



La performance de nos clients prime



06
VISION



38
ACTIVITÉS



54
PATRIMOINE

MESSAGE DU PRÉSIDENT

L'année 2013 a vu un tassement significatif du marché immobilier en France et une amorce de reprise encourageante dans plusieurs autres pays européens. En dépit de ce contexte dégradé, notre société a su maintenir une ambition intacte avec une excellente activité locative et un bon avancement du programme lourd de mise à niveau de son patrimoine.

La livraison des 7 000 mètres carrés de bureaux neufs dans l'ensemble « Édouard VII » pris à bail par Klépierre, la restructuration et la location de l'immeuble « Art nouveau » de la rue Hanovre, le renouvellement du bail de Natixis sur les 22 000 mètres carrés de l'immeuble « Rives de Seine » sont de beaux exemples de réussite pour SFL en 2013. La livraison du spectaculaire immeuble « In/Out » à Boulogne en fin d'année a également été un temps fort pour notre société. Cette opération a été unanimement saluée et a déjà donné lieu à de multiples marques d'intérêt, qui nous rendent très confiants quant aux perspectives de commercialisation.



*Juan José Brugera Clavero,
Président du Conseil
d'administration*

L'étendue du travail réalisé en 2013 – qui va se poursuivre en 2014 sur plusieurs opérations significatives – prendra toute sa mesure à partir de 2015 quand nous pourrons capter l'important gisement de revenus locatifs qui en découle.

Nous avons pu mesurer l'intérêt et le respect professionnels que suscite SFL à l'occasion du processus de restructuration financière de son actionnaire majoritaire Colonial. Le caractère unique du portefeuille d'actifs de SFL, sa vision stratégique claire et structurée, la qualité de ses collaborateurs et du travail qu'ils accomplissent sont plus que jamais reconnus et appréciés par les grands investisseurs français et internationaux.

L'efficacité professionnelle de nos équipes animées par notre Directeur général Bertrand Julien-Laferrrière, et le soutien apporté par un actionnariat consolidé constituent les leviers de la réussite à long terme de notre entreprise.

4 071 M€

Valeur du patrimoine consolidé, droits inclus

149,3 M€

Revenus locatifs

33,3 %

Loan to value

46,7 €

ANR par action (EPRA NNAV)

369 000 M²

Patrimoine

79 %

Bureaux

L'INTERVIEW

L'ANNÉE 2013 SEMBLE AVOIR ÉTÉ DIFFICILE POUR TOUS LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER EN FRANCE ET POUR SFL ?

Comme tous les acteurs de ce marché, nous avons effectivement souffert d'un contexte économique et politique désastreux pendant la plus grande partie de l'année. Les dirigeants d'entreprise ont gelé leurs projets dans l'attente d'une meilleure lisibilité du contexte fiscal et réglementaire, et il nous a fallu attendre la fin de l'année pour voir les choses bouger à nouveau. Le marché locatif a ainsi subi une contraction importante en volume en Île-de-France (- 25 %) et, dans une moindre mesure, dans le Quartier Central des Affaires (- 6 %).

DANS CE CLIMAT D'AFFAISSEMENT GÉNÉRAL DES TRANSACTIONS LOCATIVES ET DES LOYERS EN ÎLE-DE-FRANCE, COMMENT AVEZ-VOUS PU AUSSI BIEN RÉSISTER ?

Dans ce contexte déprimé, il n'était pas évident de réussir à maintenir un niveau élevé d'ambition ! Pourtant, nous y sommes parvenus avec 39 400 mètres carrés de prise à bail et de renouvellement. Soit une progression de 5 % par rapport à



*Bertrand Julien-Laferrière,
Directeur général*

l'année 2012 et de 13 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années ! Nous pouvons ainsi nous féliciter de la décision de Klépierre d'installer son siège dans les 7 000 mètres carrés d'« Édouard VII », entièrement rénovés. Nous nous réjouissons également d'accueillir la société Pretty Simple qui a pris à bail, dans les derniers jours de l'année, la totalité de l'immeuble « Art nouveau » de la rue Hanovre. Sans oublier, bien sûr, le nouveau bail signé avec Natixis pour l'immeuble « Rives de Seine » qu'elle occupe quai de la Rapée.

En 2013, l'ANR de SFL a par ailleurs continué de progresser et les revenus locatifs consolidés se sont maintenus malgré la cession de l'hôtel « Mandarin Oriental » et un important « pipeline » de développement. Les projets en cours de développement, ou ayant été livrés récemment, représentent un potentiel de l'ordre de 50 millions d'euros de loyer qui vont venir bonifier de façon mécanique et progressive les résultats de SFL à partir de 2015.

