



---

# **PRESENTATION DES RESULTATS ANNUELS 2012**

---

## I. Vision stratégique

---

## II. Activité 2012

---

## III. Activité locative

---

## IV. Opérations patrimoniales

---

## V. Comptes & Résultats 2012

---

## Annexes

▶ **Connaissance de nos clients**

Qui sont-ils ?

▶ **Analyse de leurs besoins**

A quoi servent les bureaux ?

▶ **Analyse de la valeur**

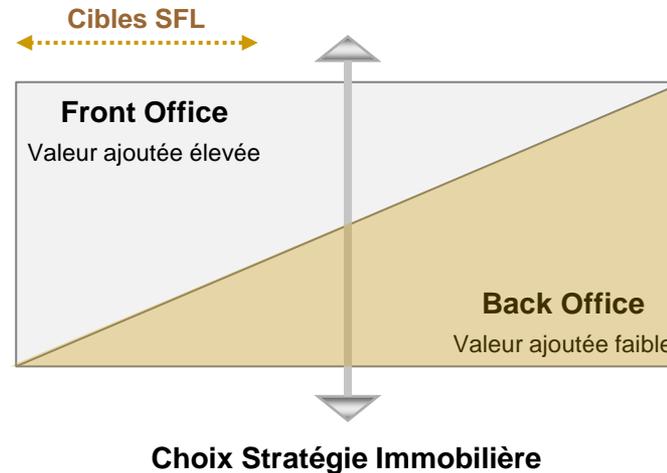
Quelle est la valeur d'usage  
des bureaux ?

▶ **Offre produit et services**

Quelle réponse ?

Stratégie RH  
des entreprises

Développement  
des talents



Réduction des  
coûts

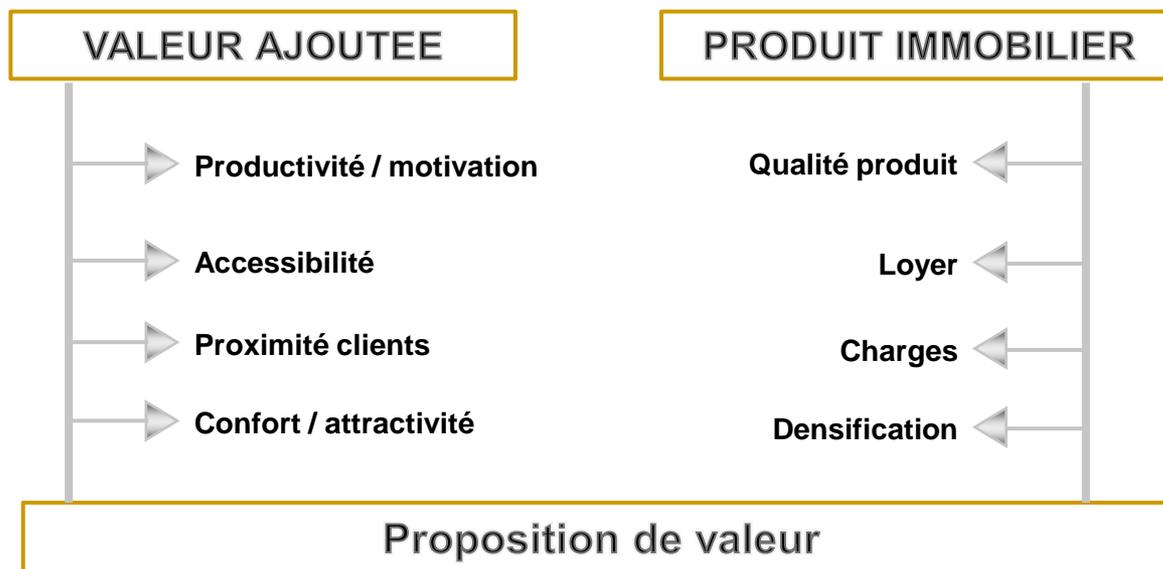
Caractéristique des  
entreprises cibles

- ▶ Fort contenu front office
- ▶ Population cadres importante
- ▶ Valeur ajoutée par collaborateur élevée
- ▶ Proximité client/partenaire forte

Typologie des  
clients SFL

- ▶ Cabinets d'avocats, sociétés de Conseil
- ▶ Headquarters, sièges de filiale de groupes internationaux
- ▶ Sociétés de luxe
- ▶ Sociétés financières, asset management, immobilier

# Logique économique de l'immobilier prime



**Exemple :**

*Valeur ajoutée : 100.000 €/an/collaborateur*

*x*

*Impact : +1% de productivité*

*=*

*Impact éco : +1.000 €/an/collaborateur*

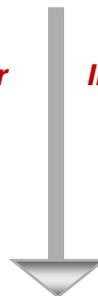
*Impact différence coût locatif : + 100 €/m<sup>2</sup>*

*x*

*Impact densification : 10 m<sup>2</sup>/personne*

*=*

*Impact éco : +1.000 €/an/collaborateur*



**Choix implantation immobilière**

«  $\Delta$  Productivité /  $\Delta$  coût locatif »

## Besoins des clients

## Offre SFL

**Accessibilité**



**Au cœur du réseau de transport parisien**

**Centralité**



**Quartier Central des Affaires  
 proximité des centres de décisions**

**Modes de travail**



**Conception de produits prime  
 (Horizontalité / Flexibilité / Modernité / Luminosité)**

**Environnement de travail**



**Environnement urbain qualitatif  
 services dédiés dans les immeubles**

**Développement durable**



**Labels, certifications et  
 offre carbone performante**

**Attractivité**



**Architecture / Design  
 Image / Identité**

## Verbatim :

**« Pour nos clients dont la valeur ajoutée annuelle varie entre 100.000 € et 300.000 € par collaborateur, le développement des talents et de leur contribution dans la chaîne de valeur de l'entreprise est le principal facteur de succès.**

**Lorsqu'on sait que 1% de productivité de leurs équipes équivaut à un impact loyer de 100 €/m<sup>2</sup> à 300 €/m<sup>2</sup> (sur base de 10 m<sup>2</sup> par poste de travail), soit entre 15% et 30% du loyer de leurs bureaux, on mesure l'importance pour ces entreprises de bien prendre en compte dans le choix de leurs implantations tertiaires, la valeur d'usage des lieux de travail et d'apprécier, au même titre que le coût locatif, les questions de centralité, d'accessibilité, de fonctionnalité, de services et d'identité. »**

## Positionnement spécialisé « Bureaux Prime Paris »

- ▶ **Homogénéité du segment client**
- ▶ **Connaissance fine de ce segment de clients**
- ▶ **Patrimoine aligné sur ce positionnement**

## Rareté de l'offre prime à Paris

- ▶ **Barrières à l'entrée importantes**
- ▶ **Offre nouvelle limitée**
- ▶ **Leadership SFL affirmé**
- ▶ **90% de l'offre QCA n'est pas prime**

## Proposition de valeur

- ▶ **La réponse aux besoins des entreprises leader tournées vers le développement des talents**
- ▶ **Un impact sur la valeur ajoutée qui compense l'impact des coûts immobiliers élevés**
- ▶ **Une excellence de produits, de services, d'environnement et de travail**

## Excellence professionnelle

- ▶ **Property management prime pour la gestion des relations clients**
- ▶ **Savoir-faire de développement à Paris**
- ▶ **Leadership commercial et marketing sur le segment**

## I. Vision stratégique

---

## II. Activité 2012

---

## III. Activité locative

---

## IV. Opérations patrimoniales

---

## V. Comptes & Résultats 2012

---

## Annexes

# Faits marquants 2012

**Commercialisation exceptionnelle**

▶ **Plus de 37 000 m<sup>2</sup> loués**

▶ **Nouveaux clients : GE Energy, Misys, Moneygram, Simon Kucher, SJ Berwin, Zara.**

