

R A P P O R T A N N U E L 2 0 1 4

SFL

SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

L' a c t i o n p r i m e

06

ACTIONS



28

INNOVATION
R&D



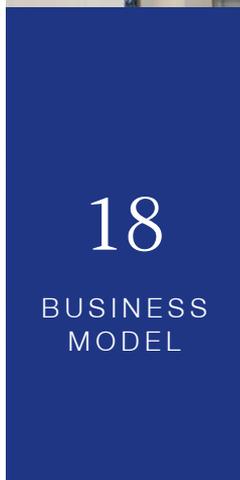
48

ACTIVITÉ
2014



18

BUSINESS
MODEL



40

PATRIMOINE



4 466 M€

Valeur du patrimoine
hors droits

151,5 M€

Revenus locatifs

33,4 %

Loan to value

49,4 €

ANR par action
(EPRA NNNAV)394 000 m²

Patrimoine

79 %

QCA

80 %

Bureaux

100 %

d'actifs certifiés
BREEAM In-Use

Crée en 1879, SFL est la plus ancienne foncière française. Elle est aujourd'hui une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), leader sur le segment « prime » de l'immobilier tertiaire parisien. Avec un patrimoine de près de 4,5 milliards d'euros, implanté dans le cœur de Paris à 93 %, notre stratégie de « pure player » consiste à acheter des actifs pour renforcer notre leadership et les valoriser tout au long de leur détention pour proposer des espaces de travail performants, développant une valeur d'usage pour nos clients, doublés d'un service sans faille. Notre portefeuille de clients regroupe des sociétés prestigieuses et de grande qualité opérant dans les secteurs du conseil, des médias, du digital, du luxe, de la finance et de l'assurance. Ils sont au cœur de notre business model. Ce positionnement « prime », exigeant et ambitieux, nécessite un savoir-faire spécifique, une connaissance fine du marché, des produits, de nos clients et de leur environnement professionnel. En tant que foncière intégrée spécialisée, c'est notre ambition de chaque jour et nous sommes fiers des résultats obtenus encore cette année. Cette ambition est celle de 135 ans d'histoire et d'un futur qu'il faut sans cesse réinventer...

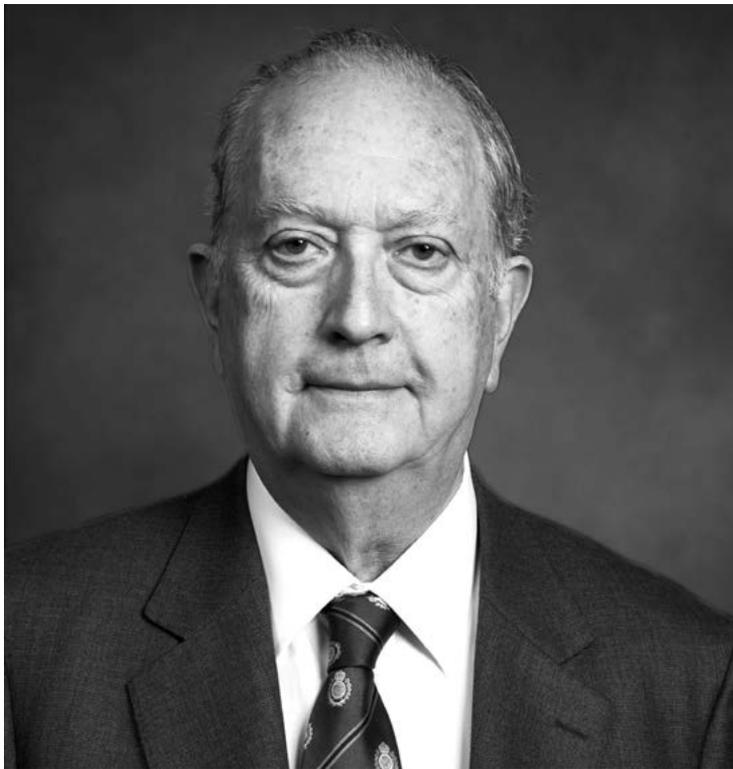
“

Dans un marché qui évolue de plus en plus vite, l'action prime pour s'adapter et répondre aux exigences de nos clients.

”

Interview croisée,

du Président du Conseil d'administration
et du Directeur général



Juan José Brugera Clavero,
Président du Conseil d'administration

2014 A ÉTÉ UNE ANNÉE RICHE
EN ÉVÉNEMENTS POUR SFL. QUEL BILAN
FAITES-VOUS DES ACTIONS MENÉES ?

J.J.B.C. : SFL a vu son actionnariat consolidé et stabilisé en 2014, avec le maintien du contrôle par Colonial et la sortie de plusieurs actionnaires minoritaires au bénéfice de fonds qataris et du renforcement de Predica. Nous avons également connu cette année une évolution de la gouvernance de notre société avec le départ, en juillet, de Bertrand Julien-Laferrière. Dans ce contexte, le Conseil d'administration a réaffirmé son attachement à notre stratégie de foncière de référence de l'immobilier tertiaire « prime » parisien et a choisi, pour la mettre en œuvre, de conforter l'équipe en place qui fait preuve de beaucoup de dynamisme et de réactivité, en nommant Nicolas Reynaud Directeur général et Dimitri Boulte Directeur général délégué.

N.R. : Il est vrai que 2014 a été une année de concrétisations à de nombreux égards pour SFL. Après plusieurs années d'investissements significatifs destinés à la restructuration et à la montée en gamme de notre patrimoine, nous sommes maintenant en situation d'en récolter les fruits. En particulier, les commercialisations ou précommercialisations que nous avons accomplies en 2014 à des niveaux de loyers stables dans un marché locatif qui reste toujours difficile et sélectif démontrent que l'offre de bureaux que nous proposons répond parfaitement aux demandes de notre clientèle très exigeante. Mais c'est aussi l'illustration que notre modèle de foncière intégrée, qui permet d'avoir toutes les compétences nécessaires aux différents stades de la vie de l'immeuble, est pertinent.

“

Après plusieurs années d'investissements significatifs destinés à la restructuration et à la montée en gamme de notre patrimoine, nous sommes maintenant en situation d'en récolter les fruits.

”

En parallèle, nous avons optimisé la composition de notre dette en renforçant notre liquidité et en allongeant sa maturité moyenne. La vente de nos parts dans SIIC de Paris a également contribué à améliorer notre capacité d'investissement qui s'est matérialisée par l'acquisition de l'immeuble Condorcet, siège de GrDF, en décembre 2014.

QUELS SONT LES ENJEUX DE SFL POUR LES ANNÉES À VENIR ?

J.J.B.C. : Dans un marché parisien de l'investissement très prisé des investisseurs et donc très compétitif, SFL, après avoir effectué un travail conséquent sur son patrimoine existant, doit être en mesure de trouver de nouveaux relais de croissance et de création de valeur. En particulier, l'acquisition d'immeubles ou de portefeuilles, en cohérence avec le positionnement et la stratégie du groupe, reste au cœur de son modèle.

N.R. : De grands sujets opérationnels continuent de mobiliser nos équipes. Les commercialisations d'« In/Out » à Boulogne et celle de « #cloud.paris » à côté de la Bourse, deux opérations phares qui intègrent le savoir-faire de SFL en matière de réhabilitation de grands ensembles de bureaux, sont des enjeux majeurs pour 2015. À moyen long terme, nous aurons également à cœur de poursuivre la transformation et la valorisation de nos actifs qui recèlent encore, de par leur positionnement et leurs caractéristiques propres, beaucoup de potentiel.



Nicolas Reynaud,
Directeur général

Équipe de direction



FABIENNE
BOILEAU

Directeur
financier



DIMITRI
BOULTE

Directeur
général délégué,
Directeur des
opérations



FRANÇOIS
DERRIAN

Directeur
des ressources
humaines



AUDE
GRANT

Directeur de
la stratégie
immobilière et
des transactions



FRANCK
MORIN

Directeur
valorisation et
gestion d'actifs



Gouvernance



NICOLAS
REYNAUD

Directeur
général



FRANÇOIS
SEBILLOTTE

Secrétaire
général,
Secrétaire
du conseil

ÉRIC
OUDARD

Directeur
technique et
développement



Conseil d'administration

Président : Juan José BRUGERA CLAVERO
Administrateurs : Pere VIÑOLAS SERRA (Vice-Président),
Angels ARDERIU IBARS, Jacques CALVET,
Anne-Marie de CHALAMBERT, Jean-Jacques DUCHAMP,
Chantal DU RIVAU, Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA,
Carmina GAÑET CIRERA, Carlos KROHMER,
Luis MALUQUER TREPAT, Anthony WYAND,
Reig Capital Group Luxembourg SARL (représenté par Carlos
ENSENAT REIG)

Comité d'audit et des comptes

Président : Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA
Membres : Jacques CALVET, Jean-Jacques DUCHAMP

Comité de rémunérations et de sélection

Président : Anthony WYAND
Membres : Anne-Marie de CHALAMBERT, Pere VIÑOLAS SERRA

Comité exécutif et stratégique

Président : Juan José BRUGERA CLAVERO
Membres : Jean-Jacques DUCHAMP, Carmina GAÑET
CIRERA, Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des administrateurs indépendants

Membres : Jacques CALVET, Anne-Marie de CHALAMBERT,
Anthony WYAND.

Composition du Conseil d'administration et des Comités du Conseil au 11 février 2015

DES ACTIONS

Tangibles, Cohérentes, Valorisantes



FINANCE

Émission d'emprunt
obligataire

Dans l'optique de renforcer sa liquidité et d'allonger la maturité moyenne de sa dette, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à sept ans, assorti d'un coupon de 1,875 %. Dans la foulée, elle a lancé une offre de rachat de ses deux souches obligataires de mai 2016 et novembre 2017 à hauteur de 300 millions d'euros nominal.



COMMERCIALISATION

Une année dynamique

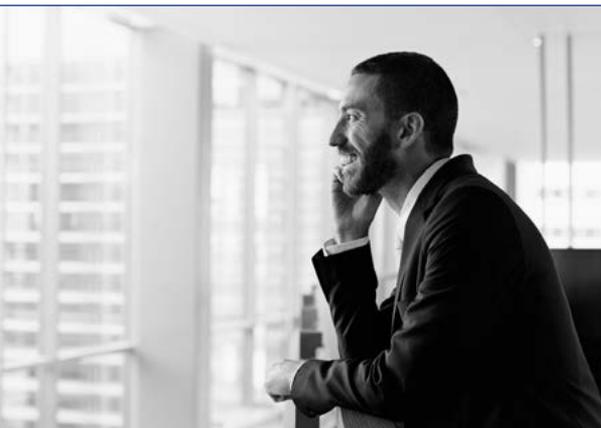
Dans un marché encore tendu, SFL a animé le segment du QCA avec plus de 30 000 m² de surfaces louées. Parmi elles, de très belles signatures comme les 7 500 m² de bureaux dans le « Louvre Saint-Honoré », pré-loués à Fast Retailing, les 5 700 m² de bureaux du « 90 Champs-Élysées » pré-commercialisés à un grand cabinet de conseil international, ainsi que deux grands plateaux de bureaux de « Cézanne Saint-Honoré ». Le taux d'occupation physique atteint ainsi 87,1 % à fin 2014, contre 82 % un an plus tôt.

