

Présentation des résultats semestriels 2017



Sommaire

- 1 Introduction & Patrimoine au 30/06/17**
- 2 Activité locative du 1^{er} semestre 2017**
- 3 Opérations patrimoniales**
- 4 Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2017**

Annexes



1

Introduction & Patrimoine au 30/06/17

1 Faits marquants au S1 2017



INVESTISSEMENT

- Signature vente à terme (siège social SMA)
(112-114 avenue Emile Zola – Paris 15°) pour 165 M€



COMMERCIALISATION

- 11 600 m² loués
- ≈ 11 M€ loyers
- 678 €/m² loyer facial moyen bureaux



FINANCEMENT

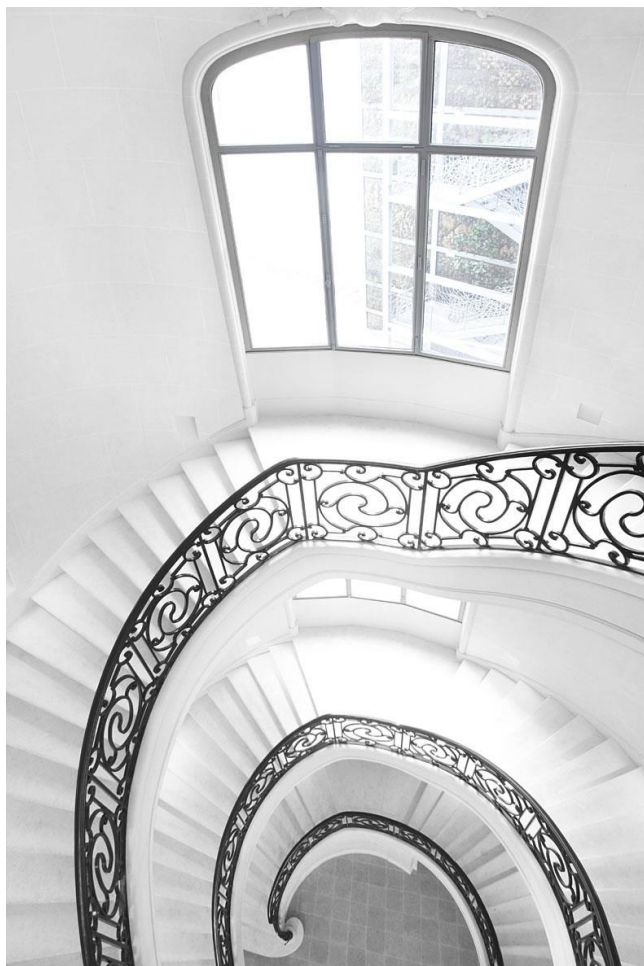
- Notation S&P: BBB / A2 perspective positive
- Deux nouvelles lignes bancaires d'un montant global de 175 M€ sur 6 et 7 ans
- Coût moyen dette : < 2%



ARBITRAGE

- Événement post clôture :
Signature promesse de vente IN/OUT le 25/07/2017

1 Indicateurs clés



Compte de résultat

- Revenus locatifs : **98,6 M€** (-3,3%)
- Résultat net récurrent pdG : **49,7 M€** (-1,8%)
- Résultat net pdG : **378,7 M€** (+22,3%)

Bilan

- Valeur du patrimoine : **6 144 M€** (+7,1%)
- ANNNR EPRA : **3 421 M€** (+11,0%)

Activité

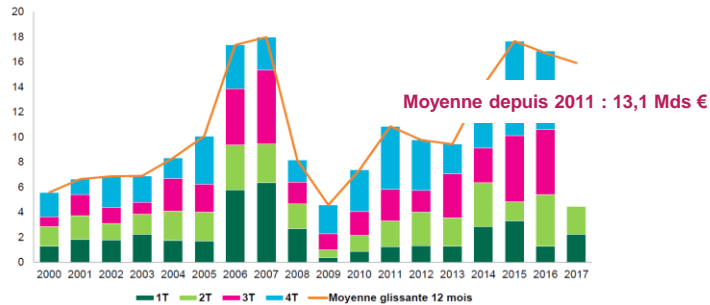
- Loyer facial moyen : **599 €/m²/an**
- Maturité des baux : **6,2 ans**
- Taux d'occupation physique : **95,5%**
- EPRA Vacancy rate : **4,1%**

Dette

- Maturité moyenne : **4,1 ans**
- Coût moyen spot : **1,9%**
- Loan To Value : **29,9%**
- ICR : **3,8x**

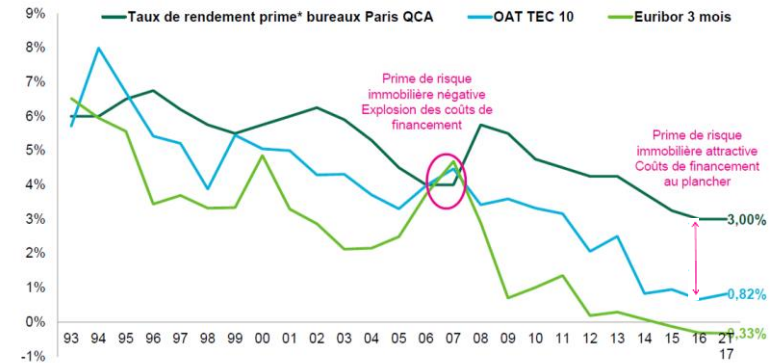
1 Marché de l'Investissement en Ile-de-France au S1 2017

Investissement en bureaux – Ile-de-France (source CBRE)



- **Baisse des volumes d'investissement** en bureaux en Ile de France au S1 2017 malgré un premier trimestre prometteur : **4,45 Mds €** investis en Ile de France au S1 2017 (-18% vs S1 2016)
- **Stabilité du taux de rendement prime Paris QCA à 3%** en dépit de la remontée de l'OAT

Taux de rendement prime Paris QCA vs OAT 10 ans (source CBRE)



* Actifs bien situés, loués aux conditions de marché

- Spread de **218 bps** VS moyenne de 145 bps depuis 2000

Quelques transactions majeures au S1 2017

Grand Central Saint Lazare



340 M€

Vendeur: Carlyle
Acheteur: Union Investment

Bord de Seine 1 Issy les Moulineaux



220 M€

≈ 3,90 %

112 Zola Paris 15



165 M€

Vendeur: SMA
Acheteur: SFL

Portefeuille Trinity



175 M€

Vendeur: SEB
Immoinvest GmbH

Futur Kiko Champs Elysées

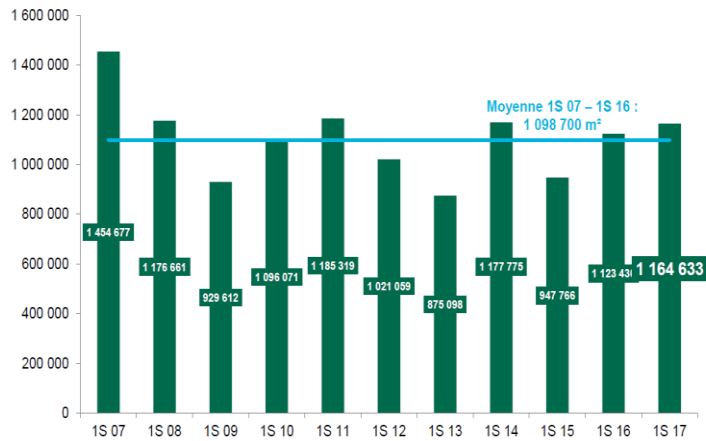


115 M€

Vendeur: Thor Equities
Acheteur: AEW

1 Marché locatif en Ile de France au S1 2017

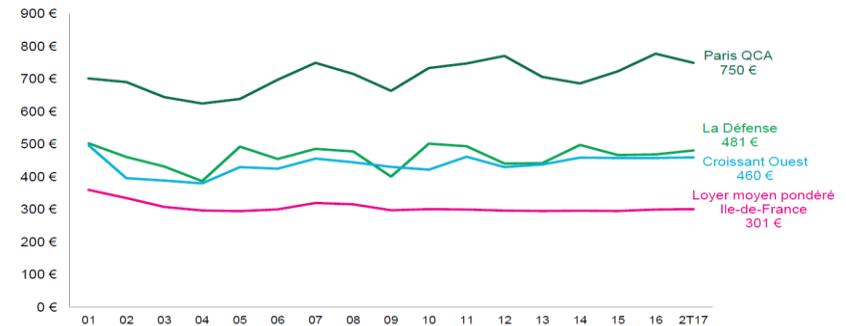
Demande placée sur le marché francilien



Demande placée en hausse par rapport au S1 2016

- 1 164 600 m² placés en IDF vs 1 123 400 m² au S1 2016 (+4%)
- Demande placée en hausse de 6% par rapport à la moyenne sur 10 ans (1 098 700 m²)
- Taux de vacance de 6,2% en Ile de France, dont 3,4% à Paris Centre Ouest
- Focus Paris QCA : demande placée de 205 760 m², en baisse par rapport au S1 2016 (-10%), mais supérieure à la moyenne des S1 sur 10 ans