**Investissements ambitieux**

▶ **125 M€ Capex en développement**  
▶ **Ozone, IN-OUT, Richelieu**

**Livraison 92 Champs-Élysées**

▶ **100% loué**

▶ **Expertise : +130% en 3 ans**

**Cession Mandarin Oriental**

▶ **Promesse de vente en novembre 2012 (vente réalisée le 08/02/2013)**  
▶ **290 M€ ≈ +15% expertise 30/06/12**  
▶ **≈ +30% prix de revient**

**Refinancement**

▶ **2<sup>nd</sup>e émission obligataire 500 M€**

▶ **Refinancement hypothécaire Parholding 206 M€**

## IDF

- 2,4 M m<sup>2</sup> placés (léger recul de 3% sur un an)
  - ✓ Bonne tenue du volume annuel grâce notamment au rebond des transactions au 4T
  - ✓ Rôle important des très grandes transactions (70 > 5 000 m<sup>2</sup> dont 12 > 20 000 m<sup>2</sup>) soit 47% de la demande placée, ce qui compense la baisse du nombre total de transactions
  - ✓ Evolution de la demande placée : grande disparité en fonction des secteurs
- 3,6 M de m<sup>2</sup> de stock disponible, chiffre stable pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive
  - ✓ Taux de vacance de 7,1%

## ZOOM PARIS QCA

- 345 000 m<sup>2</sup> placés
  - ✓ Recul des demandes placées (- 13% sur un an)
  - ✓ Raréfaction de l'offre prime
- Loyer prime : Facial 820 €/m<sup>2</sup> / Eco 700 €/m<sup>2</sup> (cf. 92 Champs-Élysées)
- Offre immédiate : 340 000 m<sup>2</sup> (+ 9% sur un an)
  - ✓ Taux de vacance de 5,2%

## TENDANCE

- Marché stimulé par les grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup> et plus)
- Petites et moyennes surfaces au ralenti (-12%)
- Raréfaction des immeubles prime (offre neuve-restructurée) dans Paris intra-muros et dans le QCA
- Prévision 2013 : entre 2 M et 2,1 M m<sup>2</sup> en IdF
- Stabilisation des valeurs locatives prime faciales

# Marché investissement immobilier commercial en IDF au 31/12/2012

## France & IDF

- France: 16,6 Mds € d'engagements en 2012 ( - 8 % / 2011)
- IDF: 12,6 Mds € (-13% / 2011)
  - ✓ Aversion au risque – prime aux biens « prime » sécurisés
  - ✓ Difficulté des marchés secondaires
  - ✓ Principaux acteurs : - Assureurs/mutuelles (CNP, Predica)
    - Fonds souverains (Qatar, Norges)
    - Fonds d'investissement (Blackstone, JP Morgan)
    - SCPI
  - ✓ Forte activité sur les transactions supérieures à 100 M€ au 4T
  - ✓ 3 transactions > 500 M€ représentant 11% de l'ensemble des volumes investis en 2012

## ZOOM PARIS QCA

- 2,8 Mds € d'engagements
- Fort appétit pour les biens « prime »
- Taux de rendement à la baisse [entre 4% et 4,5%]

## TENDANCE

- Stabilité du nombre de transactions supérieures à 100 M€ (30 opérations)
- Ré-internationalisation du marché et apparition de nouveaux entrants (asiatiques)
- Des taux de rendement à la baisse pour les actifs prime
- Prévisions 2013 : entre 14 et 15 Mds € pour la France, entre 10 et 11 Mds € pour IDF

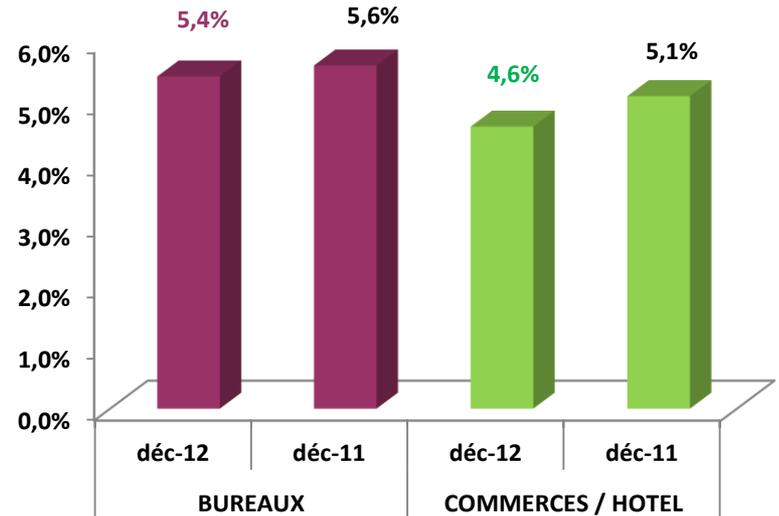
# Valeurs d'expertise au 31 décembre 2012

Valeur du patrimoine consolidé : 3 882 M€ Hors Droits (+ 20 % vs 31/12/2011)  
4 072 M€ Droits Inclus

Périmètre Constant (HD)  
+ 12 % vs 31/12/2011  
(+ 5,7 % sur 6 mois)

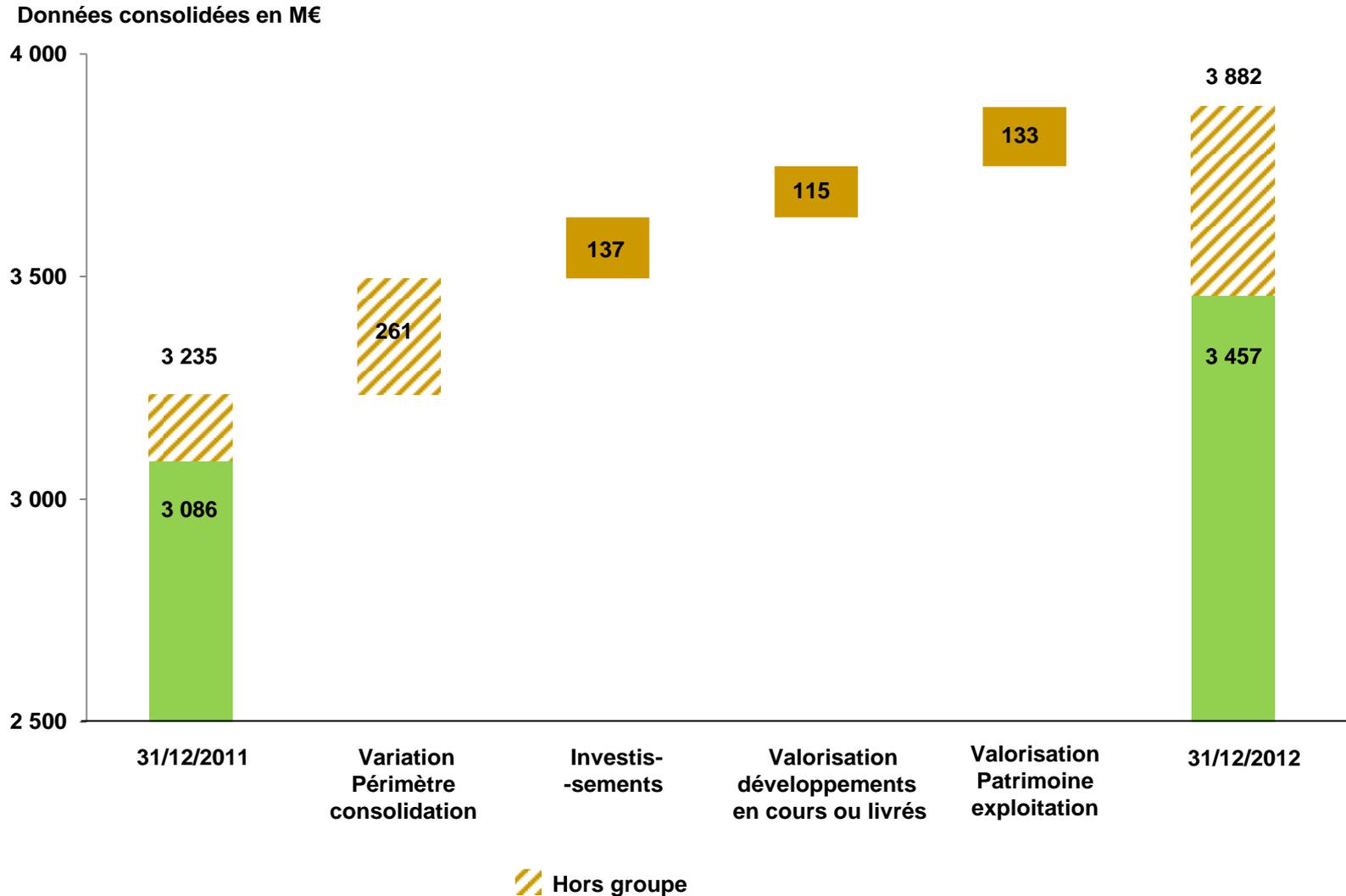
Valeur moyenne au m<sup>2</sup>  
10 233 €/m<sup>2</sup> HD  
(8 823€/m<sup>2</sup> HD au 31/12/11)

