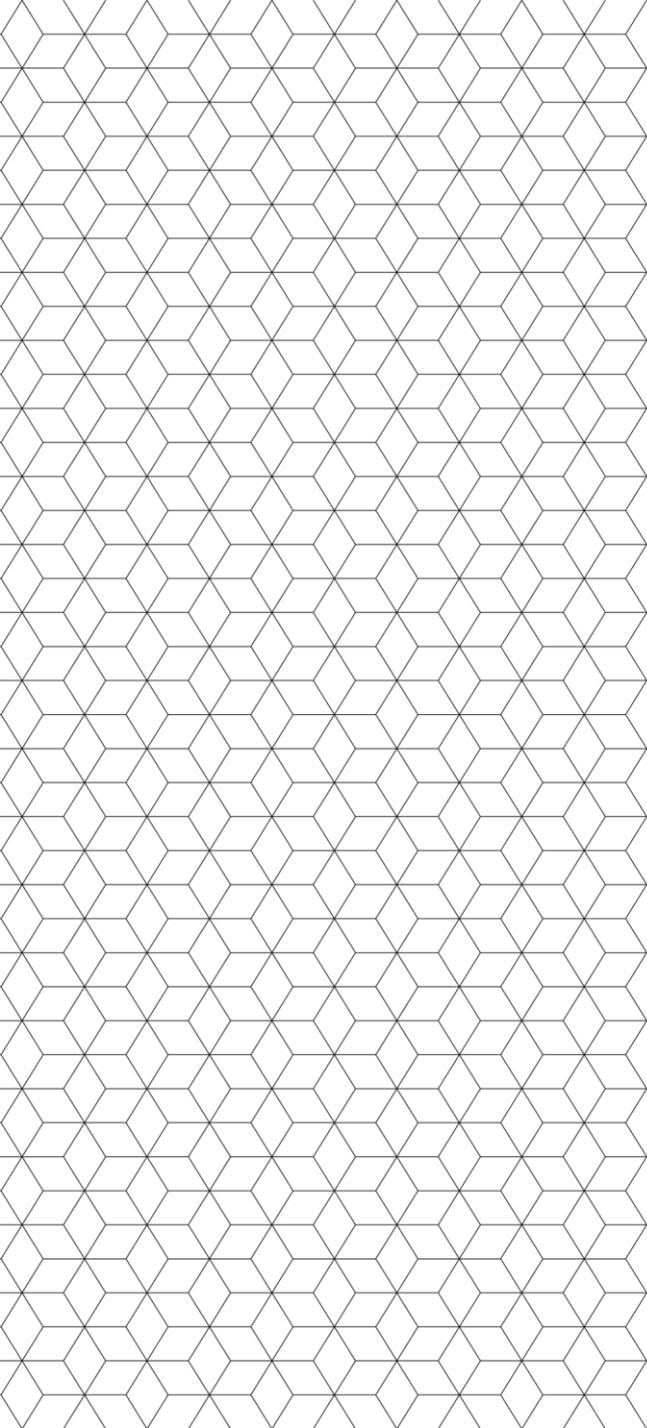


Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2017



Pièces déposées sur le bureau



Sommaire

- 1** **Activité et résultats de 2016**
- 2** **Questions / Réponses**
- 3** **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**
- 4** **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**



1

Activité et résultats de 2016

1 Faits marquants 2016



COMMERCIALISATION

- 34 000 m² loués
- ≈ 22 M€ loyers
- 26 transactions locatives



DEVELOPPEMENT

- 66 M€ Capex
- Principaux immeubles :
 - 103 Grenelle
 - Cézanne Saint-Honoré
 - 9 Percier
 - Louvre Saint-Honoré (autorisations administratives obtenues)



FINANCEMENT

- Notation S&P: BBB / A2 perspective stable (positive a/c 19/04/17)
- Nouvelle ligne bancaire 150 M€ sur 5 ans
- Coût moyen dette : < 2%



INVESTISSEMENT

- Événement post clôture : acquisition du siège social SMA (112-114 av Emile Zola – Paris 15°) pour 165 M€

1 Indicateurs clés

Des indicateurs de performance en hausse



Compte de résultat

- Revenus locatifs : **198,1 M€** (+17,4%)
- Résultat net récurrent pdG : **100,9 M€** (+53,3%)
- Résultat net pdG : **504,1 M€** (+2,3%)

Bilan

- Valeur du patrimoine : **5 736 M€** (+9,4%)
- ANNNR EPRA : **3 082 M€** (+13,3%)

Activité

- Loyer facial moyen : **591 €/m²/an**
- Maturité des baux : **6,3 ans**
- Taux d'occupation physique : **97,0%**
- EPRA Vacancy rate : **3,1%**

Dette

- Maturité moyenne : **4,4 ans**
- Coût moyen spot : **1,9%**
- Loan To Value : **31,7%**
- ICR : **3,7x**