Faits
Marquants

INAUGURATION

Hôtel Indigo

Le premier hôtel Indigo (InterContinental Hotels Group – IHG) a ouvert en France en octobre à Édouard VII, site exceptionnel du IX^e arrondissement qui constitue à lui seul un quartier unique à Paris par sa taille (54 100 m²) comme par la mixité des usages. L'Indigo Paris Opéra est un boutique-hôtel proposant 57 chambres dont 7 suites en duplex, un restaurant et un wine bar.



CESSION

Participation
dans
SIC de Paris

SFL a cédé sa participation de 29,63 % du capital de la foncière SIC de Paris en juillet. Le produit de cette opération permet à SFL d'améliorer ses ratios d'endettement et d'augmenter significativement sa capacité d'investissement.

LANCEMENT

1^{re} édition du
Paris WorkPlaceLIVRAISON
Washington Plaza

Après deux ans de travaux de modernisation, le Washington Plaza se réinvente et fait peau neuve. Il s'ouvre sur un nouveau hall d'accueil redimensionné, donnant sur l'avenue de Friedland, et des espaces communs conviviaux, fonctionnels et confortables invitant les collaborateurs à l'échange, au travail et à la communication. L'offre de services a également été optimisée et étoffée pour s'accorder à cette montée en gamme et répondre aux attentes de nos clients.

(Voir le détail de cette opération en p.12).



L'observatoire de la Métropole du Grand Paris, dispositif d'étude inédit mis en place à l'initiative de SFL, a publié pour la première fois les résultats d'une enquête sur l'immobilier de bureaux — Paris WorkPlace 2014. Réalisée en partenariat avec l'institut de sondage IFOP, la démarche met en regard les perceptions des cadres travaillant à Paris et dans sa petite couronne et celles des dirigeants d'entreprises. (Voir les résultats de l'étude en p.32).

ACQUISITION
Condorcet

Le siège social historique de GrDF, rue Condorcet dans le IX^e arrondissement, rejoint le patrimoine de SFL. Cette opération, conclue avec Blackstone Real Estate Partners Europe III pour un prix de 230 millions d'euros, porte sur un ensemble immobilier de près de 25 000 m². Situé à proximité immédiate de la Gare du Nord et bénéficiant d'une excellente desserte par les transports en commun, le site est intégralement loué pour dix années ferme et rentre parfaitement dans la cible d'actifs recherchés par SFL.

(Voir le détail de cette opération en p.10).

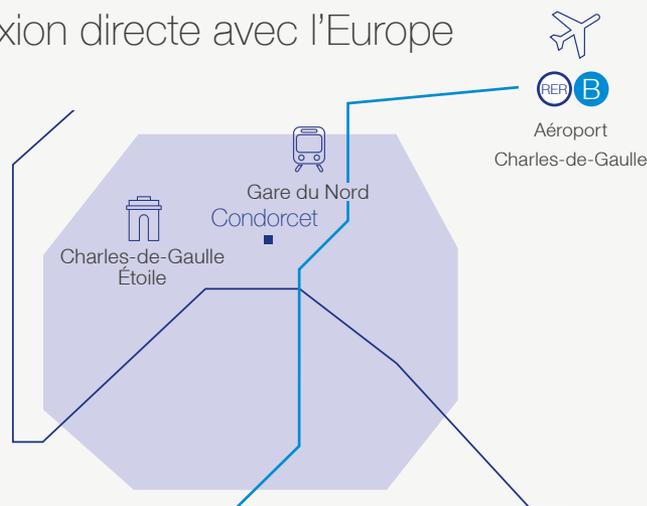
Acquisition

Condorcet, un grand ensemble parisien 100 % sécurisé

En 2014, nous avons renforcé notre leadership sur notre segment « prime » à Paris ; cette stratégie s'est illustrée par l'acquisition d'un des grands ensembles tertiaires de Paris mis sur le marché en 2014 et acquis auprès de Blackstone : l'opération Condorcet. Cet investissement de 230 millions d'euros porte sur un actif de près de 25 000 m² et permet à SFL de se renforcer dans un secteur émergent du QCA, dans le IX^e arrondissement de Paris, à proximité immédiate de la gare du Nord, première gare parisienne en termes de trafic voyageurs annuel (200 millions/an). Les quartiers des

gares du Nord et de l'Est constituent un bassin d'emplois considérable et un pôle de plus en plus attractif pour les entreprises, notamment internationales, qui profitent de connexions directes avec l'Europe. C'est un investissement relatif qui permet à SFL d'intégrer dans son portefeuille clients un locataire de premier rang, la société GrDF, qui a pérennisé son implantation pour les 10 prochaines années et qui nous offre à terme des perspectives de redéveloppement intéressantes sur une parcelle d'une taille unique à Paris de plus de 10 000 m².

— Une connexion directe avec l'Europe



GrDF
UTILISATEUR UNIQUE

24 900 m²
DE SURFACE

10 années
BAIL FERME

2H15
DE LONDRES

40 MINUTES
DE L'AÉROPORT CHARLES-DE-GAULLE

25 MINUTES
DE CHARLES-DE-GAULLE - ÉTOILE



Stratégie by SFL

« En tant que spécialiste à Paris des grands centres d'affaires "prime", nous voulons conforter notre positionnement par l'acquisition d'immeubles de grande taille dans des quartiers d'affaires établis ou en devenir, afin d'en faire des immeubles de grande qualité architecturale, immobilière et de services. »

AUDE GRANT,
Directeur de la stratégie
immobilière et des
transactions

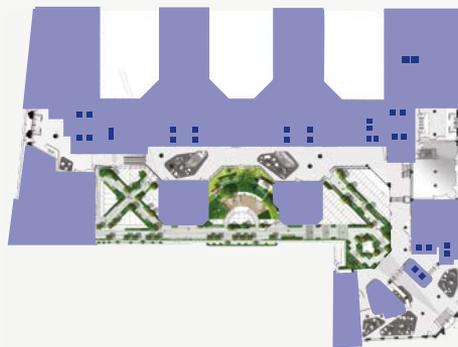
Développement

Washington Plaza, un ensemble immobilier réinventé

SFL a poursuivi les opérations de redéveloppement de ses sites parisiens pour répondre aux nouveaux modes de travail de ses clients et à une organisation plus fonctionnelle des espaces. Le Washington Plaza est un excellent exemple de ce travail. Livré cette année après deux années de travaux en site occupé, nous avons entièrement revu les accès, l'envergure et le fonctionnement intérieur de ce site d'une taille exceptionnelle en plein cœur de Paris. Nous avons créé un hall d'accès principal, donnant sur l'avenue de Friedland, dimensionné pour accueillir les clients et les visiteurs de grandes entreprises nationales et internationales, ainsi qu'un cheminement beaucoup plus lisible pour circuler et accéder aux différents lobbys et services des cinq immeubles constituant cet ensemble. La galerie de 120 m de long créée à cet

effet revisite les codes du bureau et avoisinent ceux de l'hôtellerie pour mieux favoriser les interactions et améliorer l'efficacité et le bien-être des entreprises et de leurs collaborateurs. Elle s'ouvre sur un jardin privatif intérieur. Les surfaces de bureaux sont optimisées en termes d'espace et de performance technique, pour un déploiement plus harmonieux des équipes. Des services « prime » proposent un élargissement de l'offre restauration, une conciergerie... Enfin, dans un marché où l'offre de qualité est rare, le programme de restructuration des espaces communs de Washington Plaza s'inscrit dans la continuité de la certification exemplaire du site et du siège de SFL dans le référentiel BREEAM. L'immeuble s'est distingué en étant le lauréat des « BREEAM Awards 2015 » dans la catégorie bureaux en exploitation.

— Des espaces communs valorisés



47 100 m²
DE SURFACE

900 à 2 200 m²
PAR PLATEAU

12 m²
DENSITÉ PAR PERSONNE



MÉMOIRES CONTEMPORAINES 4

Dans cette transformation, notre proximité avec les métiers de la création fait la part belle à l'esthétique et à la fonctionnalité, au design et à l'art contemporain. Ainsi, dans le cadre du programme « Mémoires Contemporaines », et pour marquer la fin des travaux de rénovation, le Washington Plaza accueille dans sa nouvelle galerie intérieure une création signée par l'artiste Guy Limone.



Stratégie by SFL

« Nous repositionnons notre patrimoine sur des produits haut de gamme et à forte valeur d'usage pour nos clients par des programmes de développement adaptés. En parallèle, nous accompagnons l'équipe d'investissement dans les études préalables pour vérifier la cohérence avec ce positionnement ou le potentiel à terme, grâce à un programme de redéveloppement. »

ÉRIC OUDARD,
Directeur technique
et développement

Repositionnement

Édouard VII ou la montée en gamme d'un site historique

Nous avons profité du départ d'Allen & Overy en 2012 pour nous interroger sur le positionnement d'Édouard VII qui regroupe de nombreuses activités immobilières : habitation, commerces, bureaux, théâtres, hôtel et centre de conférence. Le travail de modernisation et de valorisation que l'on a mené s'est déroulé en plusieurs actions simultanées. La réhabilitation de 7 000 m² de bureaux, au fonctionnement et aux espaces paysagers optimisés, la rénovation de l'ensemble des halls communs de bureaux avec des matériaux plus contemporains, la transformation de l'espace de restauration et de l'offre proposée pour répondre aux nouvelles tendances et la montée en gamme de l'offre hôtelière par la rénovation et le

changement d'exploitant de l'hôtel en confiant la gestion du site au groupe Intercontinental. D'autres réflexions sont en cours et devraient voir le jour en 2015, comme la modernisation du centre de conférence, l'aménagement et la dynamisation de la rue piétonne.

S'interroger sur la qualité et l'obsolescence de nos actifs est un impératif dans notre activité qui évolue rapidement. Cette montée en gamme d'Édouard VII a notamment convaincu Klépierre, acteur majeur de l'immobilier commercial, de signer en 2013 un bail de 9 ans ferme sur les 7 000 m² tout juste réhabilités ainsi que le cabinet d'avocats Ashurst, client depuis 2005, de renouveler son bail pour une durée de 9 années ferme.