Taux de rendement <sup>(1)</sup>  
5,3%  
(5,5% au 31/12/11)

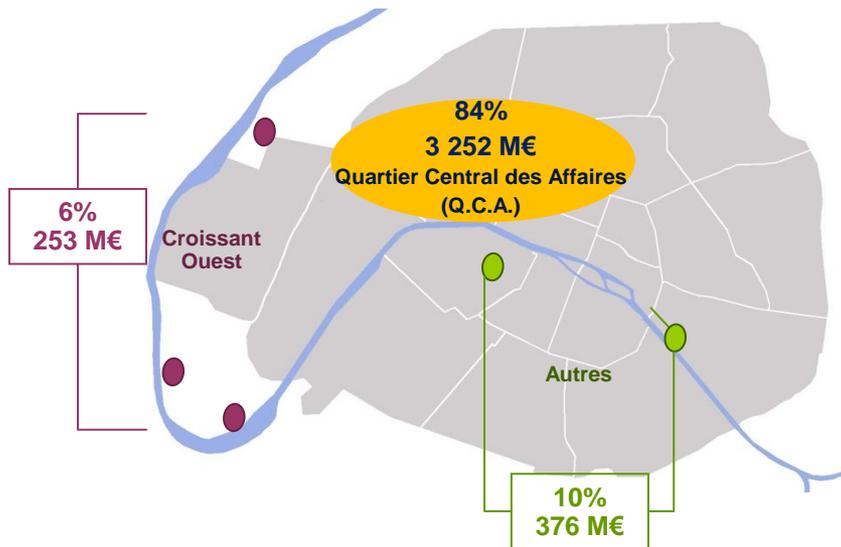


(1) (loyers nets en cours + VLM des lots vacants) / (valeur d'expertise DI + CAPEX actualisés)

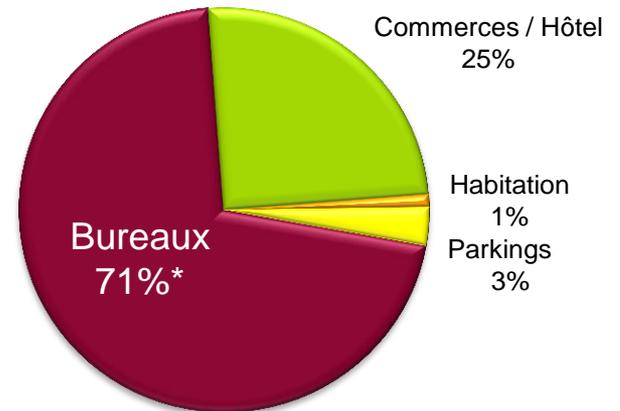
# Evolution de la valeur du Patrimoine



## Concentration géographique (en valeur)



## Concentration sectorielle (en valeur)



\* 77% hors Mandarin Oriental

# Patrimoine : 382 700 m<sup>2</sup> / 19 immeubles

PARIS Quartier Central des Affaires	Surfaces totales
Edouard VII	54 800 m <sup>2</sup>
Louvre Des Entreprises- Louvre Des Antiquaires	47 800 m <sup>2</sup>
Îlot Richelieu	33 200 m <sup>2</sup>
Washington Plaza	47 000 m <sup>2</sup>
Cézanne Saint-Honoré	29 300 m <sup>2</sup>
Mandarin Oriental Paris	17 400 m <sup>2</sup>
131, avenue de Wagram	9 200 m <sup>2</sup>
96, avenue d'Iéna	8 800 m <sup>2</sup>
Ozone, 92 Champs-Élysées	7 600 m <sup>2</sup>
Haussmann Saint-Augustin	13 400 m <sup>2</sup>
112, avenue de Wagram	5 400 m <sup>2</sup>
6, rue de Hanovre	4 800 m <sup>2</sup>
90, avenue des Champs-Élysées	9 000 m <sup>2</sup>
Galerie des Champs-Élysées	6 400 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>294 100 m<sup>2</sup></b>

PARIS AUTRES	Surfaces totales
Rives de Seine <i>Paris 12°</i>	22 700 m <sup>2</sup>
103 Grenelle <i>Paris 7°</i>	17 300 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>40 000 m<sup>2</sup></b>

CROISSANT OUEST	Surfaces totales
IN / OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	35 000 m <sup>2</sup>
176, avenue Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 300 m <sup>2</sup>
Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>48 600 m<sup>2</sup></b>

## I. Vision stratégique

---

## II. Activité 2012

---

## III. Activité locative

---

## IV. Opérations patrimoniales

---

## V. Comptes & Résultats 2012

---

## Annexes

# Revenus locatifs

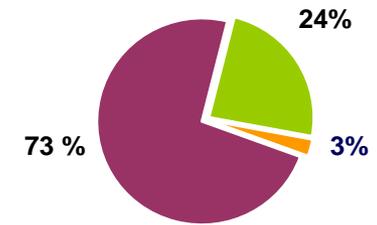
En M€

Revenus locatifs 2011	151,6
Δ périmètre constant	+8,0
Δ mises en production/restructurations	-3,7
Δ indemnités	-3,3
Δ cessions	-2,4
Revenus locatifs 2012	150,2

Variation des loyers à  
périmètre constant  
**+7,5 %**

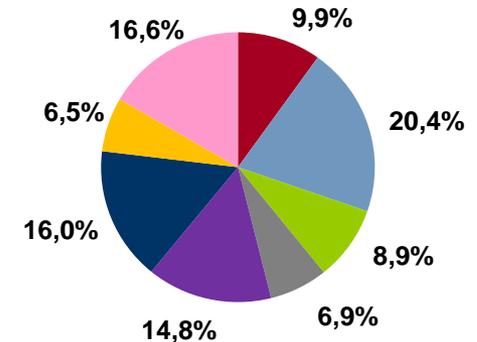
Variation des loyers  
**-0,9 %**

Revenus locatifs 2012 : 150,2 M€



- Bureaux
- Commerces / Hôtel
- Autres (parkings + habitation + professionnels)

Répartition par activité 31/12/12



- Banque
- Avocat
- Média-Communication
- Hôtel-Restaurant
- Service
- Assurance
- Prêt-à-porter
- Autre