1 Évolution de la valeur du patrimoine

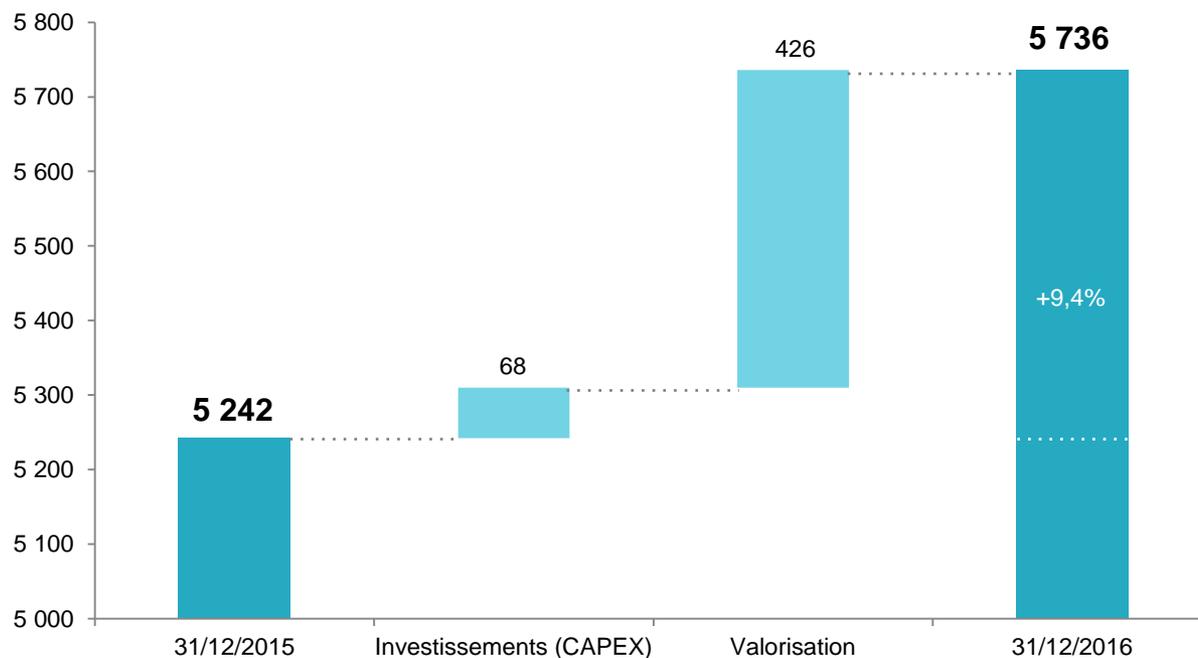
La valeur du patrimoine consolidé est en progression de **+9,4%** sur l'année :

5 736 M€ hors droits - **6 092 M€ droits inclus**

(+ 9,4% vs 31/12/15)

(+10,4% vs 31/12/15)

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m² : 14 213 €/m² HD
(12 922 €/m² HD au 31/12/15)

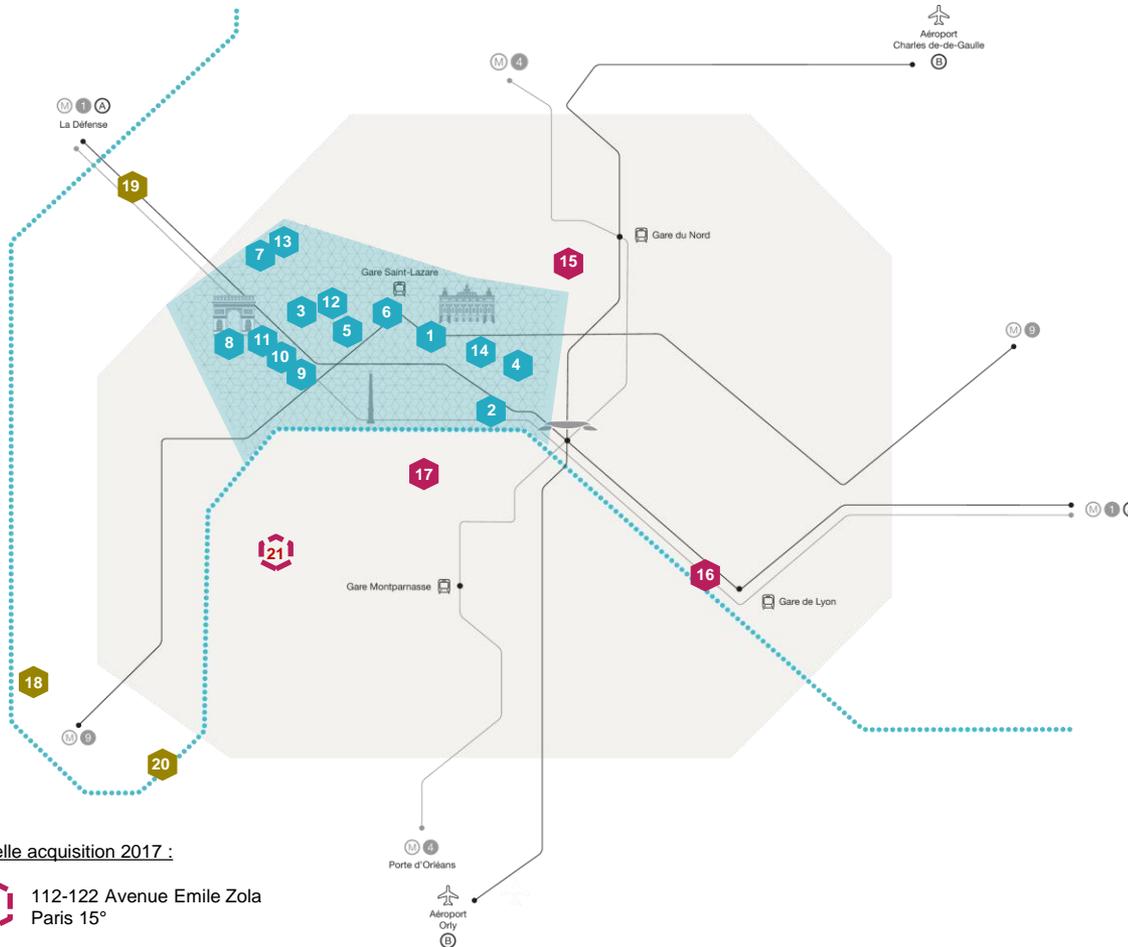
EPRA topped-up NIY : 3,6%

(3,8% au 31/12/2015)

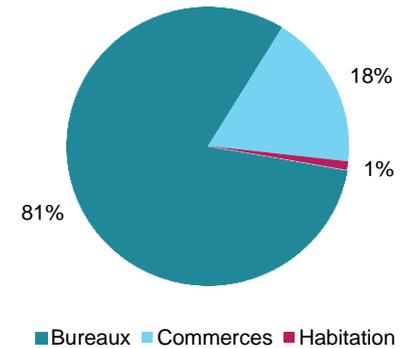
- Topped-up NIY Bureaux : 3,7%
- Topped-up NIY Commerces : 3,1%

1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

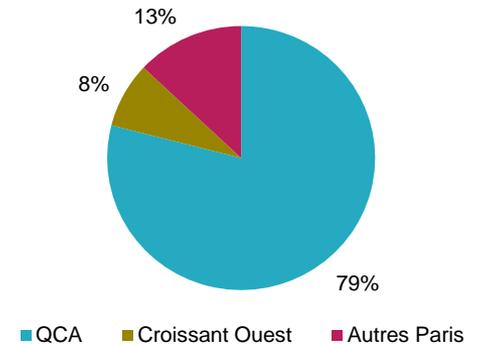
5 736 M€ de patrimoine majoritairement concentré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) et réparti comme suit :