Philippe None,
cabinet Ashurst

“ Notre stratégie immobilière consiste à offrir à nos collaborateurs et clients un environnement de travail de qualité, tant par la localisation des locaux que par les aménagements et services offerts. La satisfaction de ces points dans un cadre économique adapté nous a donc incités à renouveler notre bail avec SFL. Nos relations avec les équipes SFL reposent sur la confiance et le respect, et nous apprécions leur capacité d'écoute et d'adaptation. ”



28 100 m²
DE SURFACE DE BUREAU

1
CENTRE DE CONFÉRENCE

2
THÉÂTRES

19
COMMERCES

57
CHAMBRES D'HÔTEL 4*

60
APPARTEMENTS



Stratégie by SFL

« Édouard VII illustre le travail réalisé sur nos immeubles : transformation d'une résidence hôtelière moyenne gamme en un boutique-hôtel dont les taux d'occupation dès l'ouverture sont extrêmement élevés, restructuration de 7 000 m² loués à Klépierre qui en a fait son siège, création d'espaces services de qualité pour les clients, mise en valeur des espaces extérieurs, avec l'installation d'œuvres de Varini et un projet de décoration de la rue intérieure. »

FRANCK MORIN,
Directeur valorisation
et gestion d'actifs

Vues 3D projet



1 200 m²
PAR PLATEAU

690 à
720 €/m²
LOYER

24 mois
DURÉE DES TRAVAUX

8 700 m²
SURFACE TRAITÉE



Stratégie by SFL

« SFL est l'interlocuteur unique de ses clients tout au long de leur vie dans l'immeuble : des équipes de commercialisation locative, de travaux et développement qui réalisent les éventuelles prestations de restructuration ou de rénovation avant l'arrivée du locataire et en grande coordination avec lui, à l'équipe de property management qui assure la relation clients et la valorisation de l'immeuble en lien avec l'évolution des besoins immobiliers. »

PIERRE-FRANÇOIS CHIAPPONI,
Directeur commercial

BUSINESS MODEL

Inspiré, Expert, Efficient



Notre terrain de jeu

Les quartiers d'affaires parisiens

Leader de l'immobilier tertiaire « prime » parisien, SFL identifie les cibles d'immeubles ou éventuellement de portefeuilles à acquérir, lesquelles doivent être en adéquation avec sa stratégie immobilière : de grands ensembles parisiens, dans les quartiers d'affaires établis ou en devenir, avec un travail à court, moyen ou long terme soit sur l'immeuble (restructuration, extension...), soit sur l'état locatif.

394 000 m²

Patrimoine

4 466 M€

Valeur du patrimoine
hors droits

93 %

Paris (dont 79 % QCA)

87,1 %

Taux d'occupation

Les grands atouts de Paris

CONNEXION AU MONDE

Paris est au cœur du plus grand marché du monde : l'Union européenne et ses **500 millions de consommateurs**.

DESTINATION BUSINESS

Paris est la capitale mondiale des salons, séminaires et congrès professionnels, soit **9,2 millions de visiteurs annuels**.

Source : Office du tourisme et des congrès de Paris, 2013

CONCENTRATION DES POUVOIRS

Paris est une métropole attractive pour l'implantation de sièges sociaux des entreprises et organisations internationales, classée **1^{er} site européen d'implantation des quartiers généraux du Fortune 500 et 3^e au niveau mondial**.

Source : Fortune 500, 2013

QUALITÉ DE VIE

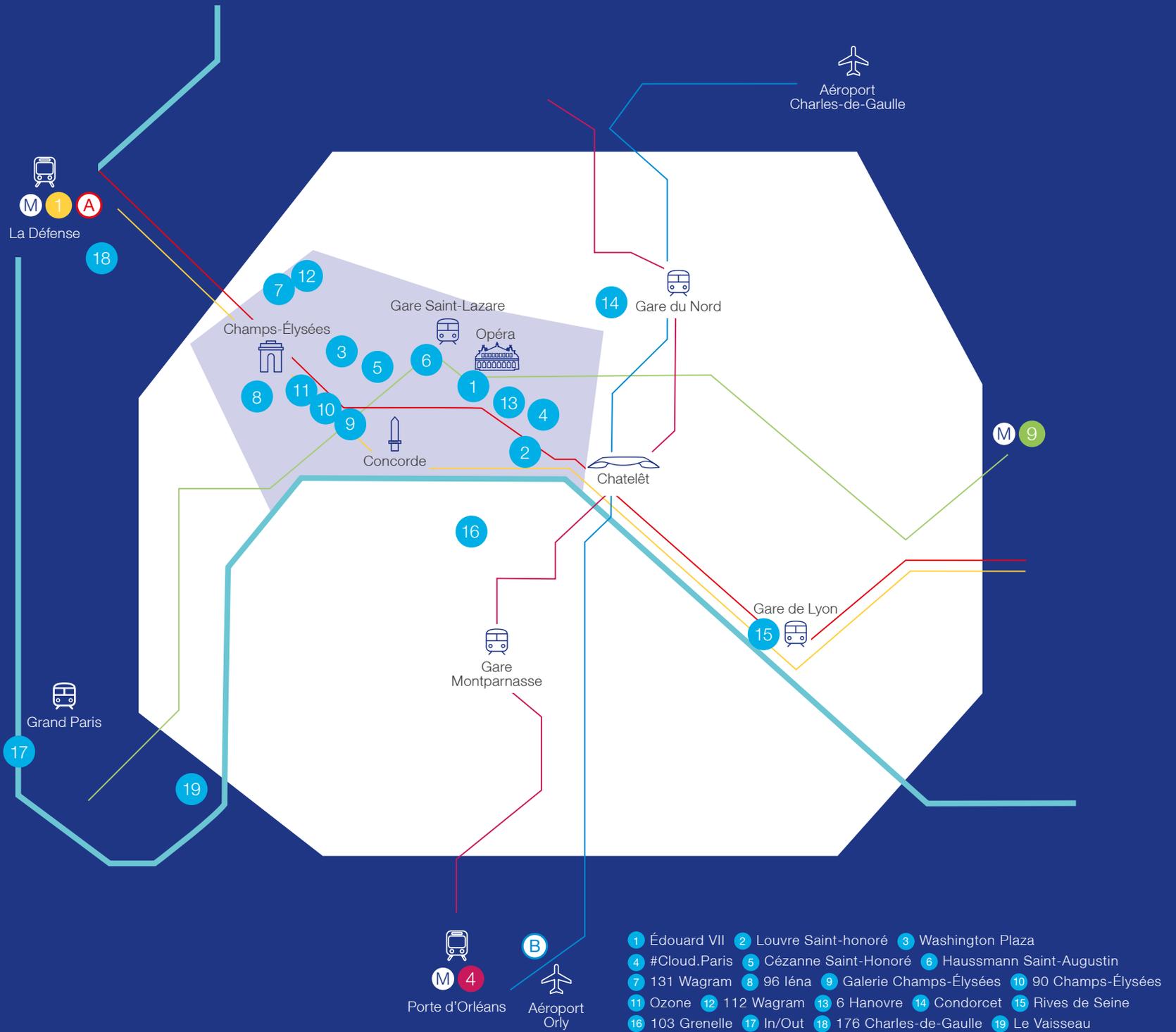
Paris est classée **1^{re} ville du monde pour la qualité de son mode de vie** et propose l'une des scènes culturelles et artistiques les plus dynamiques de la planète.

Source : Cities of Opportunities, PWC 2012

RESSOURCES HUMAINES

Paris est un vivier de talents reconnus et recherchés avec 5,6 millions d'actifs qualifiés. Elle se place au **3^e rang mondial pour le critère du « capital intellectuel » et au 2^e rang pour « l'innovation »**, devant New York et Londres.

Source : Cities of Opportunities, PWC 2012



Notre ADN

Foncière « prime » intégrée de l'immobilier tertiaire parisien

Dotée d'une organisation opérationnelle très concentrée en quatre pôles, SFL peut aligner l'ensemble des équipes opérationnelles sur une logique intégrée de création de valeur et d'asset management. Et renforcer ainsi son positionnement d'expert de l'immobilier tertiaire « prime » parisien, qui place le client au cœur de sa démarche de valorisation d'actifs.



INVESTISSEMENT

Le pôle identifie des immeubles voire des portefeuilles à acquérir, en adéquation avec la stratégie immobilière de SFL et vend les actifs matures une fois le travail de création de valeur finalisé. Dans le scope, de grands ensembles parisiens, dans les quartiers d'affaires établis ou en devenir, avec un travail à court, moyen ou long terme soit sur l'immeuble (restructuration, extension...), soit sur l'état locatif. Tout le process d'acquisition est internalisé, SFL bénéficiant de l'ensemble des compétences internes pour les mener à bien (analyses juridique, immobilière, technique, financière...).

230 M€

Investissement à Paris en 2014



DÉVELOPPEMENT

Transformer et assurer la gestion technique d'immeubles. Études de faisabilité, programmation, conception, autorisations administratives et réalisation des grands projets forment le cœur de sa mission. Il accompagne également le sourcing et la croissance par l'analyse d'opportunités, ainsi que les volets technique, architectural, réglementaire et environnemental des audits d'acquisition.

118 M€

de travaux réalisés pour développer le patrimoine de SFL en 2014





ASSET MANAGEMENT

Le pôle valorise les immeubles au cours de leur cycle de détention, à tous les niveaux de l'entreprise. Lors de l'acquisition, à des valeurs en ligne avec le marché ; à travers l'accompagnement de nos clients par la réalisation de bureaux qualitatifs et dans l'évolution éventuelle de leurs besoins ; dans l'optimisation de l'exploitation des actifs, sur le plan de leur qualité et du poids des charges ; dans la proposition de services complets aux occupants des immeubles ; dans la restructuration de certains immeubles pour créer des offres immobilières « prime », en ligne avec les attentes des grands utilisateurs ; enfin, dans la cession des immeubles matures, le cas échéant.

9,5%

Croissance de nos valeurs d'expertise sur l'année



PROPERTY MANAGEMENT

Cette mission primordiale et vaste va de la gestion classique au développement d'une vraie relation avec les clients. Objectif : être à leurs côtés dès les premières discussions dans le cadre d'un bail et pendant toute la durée du bail. Il s'agit bien entendu d'être à leur écoute, de les comprendre, de les fidéliser et de tout mettre en œuvre pour les accompagner dans leur développement. Enfin, le pôle participe à l'élaboration des différents budgets et se présente comme garant de la mise en œuvre de la stratégie de création de valeur définie dans le cadre budgétaire.

87,1%

de taux d'occupation



Notre modèle

Un travail global pour valoriser nos actifs et notre société

Grâce à notre modèle de foncière intégrée, spécialisée sur un marché de niche, nous avons réussi à développer une expertise forte dans un secteur que nous connaissons parfaitement. Cette stratégie de « pure player », nous permet de maîtriser tous les pans de notre chaîne de valeur pour en optimiser les étapes et ainsi dégager un rendement à moyen terme.

“

SFL est un « ensemblier », c'est-à-dire un opérateur capable d'intervenir sur toute la chaîne de création de valeur d'un immeuble en déployant des ressources dédiées et les compétences requises.