# Commercialisations locatives

Commercialisation : 37 600m<sup>2</sup>



Washington Plaza  
Paris 8<sup>ème</sup>



Ozone  
Paris 8<sup>ème</sup>



103 Grenelle  
Paris 7<sup>ème</sup>

## Bureaux

- 34 000 m<sup>2</sup> de commercialisation et recommercialisation
- Loyer facial moyen : 688 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer économique : 636 €/m<sup>2</sup>/an
- Loyer Part du Groupe : 17,8 M€

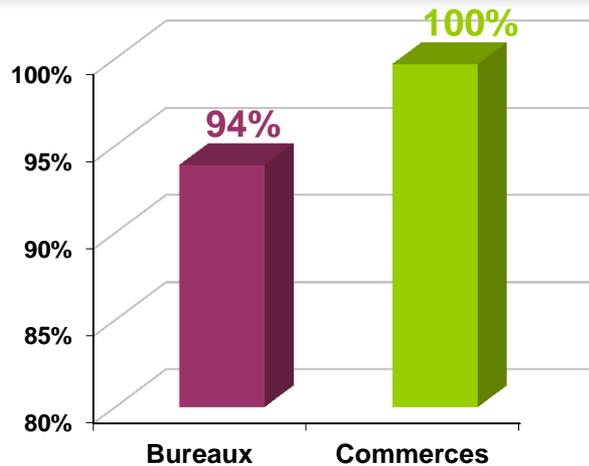
## Les principales locations au 31/12/2012

Immeuble	Usage	Surface (m <sup>2</sup> )	Client
HAUSMANN SAINT-AUGUSTIN	BUREAUX	12 000	La Mondiale
WASHINGTON PLAZA	BUREAUX	6 600	Misys
OZONE	BUREAUX	3 500	SJ Berwin
103 GRENELLE	BUREAUX	2 900	GE Energy
103 GRENELLE	BUREAUX	2 200	ESMA
OZONE	COMMERCES	2 000	ZARA

# Taux d'occupation

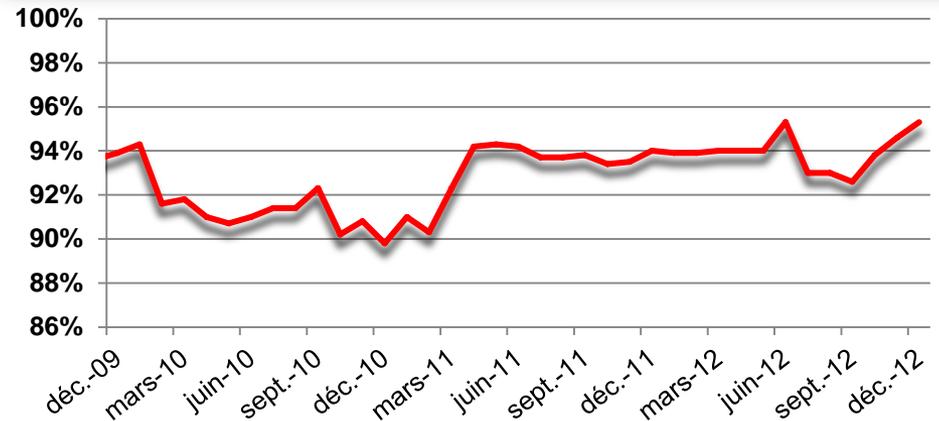
**Taux d'occupation physique<sup>(1)</sup> au 31/12/12 : 95,3%**  
(94,0% au 31/12/11)

**Taux d'occupation**  
(Immeubles en exploitation)



**Taux de vacance financière (EPRA) :**  
**5,7%**

**Évolution du taux d'occupation<sup>(2)</sup>**



**Principaux enjeux de vacance**

Au 31/12/12 en pdG

Immeubles	m <sup>2</sup> vacants	en % <sup>(3)</sup>
LDE-LDA	4 400	1,9%
Washington Plaza (66%)	3 000	1,3%

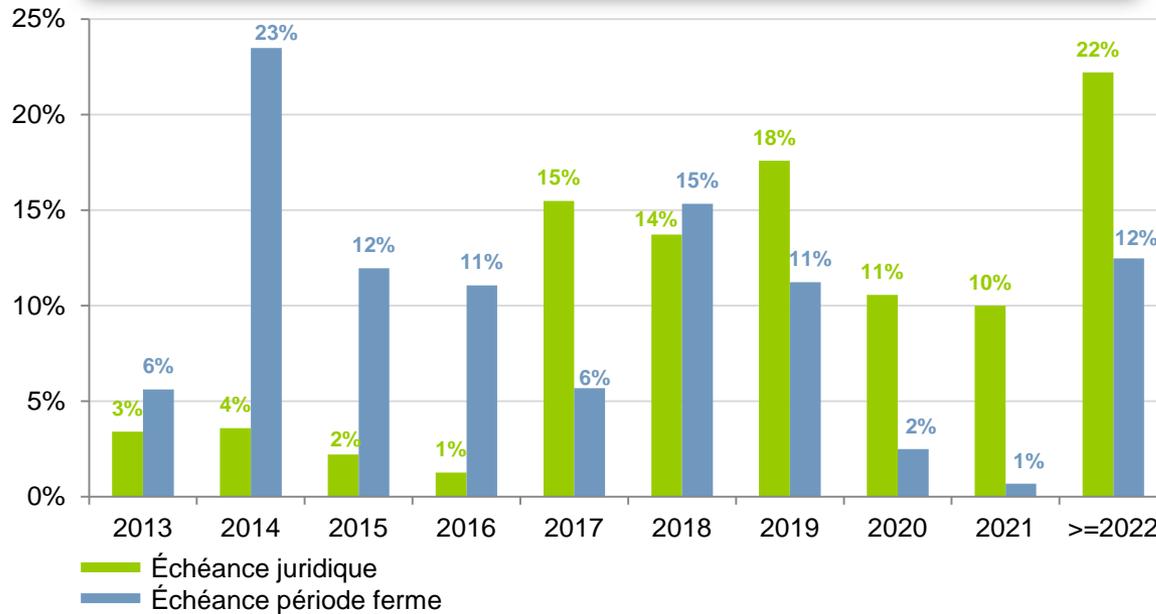
(1) : Exprimé en surfaces part du groupe, hors surfaces en travaux et immeubles en restructuration

(2) : Spot fin de mois, en surfaces pdG

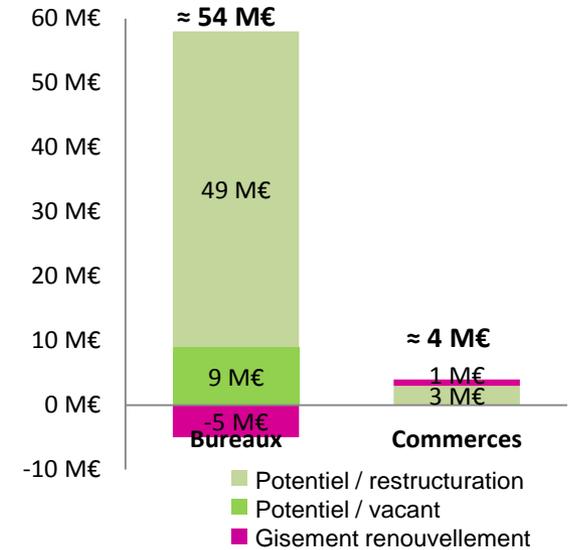
(3) : Exprimé en % du patrimoine en exploitation et en pdG

# Maturité des baux

## Échéancier des baux commerciaux



## Potentiel de loyers



Loyer moyen bureaux  
SFL au 31/12/2012 :  
**621 € /m<sup>2</sup>/an**

Maturité juridique<sup>(1)</sup>  
des baux  
**6,8 ans**

Période ferme  
des baux<sup>(2)</sup>  
**4,5 ans**

Potentiel de loyers  
**≈ 58 M€**

<sup>(1)</sup> Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2012, jusqu'à la fin de bail.