Évolution des loyers moyens « prime » faciaux

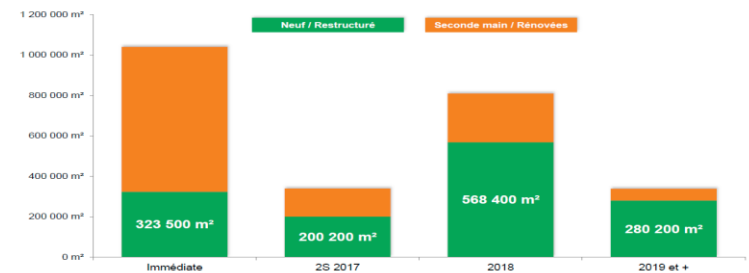


- Des mesures d'accompagnement stabilisées à 21,5% en IDF
 - 17,2% de mesures d'accompagnement à Paris Centre Ouest
 - 16,6% de mesures d'accompagnement à Paris Sud
 - 24% de mesures d'accompagnement à la Défense

Réduction de l'offre immédiate

- Une offre immédiate de 3 544 000 m² en IDF au 1er juillet 2017, soit une baisse de -5% en un an
- Les immeubles neufs ou restructurés représentent 16% de l'offre immédiate

Offres certaines > 5 000 m² au 01 juillet 2017 en IDF

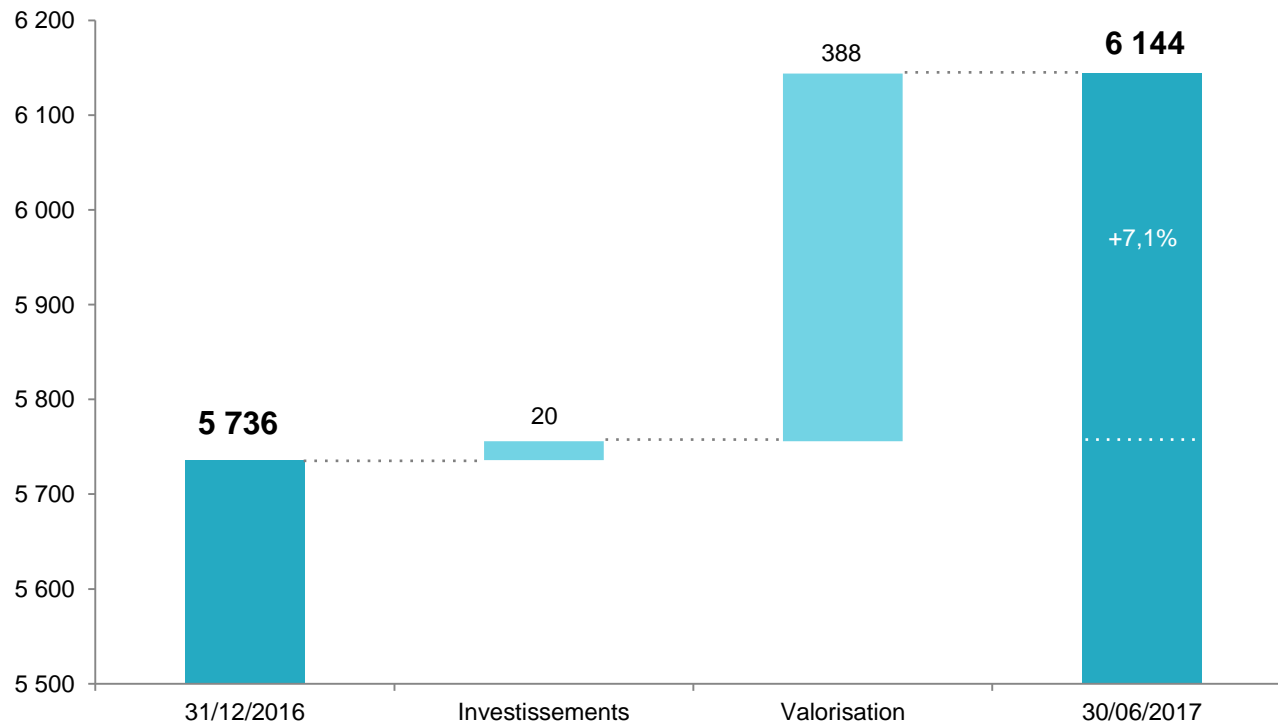


Source: CBRE

1 Évolution de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine consolidé est en progression de **+7,1%** sur le 1^{er} semestre :
6 144 M€ hors droits - **6 523 M€ droits inclus**

Données consolidées en M€ HD



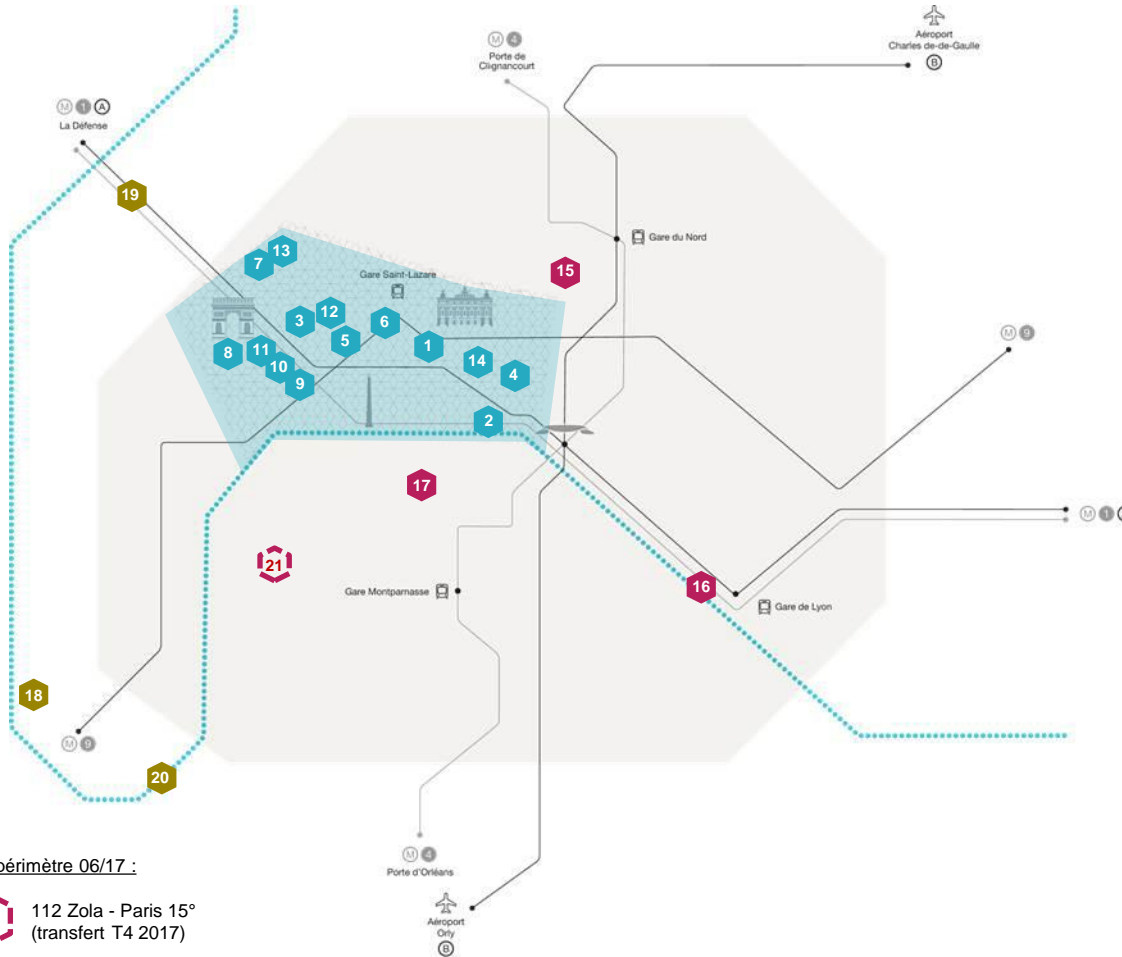
Valeur moyenne au m² : **15 224 €/m² HD**
(14 213 €/m² HD au 31/12/16)