”

DIMITRI BOULTE,
Directeur général délégué,
Directeur des opérations

Vue 3D projet #cloud.paris



Nos piliers

1

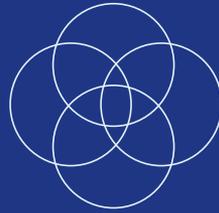
Une expertise intégrée

INVESTISSEMENT, DÉVELOPPEMENT, ASSET MANAGEMENT,
PROPERTY MANAGEMENT

4

Des relations de proximité

CLIENTS, PARTENAIRES, PRESTATAIRES,
ACTEURS DE LA VILLE...



2

Un patrimoine prime

LOCALISATION/ACCESSIBILITÉ,
CERTIFICATIONS, QUALITÉ DES ESPACES, SERVICES...

3

Un profil financier

BILAN SOLIDE, LOAN TO VALUE FAIBLE,
ENDETTEMENT MAÎTRISÉ, LOGIQUE PARTENARIALE,
STRUCTURE SIC AVANTAGEUSE...



Notre expertise

Une valeur d'usage matérialisée pour nos clients

Depuis quelques années déjà, nous passons progressivement du BtoB traditionnel à du BtoBtoC pour se rapprocher de nos clients et les placer au cœur de notre business model. Les connaître, les comprendre et anticiper leurs besoins est pour nous une priorité si nous voulons concevoir et proposer des produits performants, différenciants, offrant une véritable valeur d'usage. Nous sommes convaincus que l'immobilier est un outil de management et de performance des entreprises, qui doit de se transformer pour s'adapter aux nouveaux modes de travail et aux exigences de nos clients.

LES 8 TYPOLOGIES DE NOS CLIENTS



CABINETS D'AVOCATS

Ashurst, Bird&Bird, Freshfields, King & Wood Mallesons



FINANCE / ASSET MANAGEMENT

Candriam, CCR, Cinven, Citibank, Comgest, GIE Cartes Bancaires, Natixis, Apax Partners



LUXE ET MODE

GAP, Hugo Boss, H&M, Fast Retailing, Morgan, Promod, Zara



CONSEIL

Hudson, L.E.K., Misys, SpencerStuart, Valtech...

Comment SFL fait de l'immobilier un levier de performance des entreprises



FACTEURS INTANGIBLES

Localisation, accessibilité, taille, environnement direct...



FACTEURS TANGIBLES

Qualité des espaces de travail, lumière du jour, services, intégration de la nature, design des espaces d'accueil et de services, terrasses accessibles, zones connectées...

- ▷ Image
- ▷ Bien-être
- ▷ Productivité
- ▷ Attractivité recrutement



IMMOBILIER

Aberdeen Asset Management,
CBRE Global Investors, Financière Rive
Gauche, Klépierre, LaSalle Investment
Management, Orion Capital Managers, Regus



MÉDIAS / COMMUNICATION

Facebook, Lagardère, TV5Monde,
NBC Universal, Pretty Simple,
l'Olympia



ASSURANCE

AG2R La Mondiale, RSA, Zurich



AUTRES

Barilla, Constellium, Dalkia, ESMA,
GE Energy, GrdF, Générale de Santé,
MoneyGram

INNOVATION R&D
Incarnée, Adaptée, Responsable



Acteur d'un monde novateur

Dans un monde qui évolue de plus en plus vite, l'industrie immobilière, et a fortiori, celle du «prime», doit s'adapter et anticiper les nouvelles tendances, les nouveaux modes de travail. Elle doit fournir une offre différenciante pour se démarquer et susciter l'intérêt de clients très exigeants ayant une vision internationale des «best practices». L'image, le bien-être, l'attractivité des talents, l'efficacité et la productivité, dans un contexte économique sensible, sont les priorités des entreprises à forte valeur ajoutée. Observer, analyser, comprendre ces mutations et ces nouveaux besoins sont nécessaires pour bien définir la stratégie de chaque actif, l'adapter et concevoir des projets en adéquation avec la demande actuelle et future.

Nos sources d'inspiration



— La mise en place de services complets



Objectifs

▽
MAXIMISER
LE TEMPS PRODUCTIF

▽
VALORISER
L'IMAGE DE L'ENTREPRISE

▽
PROCURER
BIEN-ÊTRE ET CONFORT

Paris WorkPlace 2014

Suivre l'évolution des tendances autour des questions clés du rôle de l'immobilier tertiaire pour les dirigeants et les cadres de Paris et sa première couronne nous permet de mieux comprendre et anticiper leurs attentes actuelles et futures. C'est dans cette optique que nous avons développé, en partenariat avec l'IFOP, l'Observatoire de la Métropole du Grand Paris, le Paris WorkPlace. Cette étude inédite explore les éléments constitutifs du regard porté par les uns et par les autres sur leur lieu de travail et la manière dont chacun impacte son bien-être professionnel et personnel.

Panel et méthodologie



Tous représentatifs des entreprises franciliennes du secteur privé comptant plus de 50 salariés, l'enquête pointe l'importance des différentes dimensions du lieu de travail (localisation, aménagement, services disponibles), la satisfaction des cadres sur chacun de ces sujets, le rôle accordé aux bureaux dans l'épanouissement personnel, professionnel et la performance de l'entreprise ou encore les représentations associées à Paris et à sa proche banlieue comme implantation et lieu de travail.



85 %

des dirigeants préfèrent implanter leur entreprise dans un quartier mixte (logements, commerces, bureaux)

Les quartiers mixtes sont plébiscités.

Les cadres franciliens sont globalement satisfaits de leurs bureaux, même si des écarts sensibles existent selon les territoires.



76 %

des cadres sont satisfaits et très satisfaits de leurs bureaux

Le centre de Paris est considéré comme le lieu d'implantation optimal pour la performance de l'entreprise.



64 %

des cadres exerçant dans le QCA ont un sentiment de fierté



36 %

des cadres sont insatisfaits au-delà de deux heures de trajet

Au-delà de deux heures de trajet quotidien, l'insatisfaction à l'égard de ses bureaux augmente fortement.



90 %

des cadres estiment que leur lieu de travail a un impact sur leur bien-être

Les cadres, bien davantage que les dirigeants, estiment que leurs bureaux ont un impact (positif ou négatif) sur la performance de leur entreprise.

Les femmes sont encore plus sensibles à la localisation de leur lieu de travail.



59 %

des femmes estiment que la sécurité sur et autour du lieu de travail est très importante

Vue 3D projet

La démarche RSE

Engagements d'un acteur de référence

En tant qu'acteur de référence du développement durable, SFL s'est engagée dans une démarche de progrès. Aujourd'hui, elle se place au tout premier plan des entreprises les plus performantes du secteur immobilier en matière d'action responsable, d'amélioration du cadre de vie et de préservation des ressources.





La certification prime

SFL met systématiquement en place des certifications environnementales multiples, à des niveaux ambitieux, pour toutes ses restructurations lourdes. Après avoir réussi à certifier 100 % de notre patrimoine « BREEAM In-Use » pour la partie en exploitation, et « BREEAM Construction » pour nos immeubles en développement, en 2014 notre siège social installé au Washington Plaza a fait l'objet d'une certification BREEAM In-Use part 3 niveau outstanding, qui démontre un comportement responsable dans l'exploitation de nos propres bureaux. À ce jour, nous sommes la seule foncière mondiale à avoir obtenu ce niveau de certification sur notre patrimoine et notre siège social. Le Washington Plaza s'est d'ailleurs distingué en devenant lauréat de la catégorie bureaux en exploitation aux « BREEAM Awards 2015 ». Dans cette dynamique, nous avons mis en place un plan de progrès pour améliorer les profils BREEAM de nos actifs et fait évoluer notre parc vers le nouveau référentiel BREEAM In-Use international.

100 %

de nos actifs en exploitation certifiés « BREEAM In-Use »



Une consommation maîtrisée

Au terme de travaux de qualité et d'une exploitation technique efficace du parc, SFL affiche une intensité énergétique consolidée de son patrimoine (immeubles sous gestion) de l'ordre de 261 kWh/m²/an. L'empreinte carbone, réalisée sur l'intégralité des immeubles en exploitation et sur notre activité propre, confirme que les émissions de CO₂ par poste de travail sont parmi les plus faibles au monde (506 kgeqCO₂/occupant/an, déplacements inclus).

En matière de consommation d'eau, nous déployons des solutions hydro-économiques sur les points d'utilisation, et travaillons sur le stockage d'eau de pluie (déjà réalisé sur de nombreux projets tels que In/Out, Washington Plaza, #cloud.paris, Ozone...). L'objectif 2011 de réduire de 10 % la consommation d'eau de l'ensemble de notre patrimoine à échéance 2013 a été atteint et même dépassé, la consommation consolidée ayant baissé de près de 18 % en 2014.

Enfin, après la mise en place dès 2013 du tri sélectif sur l'ensemble des actifs, 100 % des immeubles sous gestion disposent en 2014 d'une procédure permettant le tri de trois filières de déchets minimum. Au niveau du siège SFL, le tri sélectif a permis en 2014 de recycler 100 % des déchets papier (ce taux est de 35 % en France), soit 2,6 tonnes à l'échelle de la foncière (environ 36 kg/employé), réinjectés dans les filières de recyclage.

Émissions de CO₂

par poste de travail parmi les plus faibles du monde



Place à la biodiversité

SFL porte une attention toute particulière à la qualité de son patrimoine, notamment en termes de biodiversité. Chaque projet est l'occasion d'accroître la végétalisation des espaces communs ou encore des terrasses, comme à Cézanne Saint-Honoré, Washington Plaza, In/Out ou encore #cloud.paris. Sur chaque site, des hôtels à abeilles solitaires pollinisatrices ont été installés dans le cadre d'une thèse d'État sur les jardins et espaces verts d'entreprises. Nous favorisons également l'installation de ruches chez nos clients, à l'image de Condorcet et de Washington Plaza.

Priorité

à la végétalisation
des espaces communs



Confort et service compris

L'écoute de nos clients, la veille technique et produit, mais aussi l'expérimentation nous permettent d'intégrer dans nos programmes de développement les éléments du confort de demain : fonctionnalité des plateaux, flexibilité de l'aménagement, optimisation des hauteurs sous plafonds, technologie innovante de plafonds rayonnants, mesure de la qualité de l'air, apport en lumière et gestion de l'éclairage, atmosphère multisensorielle... Sans oublier la mise à disposition des occupants de nos sites d'un grand nombre de services (restauration, conciergerie virtuelle voire physique, accueil et accès sécurisé...) et d'une information fournie sur l'accessibilité, les services et l'immeuble, sous forme dématérialisée au travers de « ServicesbySFL ».