Concentration sectorielle
(en valeur)



Concentration géographique
(en valeur)



1 Patrimoine consolidé : 403 700 m² / 20 immeubles

Paris QCA		Surface totale*
1	Edouard VII	54 100 m ²
2	Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
3	Washington Plaza	47 000 m ²
4	#cloud.paris	35 000 m ²
5	Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
6	Hausmann Saint-Augustin	13 400 m ²
7	131 Wagram	9 200 m ²
8	96 léna	8 900 m ²
9	90 Champs-Élysées	8 900 m ²
10	Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
11	92 Champs-Élysées	7 700 m ²
12	9 Percier	6 700 m ²
13	112 Wagram	6 000 m ²
14	6 Hanovre	4 600 m ²
TOTAL		286 900 m²

Paris autres		Surface totale*
15	Condorcet <i>Paris 9^e</i>	24 900 m ²
16	Rives de Seine <i>Paris 12^e</i>	22 700 m ²
17	103 Grenelle <i>Paris 7^e</i>	18 900 m ²
TOTAL		66 500 m²

Croissant Ouest		Surface totale*
18	IN/OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	36 600 m ²
19	176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m ²
20	Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
TOTAL		50 300 m²

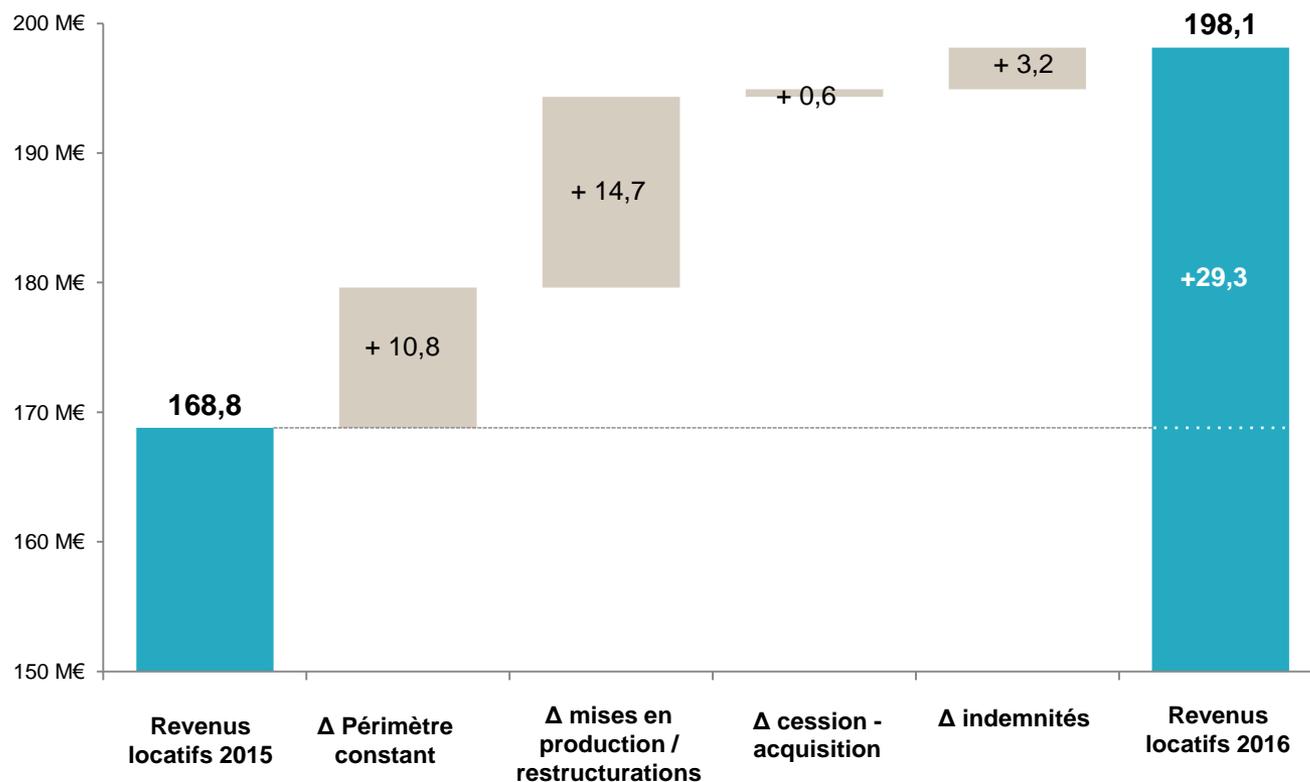
Hors périmètre 2016 :

	Surface totale*	Surface parcelle
21 112 Avenue Emile Zola <i>Paris 15^e</i>	21 000 m ²	6 300 m ²

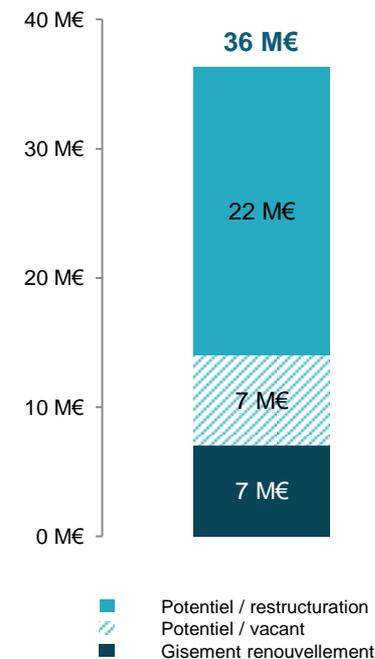
* Y compris infrastructure et hors parkings

1 Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

Forte évolution des revenus locatifs sur l'année 2016 : + 17,4%
+ 7,1% à périmètre constant