EPRA topped-up NIY : **3,3%**
(3,6% au 31/12/2016)

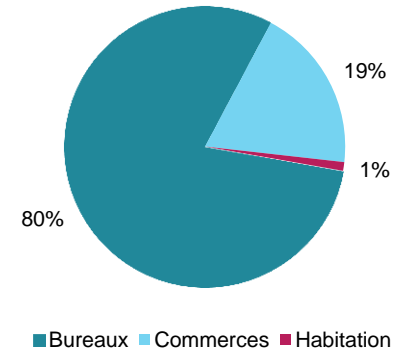
- Topped-up NIY Bureaux : **3,6%**
- Topped-up NIY Commerces : **2,8%**

1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

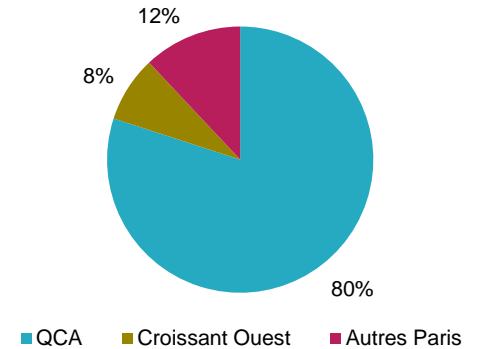
6 144 M€ de patrimoine majoritairement concentré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) et réparti comme suit :



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 06/17 :

Surface projet

21	112 Zola <i>Paris 15^e</i>	24 000 m ²
----	---	-----------------------

Transfert T4 2017

* Y compris infrastructure et hors parkings



2

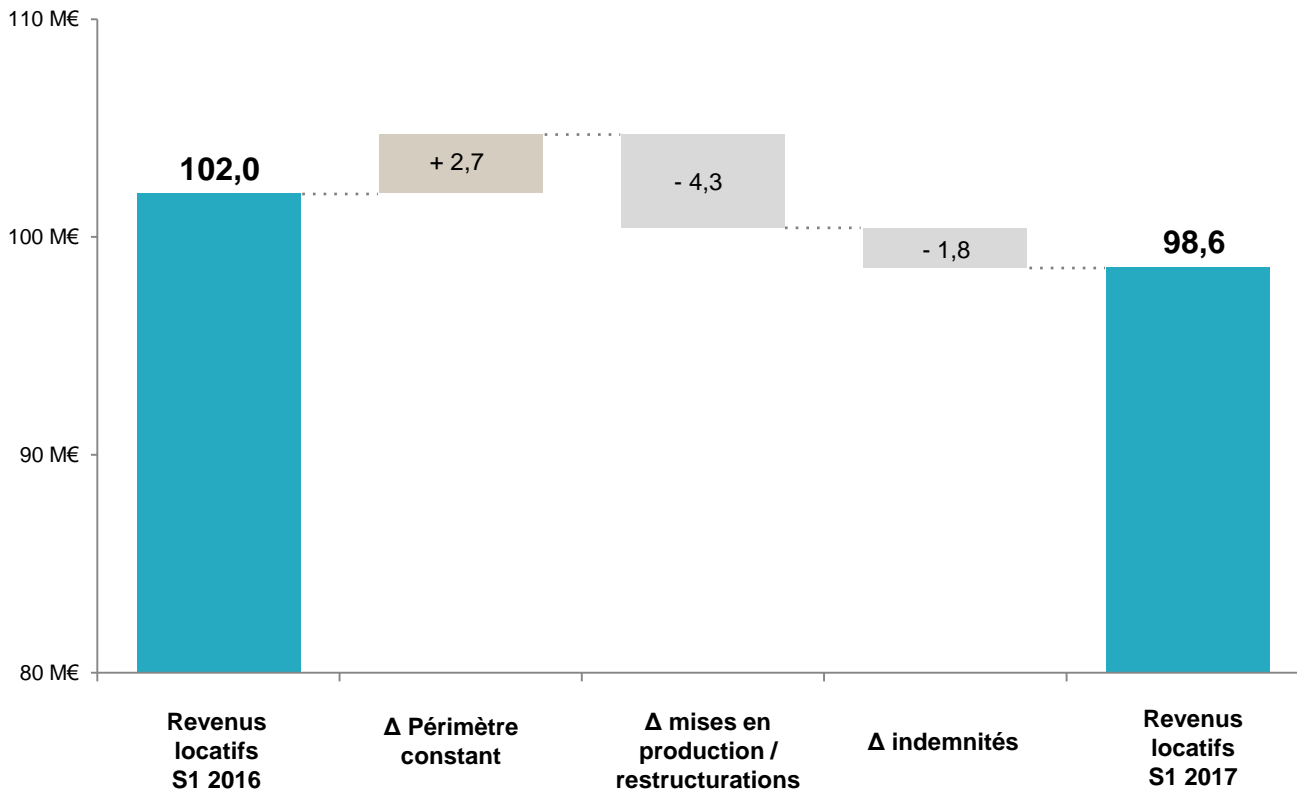
Activité locative du 1^{er} semestre 2017

2

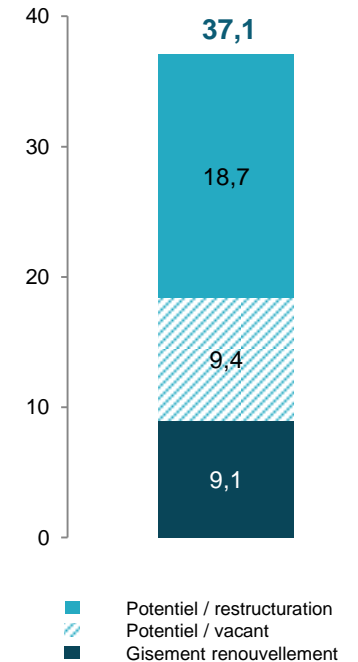
Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

Evolution des revenus locatifs sur le 1^{er} semestre 2017 :

+ 2,9% à périmètre constant



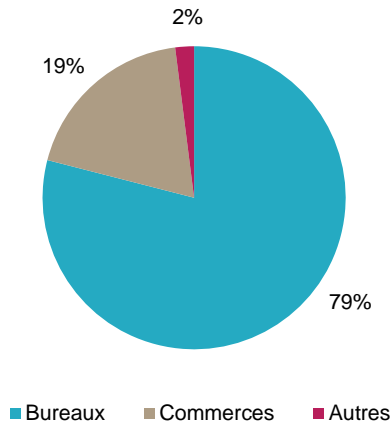
Potentiel de loyers (M€) (Données consolidés 100%)