Politique SFL

chaque bail signé, y compris ceux < 2 000 m² intégreront une annexe environnementale



Relation et satisfaction clients

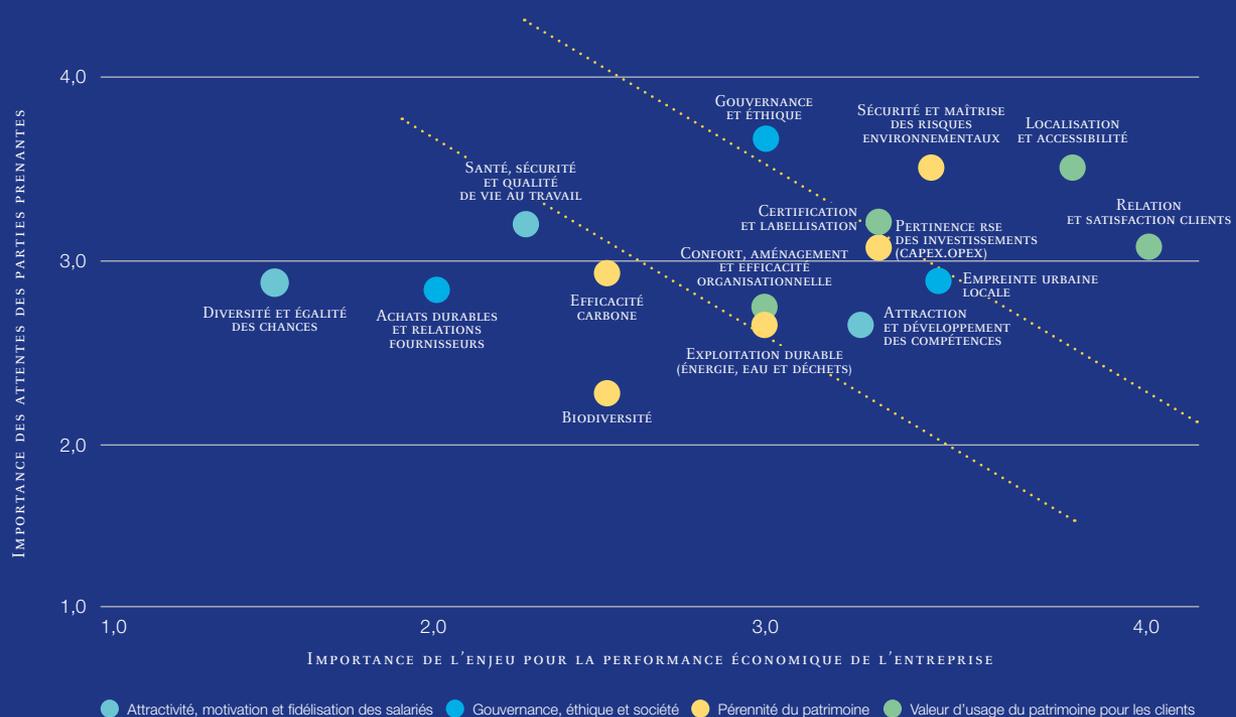
SFL a engagé une politique volontariste de transformation des baux en « baux verts » à l'occasion de leur renouvellement et de la signature de nouveaux contrats. Son rôle a notamment pour objet de communiquer à nos clients les process des bonnes pratiques d'usage, d'échanger sur les sujets RSE et d'avoir un reporting de leur suivi des consommations (eau, énergie et déchets).

Par ailleurs, SFL a engagé, en liaison avec ses clients, une politique de pilotage de l'efficacité technique de ses immeubles par la mise en place de GTC (Gestion Technique Centralisée) sur tous nos immeubles et d'un plan de comptage individualisé et par usage (IT, éclairage, chauffage et rafraîchissement...) pour la mesure des consommations.

51 %

baux verts signés dans notre patrimoine (en surface) au 31/12/14

Cartographie des enjeux RSE



SFL a déterminé ses priorités d'actions en terme de performance RSE, conformément au référentiel GRI G4 (Global Reporting Initiatives version 4). Quinze enjeux, définis au préalable par l'ensemble de la direction de SFL, ont été cartographiés au regard de leur importance pour l'activité de l'entreprise d'une part (axe des abscisses) et des attentes des parties prenantes d'autre part (axe des ordonnées).

3 niveaux de matérialité ressortent: 5 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business de SFL, 5 enjeux majeurs en terme de RSE et 5 enjeux à suivre.

Acteur dans la ville

Foncière intégrée à la ville de demain

SFL accorde une très grande importance à l'intégration de son patrimoine dans le paysage urbain, sur les plans esthétique et fonctionnel. Elle analyse en profondeur l'histoire, le fonctionnement, les particularités de son environnement urbain et participe avec les autorités locales à la réflexion prospective sur la ville de demain, en amont des propositions de projets et de modernisations de ses immeubles.

56 %

d'augmentation de la parcelle végétalisée de #cloud.paris par rapport à l'existant

L'URBANISME AU QUOTIDIEN

Soucieux de l'intégration de son patrimoine dans le paysage urbain, SFL mène sur l'ensemble de ses actifs une innovation raisonnée, notamment à l'occasion des grands projets de restructuration. Cette démarche consiste à rechercher, concevoir et mettre en œuvre les solutions les plus en pointe en termes d'usage pour nos clients qui, comme nous, pratiquent un benchmark mondial. Cela passe par l'esthétisme et le design de nos sites, l'attractivité et l'efficacité restant les atouts des business, des lieux et des entreprises d'aujourd'hui et de demain.



UN PARTENARIAT « CAPITALE »

Partenaire de la ville de Paris dans sa démarche environnementale, nous plaçons l'écoute au cœur de notre méthode de travail. Écoute de nos clients mais aussi des représentants de la collectivité territoriale. Nous intégrons le végétal dans le respect de la biodiversité locale et dans l'objectif de donner un sens à ces espaces rares, précieux, naturels. Tous nos projets de rénovations lourdes augmentent significativement la présence de végétal sur nos toits – comme #cloud.paris et Cézanne Saint-Honoré –, dans nos cours – Washington Plaza, par exemple –, parfois même sur nos murs, à l'image d'Ozone. Nous contribuons par ailleurs au programme « EcoJardin » et étudions l'adoption prochaine de labels. Enfin, nous tenons compte des schémas directeurs adoptés par la municipalité lors de la programmation de nos projets, comme celui portant sur les trames vertes et bleues.



L'ACCESSIBILITÉ AU PROGRAMME

Soucieux de rendre notre patrimoine toujours plus accessible aux personnes à mobilité réduite, nous intégrons cet objectif dans l'ensemble de nos projets de restructuration. Pour cela, nous respectons bien sûr le périmètre du Code du travail, tout en nous inspirant fortement du cadre réglementaire des Établissements Recevant du Public, beaucoup plus contraignant. En effet, rendre accessibles tous les espaces construits, notamment les lieux de travail et de commerces, signifie offrir à tous la même valeur d'usage, sans discrimination d'âge ou de capacité physique.



UN PATRIMOINE

D'exception, Différent, Certifié



Édouard VII

16-30, boulevard des Capucines, 2-18, rue Caumartin, 75009 Paris

UN DES PÔLES D'ATTRACTION DE LA CAPITALE.

D'une surface d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien « Édouard VII » est situé entre l'Opéra Garnier, la Madeleine et le boulevard des Capucines. Son emplacement au cœur d'un des quartiers les plus vivants de Paris et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. La volonté de SFL est de permettre à cet ensemble historique de se moderniser et de monter en gamme en retravaillant ses espaces de bureaux, d'accueil, lieux de vie au travers de la végétalisation des cours intérieures et de l'animation de la rue commerçante.

Année d'acquisition : 1999 - Principaux clients : Bird&Bird, Zara, Ashurst, l'Olympia et Klépierre

Surface totale : 54 100 m²



Louvre Saint-Honoré

2, place du Palais-Royal, 75001 Paris

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL.

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. Dans un souci constant d'amélioration des prestations offertes et du confort des utilisateurs, SFL a réalisé une rénovation globale des bureaux pour offrir une technicité conforme aux meilleurs standards internationaux et des services haut de gamme : sécurité 24h/24, restaurant interentreprise... L'artiste François Morellet a marqué de son empreinte le bâtiment en effectuant une intégration architecturale nommée « Grandes ondes », œuvre éphémère jusqu'en 2016.

Année d'acquisition : 1995 - Principaux clients : Fast Retailing, Hugo Boss, Ariba, GIE Cartes bancaires, Proparco et IEDOM

Surface totale : 47 700 m²

Washington Plaza

38-44, rue Washington, 29-31, rue de Berri, 43-45, rue d'Artois, 75008 Paris

UN CENTRE D'AFFAIRES AU CŒUR DU QCA.

Avec une emprise foncière de 8 000 m² à proximité immédiate des Champs-Élysées, le « Washington Plaza » figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens. Un ambitieux projet de rénovation du centre d'affaires a été réalisé pour transformer radicalement le fonctionnement, l'identité et l'image de ce site avec la création d'un grand lobby côté Friedland et d'une spectaculaire galerie intérieure ouverte sur les espaces paysagers privés.

Année d'acquisition : 2000 - Principaux clients : MISYS, Candriam, Lagardère et CCR

Surface totale : 47 100 m²



#cloud.paris

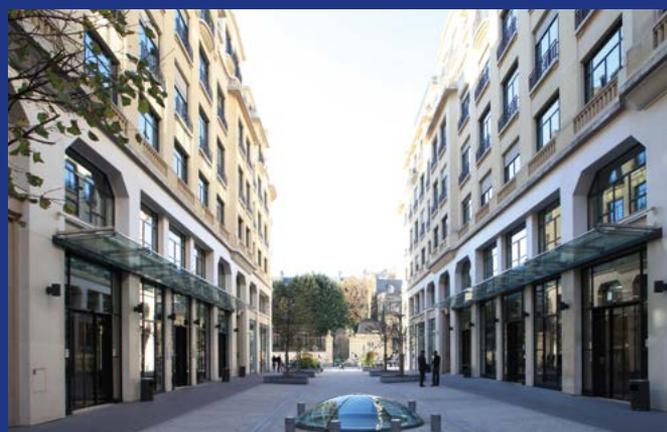
81-83, rue de Richelieu, 2-8, rue Ménars, 16-18, rue de Gramont, 1-5, rue Grétry, 75002 Paris

UNE OPÉRATION UNIQUE À PARIS.

« #cloud.paris » est situé à deux pas de la Bourse et de l'Opéra, dans le Quartier Central des Affaires. Cet ensemble immobilier fait l'objet d'un redéveloppement important pour créer un cadre de vie unique autour de plateaux flexibles et modernes dotés de services prestigieux : business center, conciergerie, restaurants, terrasses panoramiques, salle de fitness...

Année d'acquisition : 2004

Surface totale : 33 200 m²



Cézanne Saint-Honoré

1-6, rue Paul Cézanne, 27, rue de Courcelles, 168, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

UNE VOIE PRIVATIVE À DEUX PAS DE L'ÉTOILE.