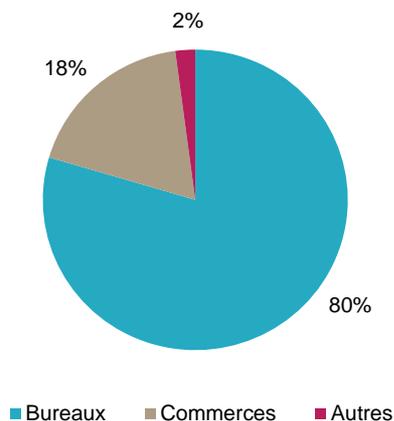
Potentiel de loyers
(Données consolidés 100%)



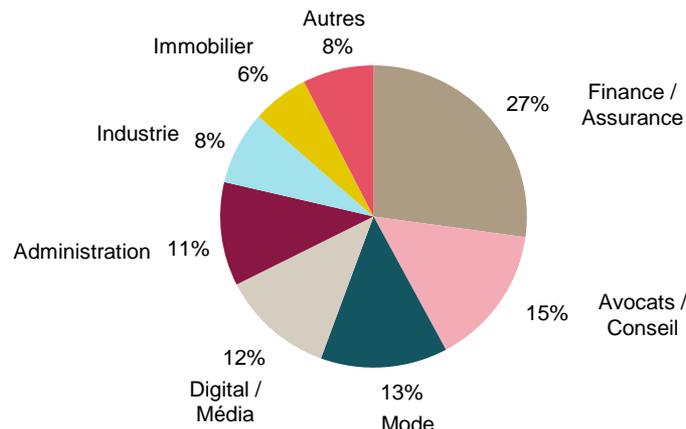
1 Répartition du revenu locatif

Un portefeuille de clients diversifié à très forte valeur ajoutée

Revenus locatifs 2016 : 198,1 M€



Répartition par activité au 31/12/16



FINANCE/ ASSURANCE

AVOCATS/ CONSEIL

MODE

DIGITAL/ MEDIA

PARAPUBLIC

INDUSTRIE

IMMOBILIER

AUTRES



ashurst

BOSS
HUGO BOSS



Constellium

CBRE
GLOBAL INVESTORS



Bird & Bird



facebook



COTY



MEDA



Freshfields

H&M

Lagardère



FONDATION EDF

QUARTUS
ET LA VILLE SE PARTAGE

LYMPIA
BRUNO COQUATRIX

NATIXIS

McKinsey & Company

ZARA

TV5MONDE

GRDF
GAS RESEAU
DISTRIBUTION FRANCE

SwissLife
Asset Managers



ZURICH

MISYS

1 Commercialisation locative

26 transactions
locatives ont été signées
sur l'année 2016

Des performances locatives
significatives par rapport au marché

34 000 m²

Surface totale

≈ 22 M€

Montant global des loyers

631 €/m²

Loyer facial moyen

548 €/m²

Loyer économique moyen

6,1 ans

Durée d'engagement ferme

20%

Part de marché SFL dans les transactions locatives > 1 000 m² signées au dessus de 600 €/m² à Paris

13%

Taux d'effort sur les baux SFL vs 17% en moyenne à Paris ⁽¹⁾

3,1%

Taux de vacance financière sur le patrimoine SFL vs 6,2% en moyenne en IdF et 3,6% à Paris ⁽¹⁾

(1) Source: CBRE

1 Commercialisation locative

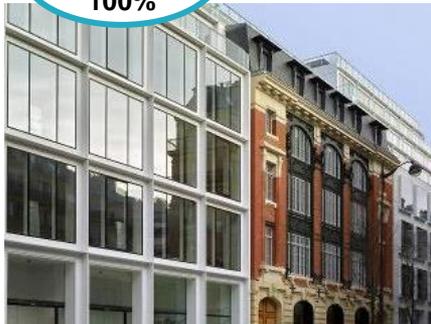
Baux majeurs signés en 2016

Taux
d'occupation*
94%



Louvre Saint-Honoré
Paris 1^{er}

Taux
d'occupation*
100%



#cloud.paris
Paris 2^e

Taux
d'occupation*
82%



103 Grenelle
Paris 7^e

Taux
d'occupation*
96%



Washington Plaza
Paris 8^e



6 400 m² (renouvellement + extension)
7,25 / 9 ans
Signature 10/11/2016



3 000 m²
8 / 9 ans
Effet 01/07/2016



1 400 m²
6 / 10 ans
Signature 16/12/2016



5 200 m²
6 / 9 ans
Effet 01/01/2017



ENTREPRENEURS INVESTIS

1 600 m²
6 / 9 ans
Effet 01/06/2016



1 000 m²
6 / 9 ans
Effet 01/03/2016

* Taux d'occupation physique au 31/12/16

1 Taux d'occupation

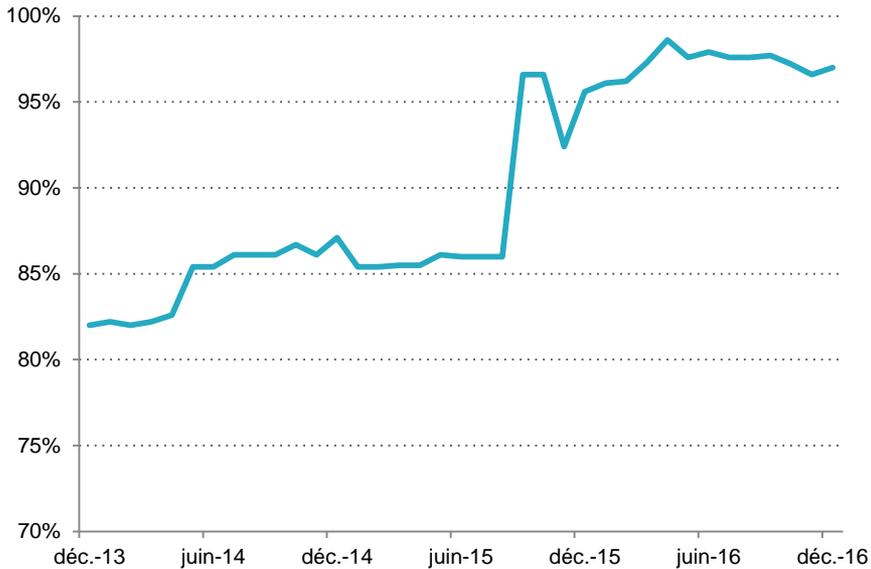
Taux d'occupation physique au 31/12/16

97,0%⁽¹⁾
(95,6% au 31/12/15)