<sup>(2)</sup> Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2012, jusqu'à la fin de période ferme.

## I. Vision stratégique

---

## II. Activité 2012

---

## III. Activité locative

---

## IV. Opérations patrimoniales

---

## V. Comptes & Résultats 2012

---

## Annexes

# Développements en cours

<b>Au 31/12/2011</b>	<b>61 200 m<sup>2</sup></b>	
<b>Entrée en Exploitation</b>	<b>-15 700 m<sup>2</sup></b>	
OZONE	-7 600 m <sup>2</sup>	
LDE	-3 900 m <sup>2</sup>	
Autres	-4 200 m <sup>2</sup>	
<b>Entrée en Développement</b>	<b>47 400 m<sup>2</sup></b>	
Richelieu	33 200 m <sup>2</sup>	
LDE - LDA	8 600 m <sup>2</sup>	
Autres	5 600 m <sup>2</sup>	
<b>Au 31/12/2012</b>	<b>92 900 m<sup>2</sup></b>	<b>Livraison :</b>
IN/OUT	35 000 m <sup>2</sup>	S2 2013
Richelieu	33 200 m <sup>2</sup>	S2 2015
LDE-LDA	10 400 m <sup>2</sup>	2013/2016
Edouard VII	6 600 m <sup>2</sup>	S1 2013
Autres	7 700 m <sup>2</sup>	

► **Potentiel de loyers : 49 M€**



*Edouard VII  
Paris 9<sup>ème</sup>*



*IN / OUT  
92100 Boulogne-Billancourt*



*Richelieu  
Paris 2<sup>ème</sup>*



*LDE-LDA  
Paris 1<sup>er</sup>*

92, Avenue des Champs-Élysées – PARIS 8<sup>ème</sup>



▶ **Surface : 7 600 m<sup>2</sup>**

▶ **Livraison Nov./Dec. 2012**

▶ **Loyers > 10 M€**

▶ **Loyer économique bureaux moyen : 700 €/m<sup>2</sup>**

**Création de valeur exemplaire**

▶ **Valorisation : x 2,3 en 3 ans**

▶ **Création de valeur 2009/2012 ≈ +50% net capex**



► Début Travaux : Janvier 2012



IN/OUT en décembre 2012

► Livraison prévisionnelle : Juillet 2013





IN/OUT en Février 2013



# Le projet Richelieu

83, rue de Richelieu – PARIS 2<sup>ème</sup>



Une grande opération de  
redéveloppement

▶ 33 200 m<sup>2</sup> de bureaux neufs  
Livraison deuxième semestre 2015

Lancement du projet

▶ PC délivré : juillet 2012

▶ Purgé du recours des tiers : septembre 2012 (aucun recours)

▶ Lancement travaux curage : octobre 2012

▶ Marché de travaux entreprise générale (Vinci Construction France) : janvier 2013

# Le projet Richelieu



Angle Richelieu / Ménars



# Le nouveau Washington plaza



## Réinvention du centre d'affaires Washington Plaza

- ▶ **Transformation du fonctionnement, de l'identité et de l'image de ce site**
- ▶ **Création d'un grand lobby côté Friedland et d'une galerie intérieure spectaculaire ouverte sur des espaces paysagés privatifs**
- ▶ **Reconstitution de grands plateaux de 1 500 m<sup>2</sup> à 2 200 m<sup>2</sup>**
- ▶ **Période travaux par phase : 2013 / 2014**
- ▶ **Prise à bail Misys 6 500 m<sup>2</sup> dans le nouveau Washington Plaza**

# Le nouveau Washington plaza



▶ **Grand Lobby Friedland**

**Galerie intérieure** ◀



## I. Vision stratégique

---

## II. Activité 2012

---

## III. Activité locative

---

## IV. Opérations patrimoniales

---

## V. Comptes & Résultats 2012

---

## Annexes

# Résultats au 31 décembre 2012

En M€	2012	2011	Var. (%)
Revenus locatifs	150,2	151,6	-0,9%
Charges immobilières nettes de récupération	-12,4	-10,6	+17,1%
<b>Loyers nets</b>	<b>137,8</b>	<b>141,0</b>	<b>-2,3%</b>
Autres Revenus et produits	4,0	3,4	
Amortissements et Provisions	-0,9	-0,3	
Personnel et frais généraux	-18,4	-18,8	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>122,5</b>	<b>125,4</b>	<b>-2,3%</b>
Résultat des cessions	0	7,7	
Variation de valeur des immeubles	236,3	98,1	
Résultat dans les entreprises associées	21,0	18,7	
Résultat financier	-72,2	-53,7	
Impôts	-8,1	-3,0	
<b>Résultat net</b>	<b>299,5</b>	<b>193,1</b>	<b>+55,0%</b>
Résultat des Minoritaires	-16,3	-12,2	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>283,2</b>	<b>180,9</b>	<b>+56,6%</b>
<i>Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</i>	<i>69,5</i>	<i>81,2</i>	<i>-14,4%</i>

# Résultat net récurrent (EPRA earnings)

En M€	2012		2011	
	Récurrent EPRA	Non Récurrent	Récurrent EPRA	Non Récurrent
Revenus locatifs	150,2	0	151,6	0
Charges immobilières nettes de récupération	-12,4	0	-10,6	0
<b>Loyers nets</b>	<b>137,8</b>	0	<b>141,0</b>	0
Autres revenus et produits	4,0	0	3,4	0
Amortissements et Provisions	-0,9	0	-0,3	0
Personnel et frais généraux	-18,4	0	-18,8	0
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>122,5</b>	0	<b>125,4</b>	0
Résultat des cessions	0	0	0	7,7
Variation de valeur des immeubles	0	236,3	0	98,1
Résultat dans les entreprises associées	13,2	7,8	11,7	7,0
Résultat financier	-56,0	-16,2	-49,1	-4,6
Impôts	-4,7	-3,3	-2,1	-0,9
<b>Résultat net</b>	<b>74,9</b>	<b>224,6</b>	<b>85,9</b>	<b>107,2</b>
Résultat des Minoritaires	-5,4	-10,9	-4,7	-7,5
<b>Résultat net pdG</b>	<b>69,5</b>	<b>213,7</b>	<b>81,2</b>	<b>99,7</b>
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 529		46 529	
Résultat net récurrent par action – pdG	1,49 €		1,74 €	

# Bilan consolidé

En M€	31/12/12	31/12/11
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	3 529	3 182
Participation SIIC de Paris	287	266
Autres actifs non-courants	30	32
<b>Total actifs non-courants</b>	<b>3 846</b>	<b>3 480</b>
Immeubles destinés à la vente	287	0
Autres actifs courants	86	67
<b>Total actifs courants</b>	<b>373</b>	<b>67</b>
<b>Total Actif</b>	<b>4 218</b>	<b>3 547</b>
<b>Passif</b>		
Capitaux propres pdG	2 137	1 948
Intérêts minoritaires	198	89
<b>Total capitaux propres</b>	<b>2 335</b>	<b>2 037</b>
Passifs non-courants	1 643	1 003
Passifs courants	240	507
<b>Total Passif</b>	<b>4 218</b>	<b>3 547</b>

