



D
E
U
X
M
I
L
L
E

17

Esprit parisien



Cézanne Saint-Honoré - Paris 8^e



1

Stratégie

P. 14

2

Tendances

P. 30

3

Paris Scope

P. 40

4

Performances

P. 54

Chaque immeuble SFL a son histoire, son identité. Tout comme l'entreprise qui l'occupe.

Parce que nos clients sont uniques, SFL acquiert et valorise pour eux des bâtis d'exception au cœur de Paris pour les transformer en ensembles de bureaux haut de gamme.

Connectés, évolutifs, performants, souvent audacieux, ils répondent aux aspirations grandissantes des entreprises les plus exigeantes pour des emplacements de choix, des espaces découverts et

hyperflexibles, de nouveaux modes d'organisation du travail, des cycles de vie prolongés, des services innovants et une expérience utilisateur sans équivalent...

Leader de l'immobilier tertiaire Prime parisien, SFL gère un patrimoine d'actifs de 6,2 milliards d'euros. Depuis près de 140 ans, chaque opération réalisée est une occasion unique de valoriser ses actifs.

388 100 m²

de Patrimoine

6,2 Md€

Valeur du patrimoine hors droits

Paris

Paris est l'une des plus belles places immobilières au monde. Et c'est là que se déploie notre patrimoine. **98 % de nos actifs sont implantés** dans les quartiers les plus centraux et les plus attractifs de la capitale.

Excellence

Nos immeubles et nos clients méritent le meilleur. C'est pourquoi SFL s'associe à des **partenaires de premier plan** : architectes, designers, concepteurs de services hôteliers ou de conciergeries, paysagistes... Une exigence qui confère à nos immeubles tertiaires un design et une qualité technique remarquables.

Prime

Notre patrimoine est composé d'actifs d'exception. **Nous y conduisons des transformations audacieuses** pour proposer à nos clients des bureaux incomparables dotés de services et d'aménagements haut de gamme.

Durable

Les usages et les besoins de nos clients évoluent de plus en plus vite. Nos immeubles se doivent eux aussi d'être **évolutifs, flexibles et intelligents**, gage de leur pérennité.

“
Chaque
transformation
que nous menons
confère au bâti
une valeur inédite.
”



Juan José Brugera Clavero,
Président

Nicolas Reynaud,
Directeur général

Des résultats historiques qui valident la stratégie de création de valeur

SFL enregistre en 2017 des résultats historiques. Quel est le bilan de l'année écoulée ?

JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO : Il est excellent ! Nos résultats, se maintenant à un régime élevé, sont stables et c'est en soi une véritable performance. N'oublions pas que nous avons traversé une période d'attente assez marquée. Dans un secteur comme le nôtre, qui se caractérise par une forte inertie, les temps de flottement sont rarement propices aux investissements. Mais aujourd'hui, la confiance est revenue. Les entreprises s'investissent à nouveau dans des grands projets immobiliers. Nous sentons une vraie envie de faire, avec un dynamisme renouvelé. Et c'est une très bonne nouvelle pour nous, car SFL dispose d'une très belle capacité d'action.

Par quoi se caractérise-t-elle ?

NICOLAS REYNAUD : Outre de très belles transactions locatives dans un contexte de demande des entreprises en hausse, nous avons réalisé cette année une belle rotation d'actifs dans notre patrimoine. Nous venons de céder In/Out, un immeuble emblématique en plein cœur de Boulogne, à un taux de rendement particulièrement bas. C'est l'aboutissement du processus de création de valeur qui est la clé de

notre modèle économique. Dans le même temps, nous avons acquis l'immeuble 112 Zola, actif datant de 1966 à réhabiliter entièrement, qui sera un des relais de valorisation future de notre patrimoine.

Sur quels projets vos actions vont-elles s'orienter ?

N. R. : Nos bâtis doivent continuer à se renouveler, à évoluer. Nous concentrons nos efforts sur trois projets offrant un très beau potentiel : l'ambitieuse réhabilitation du Louvre Saint-Honoré, la restructuration du 96 Léna et celle de notre dernière acquisition, le 112 Zola, dont le projet de restructuration d'envergure porte sur 24 000 m² de bureaux avec une emprise au sol rare en plein cœur du 15^e arrondissement de Paris.

Nos clients – dont la plupart sont leaders sur leur marché dans des secteurs très variés – ont des exigences très affirmées en matière d'immeubles de bureaux et nous partageons avec eux les mêmes valeurs d'excellence et de performance. Chaque opération est une nouvelle occasion de valoriser notre patrimoine, et de proposer de nouvelles offres de bureaux à nos clients. Cette capacité à toucher tous types de clients et à créer de la valeur en conduisant des opérations majeures témoigne de la force de l'offre de SFL : elle est à la fois haut de gamme et évolutive.

Vous gardez un objectif de centralité...

J. J. B. C. : Oui, c'est l'une des grandes particularités de notre portefeuille, qui a d'ailleurs été salué pour sa cohérence géographique (98 % dans les quartiers centraux de Paris) et patrimoniale. Nos clients savent que leurs bureaux sont bien plus qu'un lieu de travail pour leurs collaborateurs. Ils veulent un immeuble qui leur ressemble, qui favorise la créativité des équipes, qui soit attractif. Et nous savons que la centralité est pour eux essentielle, pour permettre des temps de transport réduits. Or l'accessibilité de nos actifs est excellente, dans le QCA bien sûr, mais aussi dans des quartiers dynamiques, mixtes et centraux, comme le 15^e arrondissement par exemple.

Comment abordez-vous 2018 ?

N. R. : Nous avons hâte de démarrer la phase travaux de nos projets de réhabilitation et nous resterons attentifs aux opportunités d'investissement sur notre marché. Le caractère résilient et la solidité de notre patrimoine, le maintien d'un taux d'occupation élevé sur nos actifs et nos excellents ratios financiers sont des atouts de poids. Notre notation est d'ailleurs passée de BBB à BBB+ en octobre 2017. C'est pour nous une belle marque de réussite et un bel encouragement pour l'avenir.

COMITÉ
DE DIRECTION



FABIENNE BOILEAU
Directeur financier



PIERRE-YVES BONNAUD
Directeur asset management
et gestion clients



DIMITRI BOULTE
Directeur général délégué,
Directeur des opérations



PIERRE-FRANÇOIS CHIAPPONI
Directeur commercial et investissements



FRANÇOIS DERRIAN
Directeur des ressources humaines



AUDE GRANT
Directeur général adjoint asset
management et investissements



ÉRIC OUDARD
Directeur technique et développement



NICOLAS REYNAUD
Directeur général



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,
Anne-Marie de Chalambert,
Sylvia Desazars de Montgailhard
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

LES COMITÉS

Comité d'audit et des comptes

____ *Président :*
Carlos Fernandez-Lerga Garralda

____ *Membres :*
Anne-Marie de Chalambert,
Jean-Jacques Duchamp,
Carmina Ganyet I Cirera

**Comité de rémunérations
et de sélection**

____ *Président :*
Anthony Wyand

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

**Comité des administrateurs
indépendants**

____ *Membres :*
Anne-Marie de Chalambert, Sylvia Desazars de
Montgailhard, Anthony Wyand

Comité exécutif et stratégique

____ *Président :*
Juan José Brugera Clavero

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

Composition du Conseil d'administration
et des Comités du Conseil au 28 avril 2017.

En bref

195.8 M€

Revenus locatifs
+3,6 % à périmètre constant vs 2016

102.4 M€

Résultat net récurrent part du Groupe
+1,5 % vs 2016

685.3 M€

Résultat net part du Groupe

CESSION

In/Out

À immeuble exceptionnel, opération exceptionnelle

SFL a conclu en septembre 2017 la cession à Primonial REIM de son emblématique campus de bureaux de Boulogne de 35 000 m² : In/Out. Cet immeuble, acquis en 2000 dans le cadre d'une opération de sale and lease back, avait été entièrement réhabilité par SFL, avec l'agence d'architecture DTACC et le cabinet de design Jouin Manku en 2011/2013. Ce travail collaboratif a contribué à une valorisation remarquable de l'ancien site industriel, aujourd'hui doté d'un pavillon entièrement dédié aux services offrant un environnement de travail unique qui a séduit l'OCDE. L'organisation internationale a choisi l'immeuble pour devenir son nouveau campus dès 2015. In/Out a été cédé à un taux de rendement de 3,7 % (droits inclus) au prix de 445 millions d'euros (net vendeur). Cette transaction témoigne de la capacité de SFL à concevoir et valoriser des produits uniques.

ACQUISITION

SMA

21 000 m² de bureaux au cœur du 15^e arrondissement de Paris

Reconnu pour la qualité de ses emplacements en plein QCA, le patrimoine immobilier de SFL s'est enrichi en novembre 2017 d'un nouvel actif. Mais cette fois-ci, c'est dans le dynamique 15^e arrondissement de Paris – venant d'enregistrer une année spectaculaire en matière de commercialisation – que l'opération s'est conclue. SFL a acquis le siège historique du groupe SMA pour 165 millions d'euros (net vendeur) : 21 000 m² de bureaux sur une parcelle arborée de 6 300 m². Le projet sera entièrement restructuré par SFL pour être transformé en centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale d'une surface totale de plus de 24 000 m². Avec ce développement, SFL poursuit sa stratégie de création de valeur et confirme son leadership dans les actifs de bureaux prime parisiens, ainsi que son ambition d'offrir à ses clients le meilleur environnement de travail pour développer leurs activités et attirer les talents.

COMMERCIALISATION

Galerie des Champs-Élysées

Un nouveau rendez-vous incontournable sur l'avenue des Champs-Élysées

Accompagnées par SFL, deux grandes maisons françaises – Pierre Hermé et L'Occitane en Provence – ont réuni leurs savoir-faire pour créer un concept store d'un genre nouveau et proposer, au sein d'une même boutique, une expérience commerciale unique et innovante. Le succès de ce mariage gastronomique et cosmétique repose sur un agencement hors du commun, un design intérieur audacieux et la transformation d'une partie du sous-sol en cuisine. Une véritable prouesse technique !

92 Champs-Élysées

SFL signe la valeur locative la plus élevée des Champs-Élysées en 2017

WeWork, leader mondial du co-working, confirme son positionnement haut de gamme sur le marché immobilier parisien en s'installant pour une durée de 12 ans (ferme) au 92 Champs-Élysées sur 3 400 m². Cette signature intervient après seulement deux mois de commercialisation de cette prestigieuse adresse et représente la valeur locative la plus élevée enregistrée sur les Champs-Élysées en 2017. Une belle réussite pour SFL, qui avait mené en 2012 d'importants travaux de restructuration, dotant notamment le 92 Champs-Élysées d'un espace d'accueil soigné, de plateaux exceptionnels et d'une belle terrasse privative. SFL démontre une nouvelle fois sa capacité à accompagner la transformation de ses actifs pour répondre au cahier des charges très exigeant d'entreprises leaders globales.

NOTATION

Hausse de la notation à BBB+

Taux d'occupation de 96 %, forte présence dans le quartier central d'affaires parisien, nouvelle amélioration de son profil de risque financier (avec un taux d'endettement qui reste parfaitement maîtrisé), SFL cumule les bons points. Les perspectives de stabilité financière se maintiennent et la qualité de son portefeuille d'actifs continue de se développer. C'est une bonne nouvelle pour l'entreprise qui a vu sa note passer de BBB à BBB+ en octobre 2017 par l'Agence de notation S&P.

BREEAM AWARDS 2017

SFL lauréate

Lors de la cérémonie des « BREEAM Awards 2017 », qui s'est tenue à Londres le 7 mars 2017, SFL a reçu un 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.

Avec 100 % de son patrimoine certifié BREEAM avec au minimum un niveau de « Very good », SFL démontre la mobilisation de ses équipes en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) ainsi que sa volonté de fournir un environnement de travail responsable pour améliorer la performance globale de ses clients.