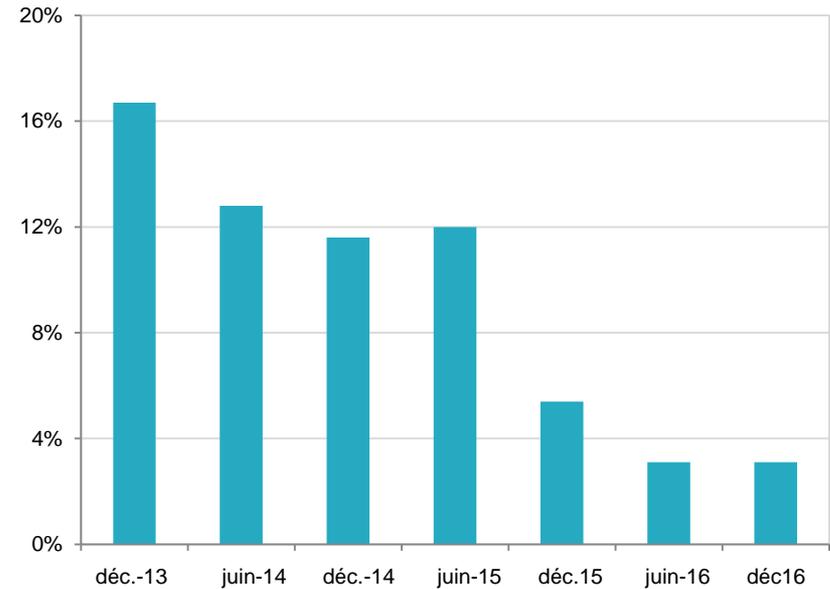
Taux de vacance financière (EPRA)