L'année 2014 a également très bien commencé puisqu'une grande société internationale de conseil aux directions générales a prélevé la totalité des 6 000 mètres carrés de bureaux au « 90 Champs-Élysées » en vue d'une installation au printemps 2015, après des travaux lourds de restructuration de l'immeuble.

D'OÙ VIENT UNE TELLE RÉSILIENCE DE SFL ?

À l'inverse de l'industrie immobilière, qui pense que toute crise est toujours suivie d'une reprise, nous croyons que la situation que nous traversons est durable et qu'il convient de redéfinir en conséquence notre projet

les actifs immobiliers de notre patrimoine pour en faire des lieux de travail et de vie adaptés aux besoins de ces entreprises très performantes.

La valeur de nos actifs a ainsi continué de progresser de façon sensible en 2013, sous l'effet combiné des

« Nos clients sont des entreprises à forte valeur ajoutée pour lesquelles l'immeuble de bureaux doit être un levier de performance. »

d'entreprise. C'est ce que nous faisons depuis trois ans pour positionner SFL comme leader de l'immobilier « prime » parisien, pour mettre en cohérence l'ensemble de nos modes opérationnels et pour donner du sens à nos actions. Au cœur de cette vision : l'idée que nos clients sont des entreprises à forte valeur ajoutée pour lesquelles l'immeuble de bureaux doit être un levier de performance et un outil de développement de leurs talents. Notre portefeuille de clientèle a en effet beaucoup évolué depuis trois ans et est constitué aujourd'hui exclusivement de très belles sociétés leaders dans leurs domaines. Nous devons donc continuer à transformer

investissements (capex), des niveaux élevés des loyers et de la perception du caractère unique de notre portefeuille d'immeubles et de clients.

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

Ils sont nombreux et de natures variées. Tout d'abord, nous devons construire dans le temps une connaissance intime de toutes les entreprises à forte valeur ajoutée susceptibles de s'installer un jour dans notre patrimoine.

Ensuite, nous avons quelques beaux sujets opérationnels comme la commercialisation d'« In/Out » à Boulogne, la conduite du chantier complexe de l'opération « #cloud » – ex-Cardinal – dans le 2^e arrondissement ou de celui du « 90 Champs-Élysées » pour permettre d'accueillir son nouvel occupant en 2015.

Nous avons également des enjeux de développement, parmi lesquels la volonté d'acquérir des sites ou des immeubles à Paris. En particulier, nous serons très attentifs aux opportunités de croissances externes cohérentes avec notre positionnement.

Enfin, nous avons des enjeux capitalistiques et boursiers intéressants. En effet, la restructuration financière de notre actionnaire principal (Colonial) est bien engagée et, avec elle, une stabilisation de la situation de SFL qui pourra s'appuyer sur un actionnariat consolidé. Dans ce contexte, nous serons en mesure d'écrire une belle *equity story*, de renforcer le niveau de flottant et d'accueillir l'ensemble des investisseurs français et internationaux qui suivent SFL avec intérêt depuis des années.

LA GOUVERNANCE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président

Juan José Brugera Clavero

Administrateurs

Jean Arvis, Jacques Calvet, Anne-Marie de Chalambert, Jean-Jacques Duchamp, Carlos Fernandez-Lerga Garralda, Carmina Gañet Cirera, Aref Lahham, Bertrand Letamendia, Carlos Losada Marrodan, Luis Maluquer Trepas, Pere Viñolas Serra, Anthony Wyand, REIG Capital Group Luxembourg SARL (représenté par Alejandro Hernandez-Puertolas)

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Président

Carlos Fernandez-Lerga Garralda

Membres

Jean Arvis, Jacques Calvet, Jean-Jacques Duchamp

COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Président

Pere Viñolas Serra

Membres

Jean Arvis, Juan José Brugera Clavero, Anthony Wyand

COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

Président

Juan José Brugera Clavero

Membres

Jean-Jacques Duchamp, Carmina Gañet Cirera, Aref Lahham, Pere Viñolas Serra

COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Membres

Jean Arvis, Jacques Calvet, Anthony Wyand

L'ÉQUIPE DE DIRECTION



DE GAUCHE À DROITE

Éric Oudard Directeur technique & développement, François Sebillotte Secrétaire général, Secrétaire du conseil, François Derrian Directeur des ressources humaines, Bertrand Julien-Laferrière Directeur général, Fabienne Boileau Directeur contrôle de gestion et comptabilités, Franck Morin Directeur du property management, Dimitri Boulte Directeur général adjoint, Directeur des opérations, Nicolas Reynaud Directeur général délégué, Directeur financier



VISION

Nous ne sommes
pas en crise,
nous sommes entrés
dans une nouvelle ère...



NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« Si les entreprises ont cherché à réduire leurs coûts pour lutter contre les effets de la crise, il est temps pour elles de s'intéresser aux hommes et aux femmes qui vont leur permettre d'innover et de se développer. »

Attirer, motiver et fidéliser durablement les meilleurs, développer le capital humain essentiel à la prospérité future, offrir aux collaborateurs tous les moyens de l'innovation et de la créativité, augmenter la productivité, s'adapter aux nouveaux modes de travail : autant d'enjeux de performance qui invitent les entreprises à porter un regard neuf sur leur immobilier et leurs espaces de travail, facteurs de création de valeur à moyen et long terme.

L'EXPRESS L'ENTREPRISE

MOTIVER LES SALARIÉS, PRIORITÉ DES ENTREPRISES EN 2013

Selon une enquête conduite par ADP (spécialiste de la gestion paie des entreprises) en 2013, en France métropolitaine, les directeurs de ressources humaines ont trois sujets de préoccupations et de travail prioritaire pour les 24 mois à venir. « Les DRH sont optimistes, car ils ont des leviers pour permettre à leur entreprise de traverser la crise. En particulier, la question du niveau d'engagement, de la motivation des collaborateurs va devenir leur cheval de bataille. Dans un contexte où l'on ne parle que de compétitivité et de coût du travail, le niveau de motivation a des effets directs sur la compétitivité », commente Grégory Luneau, à la direction Marketing et Stratégies d'ADP.



ENTREPRENEURS

« LE FUTUR DU TRAVAIL EN ENTREPRISE, COMMENT ATTIRER ET GARDER LES TALENTS DE DEMAIN. »

L'environnement physique de travail, i.e. l'espace de travail, le bureau, son design, la façon dont il supporte les interactions humaines et exprime la culture d'entreprise [...] est une des voies les plus prometteuses. [...] s'il est bien pensé et adapté aux objectifs stratégiques et opérationnels de l'entreprise [il] peut permettre à une entreprise de se différencier de la compétition : en attirant et gardant les talents, en supportant le changement de culture et en améliorant la productivité de l'entreprise en réduisant les coûts.

THE HUFFINGTON POST

« C'EST PROUVÉ, ÊTRE HEUREUX AU TRAVAIL AMÉLIORE LA PRODUCTIVITÉ »

Plus un employé est heureux, plus il est efficace dans son travail. Ce n'est pas une surprise, mais c'est ce que démontre une nouvelle étude menée par le département d'économie de l'Université de Warwick, au Royaume-Uni. En réalisant un certain nombre d'expériences, dont les résultats vont être publiés dans le *Journal of Labor Economics*, l'équipe de chercheur a déterminé que le fait d'être heureux augmentait la productivité de près de 12 %.

RÉFLEXIONS immobilières

« Et si la valeur des actifs immobiliers était immatérielle. »

Identifiez d'abord les caractéristiques de l'immeuble qui offrent des avantages économiques à son occupant. Mesurez ensuite leur impact sur la valeur de l'actif. Vous obtenez la valeur immatérielle de l'immeuble.



66 %

Des salariés travaillent en bureaux partagés.



45 %

Des salariés plébiscitent la qualité de vie au travail devant le niveau de rémunération.



78 %

La qualité de vie au travail passe d'abord par la qualité des relations humaines (78 %) et de plus en plus par la qualité de l'aménagement du bureau (30 %).



30 %



92 %

L'espace de travail est considéré comme un levier de bien-être (92 %) et d'efficacité (89 %).



89 %

Étude de l'Observatoire Actinéo de la qualité de vie au bureau – Édition 2013 : principaux résultats



NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« Plus que les
immeubles, ce sont
nos clients, entreprises
et collaborateurs,
qui sont importants. »

SFL dispose d'un portefeuille de clients à forte valeur ajoutée dans des secteurs d'activité diversifiés. Tous leaders sur leurs marchés ou dans leurs métiers, leur volonté est de le rester en s'appuyant sur leurs forces internes, en recrutant les meilleurs talents, en étant proches de leurs parties prenantes et des centres de décisions et en offrant à leurs équipes un cadre de travail optimal favorisant la créativité et l'échange dans un contexte économique plus morose.