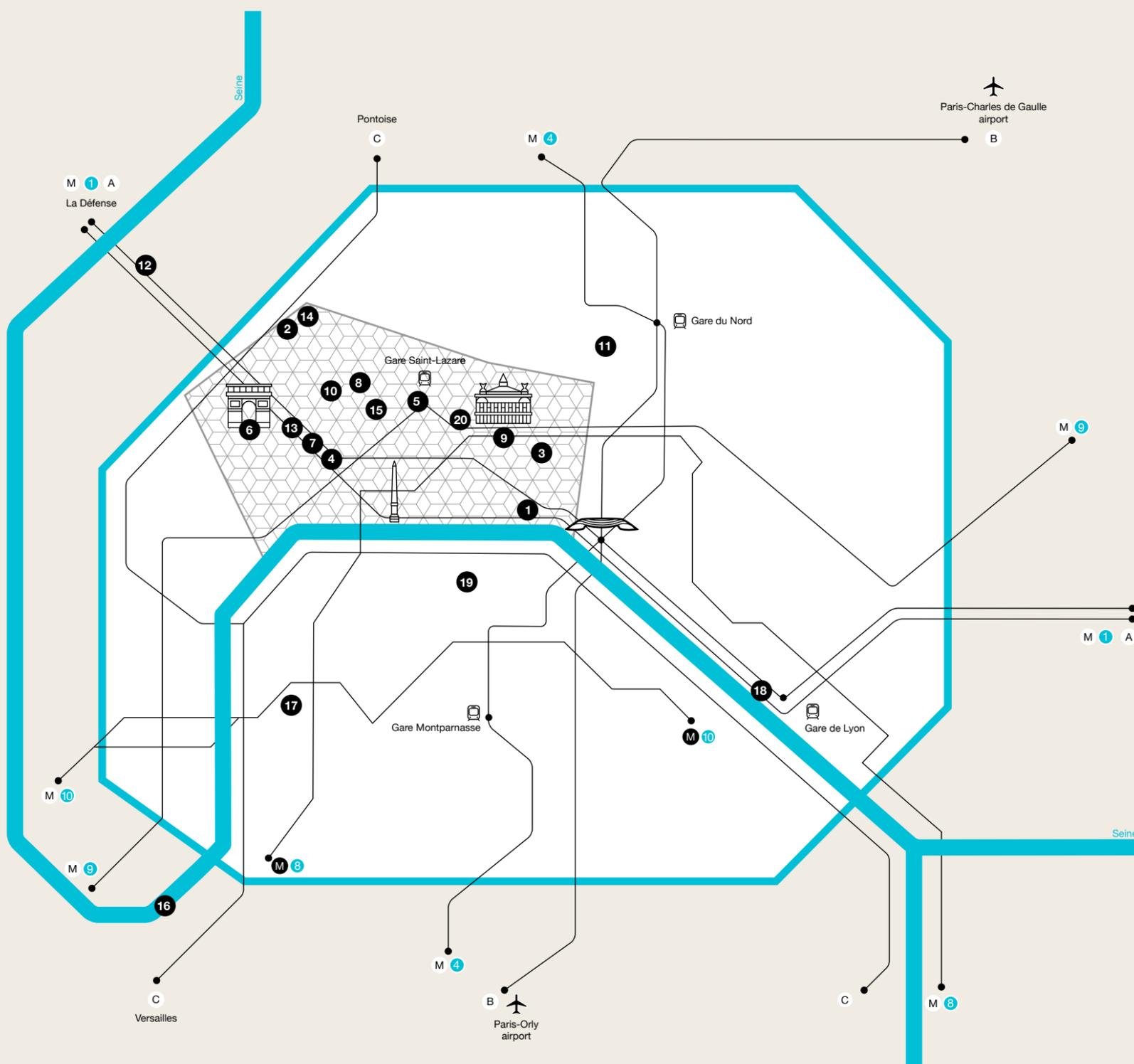
STR ATE GIE

DES EMPLACEMENTS

D'EXCEPTION

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

Paris est une ville d'histoire et d'architecture. C'est aussi l'une des plus belles places de l'immobilier au monde. Chez SFL, chaque actif a son potentiel et son histoire. Et c'est cette particularité que nous voulons mettre en lumière dans toutes nos opérations de transformation. Notre savoir-faire dans la préservation du patrimoine est unique, et nos équipes en maîtrisent habilement les contraintes, aussi complexes soient-elles. Grâce à une excellente connaissance des acteurs et des problématiques du tissu parisien, des besoins de nos clients et des experts qui nous accompagnent, nous préservons et développons un patrimoine d'actifs uniques en leur genre.



Qualité technique Un atout incomparable

SFL a développé, au fil du temps, un patrimoine hors du commun.

À la fois homogène – dans le choix de ses emplacements, en plein cœur du QCA parisien – et varié, par la taille de ses actifs, il est aussi reconnu par la qualité d'exécution des transformations menées et des services présents.

SFL aime la transformation et participe à la création de valeur au sein des actifs, dans le respect de cahiers des charges particulièrement exigeants. Pour conduire ses grands projets de réhabilitation, SFL s'entoure de partenaires au savoir-faire confirmé. Architectes, designers, paysagistes, cabinets spécialisés dans les services hôteliers ou le retail, opérateurs techniques de qualité, tous contribuent à cette promesse d'excellence dont SFL est le garant. Le bâti est ainsi développé dans un écosystème cohérent, mettant à profit l'environnement immédiat : la valorisation du quartier, des atouts naturels ou historiques de l'immeuble, des espaces extérieurs, etc.

Ces transformations poursuivent deux objectifs : répondre aux besoins des clients bien sûr, dont les attentes évoluent de plus en plus vite, mais aussi permettre aux immeubles d'évoluer dans le temps pour assurer leur pérennité. À chaque intervention,

SFL s'attache donc à créer une enveloppe sur mesure et durable, autrement dit une structure d'une grande qualité technique, garantissant la flexibilité, la mixité et la pluralité des usages à venir.

Un immeuble d'exception se doit d'être doté de services premium pour les utilisateurs (business center, conciergerie, fitness, restauration...). Centralité, mixité, bien-être, qualité des équipements et de l'expérience client... SFL répond aux attentes des entreprises et des occupants en créant les plus beaux immeubles, les mieux équipés, parfaitement situés et les plus intelligents. Dans cette optique, les bureaux ne sont plus envisagés comme une charge, mais comme un investissement durable pour nos clients, contribuant directement et visiblement à l'image de leur entreprise, au bien-être et à l'attractivité pour les collaborateurs.



#Cloud.paris - Paris 2°

In/Out

SFL a cédé en octobre 2017 un des immeubles emblématiques de son patrimoine.

Une opération hors du commun

En 2000, SFL faisait l'acquisition d'un site industriel monumental des années trente en plein cœur de l'ouest parisien, 31 000 m² de bureaux en bord de Seine, bénéficiant d'une visibilité exceptionnelle.

Première étape du succès : sa réinvention. À la libération des lieux par Thomson, l'ensemble a fait l'objet d'une restructuration de très grande ampleur transformant cet immeuble industriel unique des années trente en un remarquable campus de bureau. Le site, entièrement réhabilité par les agences d'architecture DTACC et de design Jouin-Manku, s'est doté de plateaux de travail ultra-lumineux, d'un patio à ciel ouvert, de jardins paysagers et d'un pôle de services haut de gamme de 4 000 m² au design futuriste. Hautement sécurisé, entièrement indépendant et conçu selon des standards environnementaux exemplaires, In/Out a séduit l'OCDE (Organisation de coopération et de

développement économiques) qui s'y est installée en septembre 2015.

Le succès de la transformation profonde d'In/Out – dans le respect de son enveloppe d'origine et de sa forte empreinte industrielle – fait aujourd'hui l'unanimité.

Devenu ensemble tertiaire de référence, sa cession fait ressortir un taux de rendement record pour le marché de Boulogne (3,7 % investisseurs). En signant cette transaction à un prix net vendeur de 445 millions d'euros, SFL fait la démonstration de sa grande capacité à faire évoluer son patrimoine et à créer de la valeur.

Certifications

HQE outstanding
LEED Platinum
Breem-In-Use Excellent

2000

Acquisition par SFL (sale and lease back avec Thomson).

2011

Départ de Thomson et lancement des travaux de restructuration.

2015

En juillet, signature d'un bail de 12 ans ferme auprès de l'OCDE, qui s'y installe en septembre.

2017

Vente de l'actif à Primonial REIM, à un taux de rendement record de 3,7 % (droits inclus) au prix de 445 millions d'euros (net vendeur).

Cézanne Saint-Honoré - Paris 8^e

Les clients au cœur de notre organisation

Maîtriser toute la chaîne de création de valeur est capital pour proposer aux clients les meilleurs produits. C'est pourquoi SFL intègre tous les métiers de l'immobilier tertiaire, de la recherche des actifs à leur valorisation. Et cela en étant toujours au plus proche des aspirations et des attentes de ses clients.

Foncière Prime intégrée, SFL met à disposition des entreprises à la recherche de bureaux d'exception tous les métiers liés à l'acquisition, au développement et à la stratégie de valeur des actifs. Au cœur de son approche, un mode de fonctionnement qui permet à toutes ses équipes de mettre en commun leurs expertises de façon personnalisée au service d'un projet immobilier. L'écoute et le dialogue sont permanents pour prendre en compte le modèle d'organisation de chaque client au cas par cas, sa façon de travailler, ses spécificités, ses aspirations actuelles et à venir. Le développement des entreprises est ainsi appréhendé très en amont afin que leur soient proposés des bureaux évolutifs, agiles, en phase avec leurs projets de croissance. En 2017, plusieurs clients ont d'ailleurs renouvelé ou fait évoluer leur bail dans l'un des actifs du patrimoine, témoignant de la pertinence des nouvelles offres conçues par les équipes SFL.

Ce modèle d'intelligence collective, centré sur les besoins des clients, garantit à SFL une grande indépendance dans le choix de ses investissements et une excellente maîtrise des risques.

3 métiers intégrés

• Pôle Investissement

métiers liés au processus d'acquisition des actifs (analyse juridique, immobilière, technique et financière ; acquisition ; création de valeur ; cession le cas échéant).

• Pôle Asset Management

accompagnement des clients au quotidien, connaissance pointue de leurs besoins et des attentes des entreprises en général, définition et suivi des projets de travaux avec la Direction Technique et Développement jusqu'à la livraison du projet.

• Pôle Développement

pilotage des travaux de restructuration et de transformation, études de faisabilité, de programmation, de conception, audits d'acquisition, gestion technique des équipements...



Galerie Champs-Élysées

La Galerie des Champs-Élysées accueille depuis décembre deux maisons françaises emblématiques, réunies au sein d'un seul et même point de vente. Une offre étonnante et atypique.

Deux enseignes pour un concept store unique

En lieu et place de l'ancien Promod, au 86 Champs-Élysées, Pierre Hermé et l'Occitane partagent désormais un concept store d'un genre nouveau où se mêlent à la fois les créations du célèbre chocolatier-pâtissier français et les produits de la célèbre enseigne de cosmétiques. Conçu en un temps record (neuf mois), ce point de vente a exigé de lourdes transformations pour accueillir le majestueux bar de macarons tout en métamorphosant le sous-sol en cuisine – une véritable prouesse technique. Le design du lieu a été confié à l'architecte française Laura Gonzales, étoile montante de la scène parisienne, qui signe ici une architecture singulière afin d'incarner le raffinement des produits de chaque maison. Ce projet illustre à nouveau la flexibilité et la grande qualité technique des actifs de SFL et réaffirme sa capacité à faire évoluer son offre en fonction des nouvelles demandes.

SFL célèbre aussi l'arrivée de nouvelles offres de commerces éphémères et d'une boutique Häagen Dazs. De quoi soutenir le renouveau et l'attractivité de la Galerie qui se situe à deux pas des magasins de luxe et de mass market les plus célèbres de l'avenue et des prochaines implantations d'Apple et des Galeries Lafayette !

Acquise par SFL en 2002 (à hauteur de 50 %) et restructurée en 2011 par Jean Nouvel, la Galerie des Champs-Élysées accueille 5 millions de visiteurs par an sur un emplacement privilégié parmi les plus passants de l'avenue.



Adrien Geiger,
Chief Customer
Experience Officer

Comment est née cette union entre L'Occitane et Pierre Hermé ?

Cette association est apparue comme une évidence. Les deux Maisons s'attachent à utiliser des ingrédients naturels et à préserver les savoir-faire traditionnels et la créativité. Unies par des valeurs communes, les deux Maisons avaient déjà travaillé ensemble sur une collection éphémère de cosmétiques. Ayant rencontré un vif succès, nous voulions aller plus loin en imaginant un flagship mêlant à la fois salon de thé et bulle de bien-être avec comme défi : « offrir aux Parisiens et aux visiteurs de la capitale une expérience inédite.