3,1%⁽¹⁾

Évolution du taux d'occupation

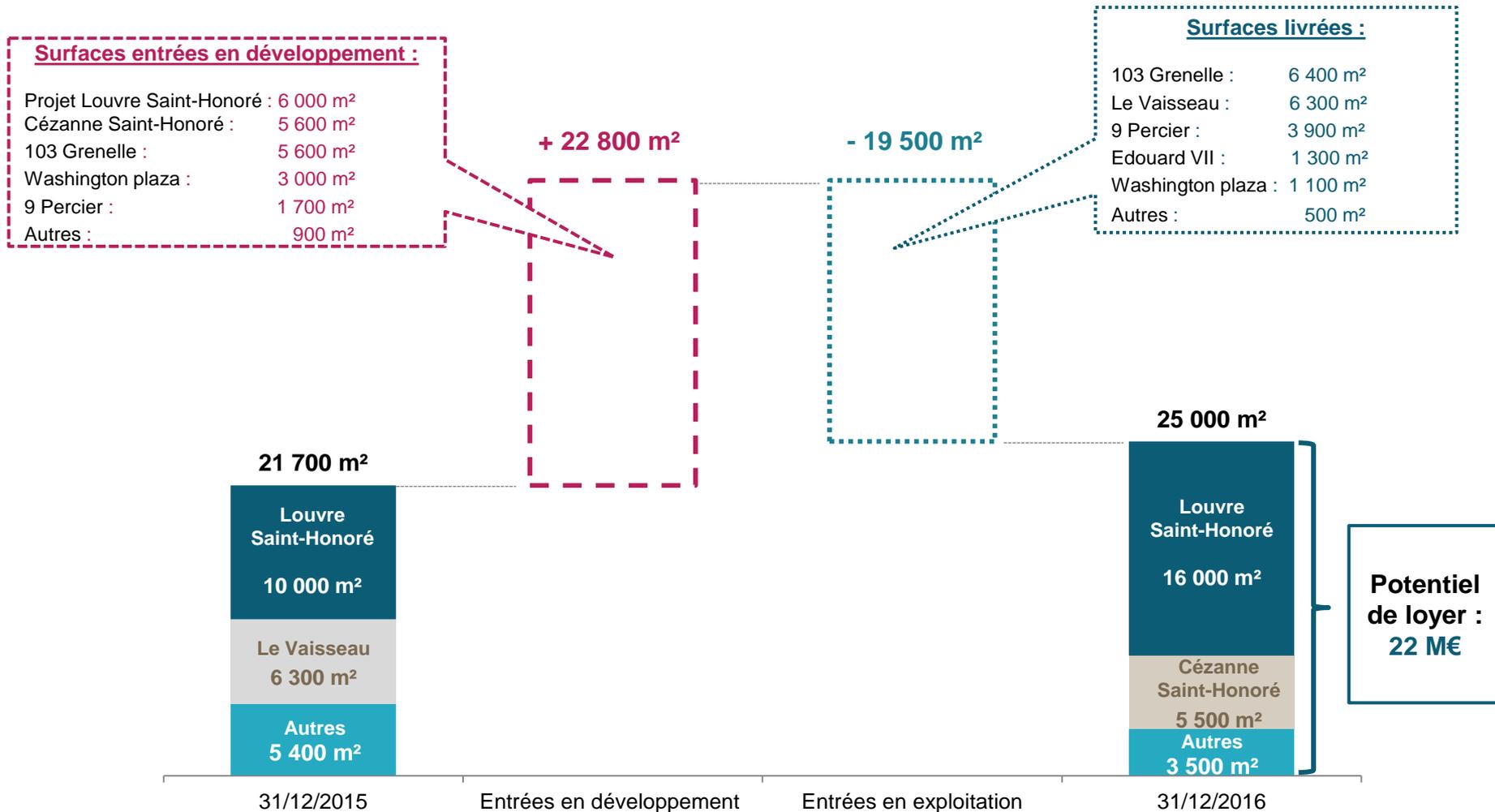


Vacance EPRA

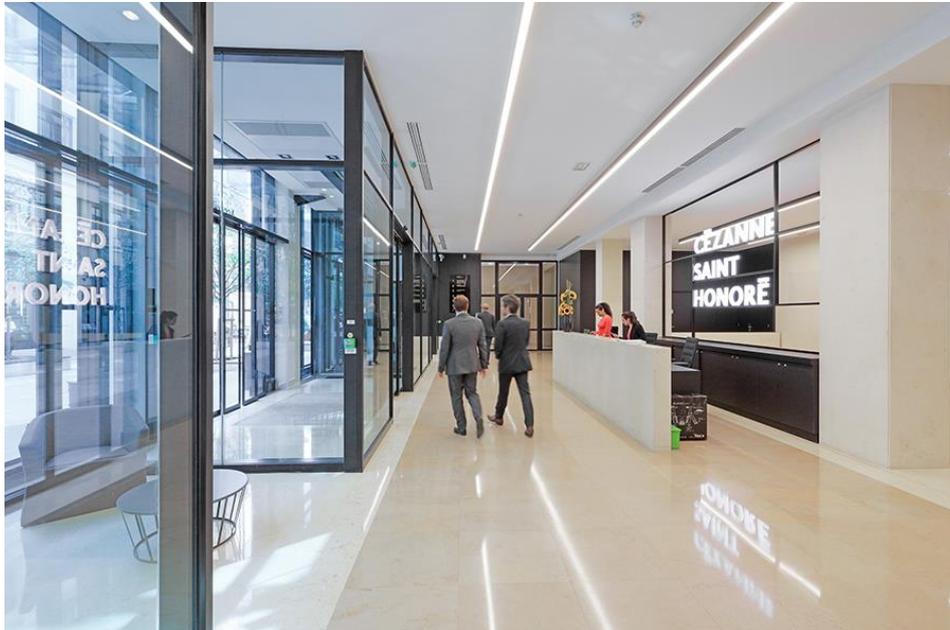


(1) : Part du groupe

1 Evolution du stock de surfaces en développement



1 Cézanne Saint-Honoré : Revalorisation des parties communes



- Rénovation du Hall d'accueil
- Création d'un auditorium de 100 places et de salles de réunion dédiés aux locataires de l'immeuble
- Réhabilitation du R-1 et implantation d'une nouvelle offre de restaurant haut de gamme
- Architecte : Studio Putman



2 500 m² loués à 750 €/m² en 2016

1 9 Percier : Repositionnement de l'actif et optimisation de l'état locatif



9 avenue Percier – Paris 8^e

- Rénovation des plateaux courants au fil des départs des locataires (environ 3 000 m²)
- Aménagement des espaces extérieurs
- Rénovation des gros équipements et de la technique de l'immeuble
- Réhabilitation du hall
- Accessibilité PMR

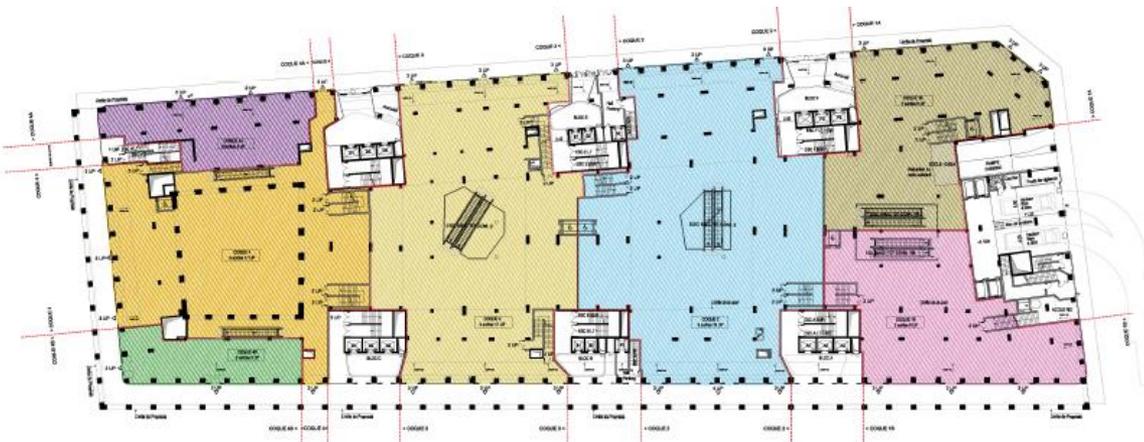
3 plateaux courants loués en 2016 > 600 €/m²

1 Développement : Louvre Saint-Honoré

Louvre Saint-Honoré



- Redéveloppement des surfaces commerciales : **R-1 / Rdc / R+1**
- Obtention CDAC : **15 000 m²** en décembre 2014
- Obtention du PC : septembre 2015 (*Instruction des recours en cours*)
- Obtention du PCM (portant notamment sur les façades – architecte RDAI) : janvier 2017



1 Acquisition : 112-114 avenue Emile Zola (Janvier 2017)



112-114 av Emile Zola – Paris 15^e

Acquisition du siège historique de la SMABTP

- Signature : 13 janvier 2017
- Départ SMABTP : 4^e trimestre 2017
- Investissement : 165 M€
- Surface totale : 21 000 m²
- Parcelle arborée : 6 300 m²
- Environnement mixte de qualité

Potentiel de création de valeur important lié à un projet de restructuration de grande ampleur :

- 36 mois de travaux
- Travaux \approx 3 000 €/m²
- Potentiel de création de surface : autour de 10% / 15%