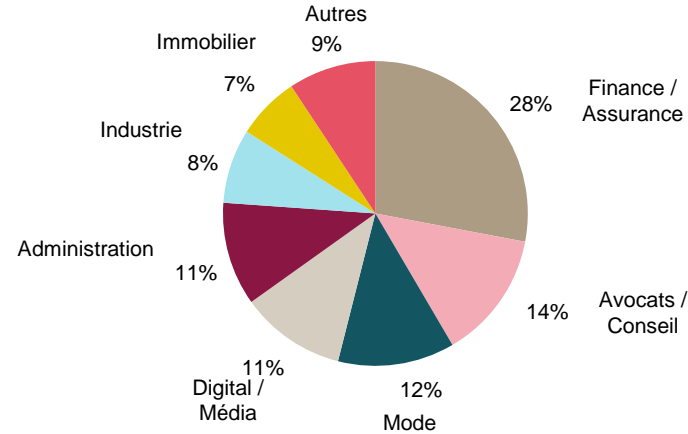
2 Répartition du revenu locatif

Un portefeuille de clients diversifié à très forte valeur ajoutée

Revenus locatifs S1 2017 : 98,6 M€



Répartition par activité au 30/06/17



FINANCE/ ASSURANCE



SFL

AVOCATS/ CONSEIL



MODE



DIGITAL/ MEDIA



PARAPUBLIC



INDUSTRIE



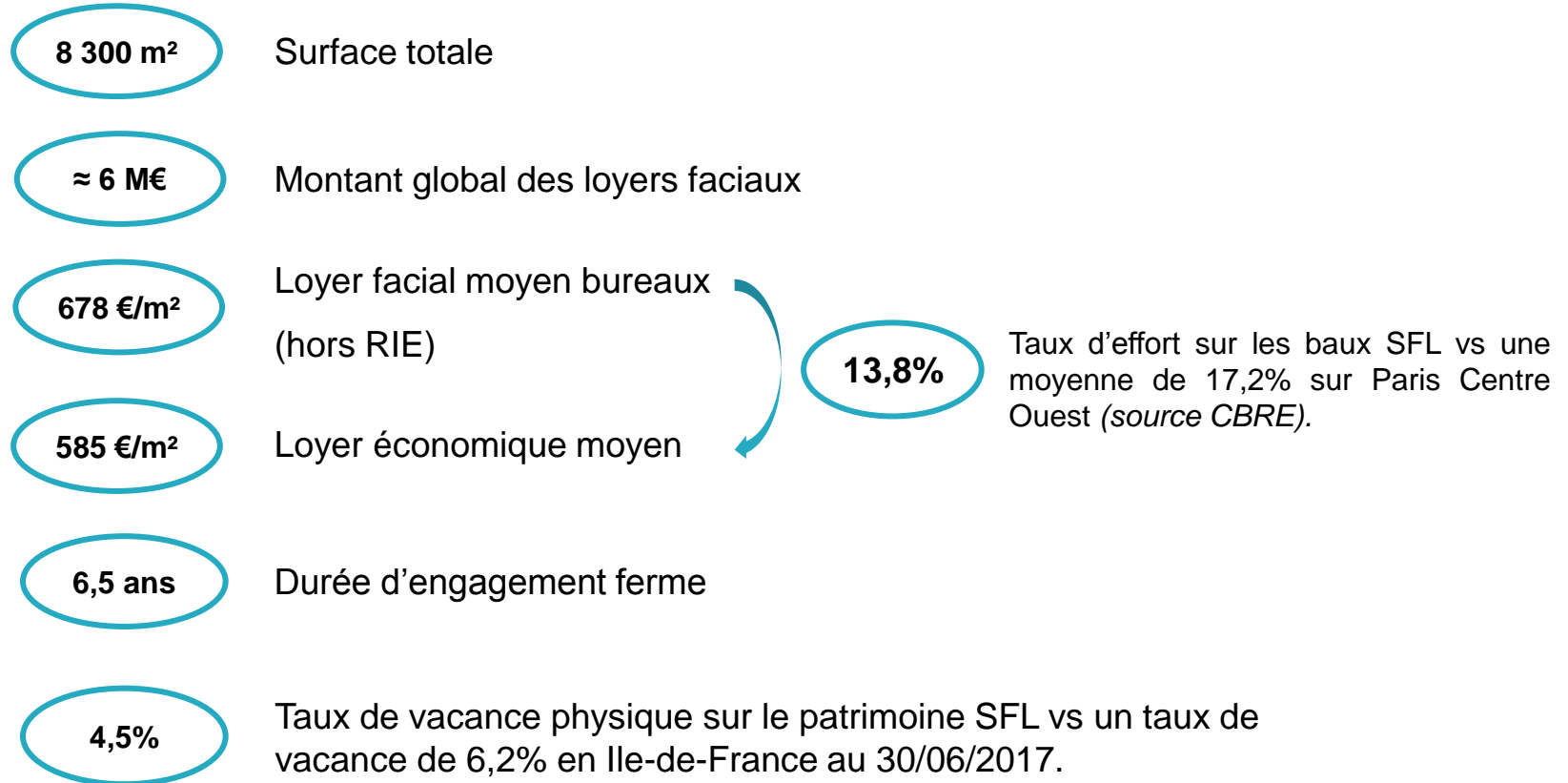
IMMOBILIER



AUTRES



2 Commercialisation locative bureaux



2 Commercialisation locative bureaux

Détail des transactions réalisées au 1^{er} semestre 2017

Taux
d'occupation*
100%



103 Grenelle
Paris 7^e

Taux
d'occupation*
90%



Washington Plaza
Paris 8^e

Taux
d'occupation*
84%



Cézanne Saint-Honoré
Paris 8^e

Taux
d'occupation*
100%



9 Percier
Paris 8^e

Taux
d'occupation*
100%



131 Wagram
Paris 17^e



1 300 m²
6/9/10 ans
Signature 20/01/2017



650 m²
3/6/9/10 ans
Signature 04/05/2017



1 600 m²
6/9/10 ans
Signature 28/02/2017



1 400 m²
6/9/10 ans
Signature 04/04/2017



800 m²
9/10 ans
Signature 12/05/2017



1 600 m²
6/9/10 ans
Signature 30/06/2017



1 000 m²
9/10 ans
Signature 24/05/2017

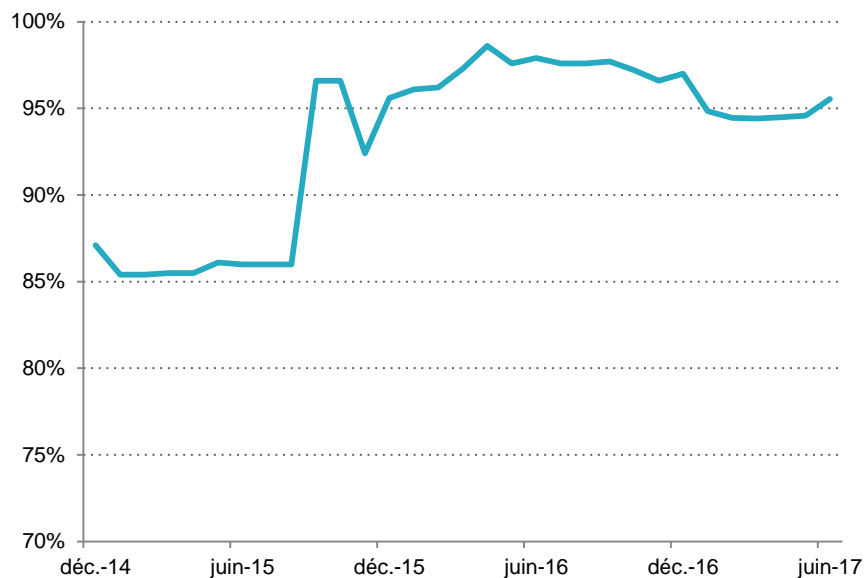
* Taux d'occupation physique au 30/06/2017

2 Taux d'occupation

Taux d'occupation physique au 30/06/17

95,5%⁽¹⁾
(97,0% au 31/12/16)

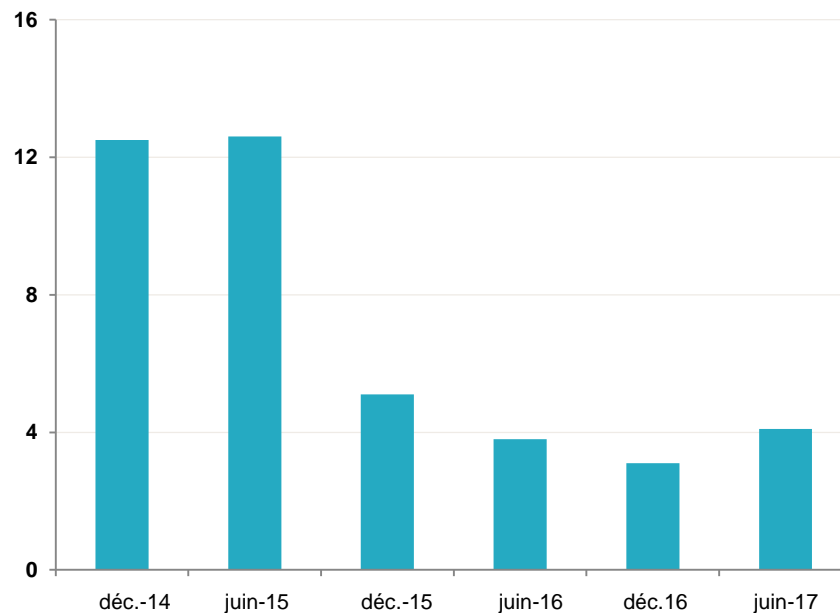
Évolution du taux d'occupation



Taux de vacance financière (EPRA)

4,1%⁽¹⁾
(3,1% au 31/12/16)