Pourquoi avoir choisi cet emplacement au sein de la Galerie des Champs-Élysées ?

Le 86 Champs offre une ouverture directe sur l'avenue, en plein cœur des Champs-Élysées, sur le côté pair, c'est-à-dire le côté ensoleillé. C'est donc un emplacement idéal pour la création d'une bulle de bien-être et de gourmandise au beau milieu de la plus belle avenue du Monde. Lorsque le bail s'est libéré, nous avons signé en quelques heures à peine avec SFL.

Que recèle ce concept store singulier ?

On y retrouve des expériences sensorielles inédites. Pour la première fois, la distillation et la fabrication de crèmes et d'huiles pour le corps sont mises en scène. Les ingrédients fétiches sont mis en lumière au travers de jardins, pour une communion sensorielle autour de la verveine, la rose, l'amande et l'immortelle. On y trouve également un orgue à parfums et un bar à crèmes qui vous plongent dans de nouvelles gestuelles de bien-être. Des produits exclusifs sont également disponibles, nés de cette collaboration : pâtisseries, macarons, chocolats, parfums, crèmes et cosmétiques ; et pour la première fois une carte salée est disponible au sein du salon de thé.

Culture Prime et performance

L'immobilier a un impact indéniable sur l'environnement. Conscient de cette réalité, SFL s'investit de façon très pragmatique dans la réduction de son empreinte écologique. Au cœur de sa stratégie RSE, trois critères majeurs sont étroitement liés à son business model.

L'emplacement, tout d'abord. Le choix de nos emplacements est implicitement lié au besoin de mobilité de nos occupants et tous nos immeubles sont situés à proximité immédiate d'une station de métro, de RER... Cette centralité répond à une attente forte en matière de bien-être, de ville propre et de consommations énergétiques maîtrisées.

La flexibilité et la grande qualité technique des espaces de bureaux, ensuite. Les attentes de nos clients, mais aussi celles des utilisateurs directs de nos bureaux, sont prises en compte dès la conception des projets, grâce à un travail minutieux de veille, d'écoute et de recherche. Les tendances se renouvellent et nos bâtis doivent rester évolutifs. La flexibilité et la réversibilité des espaces de travail sont l'une des meilleures façons de lutter contre l'obsolescence des immeubles de bureaux, qui tend à s'accélérer face à l'évolution rapide des attentes et des usages.

Enfin : l'architecture, le choix des matériaux, l'efficacité énergétique des bâtiments, le confort et le bien-être des occupants... Nous orchestrerons les transformations les plus vertueuses et les plus stimulantes possible. SFL a démarré sa campagne de certification BREEAM-in-Use (BIU) depuis déjà 6 ans, et nous en sommes particulièrement fiers. Nous veillons de façon très stricte à maximiser les usages tout en réduisant le niveau des consommations et des coûts. Cela suppose une gestion intelligente et maîtrisée des espaces, de l'air, de la lumière, des effectifs occupants...

Éric Oudard,
Directeur technique et développement

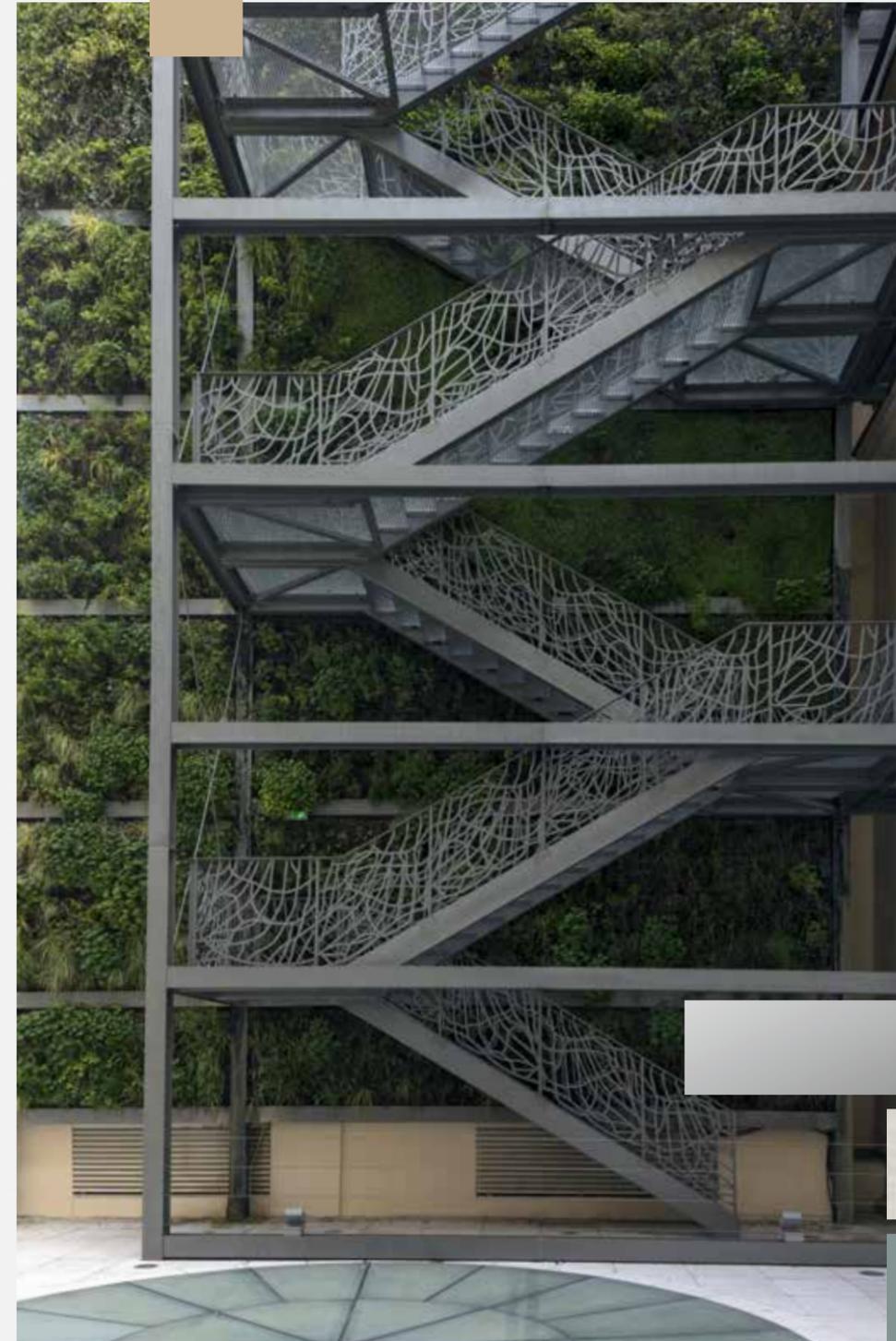
“ Assumer notre responsabilité sociale et environnementale nous pousse toujours à aller plus loin. Elle alimente notre exigence vis-à-vis de nous-mêmes. Elle stimule les critères opérationnels habituels et nous place dans une école de la performance dans des domaines toujours plus inspirants.”

Fondation Palladio : agir pour la construction de la ville de demain

SFL est partenaire et mécène de la Fondation Palladio, qui réunit des entreprises de l'industrie immobilière engagées dans une réflexion sur la construction des villes de demain et de leurs lieux de vie. Deux actions, parmi d'autres, soutenues par SFL en 2017 : la réalisation du 6^e cycle annuel de l'Institut Palladio des Hautes Études sur l'Immobilier et la Cité ; et le développement des outils du pôle Avenir Palladio à destination des étudiants.

100 %

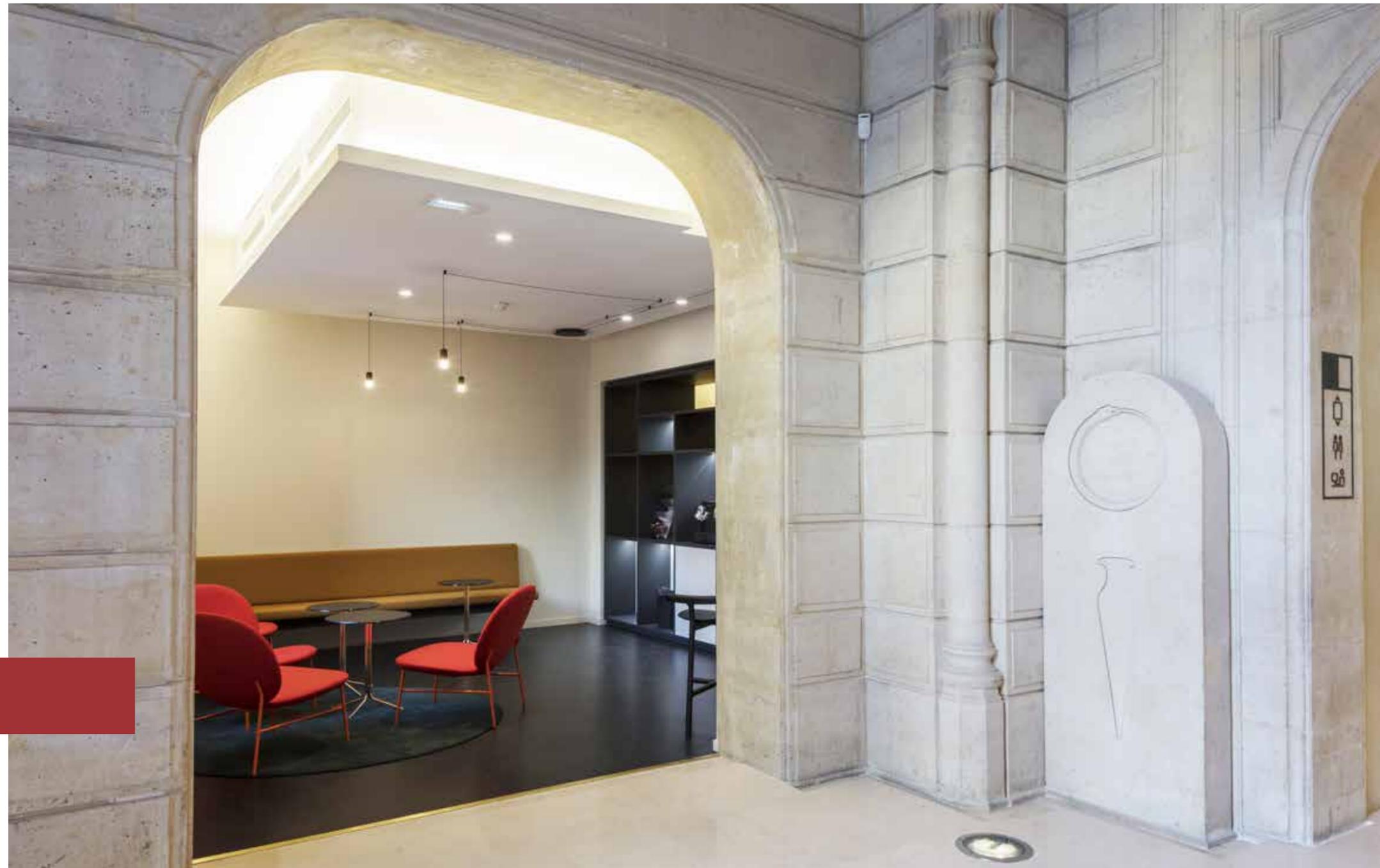
du patrimoine exploité par SFL est certifié BREEAM-in-Use international (BIU), Part 1 (Infrastructure) Part 2 (Exploitation).



92 Champs-Élysées - Paris 8^e

103 Grenelle

Chez SFL, chaque restructuration est une nouvelle occasion d'être inventif et d'offrir la meilleure prestation qui soit pour améliorer le confort des utilisateurs.



Un business center à taille humaine

Le 103 Grenelle, qui clôt une excellente année 2017, en est une belle illustration. SFL y a mené d'importants travaux de design intérieur, dotant l'immeuble d'une toute nouvelle offre de services. Nouveau hall d'accueil aux codes de l'hôtellerie, signalétique repensée, réorganisation des plateaux de travail, création d'une salle de fitness, d'une tisanerie, mise à profit des espaces extérieurs... Le 103 Grenelle adopte dorénavant – et avec une grande souplesse – le fonctionnement d'un véritable business center.

De la programmation à la livraison, ce projet est aussi un très bel exemple d'intelligence collective. Les travaux orchestrés par les équipes Asset management et Développement de SFL ont permis de mettre au point une solution globale (architecture, technique, commercial, organisation, fonctionnement...) créative et stimulante.