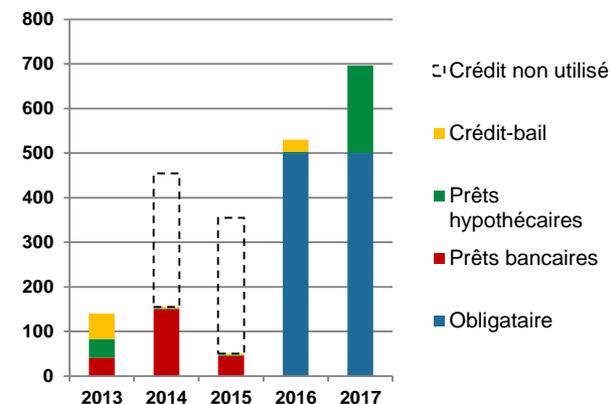
# Structure de l'endettement consolidé

(en M€)	31/12/12		31/12/11
	Consolidé	PdG	PdG
Emprunts obligataires	1 000	1 000	500
Revolving syndiqués	45	45	240
Autres crédits bancaires	438	335	411
Crédit-bail immobilier	89	89	103
<b>Total dette brute</b>	<b>1 572</b>	<b>1 469</b>	<b>1 255</b>
Trésorerie	25	14	11
<b>Dette nette</b>	<b>1 547</b>	<b>1 455</b>	<b>1 243</b>
Lignes de crédit non utilisées	605	605	610

Patrimoine DI	4 072	3 621	3 241
Participation SIIC de Paris	287	287	266

<b>Loan To Value</b>	<b>35,5%</b>	<b>37,2%</b>	<b>35,5%</b>
Maturité moyenne (années)	3,9	3,8	3,7
Coût moyen spot (après couvertures)	3,6%	3,7%	4,2%

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



**Notation S&P :**  
**BBB- / A-3**  
**Perspective stable**

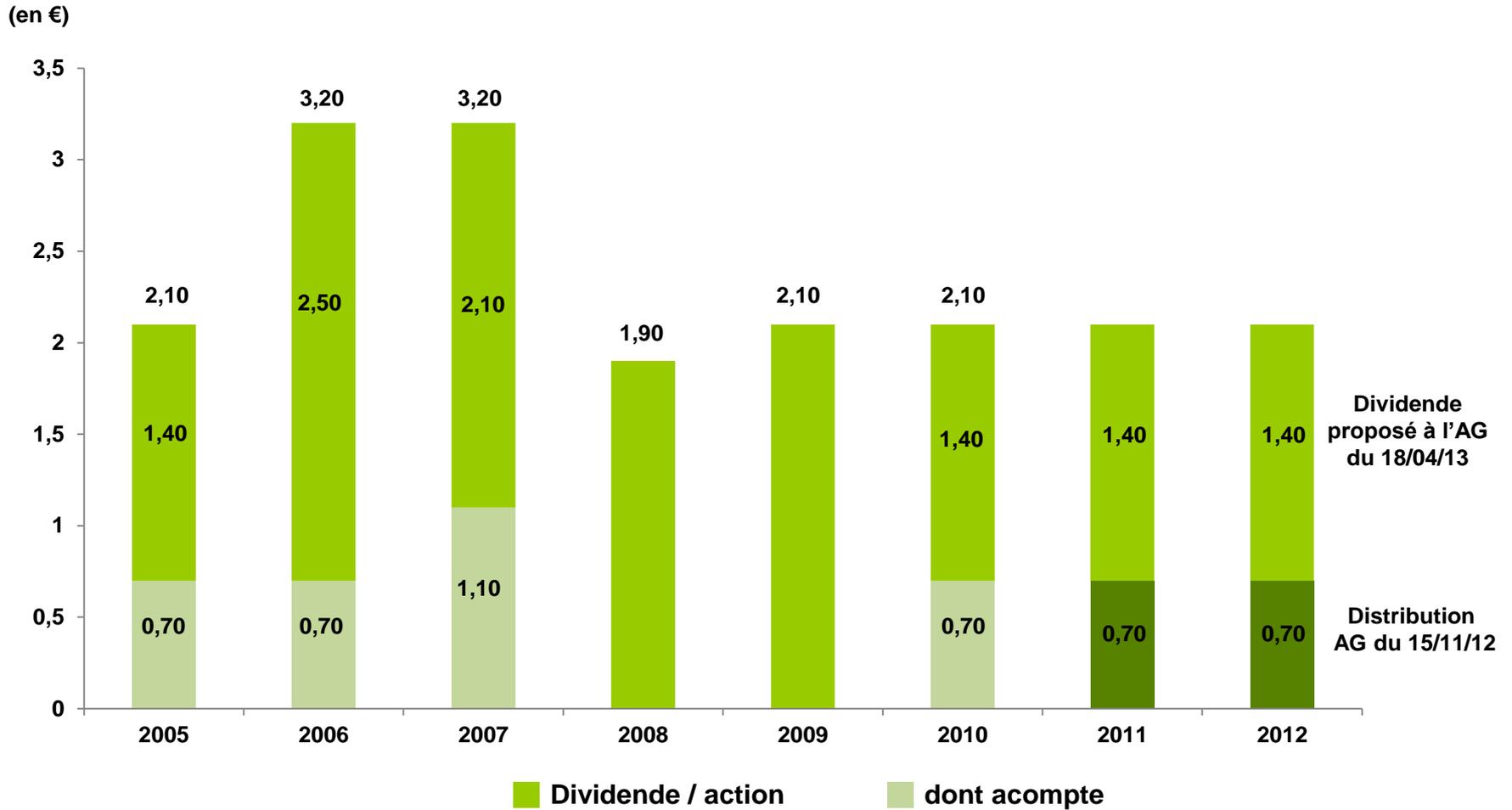
# Actif Net Réévalué

M€	31/12/12	31/12/11
Capitaux propres pdG	2 137	1 948
Autocontrôle et Stock Options	16	16
Plus values latentes	9	3
Annulation JV instruments financiers	18	47
Annulation impôts différés	67	63
<b>ANR EPRA</b>	<b>2 246</b>	<b>2 078</b>
<b>ANR EPRA / action</b>	<b>48,3 €</b>	<b>44,7 €</b>
JV instruments financiers	-18	-47
JV dette taux fixe	-54	25
Impôts différés	-67	-63
<b>ANNNR EPRA</b>	<b>2 108</b>	<b>1 993</b>
<b>ANNNR EPRA / action</b>	<b>45,3 €</b>	<b>42,8 €</b>
Droits de mutation	164	154
ANR droits inclus	2 271	2 147
ANR droits inclus / action	48,8 €	46,1 €

## Evolution ANNNR EPRA (en M€)

<b>ANNNR 31/12/11</b>	<b>1 992,5</b>
Var. Val. des actifs pdG et plus value de cession	+239,1
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	-96,4
RNR pdG	+69,5
Distribution	-96,7
Autres	-0,4
<b>ANNNR 31/12/12</b>	<b>2 107,6</b>

# Dividende par action



# Chiffres clés

	2012	2011
<b>Loyers IFRS</b>	150,2 M€	151,6 M€
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	122,5 M€	125,4 M€
<b>Résultat cessions et Var. Val. des immeubles</b>	236,3 M€	105,8 M€
<b>Résultat net pdG</b>	<b>283,2 M€</b>	<b>180,9 M€</b>
<i>Résultat net pdG par action</i>	<i>6,14 €</i>	<i>3,89 €</i>
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>69,5 M€</b>	<b>81,2 M€</b>
<i>Résultat net récurrent pdG par action</i>	<i>1,49 €</i>	<i>1,74 €</i>

	2012	2011
<b>Valeur du patrimoine consolidé HD (Hors SIIC de Paris)</b>	<b>3 882 M€</b>	<b>3 235 M€</b>
<b>ANR par action (EPRA NNAV)</b>	<b>45,3 €</b>	<b>42,8 €</b>

www.fonciere-lyonnaise.com

Changer la taille du texte A | Flux rss |

La foncière de référence sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien

SOCIÉTÉ
PATRIMOINE
FINANCES
PUBLICATIONS
ENGAGEMENTS DURABLES

### Qui sommes-nous ?

Avec un patrimoine exceptionnel de 3,4 milliards d'euros centré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, SFL constitue le vecteur privilégié d'accès au marché immobilier de bureaux et de commerces de la capitale.