Cet ensemble immobilier exceptionnel à usage de bureaux, commerces et habitation est constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 mètres de long sur 15 mètres de large, au cœur du quartier traditionnel des affaires de la capitale. Inauguré en mars 2005 après une restauration exemplaire, le bâtiment date des années 1930 et se caractérise par l'absence de murs porteurs qui permet la présence de larges plateaux fonctionnels. Récompensé à deux reprises en 2004 et 2005, le « Cézanne Saint-Honoré » constitue l'un des fleurons de SFL.

Année d'acquisition : 2001 et 2007 - Principaux clients : Freshfields et Citibank

Surface totale : 29 000 m²

Hausmann Saint-Augustin

104-110, boulevard Haussmann, 75008 Paris

UN ENSEMBLE TERTIAIRE DE TRÈS HAUT STANDING.

En 2007, après deux années de travaux, SFL a transformé quatre immeubles du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing pour des conditions de travail optimales. D'une surface d'environ 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. L'utilisation de matériaux naturels et nobles insuffle chaleur et esthétisme architectural, tandis que le parti pris d'une décoration intérieure élégante allie le classique au contemporain.

Année d'acquisition : 2002 et 2004 - Principal client : La Mondiale Groupe

Surface totale : 13 400 m²



131 Wagram

131, avenue de Wagram, 75017 Paris

UN PÔLE MÉDIA.

Situé à égale distance du parc Monceau et de la place de l'Étoile, l'immeuble fait l'angle avec la rue de Prony. 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... Les locaux ont fait l'objet d'une rénovation intérieure en 2004- 2005.

Année d'acquisition : 1999 - Client : TV5 Monde

Surface totale : 9 200 m²



96 Iéna

96, avenue d'Iéna, 3, rue de Presbourg, 83-85 bis, avenue Marceau, 75016 Paris

UNE VUE EXCEPTIONNELLE SUR L'ARC DE TRIOMPHE.

Remarquablement situé à proximité immédiate de la place de l'Étoile, cet immeuble de 6 étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement sur 3 rues, ce qui lui octroie une visibilité rare. Avec ses vastes plateaux lumineux d'environ 1 200 m², flexibles et fonctionnels, le bâtiment « Iéna » ne manque pas d'atouts.

Année d'acquisition : 2001 et 2007 - Principal client : Générale de Santé

Surface totale : 8 900 m²

Galerie Champs-Élysées

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

UN EMBLÈME DE PARIS REFAIT À NEUF.

Symbolisant l'une des plus prestigieuses localisations de Paris, située côté pair des Champs-Élysées sur le tronçon le plus fréquenté, la galerie a fait l'objet de très lourds travaux de restructuration. Entièrement redessinée par Jean Nouvel, elle a retrouvé fierté et élégance. Ce nouvel ensemble, au style haussmannien et épuré, présente des touches de modernité avec des luminaires et des escalators en métal noir. La galerie abrite aujourd'hui le flagship mondial de H&M sur près de 2 800 m².

Année d'acquisition : 2002 - Principaux Clients : H&M, Promod, Etam, L'Occitane, Paul, Minelli et Mc Donald's

Surface totale : 8 700 m²



90 Champs-Élysées

90, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

IMMEUBLE À FORT POTENTIEL DE VALORISATION.

Situé au-dessus de la galerie des Champs-Élysées, cet immeuble contemporain dispose d'une façade recouverte d'une pierre de taille utilisée dans les plus beaux bâtiments haussmanniens et récemment métamorphosée par Jean Nouvel. Le bâtiment fait l'objet d'une restructuration et présentera de très beaux plateaux lumineux de 1 200 m². SFL a signé un bail en pré-commercialisation avec une grande société internationale de conseil aux directions générales qui entrera en vigueur au printemps 2015.

Année d'acquisition : 2002 et 2009

Surface totale : 8 700 m²

Ozone

92, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

UN IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE.

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®. L'immeuble est occupé par des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux de haut standing sur 5 étages.

Année d'acquisition : 2000 - Principaux clients : King & Wood Mallesons et Zara

Surface totale : 7 700 m²



112 Wagram

108-112, avenue de Wagram, 66-72, rue de Prony, 75017 Paris

UN CONFORT DE TRAVAIL INÉGALÉ.

Niché entre la place de l'étoile et la porte de Champerret, le « 112 Wagram » se distingue par l'élégance de son architecture industrielle, son design intérieur contemporain, l'utilisation de matériaux nobles, mais aussi par sa volumétrie intérieure: près de 4 mètres de hauteur sous plafond aux R+1 et R+2, trois grandes terrasses, une cour et un jardin intérieur arboré. Derrière sa façade métallique habillée de briques et de verre, cet ensemble de bureaux neufs propose des plateaux de plus de 1 100 m², flexibles, efficaces et lumineux.

Année d'acquisition : 2008 en VEFA - Clients : Zurich France et Facebook

Surface totale : 6 000 m²

6 Hanovre

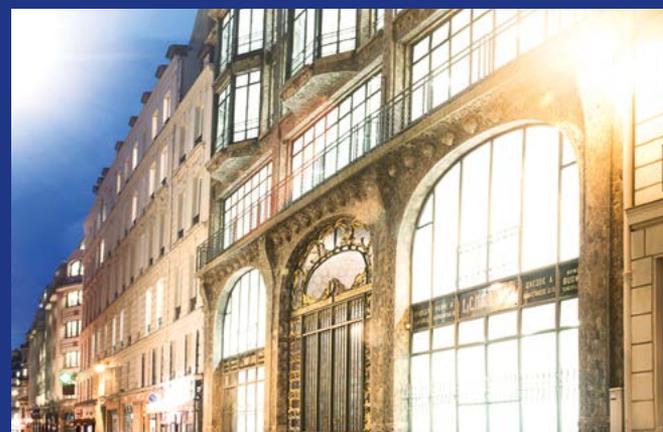
6, rue de Hanovre, 75002 Paris

UN IMMEUBLE « ART NOUVEAU ».

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. La façade est composée de baies rectangulaires au troisième étage et de bow-windows au-dessus. Le béton de la façade, du hall d'entrée et de la cage d'escalier est couvert de grès signés Alexandre Bigot. L'immeuble est situé au cœur de la Cité financière, à proximité de la Bourse de Paris et domine le quartier de l'Opéra, grâce à sa terrasse panoramique. Il a fait récemment l'objet d'une rénovation soignée, afin d'offrir des bureaux rationnels et lumineux.

Année d'acquisition : 1958 - Client : Pretty Simple

Surface totale : 4 600 m²



Condorcet

4-8, rue Condorcet, 75009 Paris

UNE EMPRISE FONCIÈRE D'UN HECTARE.

Situé dans le 9^e arrondissement, l'immeuble « Condorcet » se trouve à proximité immédiate du QCA parisien et d'importants hubs de transports. L'ensemble immobilier date de la fin du XIX^e siècle et est composé de 7 bâtiments. Il bénéficie d'un emplacement visible bordé par 4 rues : la rue de Maubeuge, la rue Condorcet, la rue Pétrelle et la rue du Faubourg Poissonnière. Ce complexe 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. Le prestige des immeubles est renforcé par l'escalier monumental du bâtiment central et de la vaste cour intérieure paysagée. Construit à partir de 1863 par l'architecte Léon-Armand Darru, l'ensemble immobilier bénéficie d'une architecture de prestige et est le site historique du Groupe GDF qui l'occupe depuis sa construction.

Année d'acquisition : 2014 - Client : GrDF

Surface totale : 24 900 m²



Rives de Seine

68-74, quai de la Râpée, 75012 Paris

UNE ACCESSIBILITÉ AISÉE.

Situé en bord de Seine à proximité immédiate de la gare de Lyon et du noyau de transports en commun, cet immeuble est l'un des emblèmes du renouveau du quartier des affaires de l'Est parisien. Érigé en 1974, cet édifice de 16 étages bénéficie d'un vaste hall dominant la Seine. L'immeuble a fait l'objet d'une importante réhabilitation, achevée en 2001. Celle-ci a permis de concevoir des plateaux modernes de 1 200 m², lumineux et flexibles.

Année d'acquisition : 2004 - Client : Natixis

Surface totale : 22 700 m²



103 Grenelle

103, rue de Grenelle, 75007 Paris

UN CENTRE D'AFFAIRES SUR LA RIVE GAUCHE.

Sur la Rive Gauche, dans le quartier des ministères, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe » et, jusqu'à une époque récente, l'Administration des Lignes télégraphiques. À la mi-2009, à la suite d'une restructuration lourde de deux ans, l'immeuble développe plus de 15 000 m² de bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE®. Il offre à la fois des plateaux permettant des aménagements traditionnels cloisonnés et de très beaux volumes de plus de 1 500 m² dans la tour Chappe pour des aménagements paysagés ou mixtes. Le complexe propose par ailleurs un haut niveau de prestations de services.

Année d'acquisition : 2006 - Principaux clients : Harry's France, ESMA, Valtech, Regus et GE Energy

Surface totale : 19 700 m²

In/Out

46, quai Le Gallo, 92100 Boulogne-Billancourt

UN CAMPUS URBAIN REMARQUABLE.

L'immeuble, face au Parc de Saint-Cloud, est situé entre les ponts de Sèvres et de Saint-Cloud et offre une excellente visibilité. Il bénéficie d'une localisation privilégiée aux portes de Paris sur un axe majeur en relation directe avec plusieurs pôles stratégiques de l'Île-de-France. SFL a restructuré totalement les 35 000 m² de ce patrimoine industriel et culturel, dont l'histoire est remarquable, pour inventer un ensemble immobilier de bureaux certifié HQE®, BREEAM® et LEED®, entièrement neuf, tout en gardant un lien avec la mémoire du lieu. Le bâtiment principal est dédié aux bureaux, auquel vient s'adjoindre une nouvelle construction au design très contemporain abritant le pavillon de services.

Année d'acquisition : 2000

Surface totale : 35 000 m²



176 Charles-de-Gaulle

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

UN EMPLACEMENT AU PIED DU MÉTRO.

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

Année d'acquisition : 1997 - Principal client : Hudson

Surface totale : 7 400 m²

Le Vaisseau

2, allée des Moulineaux, 39-51, rue Pierre Poli, 92130 Issy-les-Moulineaux

UN CONCEPT NOVATEUR.

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. Cet édifice de plus de 6 000 m² a été réalisé par l'architecte Jean Nouvel qui l'a achevé en 1992 avec comme concept novateur « Un vaisseau amarré sur l'île ». SFL en a fait l'acquisition en 2006 et a souhaité réintégrer pleinement « Le Vaisseau » dans son environnement en réinterprétant le concept initial et en participant à la valorisation patrimoniale du site.