Sans toucher à la structure du bâtiment, ces évolutions ont grandement valorisé l'immeuble et permis d'attirer de nouvelles entreprises. Les espaces vacants avant les travaux (30 % de la surface totale) ont été entièrement commercialisés – en six mois à peine – et les loyers fortement valorisés. Un coup double pour SFL qui participe aussi, à travers la rénovation du 103 Grenelle, au regain d'attractivité de tout un quartier : celui des ministères, en plein cœur du 7^e arrondissement de Paris, aujourd'hui en pleine revalorisation.

T E N

D A N

C E S

L'intelligence au cœur de nos actifs

Hyperconnectés, ultraflexibles, évolutifs, les actifs SFL répondent aux préoccupations de ses clients pour des immeubles de bureaux prime, performants et énergétiquement maîtrisés. SFL travaille en bonne intelligence avec tous les acteurs concernés pour rendre ses immeubles toujours plus intelligents. Les prérequis ? Anticipation et communication.

Sur mesure

Pas de performance sans écoute ni anticipation. Pour délivrer à nos clients des immeubles qui répondent précisément à leurs besoins, SFL porte une attention particulière à leurs spécificités, à leur secteur d'activité, à leur façon de travailler. En les écoutant, en partageant avec eux régulièrement, nous sommes en mesure de mieux appréhender leurs besoins présents et futurs (évolution de l'activité, de la taille de l'entreprise...).

Plus de 92 % des répondants à l'enquête de satisfaction 2017 de SFL s'estiment plutôt satisfaits ou très satisfaits des locaux fournis par SFL.

Évolutifs et performants

Pour faciliter les évolutions à venir, SFL intègre dans ses plans des systèmes passifs de communication qui permettront d'acheminer plus facilement les ondes, par exemple, grâce à un réseau préinstallé avec une prise en compte de contraintes environnementales et de bien-être inspirés des pays nordiques.

Maîtrisés

Faible rayonnement électromagnétique, débits ultraperformants sans pour autant dépasser les seuils d'exposition recommandés, consommations énergétiques maîtrisées, SFL garantit à ses clients une excellente gestion des charges de ses immeubles. Et pour tous ses actifs en gestion, SFL utilise la plateforme web MEX de maîtrise de l'exploitation développée en interne, qui lui permet notamment de partager efficacement les informations avec tous ses partenaires.

Modélisés

Pour permettre à chacun de partager ses données, d'anticiper les éventuels points de blocage bien avant la mise en chantier et de visualiser les plans grâce à une simulation 3D ultra-détaillée, SFL teste l'outil BIM au sein de trois de ses actifs en exploitation.

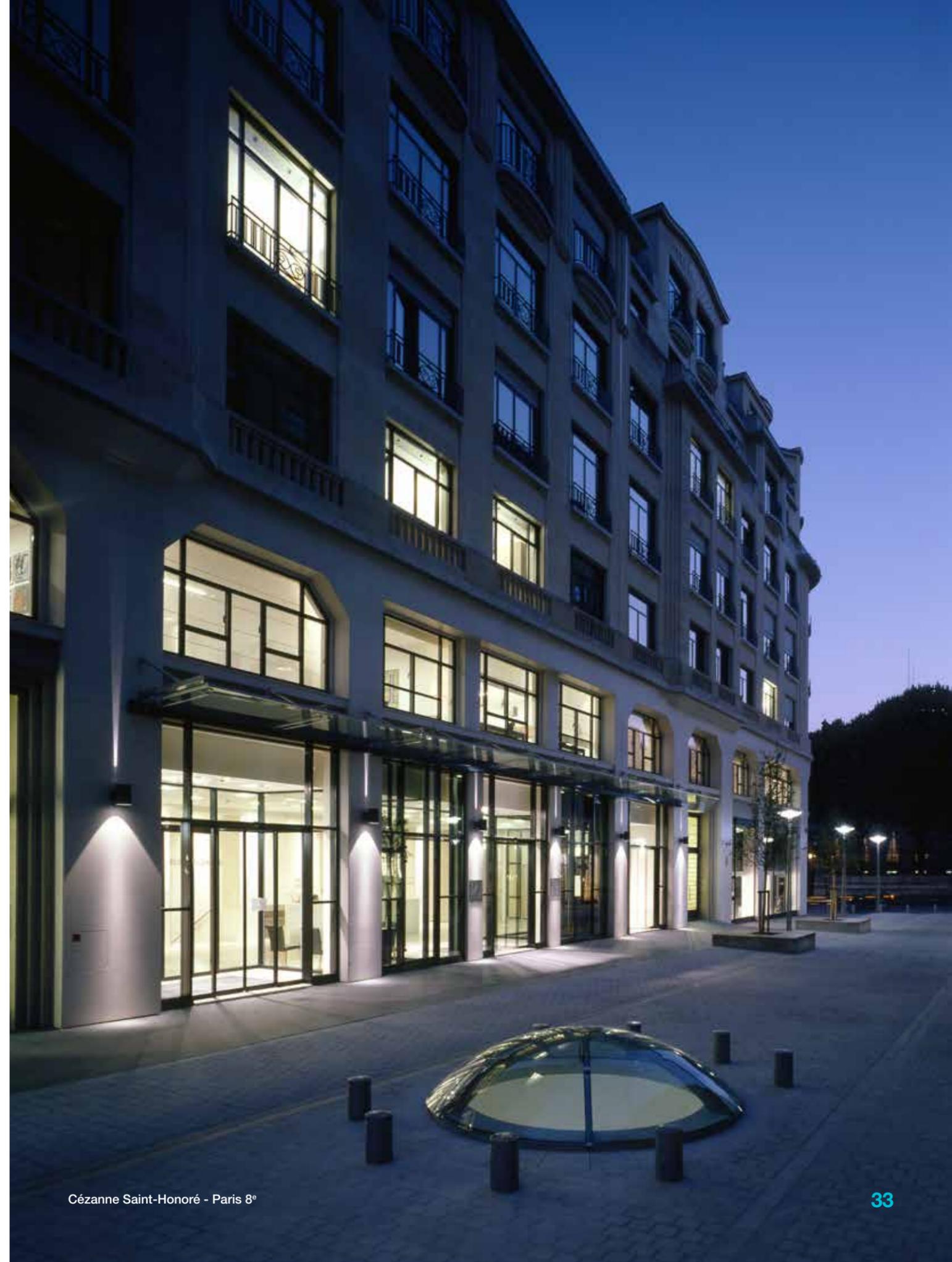
Focus sur le BIM

• BIM Projet

SFL a adopté l'outil BIM sur tous ses projets de restructuration lancés depuis 2017 : 96 Léna, 112 Zola et Louvre Saint-Honoré.

• BIM Exploitation

SFL développe des prototypes « 3D » et « Temps réel » sur trois immeubles : 90 Champs-Élysées, 92 Champs-Élysées et Washington Plaza afin de poser les premières pierres de la révolution numérique de la foncière.



Plus qu'un espace de travail, un lieu de vie

Notre rapport au travail évolue et, avec lui, la relation que nous entretenons avec notre lieu d'activité. Désormais, le critère clé pour apprécier un lieu de travail est la satisfaction des utilisateurs directs. C'est pourquoi SFL porte une attention particulière aux aspirations des occupants, à travers deux enquêtes majeures sur la satisfaction de ses clients et les usages des salariés franciliens.

Le bureau n'est plus considéré comme un simple lieu d'activité professionnelle. La qualité du bâti, l'agencement des espaces de travail, les services proposés dans l'immeuble, mais aussi l'environnement extérieur et son implantation dans un quartier central et vivant, sont tout aussi importants. Depuis quatre ans, SFL réalise en partenariat avec l'IFOP la plus vaste étude sur le sujet, à la fois au regard de son périmètre (plus de 2 700 personnes interrogées chaque année) et de son étendue (plus de 80 questions posées). Après s'être intéressée aux attentes des entreprises par le prisme des ressources humaines (2014), aux quartiers préférés des cadres (2015) et aux différents usages des salariés à Paris et à Londres (2016), l'enquête Paris WorkPlace 2017 révèle les attentes des collaborateurs de la French Tech.

Pour SFL, une connaissance fine des attentes et des usages est un prérequis indispensable pour concevoir les meilleurs bureaux qui soient. Les enseignements de cette étude donnent un éclairage particulier sur les mutations en cours. Ils révèlent un regard différent et précurseur sur l'organisation de travail et l'usage des bureaux. Et pourquoi la French Tech ? Parce que ces entreprises définissent les normes à venir et qu'elles ont su mettre à profit, de manière plus prononcée et audacieuse que les autres, l'environnement de travail de leurs collaborateurs. De quoi nourrir notre réflexion sur le futur des bureaux.



Étude inédite ParisWorkPlace

Travaille-t-on (vraiment) mieux dans la French Tech ? C'est la question que s'est posée SFL en collaboration avec l'Ifop sur une étude réalisée en 2017 sur 2 700 salariés. Retour sur 4 enseignements inspirants.



ENSEIGNEMENT N° 1

L'emplacement des bureaux est primordial

Le temps passé dans les transports est étroitement lié au bien-être des collaborateurs. Pour les entreprises, le choix d'un quartier central devient une nécessité pour attirer et fidéliser les talents. 67 % des salariés de la French Tech jugent que le temps de trajet est le critère le plus important en matière de lieu de travail. Ils plébiscitent plus que jamais les quartiers centraux.

Temps de trajet moyen
37 min 48 min

Lorsque le temps de trajet est inférieur à 40 minutes : note de bien-être
8,5/10 6,9/10

Salariés très satisfaits de leur quartier
Offre de commerce : 69 % 24 %
Offre de restauration : 65 % 23 %
Qualité du cadre de vie : 37 % 14 %

French Tech Population générale

ENSEIGNEMENT N° 2

Les bureaux, catalyseurs de l'intelligence collective

Travailler efficacement en équipe est la première raison de se rendre au travail pour les salariés de la French Tech. Et plus on travaille en équipe, plus on est heureux, quel que soit le type d'entreprise. Et plus on bouge dans la journée, plus on est heureux. Travailler en mode projet, profiter de tiers-lieux dans la journée, multiplier les moments et lieux d'échanges avec les collègues... les modes d'organisation du travail se transforment et les bureaux doivent suivre !

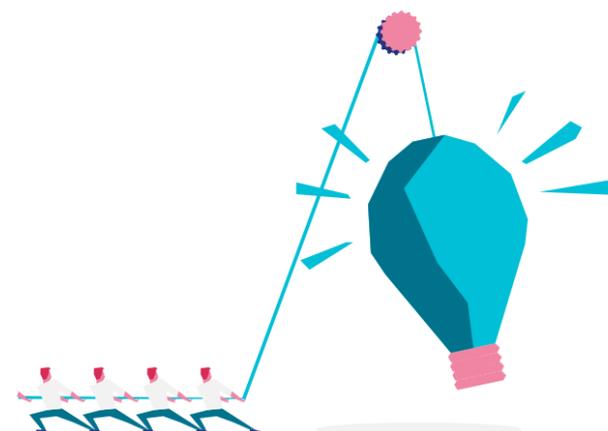
Je travaille souvent en équipe
68 % 39 %

Note de bien-être par fréquence tous secteurs confondus
Rarement : 5,9/10
De temps en temps : 6,5/10
Assez souvent : 7,1/10
Très souvent : 7,6/10

Je travaille en open space
88 % 49 %

Je travaille en bureau fermé
12 % 51 %

Je travaille à plusieurs endroits dans la même journée
57 % 34 %



ENSEIGNEMENT N° 4

Les bureaux, outil d'image et de fidélisation

Le bureau est devenu l'indispensable point de rassemblement qui permet à une entreprise de construire son identité collective. 84 % des salariés de la French Tech estiment que leurs bureaux ont un impact positif sur l'image et la réputation de leur entreprise. On attend désormais de lui qu'il soit le reflet fidèle de l'ADN et des valeurs de l'entreprise. L'hyper-attractivité du lieu garantit désormais la réputation de l'entreprise.

Ma société possède une culture d'entreprise
88 % 58 %

Mes bureaux reflètent bien cette culture
86 % 67 %



ENSEIGNEMENT N° 3

La distinction vie professionnelle/vie privée est dépassée

La recherche du plaisir et de la convivialité n'est plus réservée à la sphère privée. Au travail aussi, on veut se sentir bien, profiter de services pour se faciliter la vie, s'épanouir. Désormais, l'expérience utilisateur devient centrale. On pense d'abord aux usagers.