en savoir plus

### Agenda

**15/02/2013** Présentation des résultats annuels 2012 à 14h30

en savoir plus

### Actualités & communiqués

**24/01/2013** Alexia Karsenty Abtan nommée Directrice Marketing chez SFL

**22/01/2013** Le Louvre Des Entreprises va accueillir Ariba sur 1 600 m<sup>2</sup>

**16/01/2013** Commercialisation exceptionnelle en 2012 pour SFL

en savoir plus

### Cours de l'action

au 30/01/2013 - 11:01:58

## €36,00

Rapport annuel  
ISIN: FR0000033409

### Nos projets d'exception

• • • •

[Plan du site](#) | [Contact](#) | [Mentions légales](#)

## I. Vision stratégique

---

## II. Activité 2012

---

## III. Activité locative

---

## IV. Opérations patrimoniales

---

## V. Comptes & Résultats 2012

---

## Annexes

# Organisation

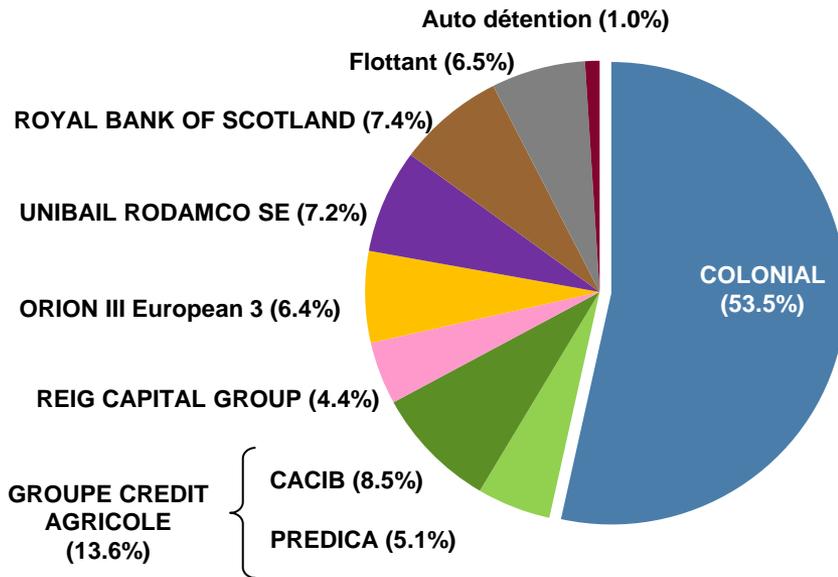


Nombre de collaborateurs	
Administratifs siège	77
Gardiens	2
<b>Total</b>	<b>79</b>

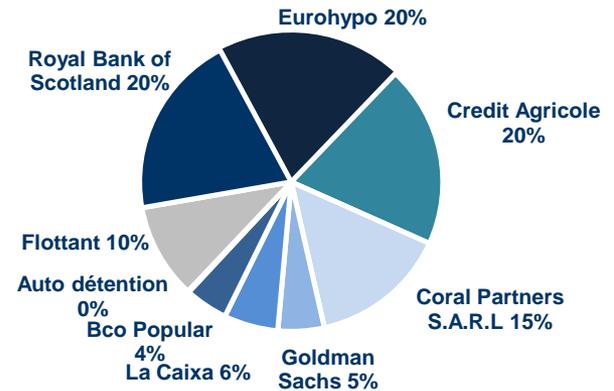


# Actionnariat au 31 décembre 2012

**Structure de l'actionnariat de SFL**  
 (46.5 millions d'actions)



**Structure de l'actionnariat de COLONIAL**



## Conseil d'Administration

Juan José BRUGERA CLAVERO	(Président du Conseil d'Administration, Colonial)
Jean ARVIS	(Administrateur indépendant)
Jacques CALVET	(Administrateur indépendant)
Anne-Marie de CHALAMBERT	(Administrateur, Colonial)
Jean-Jacques DUCHAMP	(Administrateur, Prédica)
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	(Administrateur, Colonial)
Carmina GAÑET CIRERA	(Administrateur, Colonial)
Aref H. LAHHAM	(Administrateur, Orion)
Bertrand LETAMENDIA	(Administrateur, Colonial)
Carlos LOSADA MARRODAN	(Administrateur, Colonial)
Luis MALUQUER TREPAT	(Administrateur, Colonial)
Pere VIÑOLAS SERRA	(Administrateur, Colonial)
Anthony WYAND	(Administrateur indépendant)
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg SARL	(Administrateur, représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)

## Comité exécutif et stratégique

**Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)**  
Jean-Jacques DUCHAMP  
Carmina GAÑET CIRERA  
Aref H. LAHHAM  
Pere VIÑOLAS SERRA

## Comité des comptes et d'audit

**Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (Président)**  
Jean ARVIS  
Jacques CALVET  
Jean-Jacques DUCHAMP

## Comité de rémunérations et de sélection

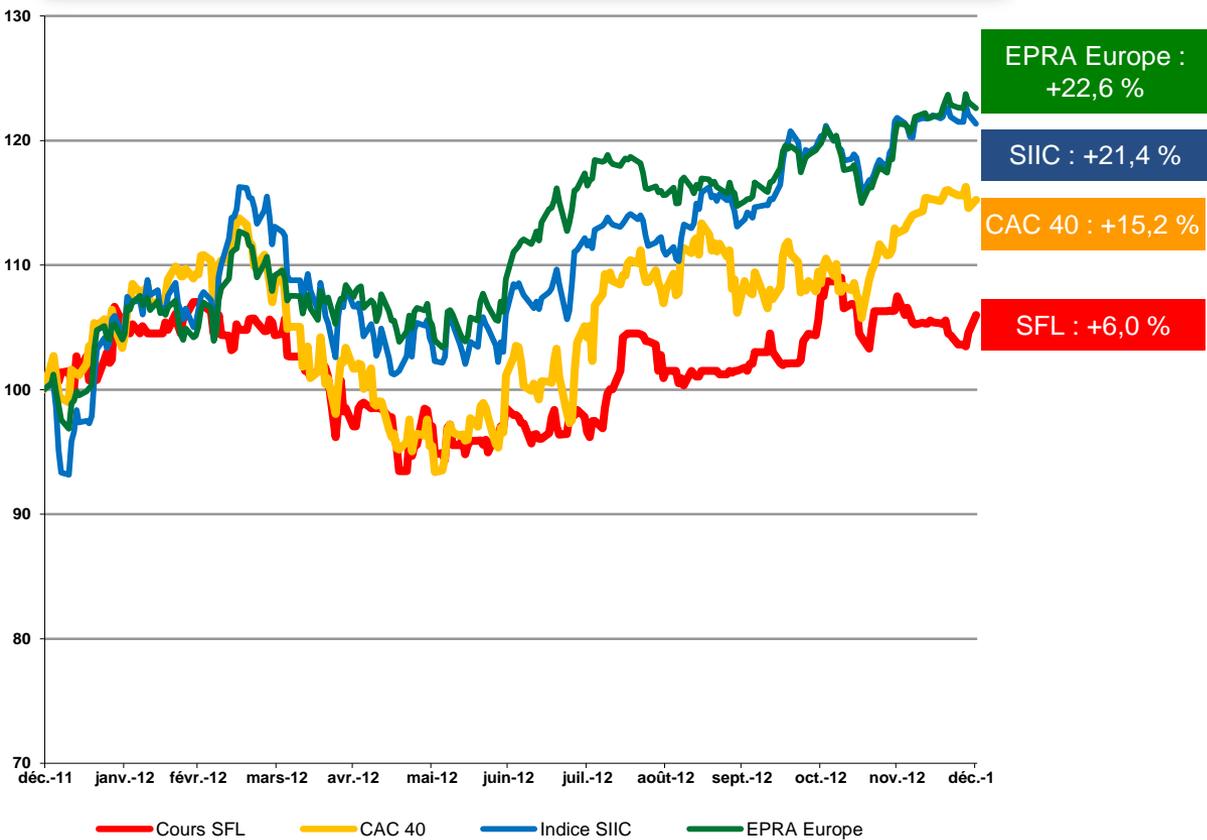
**Pere VIÑOLAS SERRA (Président)**  
Jean ARVIS  
Juan José BRUGERA CLAVERO  
Anthony WYAND