Année d'acquisition : 2006 - Client : Dalkia France

Surface totale : 6 300 m²



ACTIVITÉ 2014

Résiliente, Soutenue, Prometteuse



Commercialisation

Retour d'une dynamique dans un marché difficile et sélectif

En 2014, le marché locatif s'est révélé plus dynamique qu'en 2013 – année considérée comme médiocre –, mais reste toujours difficile et sélectif. Le volume de la demande placée de bureaux en Île-de-France a atteint 2,1 millions de m², en hausse de 13 % par rapport à 2013.

87,1 %

Taux occupation physique

12,5 % (PDG)

Taux de vacance financière (EPRA)



PLUSIEURS SUCCÈS À NOTRE ACTIF

Dans un contexte encore tendu, SFL a su commercialiser avec succès plus de 30 000 m² en 2014. Plusieurs opérations significatives sont à signaler, comme les 7 500 m² de bureaux dans l'immeuble Louvre Saint-Honoré, loués à Fast Retailing. Également, la pré-commercialisation de 5 700 m² de bureaux entièrement rénovés dans l'immeuble du 90 Champs-Élysées, loués pour neuf ans ferme à compter de la livraison (avril 2015) à une grande société internationale de conseil. Enfin, les deux grands plateaux (soit 3 800 m²) sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré, loués l'un à Apax Partners, l'autre à une banque internationale. Au total, les nouvelles commercialisations 2014 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 649 €/m²/an et de 558 €/m²/an en économique, ce qui démontre la capacité de SFL à maintenir le niveau de ses loyers grâce à la qualité de ses immeubles.

UNE VACANCE MAÎTRISÉE

Concernant le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2014, il atteint 87,1 %, contre 82 % un an plus tôt. L'essentiel de la vacance du patrimoine provient de l'immeuble In/Out à Boulogne, toujours vacant, dont le processus de commercialisation reste long dans un marché du Croissant Ouest difficile. Cet ensemble pèse pour 10,6 % dans la vacance physique du patrimoine à la fin de l'exercice et pour 9,2 % dans la vacance financière à cette même date. Les autres surfaces vacantes représentent des enjeux beaucoup plus modestes et sont essentiellement répartis dans les immeubles Washington Plaza, Louvre Saint-Honoré et Édouard VII.





Développement

Restructurations de très haute qualité

Attaché à maintenir en permanence ses immeubles à un niveau de qualité supérieur, SFL réalise des restructurations ambitieuses qui s'apparentent à de véritables « créations » d'immeubles. L'ambition : délivrer des produits aux meilleurs standards du neuf et maintenir une stratégie de loyers aux meilleurs niveaux de marché.

50 000 m²
en développement en 2014

118 M€
investis en travaux



VALEUR FUTURE

En 2014, la part du patrimoine de SFL en développement a représenté plus de 50 000 m² de surfaces en travaux – soit près de 15 % du patrimoine –, le plus souvent dans le cadre de restructurations en profondeur des immeubles.

Gages de création de valeur pour le futur, 118 millions d'euros de travaux ont été investis au total en 2014, avec comme finalité une très grande exigence de qualité pour chaque actif restructuré.

RESTRUCTURATIONS MAJEURES

Parmi les nombreuses transformations opérées par SFL en 2014, trois sont particulièrement remarquables. L'immeuble #cloud.paris, futur centre d'affaires de 33 200 m² situé entre l'Opéra et la Bourse, dont les travaux démarrés en 2013 se poursuivent, pour une livraison au quatrième trimestre 2015. Le Washington Plaza, avec la création d'un hall d'accueil majestueux sur l'avenue de Friedland, d'une circulation intérieure pour desservir les différents bâtiments, d'un hall secondaire sur la rue de Berri et d'un jardin intérieur dans cet ensemble de 47 100 m² situé à deux pas de l'Arc de Triomphe, a été livré en décembre 2014. Enfin, le 90 Champs-Élysées (8 700 m²), qui bénéficie d'une rénovation complète des étages de bureaux et du hall d'accueil de ces bureaux, sera livré en avril 2015.



Valeur du patrimoine

En progression constante

En 2014, le positionnement de leader de l'immobilier « prime » parisien de SFL a été conforté par l'évolution favorable de la valeur de son patrimoine et de son actif net réévalué (ANR). Un patrimoine « prime » dont la progression régulière depuis 2010 des valeurs d'expertises confirme le bon positionnement.

VALEURS D'EXPERTISE EN HAUSSE

Au 31 décembre 2014, le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 4 466 millions d'euros en valeur de marché hors droits, et à 4 703 millions d'euros en valeur de remplacement, droits inclus. Ces chiffres traduisent une progression globale de la valeur du patrimoine de 15,3 % par rapport à décembre 2013, intégration faite de l'acquisition de l'immeuble Condorcet en décembre 2014. Une progression qui s'élève à 9,5 % à périmètre constant.

Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient en partie des investissements réalisés en 2014 dans les immeubles (118 millions d'euros) et de la création de valeur associée à ces développements. Elle résulte également de l'appréciation des immeubles, liée à un nouveau resserrement des taux d'actualisation constatés sur le marché de l'investissement pour les actifs de grande qualité. Le positionnement de SFL comme leader de l'immobilier « prime » parisien se trouve ainsi conforté par l'évolution favorable de la valeur de son patrimoine et de son ANR.

Au 31 décembre 2014, l'Actif Net Réévalué (triple net EPRA) de SFL s'élève à 2 297 millions d'euros, soit 49,4 euros par action, contre 46,7 euros par action au 31 décembre 2013, en progression de 5,7 %.



ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/14	31/12/13	31/12/12
CAPITAUX PROPRES PDG	2 325	2 215	2 137
AUTOCONTRÔLE ET STOCK-OPTIONS	14	15	16
PLUS-VALUES LATENTES	9	9	9
ANNULATION JV INSTRUMENTS FINANCIERS	2	0	18
ANNULATION IMPÔTS DIFFÉRÉS	83	71	67
ANR EPRA	2 432	2 309	2 246
ANR EPRA / ACTION	52,3 €	49,6 €	48,3 €
JV INSTRUMENTS FINANCIERS	- 2	0	- 18
JV DETTE TAUX FIXE	- 51	- 65	- 54
IMPÔTS DIFFÉRÉS	- 83	- 71	- 67
ANNNR EPRA	2 297	2 172	2 108
ANNNR EPRA / ACTION	49,4 €	46,7 €	45,3 €
DROITS DE MUTATION	205	168	164
ANR DROITS INCLUS	2 637	2 477	2 410
ANR DROITS INCLUS / ACTION	56,7 €	53,2 €	51,8 €
NOMBRE D' ACTIONS (EN MILLIERS)	46 529	46 529	46 529

4 466 M€ (HD)

Valeur patrimoine consolidé

394 000 m²

Surface totale

Revenus locatifs

Embellie sur les loyers

Après une hausse de 6,6 % en 2011, 7,5 % en 2012, 3,9 % en 2013, SFL a affiché pour la quatrième année consécutive et à périmètre constant, une augmentation de 4,3 % de ses revenus locatifs. Une hausse qui témoigne bel et bien de la pertinence de son business model.

+ 4,3 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Les revenus locatifs consolidés ont atteint 151,5 millions d'euros en 2014, en hausse de 1,5 % par rapport aux 149,3 millions d'euros de 2013.

À périmètre constant, les loyers ont progressé de 5,8 millions d'euros (+ 4,3 %) grâce essentiellement aux nouvelles locations, notamment sur Édouard VII, Washington Plaza, 6 Hanovre et Louvre Saint-Honoré.

Les loyers des surfaces en développement sur la période considérée sont globalement en baisse de 4,5 millions d'euros. Cette situation s'explique notamment par le double impact du manque à gagner de l'hôtel Indigo sur Édouard VII, qui n'a ouvert qu'en octobre 2014, et de l'immeuble du 90 Champs-Élysées, dont la rénovation s'achève en avril 2015.

Par ailleurs, les variations de périmètre dégagent une baisse globale de 0,5 million d'euros des revenus locatifs. Cet infléchissement provient, d'une part, de la cession du Mandarin Oriental en février 2013 (- 1,2 million d'euros) et, d'autre part, de l'acquisition de l'immeuble Condorcet en décembre 2014 (+ 0,7 million d'euros).

Enfin, SFL a perçu pour 1,5 million d'euros d'indemnités de résiliation anticipée d'un bail sur le Washington Plaza.



CONTRIBUTION DES IMMEUBLES À L'EBITDA (en millions d'euros)

	2014	2013	2012
WASHINGTON PLAZA	22,4	18,8	18,5
ÉDOUARD VII	21,5	22,9	20,1
CÉZANNE SAINT-HONORÉ	15,4	14,5	14,4
GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES ⁽¹⁾	12,1	12,1	5,6
LOUVRE SAINT-HONORÉ	11,2	9,6	12,9
OZONE	10,3	9,8	3,5
RIVES DE SEINE	10,1	11,6	11,7
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN ⁽¹⁾	9,5	9,3	4,8
103 GRENELLE	8,7	8,3	5,5
131 WAGRAM	4,4	5,1	5,0
96 IÉNA	4,1	4,4	4,1
112 WAGRAM	3,0	3,1	3,0
176 CHARLES DE GAULLE	2,6	3,1	3,2
LE VAISSEAU	1,9	2,0	1,9
90 CHAMPS-ÉLYSÉES ⁽¹⁾	1,6	2,4	1,5
6 HANOVRE	1,3	- 0,2	- 0,1
CONDORCET	0,7	-	-
#CLOUD.PARIS	-	-	11,5
IN/OUT	- 2,2	- 0,2	-
IMMEUBLES SFL 31/12/2014	138,4	136,6	127,0
MANDARIN ORIENTAL	-	1,1	11,0
AUTRES ACTIFS	- 0,1	0,2	-
IMMEUBLES CÉDÉS ET DIVERS	0,2	1,3	11,0
TOTAL IMMEUBLES	138,7	137,9	137,9
CORPORATE	- 16,3	- 18,5	- 14,5
TOTAL EBITDA	122,3	119,4	123,4

151,5 M€

Revenus locatifs

+ 4,3%

Croissance à périmètre constant

(1) 50% en 2012 (intégration proportionnelle), 100% en 2013 et 2014 (intégration globale)



Résultats

Capacité à saisir les opportunités

Dans un contexte porteur de croissance pour l'avenir, SFL a su préserver une base solide de ses agrégats opérationnels en 2014.

AGRÉGATS OPÉRATIONNELS CONSOLIDÉS

En 2014, SFL a poursuivi son plan de restructuration d'immeubles engagé en 2011. Au premier rang desquels le projet d'envergure de l'immeuble #cloud.paris, dont la livraison doit intervenir au quatrième trimestre 2015. En juillet, SFL a cédé sa participation de 29,6 % au capital de SIIC de Paris, pour un montant de 305 millions d'euros, et acquis en décembre 2014 l'immeuble Condorcet, siège social de GRdF, pour 230 millions d'euros. Enfin, en novembre, SFL a réalisé avec succès une opération de Liability Management qui recouvre une nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros à sept ans et le rachat de 300 millions d'euros nominal répartis sur deux emprunts obligataires existants.