Un lieu de travail mais aussi un lieu de vie où on aime passer du temps
82 % 43 %

Vie sociale entre collègues...
• Aller boire un verre après le travail
69 % 26 %
• Déjeuner très souvent avec des collègues
81 % 55 %

Enquête de satisfaction SFL

L'objectif de cette enquête est de mieux appréhender la satisfaction des occupants du patrimoine de SFL et de ses interlocuteurs au travers de nombreux critères intrinsèques et extrinsèques aux locaux.

En 2017, l'enquête 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.

Une clientèle à très forte valeur ajoutée

Tous acteurs majeurs ou leaders sur leur marché – luxe, média, conseil, mode, banque, assurances, French Tech & digital, broker immobilier... – les clients de SFL partagent la même conviction : leurs bureaux sont un outil d'image et de performance. Pour ses clients, SFL conçoit des bureaux exceptionnels et les accompagne dans leur développement et leurs nouveaux besoins.

Finance/assurance



Avocats/conseils



Industrie



Autres



Digital/média



Mode



Immobilier



Parapublic



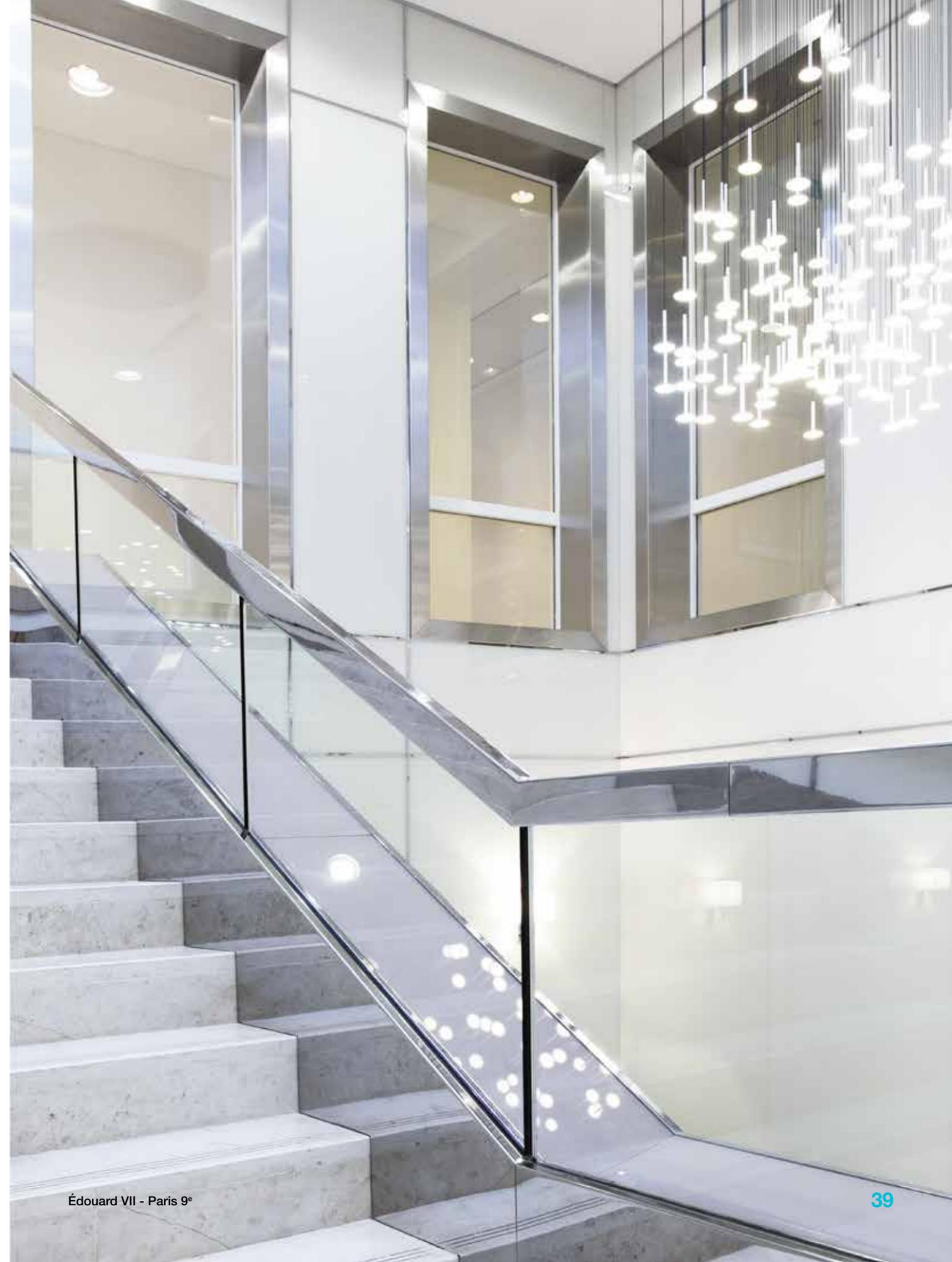
20

ensembles immobiliers

92%

des salariés de nos clients interrogés s'estiment satisfaits ou très satisfaits de leur immeuble

Source : Enquête de satisfaction SFL 2017.



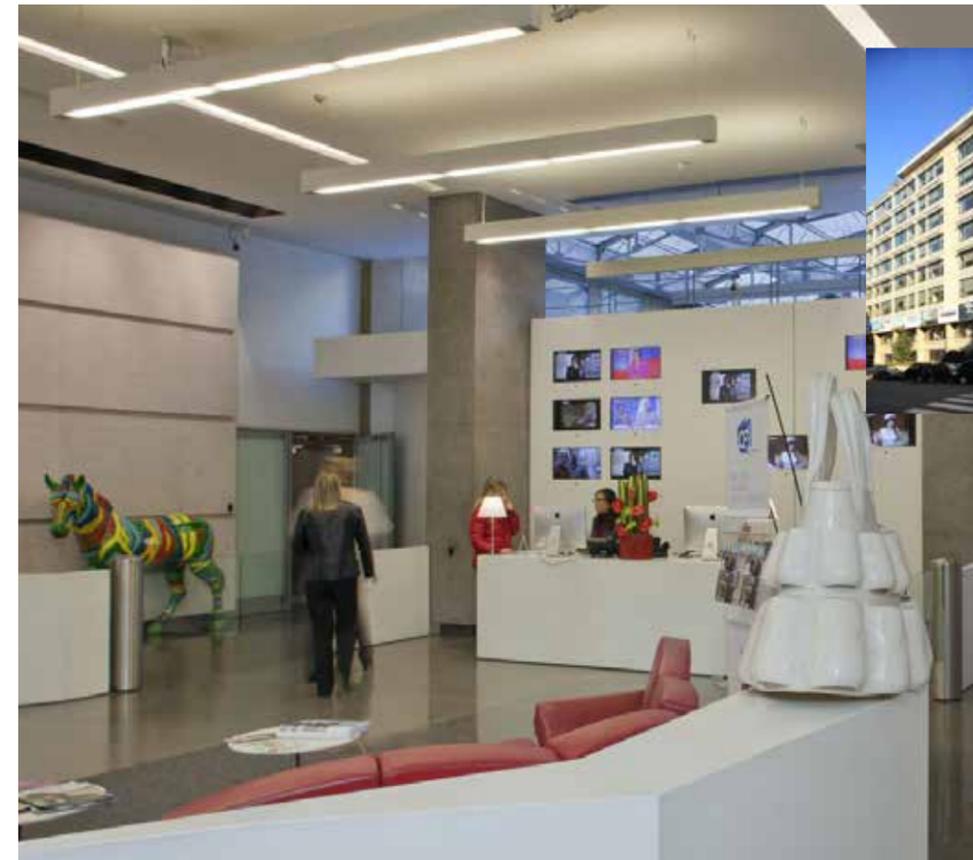
PARIS SCOPE

1. 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. 16 000 m² de surfaces commerciales situées aux niveaux R-1, Rdc, R+1 vont être entièrement restructurées dans les prochaines années.



2. 131 Wagram

131, avenue de Wagram, 75017 Paris

Année d'acquisition } 1999
 Clients } CBRE, TV5 Monde
 Superficie } 9 200 m²
 Certification } BREEAM in-Use

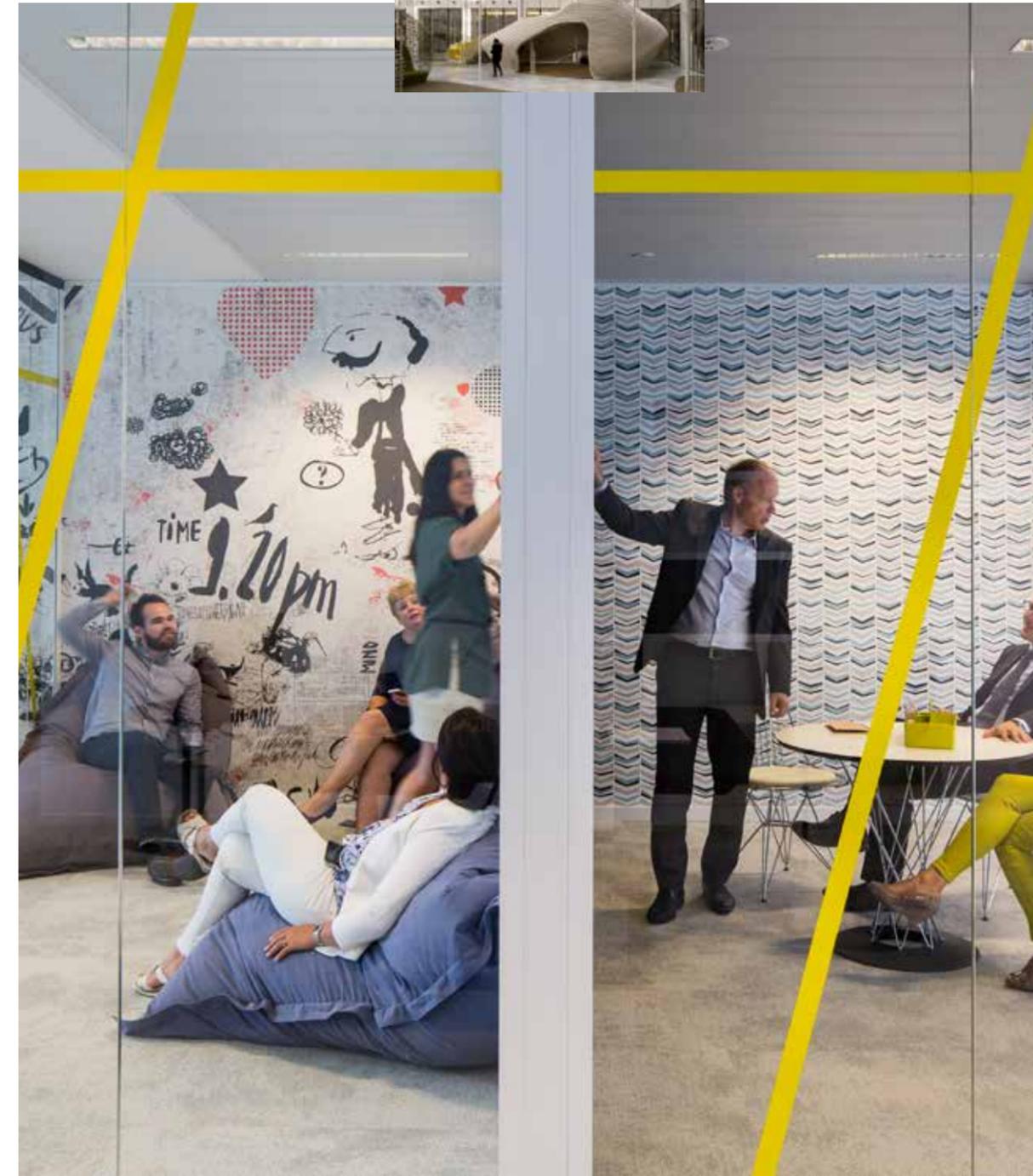
Cet immeuble, doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, se compose de 9 niveaux de bureaux élevés sur 5 sous-sols. Il comporte des plateaux lumineux d'environ 800 m² avec des aménagements flexibles, un auditorium, un restaurant...