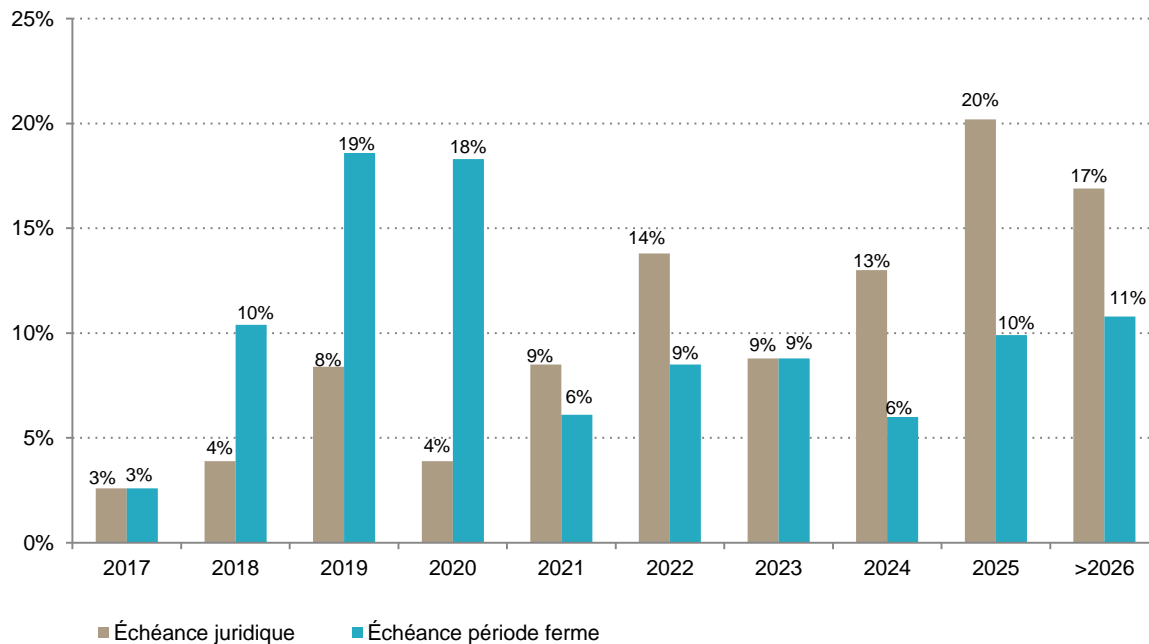
Vacance EPRA (1)



(1) : Part du groupe

2 Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



**Loyer moyen bureaux SFL
au 30/06/2017 :**

599 € /m²/an
(vs 591 au 31/12/16)

**Maturité juridique⁽¹⁾
des baux :**

6,2 ans
(vs 6,3 au 31/12/16)

**Période ferme
des baux⁽²⁾ :**

4,6 ans
(vs 4,8 au 31/12/16)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2017, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2017, jusqu'à la fin de période ferme.

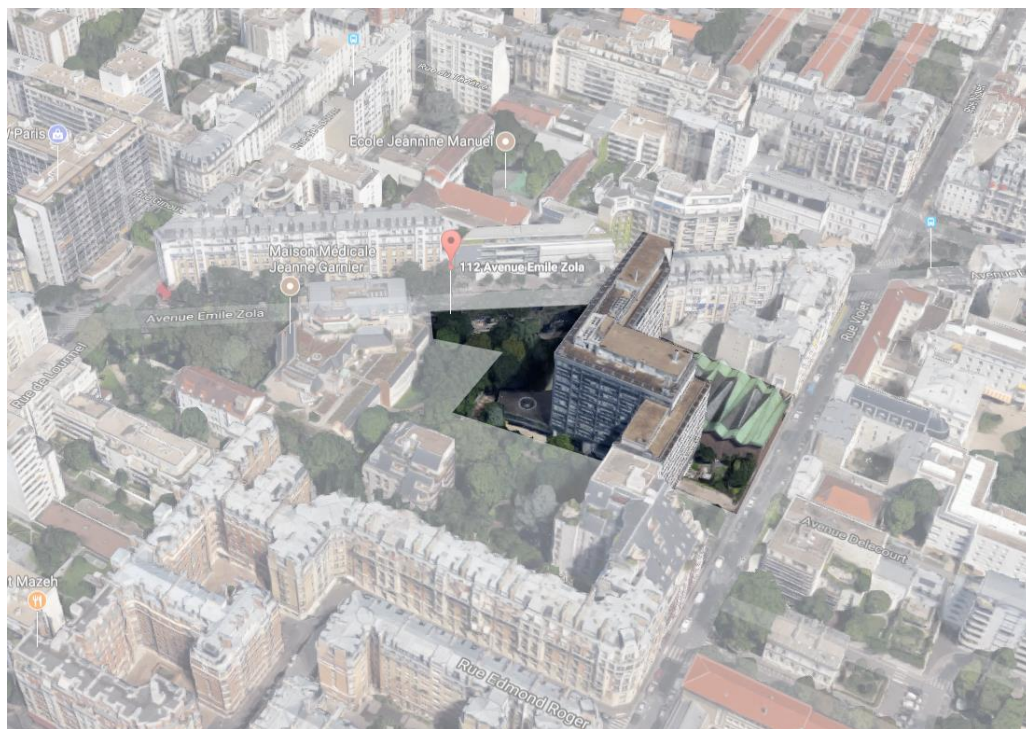


3



Opérations patrimoniales

3 Investissement / Développement : 112 Zola (Siège social SMA)



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%

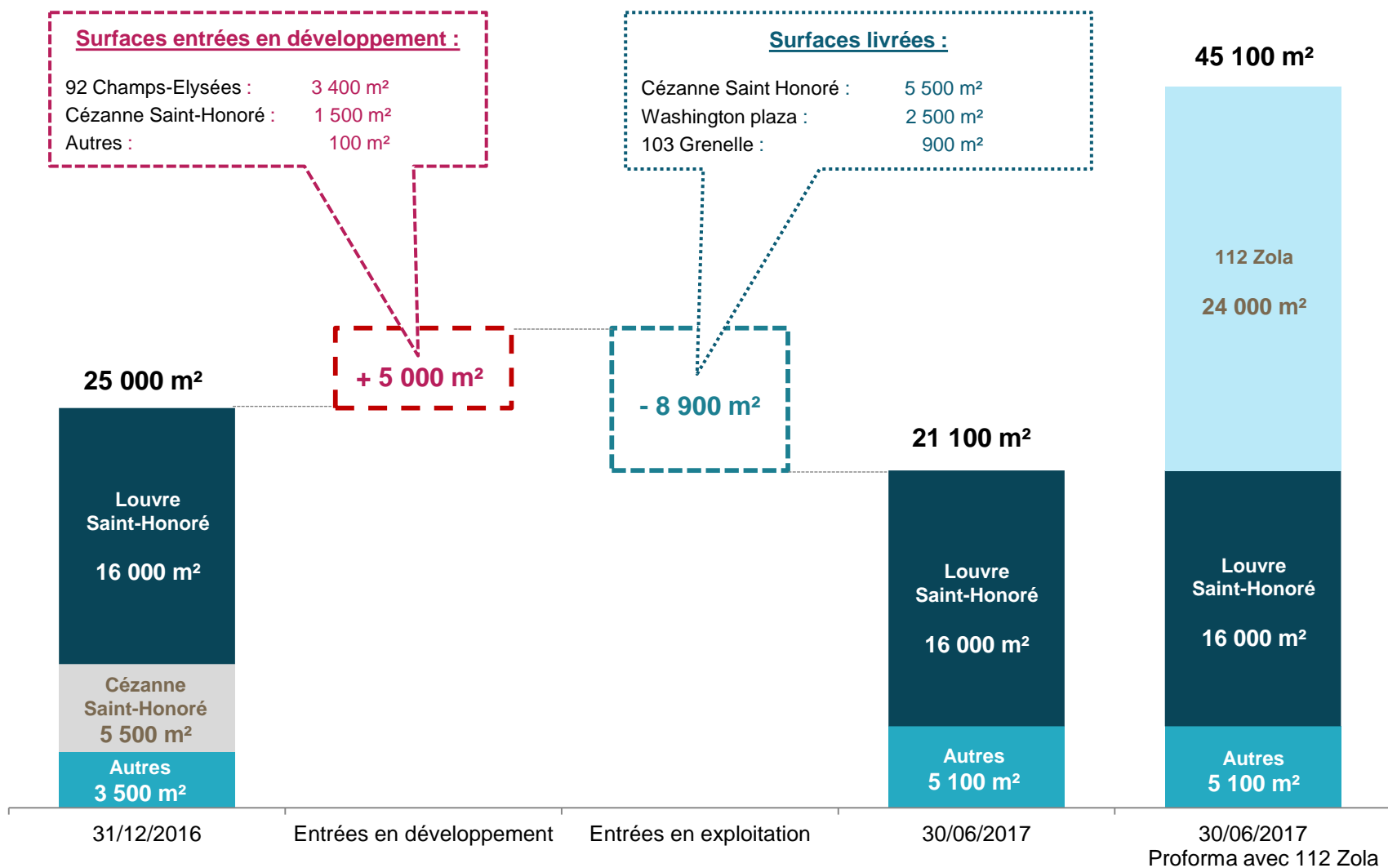
TRI \approx 7%

112-114 av Emile Zola – Paris 15^e

Acquisition du siège historique de la SMA

- Signature : 13 janvier 2017
- Investissement : 165 M€
- Surface projet : 24 000 m²
- Parcelle arborée : 6 300 m²
- Environnement mixte de qualité
- Equipe de maîtrise d'œuvre constituée (Y. Martineau architecture/Jouin Manku/Laverne)
- APS en cours de finalisation
- Pré-instruction en cours de finalisation
- Dépôt du PC  2^e Semestre 2017
- Départ SMABTP : 4^e trimestre 2017