Dans ce contexte, les revenus locatifs consolidés ont progressé à 151,5 millions d'euros, contre 149,3 millions d'euros en 2013. Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, s'élève à 121,5 millions d'euros en 2014, contre 119,8 millions d'euros en 2013 et le résultat net récurrent (EPRA) à 52,5 millions d'euros, contre 58,7 millions d'euros pour les mêmes périodes.

Le résultat net consolidé 2014 s'élève à 240,2 millions d'euros et à 197,7 millions d'euros en part du Groupe. Il intègre 206,3 millions d'euros d'impact de variation de valeur des immeubles (net d'impôt associé).



RÉSULTAT NET RÉCURRENT PART DU GROUPE (EPRA EARNINGS) (en millions d'euros)

	2014		2013		2012	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
REVENUS LOCATIFS	151,5	0	149,3	0	150,2	0
CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES DE RÉCUPÉRATION	- 11,9	0	- 12,3	0	- 12,4	0
LOYERS NETS	139,6	0	137,0	0	137,8	0
AUTRES REVENUS ET PRODUITS	1,9	0	2,5	0	4,0	0
AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	- 0,8	0	0,4	0	- 0,9	0
PERSONNEL ET FRAIS GÉNÉRAUX	- 19,2	0	- 20,1	0	- 18,4	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL HORS CESSIONS ET VAR. VAL.	121,5	0	119,8	0	122,5	0
RÉSULTAT DES CESSIONS	0	8,5	0	- 0,2	0	0
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES	0	227,5	0	145,3	0	236,3
RÉSULTAT DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	4,3	- 6,5	11,5	9,5	13,2	7,8
RÉSULTAT FINANCIER	- 54,6	- 32,4	- 53,1	- 17,6	- 56,0	- 16,2
IMPÔTS	- 6,8	- 21,4	- 8,3	- 24,2	- 4,7	- 3,3
RÉSULTAT NET	64,5	175,8	69,9	112,8	74,9	224,6
RÉSULTAT DES MINORITAIRES	- 12,0	- 30,5	- 11,2	- 24,2	- 5,4	- 10,9
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	52,5	145,2	58,7	88,6	69,5	213,7
RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION - PDG	1,13 €		1,26 €		1,49 €	
NOMBRE MOYEN D' ACTIONS (MILLIERS)	46 529		46 529		46 529	

197,7 M€
Résultat net consolidé PDG

49,4 €
ANR par action (EPRA NNAV)

52,5 M€
Résultat net récurrent PDG
(EPRA EARNINGS)



Dette et finances

Excellente couverture du risque liquidité

Les caractéristiques de son endettement permettent à SFL d'être en mesure de saisir toute nouvelle opportunité d'investissement et lui assurent une excellente couverture du risque de liquidité.

MATURITÉ DE LA DETTE

En 2014, la structure d'endettement de SFL s'est consolidée grâce à un allongement de la maturité moyenne de la dette et à une baisse de son coût moyen. Ce constat est la conséquence de la mise en œuvre réussie d'une opération de Liability Management comprenant une nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros à 1,875 % (échéance 26/11/2021) et le rachat de 300 millions d'euros nominal sur les souches obligataires existantes.

Par ailleurs, SFL a consolidé ses lignes de crédit revolving en mettant en place deux nouveaux crédits de 150 millions d'euros chacun à cinq ans, en remplacement de lignes arrivant à maturité ou de faible durée résiduelle.

Au 31 décembre 2014, l'endettement net consolidé de SFL atteint 1 572 millions d'euros, soit 33,4 % de LTV (*Loan to Value*), d'une maturité moyenne de quatre années et à un taux moyen, après couverture, de 2,9 %. SFL dispose par ailleurs de 600 millions d'euros de lignes de crédit confirmées, non utilisées, qui peuvent être tirées à tout moment.



STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT (en millions d'euros)

	31/12/14	31/12/13	31/12/12
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	1 200	1 000	1 000
CRÉDITS SYNDIQUÉS	0	50	45
CRÉDIT-BAIL	30	33	89
AUTRES CRÉDITS BANCAIRES	359	403	438
TOTAL DETTE BRUTE	1 589	1 486	1 572
TRÉSORERIE	17	29	25
DETTE NETTE	1 572	1 457	1 547
LIGNES DE CRÉDIT NON UTILISÉES	600	700	605
PATRIMOINE DI	4 703	4 071	4 072
PARTICIPATION SIIC DE PARIS	-	302	287
LOAN TO VALUE	33,4 %	33,3 %	35,5 %
MATURITÉ MOYENNE (ANNÉES)	4,0	3,4	3,9
COÛT MOYEN SPOT (APRÈS COUVERTURE)	2,9 %	3,3 %	3,6 %

1 572 M€

Dettes nettes consolidées

4 ans

Maturité moyenne

33,4 %

Loan to Value

2,9 %

Coût moyen spot (après couverture)



SFL en Bourse & actionnariat

Performances en demi-teinte

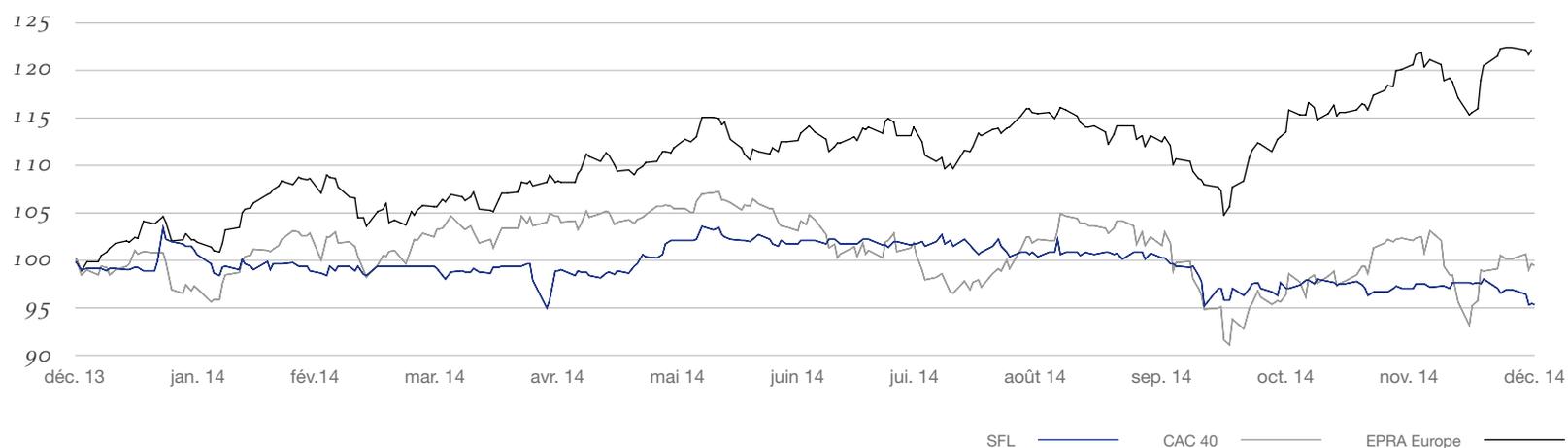
L'action SFL a clôturé l'année 2014 à 36,36 euros, contre 38,09 euros fin 2013, en baisse de 4,5 % en un an. Sur la même période, l'indice EPRA Europe a progressé de 21,3 % et le CAC 40 a, quant à lui, baissé de 0,5 %.

UNE DISTRIBUTION GLOBALE DE 2,10 € PAR ACTION

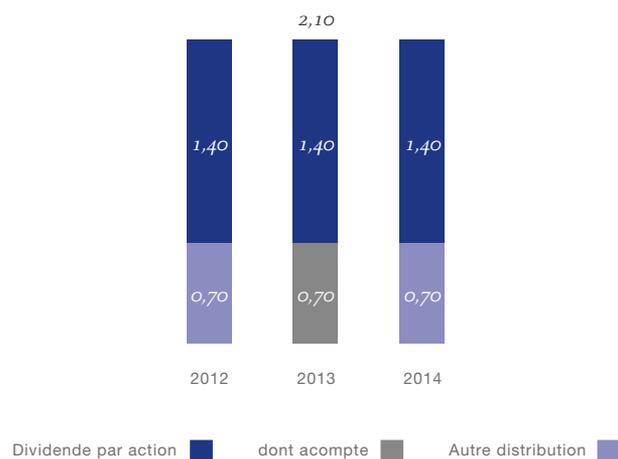
Les volumes de transactions sont restés modestes, à 3 105 titres échangés en moyenne par jour. Au cours de l'exercice 2014, SFL a versé le solde du dividende 2013 (1,40 euro par action) et procédé à une distribution de 0,70 euro par action, soit une distribution globale de 2,10 euros par action.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 22 avril 2015, la distribution en numéraire d'un dividende stable de 1,40 euro par action.

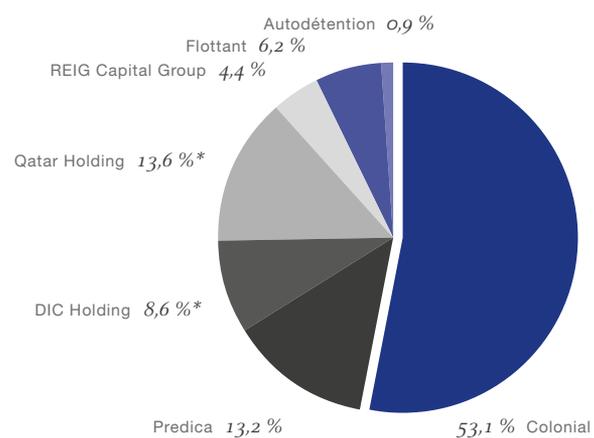
SFL EN BOURSE



DIVIDENDE PAR ACTION (en euros)



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL (au 31 décembre 2014)



* Agissant de concert

UN ACTIONNARIAT EN MOUVEMENT

Le contrôle de SFL n'a pas changé au cours de l'année 2014, Colonial restant actionnaire majoritaire à 53 %. En revanche, plusieurs mouvements significatifs d'actionnaires minoritaires ont eu lieu au premier semestre 2014 : la sortie de CACIB, RBS, ORION III et Unibail-Rodamco, l'entrée des fonds DIC Holding et Qatar Holding et le renforcement de Predica.





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

Conseil, rédaction, création & réalisation

TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com

Crédits photos :

Per Barclay - Luc Boegly - Yohann Gendry - Seignette Lafontan
Thierry Lewenberg-Sturm - Paul Maurer - Axyz Images - Agent M
L'Autre Image - Getty Images



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.