3. #cloud.paris

81-83, rue de Richelieu, 75002 Paris

Année d'acquisition } 2004
 Clients } BlaBlaCar, Coty, Exane et Facebook
 Superficie } 35 000 m²
 Certifications } BREEAM Construction,
 BREEAM in-Use, 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, il accueille des sociétés très prestigieuses telles que BlaBlaCar, Exane... Il s'est illustré en remportant le trophée des SIIC 2015 « Ville & Avenir » et le MIPIM Awards 2016 « Best Office & Business Development ».





4. Galerie Champs-Élysées

82-88, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris
 Année d'acquisition } 2002
 Principaux clients } H&M, Häagen-Dazs, L'Occitane Pierre Hermé, McDonald's, Minelli, Paul et Promod
 Superficie } 8 700 m²
 Certification } BREEM 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 reconstruction. Entièrement redessinée par Jean Nouvel, elle a retrouvé fierté et élégance avec son style épuré. En 2016, SFL a lancé une activité de commerces éphémères pour pérenniser le flux et assurer l'attractivité commerciale de la galerie. Fin 2017 la galerie a accueilli au 86 Champs-Élysées le nouveau concept store développé par l'Occitane et Pierre Hermé.



5. 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 } BREEM in-Use

En 2007, SFL a transformé quatre immeubles mitoyens du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing. D'une surface de plus de 13 000 m² sur 7 étages, 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.



6. 96 Iéna

96, avenue d'Iéna, 75016 Paris
 Années d'acquisition } 2001 et 2007
 Principaux clients } Alma Capital, Caixa
 Superficie } 8 900 m²
 Certification } BREEM 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 proposant 3 façades sur rue, ce qui lui octroie une visibilité rare. Un projet de reconstruction est en cours d'instruction.



7. 90 Champs-Élysées

90, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris
 Années d'acquisition } 2002 et 2009
 Principaux clients } McKinsey, National Bank Of Kuwait et Bank of Communications
 Superficie } 8 900 m²
 Certification } BREEM Construction, BREEM in-Use

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





8. 9 Percier

9, avenue Percier, 75008 Paris
 Année d'acquisition } 2015
 Principaux clients } Fondation EDF, Helvetia, Arp Astrance
 Superficie } 6 700 m²
 Certification } BREEAM in-Use

Acquis en 2015 et ayant bénéficié d'une rénovation lourde en 2016, 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.



10. Washington Plaza

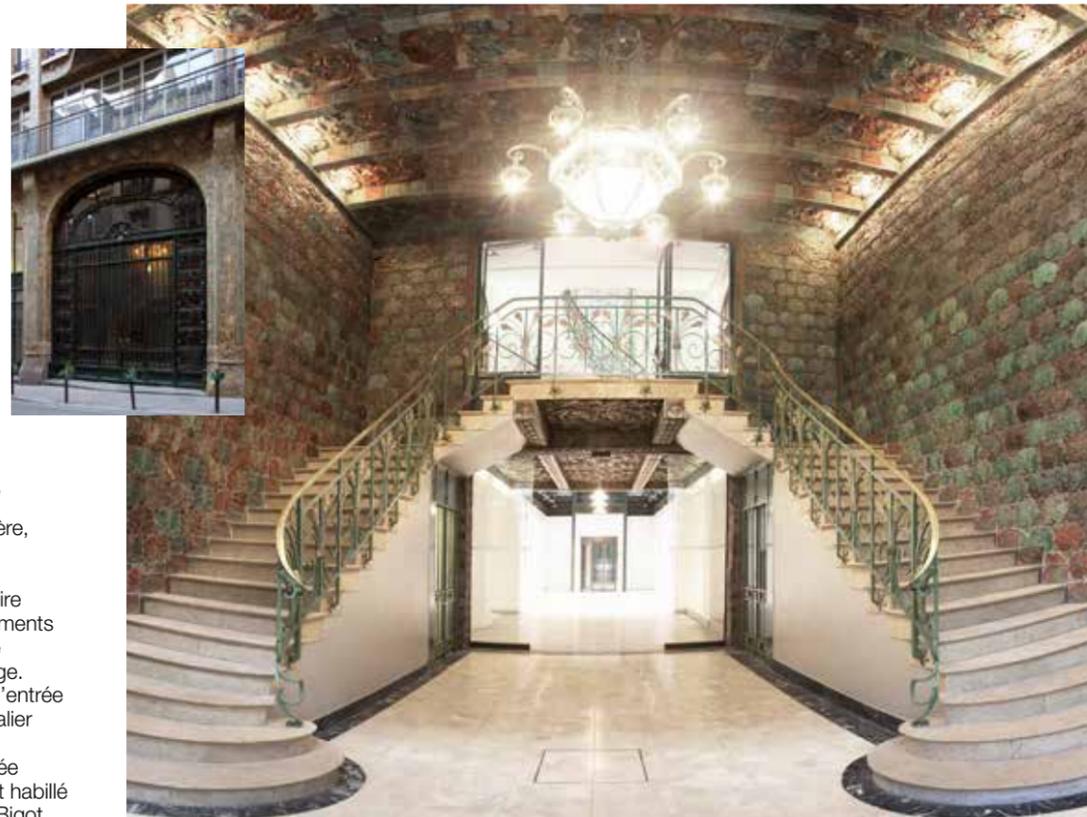
38-44, rue Washington, 75008 Paris
 Année d'acquisition } 2000
 Principaux clients } Candriam, Lagardère et Misys
 Superficie } 47 000 m²
 Certification } BREEAM in-Use

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

9. 6 Hanovre

6, rue de Hanovre, 75002 Paris
 Année d'acquisition } 1958
 Client } Pretty Simple
 Superficie } 4 600 m²
 Certification } BREEAM in-Use

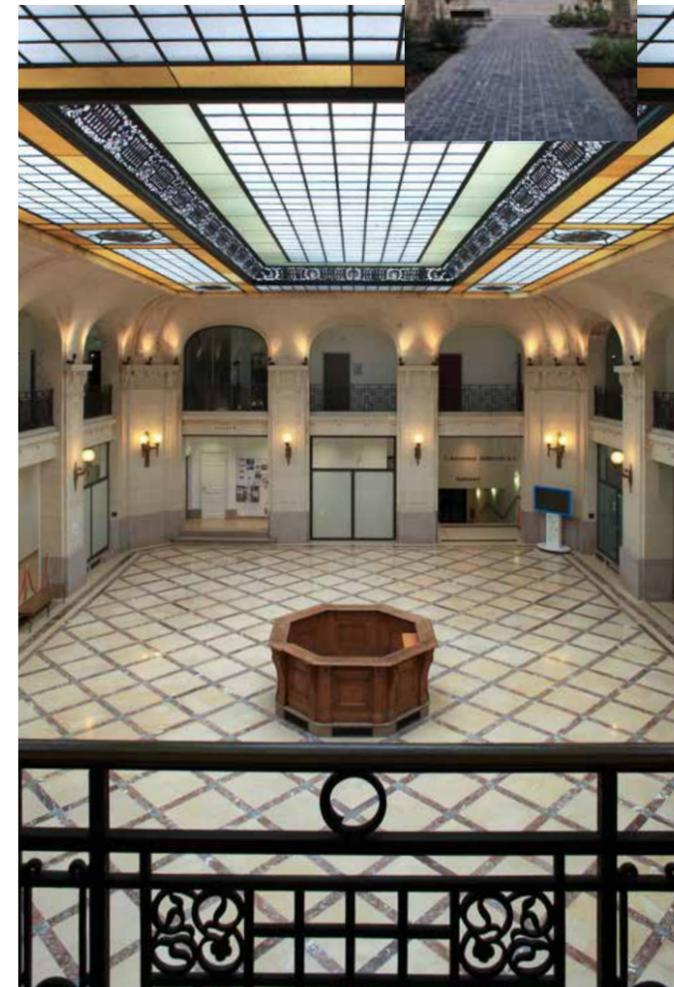
Au cœur de la Cité financière, derrière une façade « Art nouveau », cet immeuble de 1908, inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, est l'œuvre de l'architecte Adolphe Bocage. Il comporte un vaste hall d'entrée donnant sur un grand escalier en fer à cheval. Le béton de la façade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



11. Condorcet

4-8, rue Condorcet, 75009 Paris
 Année d'acquisition } 2014
 Client } GrDF
 Superficie } 24 900 m²
 Certification } BREEM 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.



12. 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 } BREEM in-Use

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

13. 92 Champs-Élysées

92, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris
 Année d'acquisition } 2000
 Principaux clients } WeWork, Zara
 Superficie } 7 700 m²
 Certifications } HQE®, BREEM 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®. Fin 2017, WeWork, leader mondial du coworking, a signé un bail ferme de 12 ans sur plus de 3 000 m².



14. 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®, BREEM in-Use

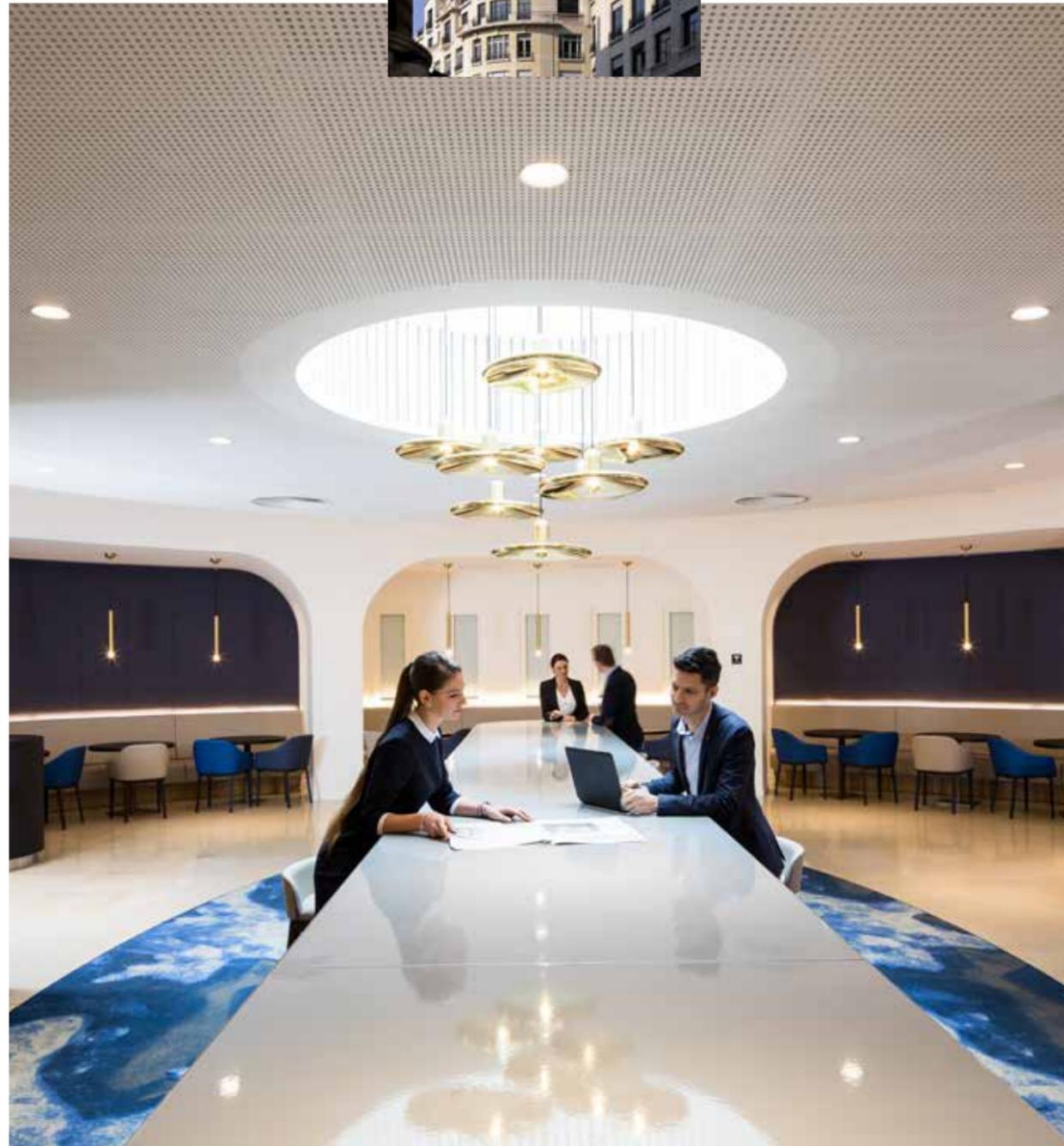
Niché entre la place de l'Étoile et la porte de Champerret, le « 112 Wagram » se distingue par l'élégance de son architecture industrielle, son design intérieur contemporain, l'utilisation de matériaux nobles, mais aussi par sa volumétrie intérieure, et par ses trois grandes terrasses ainsi que sa cour intérieure.