CE QUE NOS CLIENTS ATTENDENT DE NOS IMMEUBLES « PRIME »...

ACCESSIBILITÉ

des lieux faciles d'accès au quotidien

CENTRALITÉ

des localisations au cœur des centres de décision, proches des clients et des fournisseurs

CADRE DE VIE

un environnement urbain, commercial et culturel qualitatif et sécurisé

FLUIDITÉ

des espaces de travail favorisant les échanges et le travail d'équipe

FLEXIBILITÉ

des plateaux qui s'adaptent à tout type d'organisation

IMAGE

des immeubles valorisants et porteurs d'image pour les collaborateurs et les clients

SERVICES INTÉGRÉS

un quotidien professionnel plus simple et plus agréable

FIABILITÉ

la garantie d'une gestion immobilière et technique irréprochable

DURABILITÉ

des critères de développement durable les plus performants

LES 8 TYPOLOGIES DE NOS CLIENTS



CABINETS D'AVOCATS

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



FINANCE / ASSET MANAGEMENT

CCR, Cinven, Citibank, Comgest, Dexia,
GIE Cartes Bancaires, Natixis



LUXE ET MODE

GAP, Hugo Boss, H&M,
Louis Vuitton Malletier, Morgan,
Promod, Zara



CONSEIL

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



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



ASSURANCE

AG2R La Mondiale, CCR, RSA, Zurich



AUTRES

Barilla, Constellium, Dalkia, ESMA,
GE Energy, Générale de Santé, MoneyGram,
Ambassade de Nouvelle-Zélande

« Gérer et développer les talents est un enjeu essentiel pour nos clients. Leur réussite passe en effet par leur capacité à attirer les meilleurs professionnels, à les motiver et à les fidéliser durablement. Ce qui implique d'accorder une importance toujours plus grande aux conditions de travail et au bien-être des collaborateurs et donc, à la pertinence des implantations immobilières, à l'efficacité des espaces de travail et aux services associés. Pour répondre à cette exigence, nous sommes passés d'un métier de loueur de mètres carrés (*commodity supplier*) à celui de fournisseur d'espace de travail et de services (*solution provider*). Avec une ambition : améliorer la performance tertiaire des équipes de nos clients pour augmenter leur productivité et leur valeur ajoutée. »



NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« Puisque nos clients sont importants, il faut bien les connaître, développer une relation de confiance et savoir anticiper leurs besoins. »

Plus nous connaissons nos clients, plus nous pouvons être créatifs dans nos réponses. Savoir qui ils sont, quelles sont leurs attentes, comment ils fonctionnent, quel est leur niveau de satisfaction vis-à-vis de leurs lieux de travail : tel est l'objectif des enquêtes de satisfaction menées par SFL depuis plusieurs années.



ET DEMAIN ?

En partenariat avec l'IFOP, SFL va développer, à partir de 2014, l'**Observatoire WorkPlace de la Métropole du Grand Paris** ainsi qu'un indice composite le **Paris WorkPlace Index**. L'objectif pour SFL sera de 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 et ainsi, de mieux comprendre et anticiper leurs attentes actuelles et futures.

À L'ÉCOUTE DE NOS CLIENTS

POUR ÊTRE TOUJOURS PLUS PROCHES DE NOS CLIENTS, NOUS AVONS RENOUVELÉ EN 2013, NOTRE ENQUÊTE DE SATISFACTION AVEC LA JE HEC, DÉJÀ MENÉE EN 2011.



82 %

de nos clients se disent satisfaits, voire très satisfaits, de l'immeuble où ils travaillent. L'appréciation de l'immeuble se fonde essentiellement sur sa localisation (88 %), le confort et l'efficacité des espaces de travail (35 %) et sa qualité architecturale (33 %).



77 %

de nos clients déclarent travailler en open space (49 %) ou en bureaux partagés (28 %).



74 %

des collaborateurs du patrimoine se rendent au travail en transports en commun (vs 63 % en 2011), contre seulement 12 % en voiture (vs 18 %).



55 %

de nos clients ont au minimum un rendez-vous par semaine en extérieur (dont 19 % en ont au moins 4) et 67 % utilisent les transports en commun pour s'y rendre, contre 24 % en voiture ou en taxi.