3 Evolution du stock de surfaces en développement



3 Arbitrage en cours : In Out

In Out – Boulogne Billancourt



- Un contexte de marché optimal
 - Compression des taux de capitalisation sans précédent dans le Croissant Ouest (< à 4,00%)
 - Afflux de liquidités et de capitaux sur le marché de l'investissement
- Travail d'Asset Management achevé
- Appel d'offres ciblé au T2 2017
- Acquéreur : Primonial
- Signature promesse le 25/07/2017
- Cession définitive  Septembre / Octobre 2017

3 Politique RSE SFL

SFL lauréate aux BREEAM Awards 2017



SFL a reçu l'award « **Corporate Investment in Responsible Real Estate** »

Ce prix récompense l'engagement des sociétés pour un immobilier durable et l'atteinte d'objectifs de performance par les certifications et labels environnementaux sur leurs portefeuilles d'actifs.

- **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.

4^{ème} baromètre Paris Workplace SFL / IFOP



- **3 000 salariés sondés** dont 1 000 issus de la French Tech
- **10 entreprises** de la French Tech interrogées





4



Comptes & Résultats

4 Résultats au 30 juin 2017

En M€	S1 2017	S1 2016	Variation
Revenus locatifs	98,6	102,0	-3,3%
Charges immobilières nettes de récupération	-6,9	-6,4	
Loyers nets	91,8	95,6	-4,0%
Autres Revenus et produits	0,4	1,4	
Amortissements et Provisions	1,1	-1,0	
Personnel et frais généraux	-10,7	-9,6	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	82,5	86,4	-4,5%
Résultat des cessions	0,0	0,0	
Variation de valeur des immeubles	382,6	285,8	
Résultat dans les entreprises associées	0,0	0,0	
Résultat financier	-21,2	-25,0	
Impôts	-25,3	-9,7	
Résultat net	418,6	337,4	
Résultat des Minoritaires	-39,9	-27,6	
Résultat net pdG	378,7	309,8	
Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	49,7	50,6	-1,8%

4 Résultats net récurrent (EPRA earnings)

En M€	S1 2017		S1 2016		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	98,6	0	102,0	0	-3,3%
Charges immobilières nettes de récupération	-6,9	0	-6,4	0	
Loyers nets	91,8	0	95,6	0	-4,0%
Autres Revenus et produits	0,4	0	1,4	0	
Amortissements et Provisions	1,1	0	-1,0	0	
Personnel et frais généraux	-10,8	0	-9,6	0	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	82,5	0	86,4	0	-4,5%
Résultat des cessions	0	0	0	0	
Variation de valeur des immeubles	0	382,6	0	285,8	
Résultat dans les entreprises associées	0	0	0	0	
Résultat financier	-21,1	0	-24,3	-0,7	-13,1%
Impôts	-5,2	-20,1	-4,2	-5,5	+23,7%
Résultat net	56,1	362,5	57,8	279,6	
Résultat des Minoritaires	-6,4	-33,5	-7,2	-20,4	
Résultat net pdG	49,7	329,0	50,6	259,2	
Résultat net récurrent par action – pdG	1,07€		1,09 €		-1,8%

4 Bilan consolidé

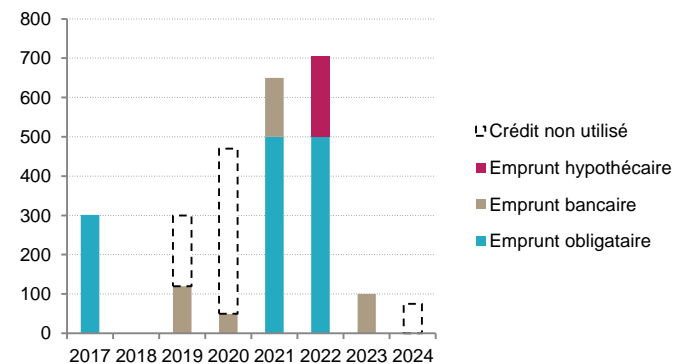
En M€	30/06/17	31/12/16
Actif		
Immeubles de placement	5 599	5 605
Autres actifs non-courants	32	24
Total actifs non-courants	5 631	5 629
Immeubles destinés à la vente	408	0
Autres actifs courants	154	135
Total actifs courants	562	135
Total Actif	6 193	5 764
Passif		
Capitaux propres pdG	3 455	3 123
Intérêts minoritaires	405	371
Total capitaux propres	3 860	3 494
Passifs non-courants	1 890	1 813
Passifs courants	443	457
Total Passif	6 193	5 764

4 Structure de l'endettement consolidé

En M€	30/06/17	31/12/16	Variation
Emprunt obligataire	1 301	1 301	0
Emprunt bancaire	471	445	+26
Emprunt hypothécaire	204	205	-1
Total dette brute	1 976	1 951	+25
Trésorerie	27	20	+7
Dette nette	1 949	1 931	+18
Lignes de crédit non utilisées	675	540	+135
Patrimoine DI	6 523	6 092	+431

Loan To Value	29,9%	31,7%	-1,8%
ICR	3,8	3,7	+1 pt
Maturité moyenne (années)	4,1	4,4	-0,3
Coût moyen spot (après couvertures)	1,9%	1,9%	0%

Echéancier de la dette au 30/06/17 (en M€)



Notation S&P :

BBB / A2 perspective positive
(depuis le 19/04/17)

Deux nouvelles lignes bancaire
d'un montant global de 175 M€
sur 6 et 7 ans

4 Actif net réévalué

En M€	30/06/17	31/12/16	Variation
Capitaux propres pdG	3 455	3 123	
Autocontrôle et Stock Options	12	14	
Plus values latentes	17	16	
Annulation JV instruments financiers	0	0	
Annulation impôts différés	92	81	
ANR EPRA	3 576	3 234	10,6%
ANR EPRA / action	76,8 €	69,5 €	
JV instruments financiers	0	0	
JV dette taux fixe	-63	-71	
Impôts différés	-92	-81	
ANNR EPRA	3 421	3 082	11,0%
ANNR EPRA / action	73,5 €	66,2 €	
Nombre d'action (en milliers)	46 529	46 529	

Évolution ANNRR EPRA (en M€)

ANNRR 31/12/16	3 082
Var. Val. des actifs pdG	+329
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	+9
RNR pdG	+50
Distribution	-49
Autres	0
ANNRR 30/06/17	3 421

4 Indicateurs de Performance EPRA



(en M€)	30/06/2017	30/06/2016
EPRA Earnings	49,7	50,6
	30/06/2017	31/12/2016
EPRA NAV	3 575,6	3 233,9
EPRA NNNAV	3 421,4	3 081,8

(en %)	30/06/2017	31/12/2016
EPRA Net Initial Yield	2,6%	2,9%
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,3%	3,6%
EPRA Vacancy rate	4,1%	3,1%
	30/06/2017	30/06/2016
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	15,5%	13,7%
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	13,9%	12,1%