15. Cézanne Saint-Honoré

1-6, rue Paul Cézanne, 75008 Paris

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

Cet ensemble immobilier exceptionnel est constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 m de long. Fin 2016, l'immeuble s'est doté d'un nouveau pôle de services dédié aux occupants. Inspirés des codes de l'hôtellerie, les lieux ont été entièrement repensés par le Studio Putman, et offrent un espace de restauration bénéficiant d'un concept « food », d'un auditorium équipé de 100 places, de salles de réunion et d'un salon VIP.



16. Le Vaisseau

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

Année d'acquisition } 2006
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 a été rénové pour le réintégrer pleinement dans son environnement en réinterprétant le concept initial.



17. 112 Zola

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

Année d'acquisition : 2017
Superficie : 21 000 m²

Situé dans le 15^e arrondissement, le 112 Zola bénéficie d'une localisation privilégiée à deux pas de lieux remarquables parisiens. Son environnement est à la fois commercial, tertiaire et résidentiel. Construit en 1966 par les architectes Raymond Lopez et Fernand Leroy, l'immeuble se développe sur une parcelle arborée traversante et bénéficie d'une double adresse. Libéré en novembre 2017 par son occupant historique (SMA), l'immeuble sera entièrement restructuré par SFL pour devenir un nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale.



18. Rives de Seine

68-74, quai de la Râpée, 75012 Paris
 Année d'acquisition } 2004
 Client } Natixis
 Superficie } 22 700 m²
 Certification } BREEM 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'une visibilité remarquable.



19. 103 Grenelle

103, rue de Grenelle, 75007 Paris
 Année d'acquisition } 2006
 Principaux clients } Amiral Gestion, Calvin Klein, ESMA, Molotov TV, Regus et Shinsegae
 Superficie } 18 900 m²
 Certifications } HQE®, BREEM in-Use

Sur la Rive Gauche, dans le 7^e arrondissement, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe », puis l'Administration des Lignes télégraphiques. L'immeuble de près de 20 000 m² développe des bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE®. En 2017, des travaux de modernisation de l'accueil et de service ont été effectués.

20. Édouard VII

16-30, boulevard des Capucines, 75009 Paris
 Année d'acquisition } 1999
 Principaux clients } Ashurst, Bird&Bird, Klépierre, l'Olympia et Boulanger
 Superficie } 54 100 m²
 Certification } BREEM in-Use



Édifié sur une parcelle d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien « Édouard VII » est situé au cœur d'un des quartiers les plus vivants de Paris. Son emplacement et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. Au 3^e trimestre 2016, la mise en couleurs des façades des boutiques de la rue Édouard VII a été réalisée, insufflant un aspect moderne et attractif.



PER
FOR
MAN
CES

Investissements

En janvier 2017, SFL a procédé à l'acquisition, pour 165 M€, de l'immeuble 112 Zola, situé 112-122 avenue Émile Zola dans le 15^e arrondissement de Paris.

Cet immeuble de bureaux de 21 000 m² environ, bâti en 1966 sur une parcelle de 6 300 m², était le siège historique du groupe SMA. Le transfert définitif de l'actif est intervenu, à la libération du site par SMA, en novembre 2017.

Cet ensemble, qui sera intégralement restructuré en trois ans environ, a vocation à devenir un nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale.



112 Zola - Paris 15^e

165 M€ (net vendeur)
Montant de l'investissement en 2017

Arbitrage

Dans le cadre de sa politique de création de valeur et d'arbitrage, SFL a cédé à Primonial, en septembre 2017, l'immeuble In/Out situé 46 quai Le Gallo à Boulogne.

Acquis en 2000 par SFL dans le cadre d'une opération de « sale and lease back », cet immeuble d'environ 35 000 m² avait fait l'objet d'une lourde restructuration démarrée en 2011 pour le transformer en un campus de bureaux exceptionnel du croissant ouest. Il est intégralement loué, depuis 2015, à l'OCDE.

La vente de cet actif, au prix de 445 M€, dégage une plus-value dans les comptes consolidés de SFL de 80 M€ par rapport à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2016, illustration de la pertinence du modèle économique de création de valeur de SFL.



In/Out - Boulogne-Billancourt

445 M€ (net vendeur)
Montant des cessions en 2017

Commercialisation

SFL a signé de nombreux baux au cours de l'année 2017, représentant environ 21 000 m² de surfaces.

En 2017, le marché locatif a progressé en volume avec 2,6 millions de m² commercialisés en Île-de-France. La demande des entreprises s'est renforcée, probablement liée à une confiance restaurée, et à la rareté des produits de qualité disponibles.

Le taux de vacance en Île-de-France au 31 décembre 2017 est au plus bas depuis 2007 à 6,4 % représentant 3,4 millions de m² en disponibilité immédiate, dont 14 % de produits neufs ou équivalent. Dans Paris intra-muros, le taux de vacance baisse à 3,0 %, illustration de la pénurie d'offres disponibles.

Dans ce contexte, SFL a signé de nombreux baux en 2017, représentant environ 21 000 m² de surfaces. À noter, en particulier, les opérations suivantes :

- la commercialisation de l'intégralité des surfaces vacantes de l'immeuble 103 Grenelle (2 900 m²), en deux baux signés avec Édouard Denis Développement et avec Calvin Klein,
- la commercialisation de 3 500 m² dans l'immeuble Cézanne Saint-Honoré à LEK et à KBL Richelieu,
- la commercialisation à divers locataires de 2 800 m² dans le Washington-Plaza,

- la commercialisation de 3 400 m² à WeWork dans le 92 Champs-Élysées,
- le renouvellement du bail du Théâtre Édouard VII,
- la commercialisation à l'Occitane – Pierre Hermé de leur tout nouveau concept store ouvert en décembre 2017 dans la Galerie des Champs-Élysées.

Les commercialisations 2017 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 733 €/m² et de 629 €/m² en économique, illustration de la capacité de SFL à obtenir, grâce à la qualité et à la rareté de ses produits, des niveaux de loyers en progression et à contenir les mesures d'accompagnement.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 96,4 % contre 97,0 % un an plus tôt, la vacance financière (EPRA Vacancy rate) s'établissant à 3,1 % comme c'était le cas au 31 décembre 2016, autre illustration de l'excellente attractivité du patrimoine de SFL et de sa capacité à maintenir totalement occupés ses immeubles en exploitation.

96,4 %

Taux d'occupation physique

3,1 %

Taux de vacance financière EPRA

Développement

Le pipeline de développement au 31 décembre 2017 porte sur environ 13 % du patrimoine de SFL et concerne principalement trois projets phares.

Ces trois projets seront déployés sur les quatre prochaines années, à savoir :

- le socle de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré qui représente environ 15 000 m² de surfaces commerciales, à proximité immédiate du musée du Louvre sur l'axe de la rue de Rivoli,
- l'immeuble de bureaux 112 Zola, acquis en 2017, qui a vocation à devenir, après restructuration intégrale, un grand centre d'affaires de 24 000 m² environ au cœur du 15^e arrondissement de Paris,
- l'immeuble du 96 avenue d'Iéna, de 9 000 m² environ, qui bénéficie d'un emplacement exceptionnel et qui sera entièrement réhabilité pour offrir des prestations au meilleur niveau d'exigence.

Tous ces projets présentent les caractéristiques intrinsèques permettant de réaliser, après restructuration, des immeubles de qualité exceptionnelle et de créer ainsi un surcroît de valorisation du patrimoine de SFL.

Au cours de l'année 2017, les phases d'étude de faisabilité et d'obtention des autorisations administratives ont été poursuivies ou déployées afin d'être en mesure de démarrer les travaux dès 2018.



Louvre Saint-Honoré - Paris 1^{er}



112 Zola - Paris 15^e



96 Iéna - Paris 16^e

Revenus locatifs

Les revenus locatifs s'élèvent à 195,8 M€

au 31 décembre 2017 contre 198,1 M€ au 31 décembre 2016.

Bien que globalement en légère diminution, les loyers progressent, à périmètre constant, de 3,6 %, conséquence des très bonnes performances commerciales engrangées en 2016 et 2017.

À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 6,2 M€ (+ 3,6 %) du fait des nouvelles locations intervenues en 2016 et 2017, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré, 9 Percier et 103 Grenelle.

Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 2,6 M€, plusieurs plateaux ayant fait l'objet de rénovation complète suite à des départs de locataires.

La cession de l'immeuble In/Out génère une baisse de revenus de 3,3 M€ sur l'exercice par rapport à 2016.

Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires ont généré un produit net de 0,5 M€ en 2017 contre 3,2 M€ en 2016.

195,8 M€
Revenus locatifs consolidés

+ 3,6 %
Croissance des revenus locatifs
à périmètre constant

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

Immeubles	2017	2016	2015
Édouard VII	28,8	27,7	24,2
Washington Plaza	21,5	21,4	18,6
#cloud.paris	16,3	16,6	1,0
Louvre Saint-Honoré	14,7	13,2	9,8
Cézanne Saint-Honoré	12,6	14,0	16,2
Galerie Champs-Élysées	11,6	11,4	12,5
Rives de Seine	10,3	10,3	10,2
In/Out*	9,7	13,0	2,7
Condorcet	9,6	9,2	8,7
Hausmann Saint-Augustin	9,5	9,6	9,5
92 Champs-Élysées	8,8	10,5	10,4
103 Grenelle	8,5	9,1	8,0
90 Champs-Élysées	6,8	6,7	5,8
96 Léna	4,2	4,2	3,8
131 Wagram	4,0	4,1	5,4
112 Wagram	3,1	3,2	3,1
176 Charles de Gaulle	2,9	2,8	2,6
9 Percier	2,5	1,2	0,8
6 Hanovre	1,4	1,3	1,3
112 Zola	0,0	-	-
Le Vaisseau	- 0,6	0,0	0,0
Immeubles SFL au 31 décembre	186,3	189,4	155,1
Frais généraux et divers	- 22,6	- 18,2	- 18,4
TOTAL EBITDA	163,7	171,2	136,7

* Immeuble cédé le 30/09/2017.

Valeur du patrimoine

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31/12/2017 à 6 229 M€ en valeur de marché hors droits et à 6 619 M€ en valeur de remplacement, droits inclus.

La valeur du patrimoine a donc progressé de 8,6 % par rapport au 31 décembre 2016, et de 12,6 % à périmètre constant.

Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient principalement 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 et à l'amélioration des conditions locatives.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA "topped-up" NIY) est de 3,2 % au 31 décembre 2017 contre 3,6 % au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2017, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA) de la Société s'élève à 3 729 M€, soit 80,1 €/action, contre 66,2 €/action au 31 décembre 2016, en progression de 21,0 %.

6,2 Md€ (HD)
Valeur du patrimoine

388 100 m²
Surface totale

Actif Net Réévalué (en millions d'euros)

	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Capitaux propres part du Groupe	3 763	3 123	2 713
Actions d'autocontrôle	11	14	17
Plus-values latentes	17	16	14
Annulation Juste Valeur instruments financiers	- 1	0	0
Annulation impôts différés	99	81	102
ANR EPRA	3 889	3 234	2 845
ANR EPRA / action	83,6 €	69,5 €	61,2 €
Juste Valeur instruments financiers	1	0	0
Juste Valeur dette taux fixe	- 63	- 71	- 23
Impôts différés	- 99	- 81	- 102
ANNR EPRA	3 729	3 082	2 721
ANNR EPRA / action	80,1 €	66,2 €	58,5 €
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529	46 529

80,1 €
ANNR EPRA / action

Résultats

En 2017, SFL démontre sa capacité à maintenir des agrégats opérationnels à des niveaux historiquement élevés,

grâce à un patrimoine en exploitation presque intégralement loué au meilleur niveau du marché et à un coût de financement optimisé.

Les revenus locatifs consolidés ont atteint 195,8 M€ en 2017 contre 198,1 M€ en 2016 et les loyers nets 184,9 M€ contre 187,6 M€ respectivement.

Le résultat opérationnel, retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine, s'élève à 164,1 M€ en 2017 contre 169,7 M€ en 2016.