ROI > 5%

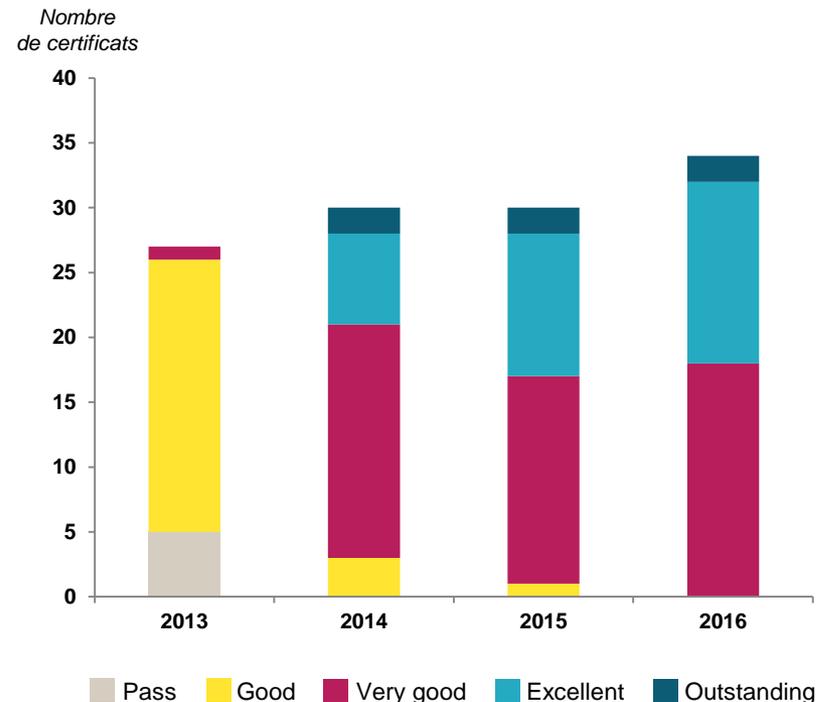
TRI \approx 7%

1 Politique RSE SFL – Certifications / Evaluation



- **100 %** des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use international (BIU)
- Triple accréditation des grands projets de restructurations récemment livrés
 - BREEAM® New Construction
 - LEED®
 - HQE®
- Label « **Green Star** » du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) depuis 2014.

Evolution Certification Bream In Use International (BIU Parts 1, 2, 3)

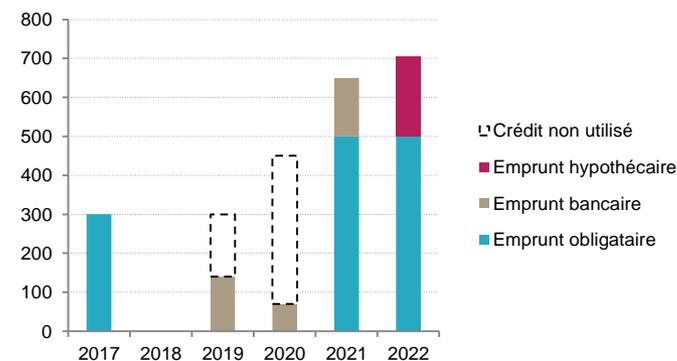


1 Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/16	31/12/15	Variation
Emprunt obligataire	1 301	1 456	-156
Emprunt bancaire	445	162	+283
Emprunt hypothécaire	205	208	-2
Crédit-bail immobilier	0	27	-27
Total dette brute	1 951	1 853	+98
Trésorerie	20	12	+8
Dette nette	1 931	1 841	+90
Lignes de crédit non utilisées	540	610	-70
Patrimoine DI	6 092	5 519	+573

Loan To Value	31,7%	33,4%	-1,7%
ICR	3,7	2,6	+1,1 pt
Maturité moyenne (années)	4,4	4,9	-0,5
Coût moyen spot (après couvertures)	1,9%	2,4%	-0,5 pt

Echéancier de la dette au 31/12/16 (en M€)



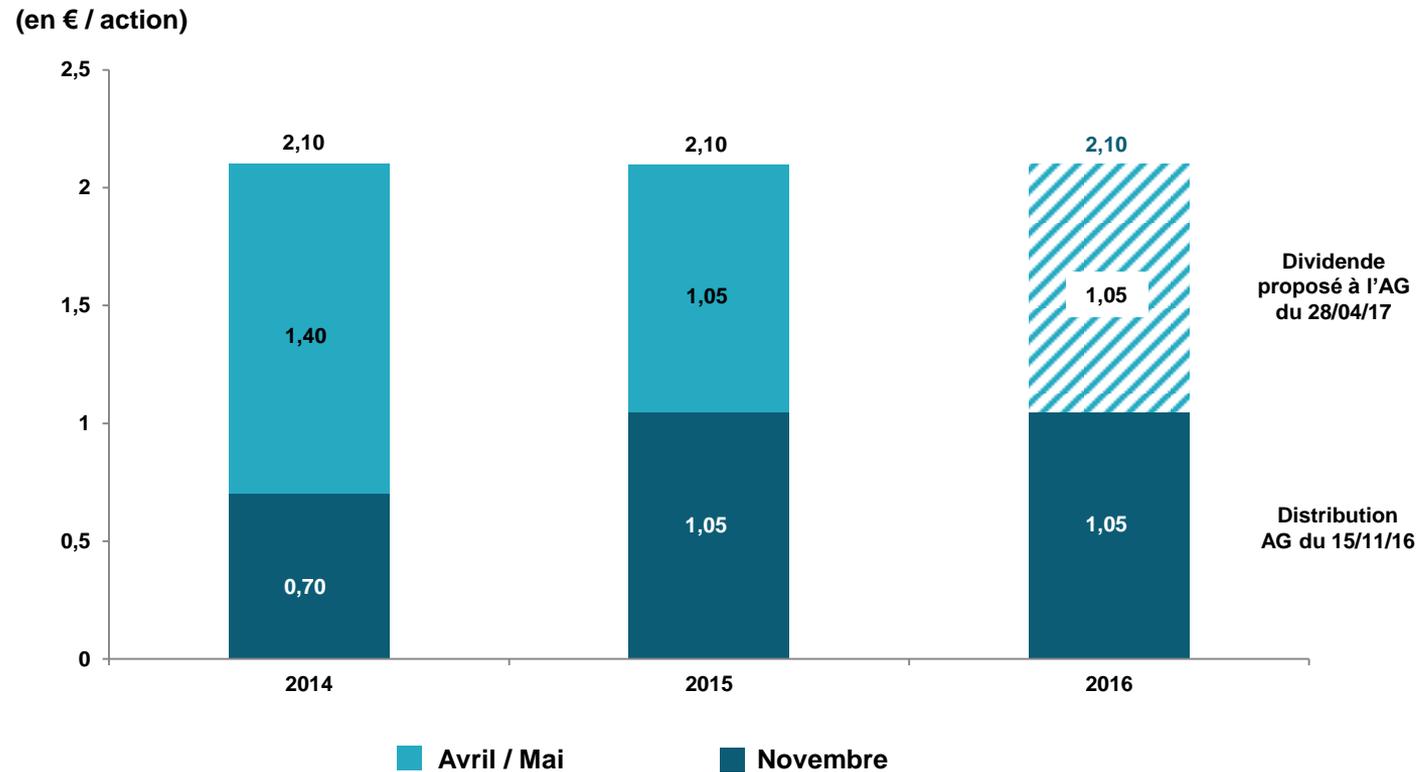
Notation S&P (19 avril 2017) :
BBB / A2 perspective positive