## Comité des Administrateurs indépendants

Jean ARVIS  
Jacques CALVET  
Anthony WYAND

 Représentant Colonial  Autre

## Performance boursière 2012<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Base 100 : 31/12/11 ; données jusqu'au 31/12/12

Sources : Euronext/Epra

## Données clés 2012

<b>Nombre d'actions au 31/12/12 (en milliers)</b>	<b>46 529</b>
<b>Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation</b>	<b>2 454</b>
<b>Volume moyen des transactions par séance de cotation</b>	<b>84 K€</b>
<b>+ haut de l'année : le 27 décembre</b>	<b>37,00 €</b>
<b>+ bas de l'année : Le 01 juin</b>	<b>31,20 €</b>
<b>Cours de clôture du 31/12/12</b>	<b>35,50 €</b>

# Expertise immobilière et Calcul de l'Actif Net Réévalué

**Experts  
indépendants**

**Jones Lang LaSalle, CBRE, BNP PARIBAS REAL ESTATE**

**Méthodologie**

**Discounted cash-flow / capitalisation des revenus nets / comparaison**

**Fréquence**

**Expertise de l'ensemble du portefeuille tous les semestres**

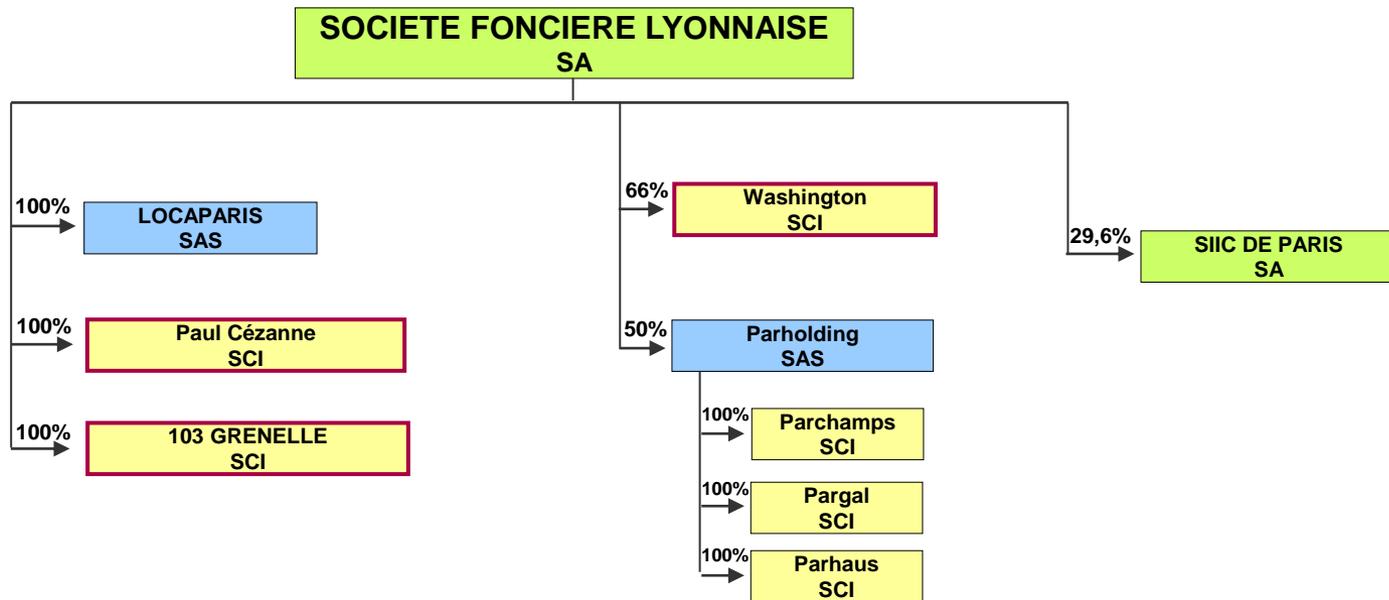
**Calcul de  
l'ANR**

**EPRA NAV  
EPRA NNNNAV**

**Validation**

**Les expertises et le calcul de l'ANR sont contrôlés par les  
Commissaires aux Comptes**

# Organigramme juridique

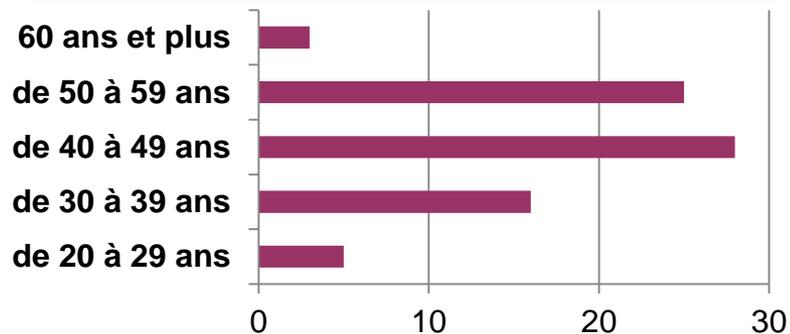


- SA (Société Anonyme)
- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- Sociétés dont les résultats sont inclus dans ceux de SFL dans le cadre du régime SIIC, du fait de leur transparence fiscale

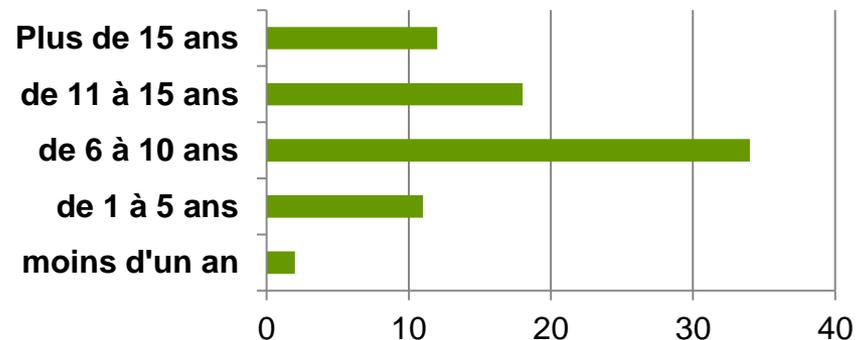
# Ressources humaines

Effectif	31/12/12	31/12/11
<b>Gardiens</b>	2	2
<b>Employés</b>	12	14
<b>Maîtrise</b>	13	14
<b>Cadres</b>	52	52
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>82</b>

**Effectif (1) par tranche d'âge**  
(présent au 31/12/2012)



**Effectif (1) par ancienneté**  
(présent au 31/12/2012)



(1) Hors gardiens concierges

Réalisations (en M€)	2012	2011	Var. (%)
Restructurations	83,5 <sup>(1)</sup>	35,6	
Autres travaux immobilisés	41,6	25,3	
<b>Total</b>	<b>125,1</b>	<b>60,9</b>	<b>+105,4%</b>

<sup>(1)</sup> Ozone ⇒ 18,4 M€ ; IN/OUT ⇒ 56,4 M€ ; Richelieu ⇒ 8,7 M€