La cession de l'immeuble In/Out en septembre 2017 a dégagé une plus-value de 80,3 M€ en 2017 (par rapport à sa valeur d'expertise du 31 décembre 2016) et la variation de valeur des immeubles de placement atteint 635,1 M€ sur l'exercice.

Les charges financières nettes s'élèvent à 40,7 M€ en 2017 contre 48,1 M€ en 2016, une nouvelle fois en forte baisse. Les charges financières récurrentes diminuent de 4,7 M€ en 2017, du fait de la baisse du coût moyen de refinancement de SFL et de la réduction de son volume d'endettement.

Le résultat net récurrent part du Groupe (EPRA) progresse en 2017 de 1,5 % à 102,4 M€ contre 100,9 M€ en 2016.

Le résultat net consolidé 2017 s'élève à 796,3 M€ et à 685,3 M€ en part du Groupe.

195,8 M€

Revenus locatifs
+ 3,6 % à périmètre constant vs 2016

685,3 M€

Résultat net part du Groupe
504,1 M€ en 2016

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

	2017		2016		2015	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	195,8	0	198,1	0	168,8	0
Charges immobilières nettes de récupération	- 10,9	0	- 10,5	0	- 14,3	0
Loyers nets	184,9	0	187,6	0	154,5	0
Autres revenus et produits	2,2	0	2,9	0	2,4	0
Amortissements et provisions	0,3	0	- 1,6	0	- 1,3	0
Personnel et frais généraux	- 20,4	- 3,0	- 19,2	0	- 20,2	0
Résultat opérationnel, hors cessions et var. val.	167,0	- 3,0	169,7	0	135,3	0
Résultat des cessions	0	80,3	0	0	0	0
Variation de valeur des immeubles	0	635,1	0	438,0	0	513,7
Résultat dans les entreprises associées	0	0	0	0	0	0
Résultat financier	- 41,2	0,5	- 46,0	- 2,1	- 47,3	- 22,3
Impôts	- 9,2	- 33,3	- 8,3	11,6	- 8,9	- 25,3
Résultat net	116,6	679,7	115,3	447,6	79,1	466,1
Résultat des minoritaires	- 14,2	- 96,8	- 14,4	- 44,4	- 13,3	- 39,0
Résultat net part du Groupe	102,4	582,9	100,9	403,2	65,8	427,1
Résultat net récurrent par action – part du Groupe	2,20 €		2,17 €		1,41 €	

102,4 M€

Résultat net récurrent (EPRA) part du Groupe
+ 1,5 % vs 2016

Dette financement

En octobre 2017, l'agence de notation S&P a amélioré **la notation de SFL à BBB+, perspective stable.**

La structure d'endettement de SFL s'est à nouveau améliorée en 2017, avec une baisse de son coût moyen à 1,7 %, une baisse du ratio LTV (Loan To Value) à 24,6 % et une hausse du ratio ICR (Interest Cover Ratio) à 4,0 fois.

En 2017, SFL a remboursé le solde de 301 M€ de la souche obligataire émise en novembre 2012 et mis en place deux nouvelles lignes bancaires corporate revolving pour un montant global de 250 M€, confortant ainsi sa capacité à saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

Au 31 décembre 2017, l'endettement net consolidé de SFL s'établit à 1 631 M€, d'une maturité moyenne de 4,5 années et à un taux moyen, après couverture, de 1,7 %. SFL dispose, par ailleurs, de 760 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées qui peuvent être tirées à tout moment.

4,5 ans
Maturité moyenne

1,7 %
Coût moyen spot (après couvertures)

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

	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Emprunts obligataires	1 000	1 301	1 456
Emprunts bancaires	444	445	162
Emprunts hypothécaires	203	205	208
Crédit-bail immobilier	0	0	27
Total dette brute	1 647	1 951	1 853
Trésorerie	16	20	12
Dette nette	1 631	1 931	1 841
Lignes de crédit non utilisées	760	540	610
Patrimoine (droits inclus)	6 619	6 092	5 519
Loan To Value	24,6 %	31,7 %	33,4 %
ICR	4,0x	3,7x	2,6x
Maturité moyenne (années)	4,5	4,4	4,9
Coût moyen spot (après couvertures)	1,7 %	1,9 %	2,4 %

24,6 %
Loan To Value

BBB+/A-2 perspective stable
Notation S&P

Indicateurs de performance EPRA

SFL calcule ses indicateurs de performance conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Les principaux indicateurs, dont les définitions sont détaillées sur le site de l'EPRA (www.epra.com), sont résumés ci-après :

Indicateurs de Performance EPRA

(en millions d'euros)	31/12/17	31/12/16	31/12/15
EPRA Earnings	102,4	100,9	65,8
/ share	2,2 €	2,2 €	1,4 €
EPRA NAV	3 889,0	3 233,9	2 845,3
/ share	83,6 €	69,5 €	61,2 €
EPRA NNAV	3 728,9	3 081,8	2 721,0
/ share	80,1 €	66,2 €	58,5 €

(en %)	31/12/17	31/12/16	31/12/15
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,8 %	2,9 %	2,8 %
EPRA « Topped-up » NIY	3,2 %	3,6 %	3,8 %
EPRA Vacancy Rate ⁽¹⁾	3,1 %	3,1 %	5,1 %
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	13,6 %	12,9 %	18,1 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	12,2 %	11,1 %	14,4 %

(1) Group share.

Résultat net récurrent part du Groupe EPRA (EPRA Earnings)

(en millions d'euros)	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Résultat net – part du Groupe	685,3	504,1	492,9
Déduction :			
Résultat des cessions	- 80,3	-	-
Charges exceptionnelles liées aux cessions	3,0	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	- 635,1	- 438,0	- 513,7
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	- 0,6	2,1	22,3
Impôts associés aux postes ci-dessus	33,3	- 11,6	25,3
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	96,8	44,3	39
Résultat net récurrent – part du Groupe EPRA	102,4	100,9	65,8

EPRA NAV / EPRA NNAV

Cf. page 63 : tableau de l'Actif Net Réévalué.

EPRA Net Initial Yield / EPRA « Topped-up » NIY

(en millions d'euros)	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Valeur du patrimoine hors droits	6 229	5 736	5 242
dont développements	- 421	- 313	- 233
Patrimoine hors droits, hors développements	5 808	5 423	5 010
Droits attachés	370	332	261
Patrimoine droits inclus, hors développements (B)	6 178	5 755	5 271
Loyer cash annualisé	179	170	151
Charges non récupérées	- 4	- 3	- 6
Loyer annuel net (franchises déduites) (A)	175	167	145
À ajouter : franchises et autres mesures d'accompagnement	24	41	53
Loyer annuel net (C)	199	208	198
EPRA NIY (A/B)	2,8 %	2,9 %	2,8 %
EPRA « Topped-up » NIY (C/B)	3,2 %	3,6 %	3,8 %

EPRA Cost Ratios

(en millions d'euros)	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Charges de structure	23,3	19,2	20,2
Charges locatives nettes	10,9	10,5	14,3
À exclure : charges sur mandats de gestion	- 6,0	- 5,3	- 5,1
À exclure : participation des salariés liée aux cessions	- 3,0	-	-
EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A)	25,3	24,5	29,4
Coûts de vacance directs	2,7	3,5	6,1
EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B)	22,6	21,1	23,4
Loyer brut	195,8	198,1	168,8
À exclure : chiffre d'affaires sur mandats de gestion	- 10,5	- 8,7	- 6,4
Revenu locatif brut (C)	185,3	189,4	162,4
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	13,6 %	12,9 %	18,1 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	12,2 %	11,1 %	14,4 %

SFL en Bourse et actionnariat

L'action SFL a clôturé l'année 2017 à 54,61 €
contre 48,95 € fin 2016, en hausse de 11,6 % sur un an.

L'indice EPRA Europe a évolué de + 9,3 % et le CAC 40 de + 9,3 % sur la même période. Les volumes échangés de l'action SFL sont restés stables, avec 2 551 titres échangés en moyenne par jour, soit 133 milliers d'euros. Au cours de l'exercice 2017, SFL a versé en avril un dividende de 1,05 € par action qui faisait suite à une

distribution de 1,05 € par action en novembre 2016. Le Conseil d'administration, qui a décidé de rétablir, dans un souci de simplification, une distribution annuelle unique, proposera à l'Assemblée générale du 20 avril 2018 la distribution en numéraire d'un dividende de 2,30 € par action.

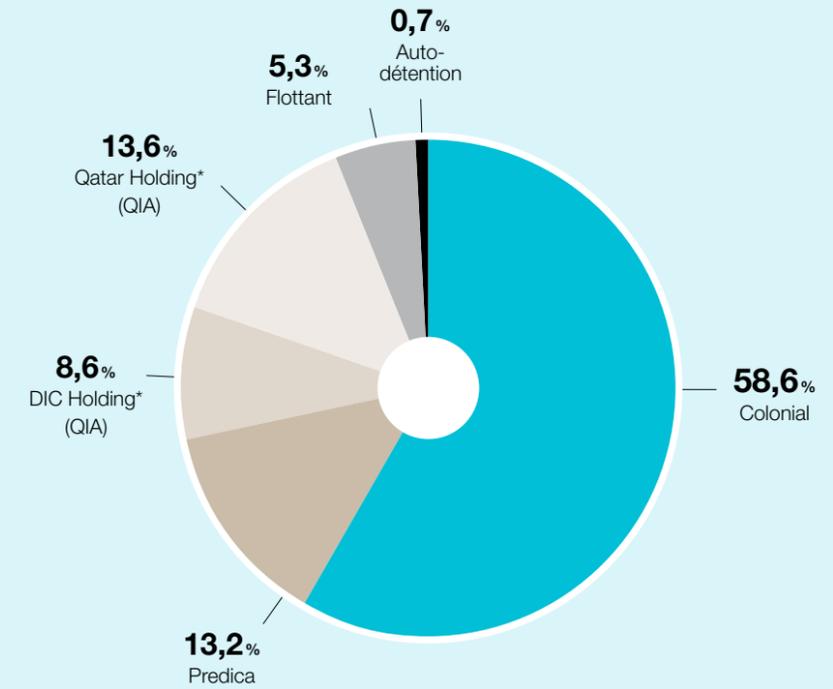
PERFORMANCE BOUSIÈRE 2017⁽¹⁾



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

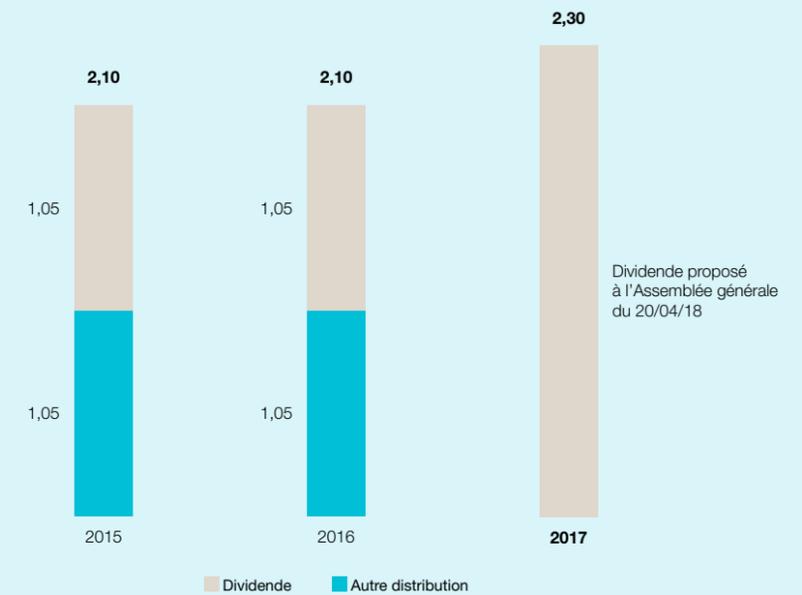
+11,6 %
Croissance du cours de l'action sur un an

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL au 31 décembre 2017 (46,5 millions d'actions)



* Agissant de concert.

DIVIDENDE PAR ACTION (en euros/action)



SFL

Société anonyme au capital
de 93 057 948 euros

Siège social

42, rue Washington
75008 Paris

Contact

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,
Yohann Gendry,
Clément Guillaume,
IBO,
Nicolas Krief,
Paul Maurer,
Paul Rousteau,
Seignette Lafontan.

Conception et réalisation | 



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.