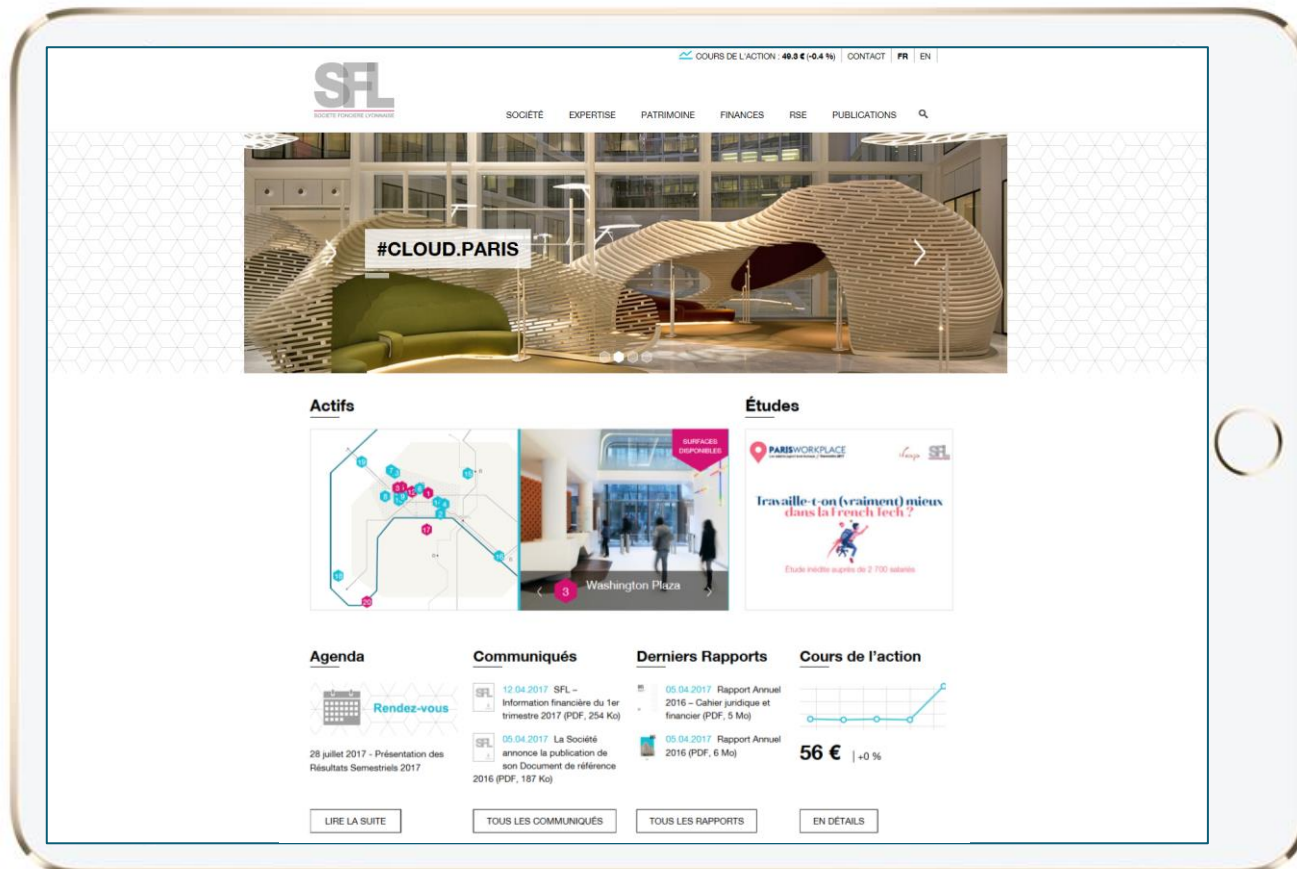
4 Chiffres clés

En M€	S1 2017	S1 2016	Variation
Loyers IFRS	98,6	102,0	-3,3%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	82,5	86,4	-4,5%
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	382,6	285,8	+33,9%
Résultat net pdG	378,7	309,8	+22,3%
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	49,7	50,6	-1,8%

	30/06/17	31/12/16	Variation
Capitaux propres pdG	3 455 M€	3 123 M€	+10,6%
Valeur du patrimoine consolidé HD	6 144 M€	5 736 M€	+7,1%
ANNR EPRA	3 421 M€	3 082 M€	+11,0%
ANNR EPRA par action	73,5 €	66,2 €	+11,0%

4 Questions / Réponses

www.fonciere-lyonnaise.com





Annexes

SFL en quelques mots



- La foncière de référence de l'immobilier tertiaire *prime* parisien



- Fondée en 1879 : 138 ans d'existence témoignent d'un développement pérenne



- Plus de 6,1 Mds € et 403 700 m² de patrimoine sous gestion



- 80% des actifs concentrés sur Paris QCA (Quartier Central des Affaires)



- 80% de bureaux et 19% de commerces



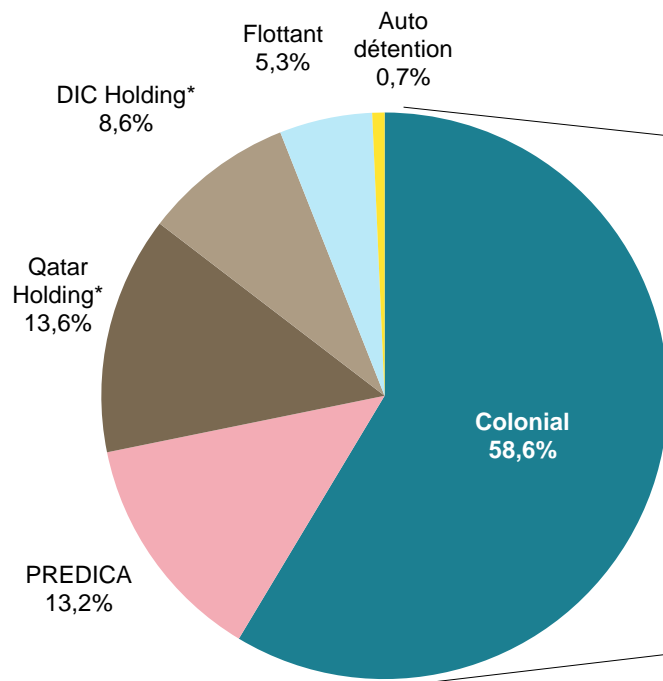
- 20 sites de très grande taille



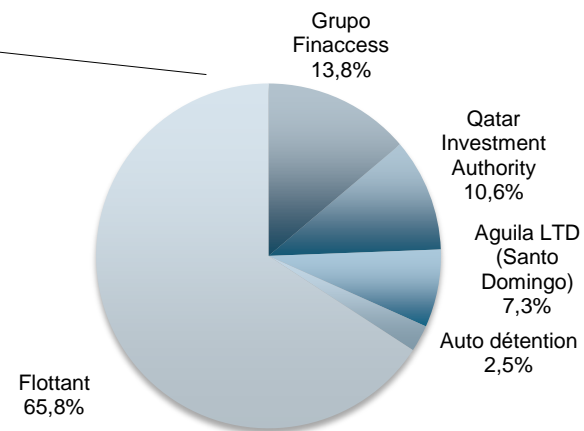
- Un portefeuille de clients-locataires à très forte valeur ajoutée

Actionnariat au 30/06/17

Structure de l'actionnariat de SFL
(46,5 millions d'actions)



Structure de l'actionnariat de COLONIAL



* Agissant de concert

Organisation



Gouvernance (au 28/07/17)

Conseil d'administration

Juan José BRUGERA CLAVERO	Président du Conseil d'Administration (Colonial)
Pere VIÑOLAS SERRA	Administrateur - Vice-Président (Colonial)
Angels ARDERIU IBARS	Administrateur (Colonial)
Ali BIN JASSIM AL THANI	Administrateur (QIA)
Anne-Marie de CHALAMBERT	Administrateur indépendant
Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD	Administrateur indépendant
Jean-Jacques DUCHAMP	Administrateur (Prédica)
Chantal du RIVAU	Administrateur (Prédica)
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	Administrateur (Colonial)
Carmina GANYET I CIRERA	Administrateur (Colonial)
Carlos KROHMER	Administrateur (Colonial)
Luis MALUQUER TREPAT	Administrateur (Colonial)
Adnane MOUSANNIF	Administrateur (QIA)
Nuria OFERIL COLL	Administrateur (Colonial)
Anthony WYAND	Administrateur indépendant

Comité exécutif et stratégique

Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)
Jean-Jacques DUCHAMP
Carmina GANYET I CIRERA
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des comptes et d'audit

Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (Président)
Anne-Marie de CHALAMBERT
Jean-Jacques DUCHAMP
Carmina GANYET I CIRERA