1 Chiffres clés

	2016	2015	Variation
Loyers IFRS	198,1 M€	168,8 M€	+17,4%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	169,7 M€	135,3 M€	+25,4%
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	438,0 M€	513,7 M€	NS
Résultat net pdG	504,1 M€	492,9 M€	NS
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	100,9 M€	65,8 M€	+53,3%

	2016	2015	Variation
Capitaux propres	3 123 M€	2 713 M€	+15,1%
Valeur du patrimoine consolidé HD	5 736 M€	5 242 M€	+9,4%
ANNNR EPRA	3 082 M€	2 721 M€	+13,3%
<i>par action</i>	66,2 €	58,5 €	

1 Dividende par action





2

Questions / Réponses



3

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

3^{1^{ère}} résolution ordinaire

**Approbation des comptes annuels
de l'exercice clos le 31 décembre 2016**

Perte : - 30 278 521,41 €

3 2^e résolution ordinaire

**Approbation des comptes consolidés
de l'exercice clos le 31 décembre 2016**

Bénéfice (part du Groupe) : 504 079 milliers €

3 3^e résolution ordinaire

Affectation du résultat et Fixation du dividende

Perte comptable : - 30 278 521,41 €

Affectation :

- . - 349 503 € sur le compte « Report à nouveau », ramené à 0,00 €
- . - 29 929 018,41 € sur le compte « Prime d'émission, de fusion d'apport », ramené à 604 969 938,67 €

Fixation du dividende :

- . **Montant net par action : 1,05 €**
- . **Date de détachement : 5 mai 2017**
- . **Date de mise en paiement : 9 mai 2017**

3 4^e résolution ordinaire

**Nomination de
Madame Sylvia DESAZARS DE MONTGAILHARD,
Administrateur**

3 5^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Madame Anne-Marie de CHALAMBERT,
Administrateur**

3 6^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Madame Carmina GANYET I CIRERA,
Administrateur**

3 7^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Carlos KROHMER,
Administrateur**

3 8^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Luis MALUQUER TREPAT,
Administrateur**

3 9^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Anthony WYAND,
Administrateur**

3 10^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
DELOITTE & ASSOCIES,
Commissaire aux comptes titulaire**

3 11^e résolution ordinaire

**Non-remplacement et non-renouvellement du mandat de
BEAS,
Commissaire aux comptes suppléant,
sous réserve de la modification de l'article 23
"Commissaires aux comptes" des statuts**

3 12^e résolution ordinaire

**Avis sur les éléments de rémunérations de
Monsieur Juan Jose BRUGERA CLAVERO,
Président du Conseil d'administration**

3 13^e résolution ordinaire

**Avis sur les éléments de rémunérations de
Monsieur Nicolas REYNAUD,
Directeur général**

3 14^e résolution ordinaire

**Avis sur les éléments de rémunérations de
Monsieur Dimitri BOULTE,
Directeur général délégué**

3

15^e résolution ordinaire

Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de leur mandat, et au Directeur général délégué

3 16^e résolution ordinaire

Fixation des jetons de présence

Nouveau montant : 800 000 € / an

3 17^e résolution ordinaire

**Autorisation à conférer au Conseil d'administration
à l'effet de faire racheter par la Société
ses propres actions dans le cadre du dispositif
de l'article L.225-209 du Code de commerce,
durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond**

Part maximum du capital concerné : 10 %
(sauf opérations de fusion, scission ou d'apport : 5 %)

Prix maximum d'achat : 60 € / action

Montant des fonds destiné au rachat : 279 173 820 €

Durée de l'autorisation : 18 mois

3 18^e résolution ordinaire

Pouvoirs en vue des formalités



4



Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

4 1^{ère} résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet
d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires
à émettre immédiatement ou à terme par la Société,
avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

4 2^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet
d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires
à émettre immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
dans le cadre d'une offre au public**

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

4 3^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires
à émettre immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
par placement privé visé au
II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier**

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

Part maximum du capital concerné : 20 % / an

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

4 4^e résolution extraordinaire

**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 ou
par offre visée au II 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**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Part maximum du capital concerné : 10 % maximum

4 5^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

4 6^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

4 7^e résolution extraordinaire

**Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires
et des valeurs mobilières donnant accès
à des actions ordinaires à émettre,
en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société
et constitués de titres de capital
ou de valeurs mobilières donnant accès au capital,
hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10 %

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

4 8^e résolution extraordinaire

Limitation du montant global des autorisations

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

4 9^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'augmenter le capital de la Société
par incorporation de réserves, bénéfices ou primes**

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

4 10^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

4 11^e résolution extraordinaire

**Autorisation donnée au Conseil d'administration
pour réduire le capital
par annulation d'actions auto-détenues**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Durée de l'autorisation : 18 mois

4 12^e résolution extraordinaire

**Autorisation au Conseil d'administration
de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions
aux salariés et mandataires sociaux de SFL**

Durée de l'autorisation : 38 mois

Limitation du droit de souscription ou d'acquisition :
3 % du capital
(mandataires sociaux : 0,2 % du capital)

Délai d'exercice des options : 10 ans

4 13^e résolution extraordinaire

**Mise en conformité de l'article 5 des statuts
intitulé « Siège social »
avec l'article L.225-36 du code de commerce
tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016
relative à la transparence, à la lutte contre la corruption
et à la modernisation de la vie économique**

4 14^e résolution extraordinaire

**Mise en conformité de l'article 23 des statuts
intitulé « Commissaires aux comptes »
avec l'article L.823-1 I alinéa 2 du Code de commerce
tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016
relative à la transparence, à la lutte contre la corruption
et à la modernisation de la vie économique**

4 15^e résolution extraordinaire

**Délégation au Conseil d'administration
à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts
pour les mettre en conformité
avec les dispositions législatives et réglementaires,
sous réserve de ratification par
la prochaine Assemblée générale extraordinaire**

4 16^e résolution extraordinaire

Pouvoirs en vue des formalités