Comité de rémunérations et de sélection

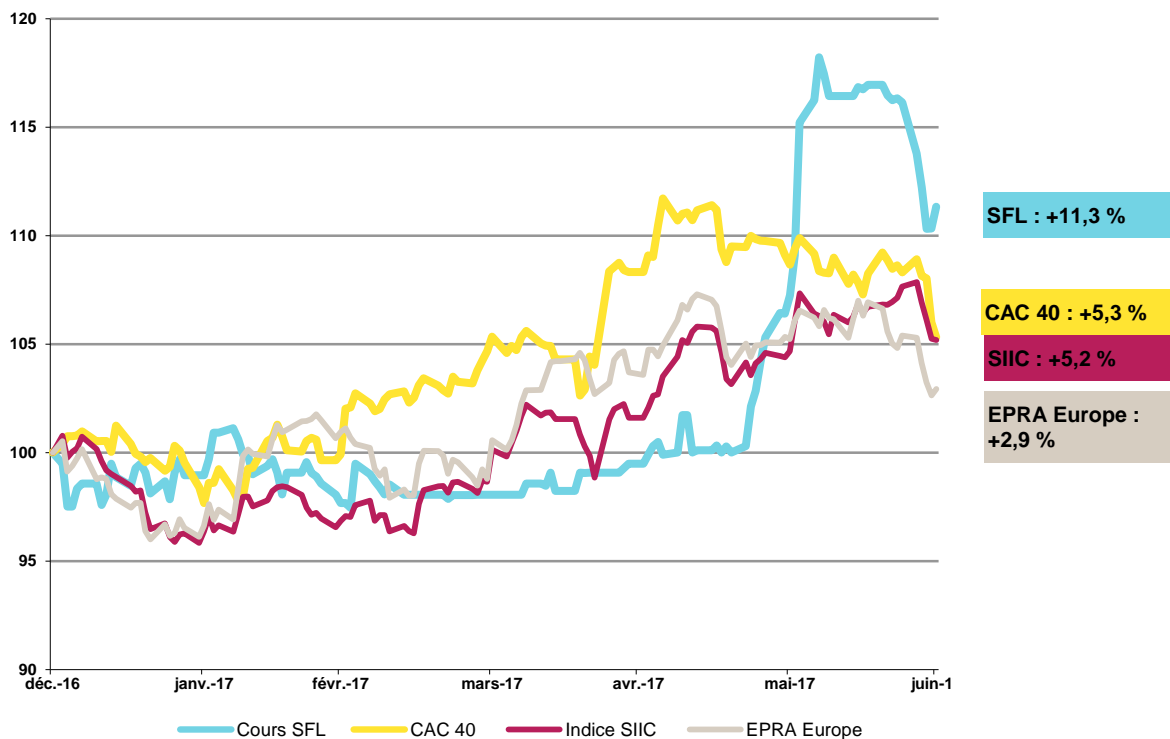
Anthony WYAND (Président)
Anne-Marie de CHALAMBERT
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des administrateurs indépendants

Anne-Marie de CHALAMBERT
Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD
Anthony WYAND

Cours de l'action

Performance boursière S1 2017⁽¹⁾

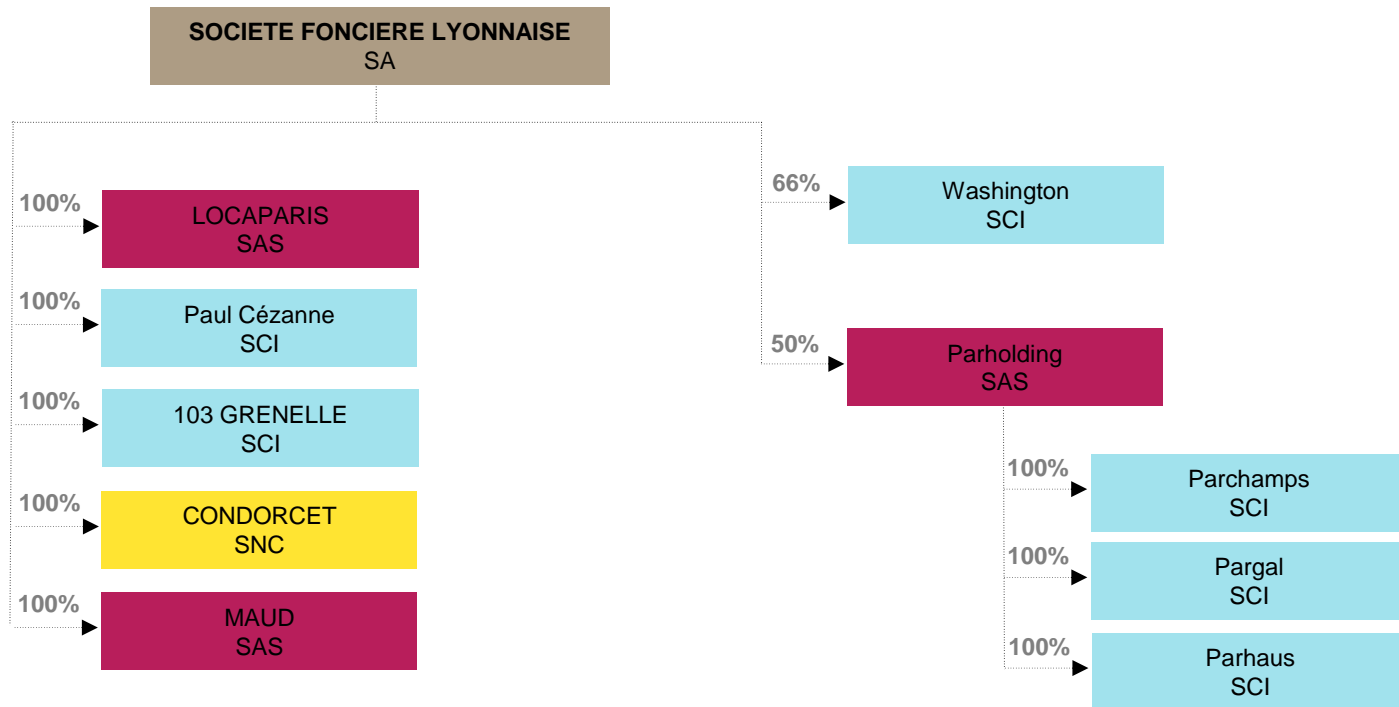


⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/16 ; données jusqu'au 30/06/17
Sources : Euronext/Epra

Données clés S1 2017⁽¹⁾

Nombre d'actions au 30/06/17 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 961
Volume moyen des transactions par séance de cotation	148 k€
Cours de clôture du 31/12/16	48,95 €
+ haut du semestre : le 07 juin	57,90 €
+ bas du semestre : Le 04 janvier	47,21 €
Cours de clôture du 30/06/17	54,50 €

Organigramme juridique simplifié

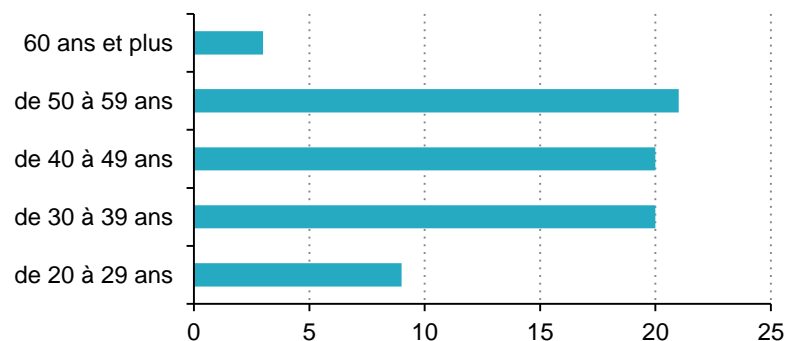


- SA (Société Anonyme)
- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- SNC (Société en Nom Collectif)

Ressources Humaines

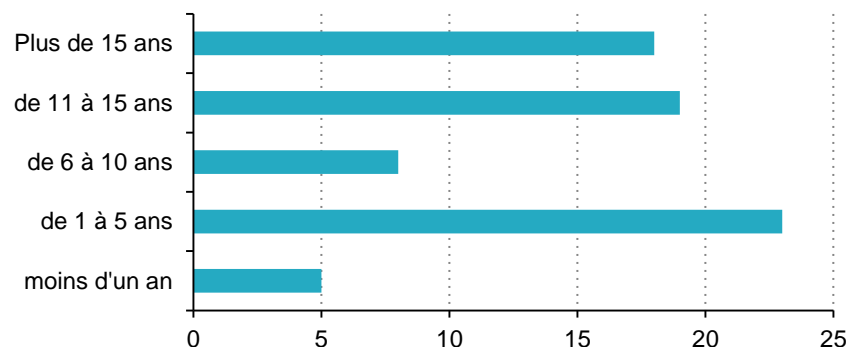
Effectif	30/06/17	31/12/16
Employés	4	5
Maîtrise	12	10
Cadres	57	58
Total siège	73	73
Gardiens	2	2

Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 30/06/2017)



Age moyen :
43 ans 1/2

Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 30/06/2017)



Ancienneté moyenne :
11 ans

⁽¹⁾ Hors gardiens

CAPEX

Réalisations (en M€)	S1 2017	S1 2016
Restructurations	2,5 ⁽¹⁾	10,7
Autres travaux immobilisés	10,0	9,2
Total	12,5	19,9

⁽¹⁾ Dont : Louvre Saint-Honoré : 1,3 M€ ; 112 Zola : 1,2 M€