DE MANIÈRE GÉNÉRALE, LES OCCUPANTS DES IMMEUBLES DE SFL CONSIDÈRENT QUE LEURS BUREAUX CONTRIBUENT DE MANIÈRE POSITIVE, VOIRE TRÈS POSITIVE, À :

88 %

L'image de leur entreprise (81 % en 2011)

82 %

L'attractivité des talents (72 % en 2011)

78 %

La motivation des équipes (68 % en 2011)

78 %

La vitrine culturelle et les relations clients (70 % en 2011)

77 %

La qualité des relations entre collaborateurs (74 % en 2011)

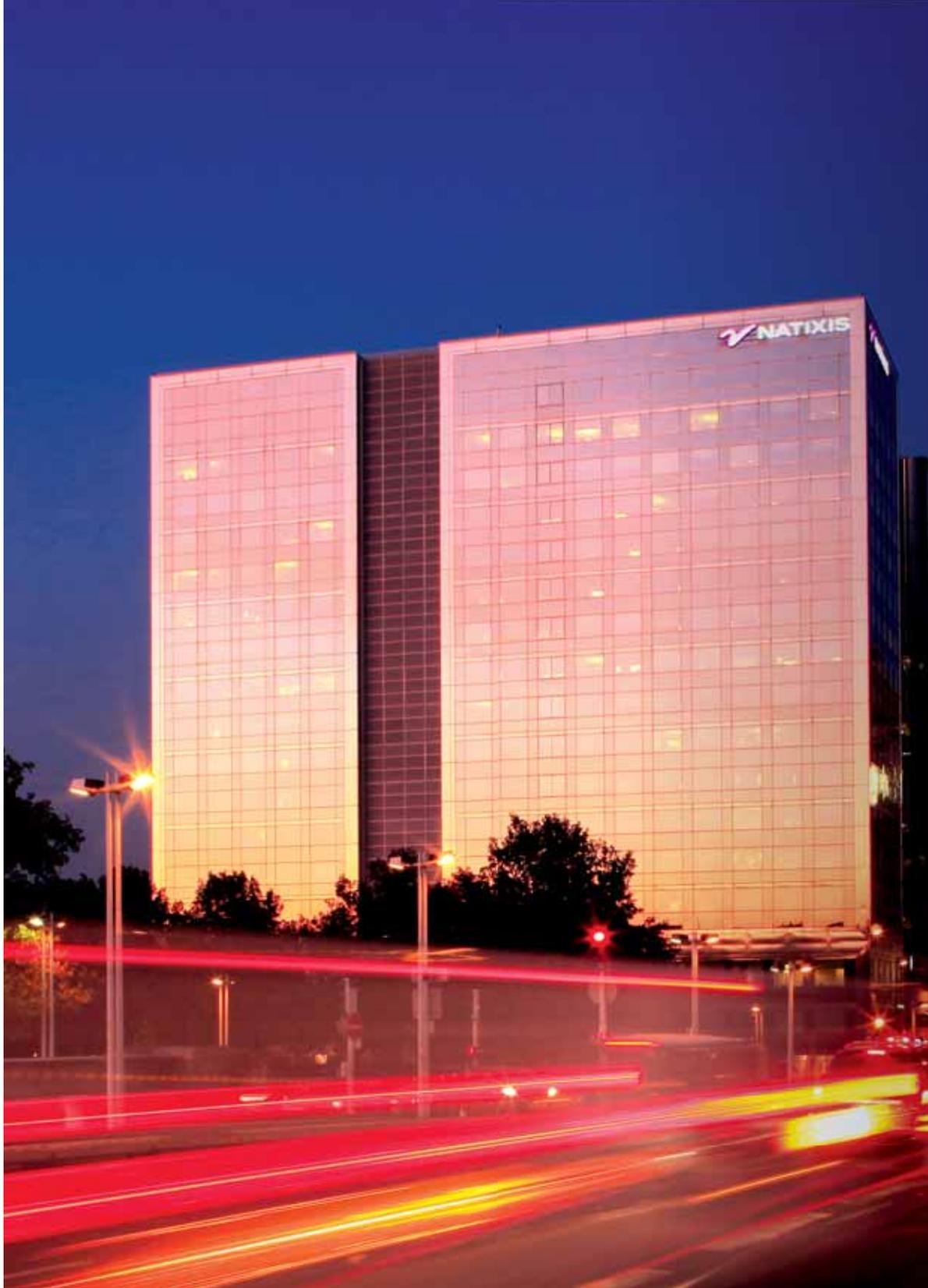
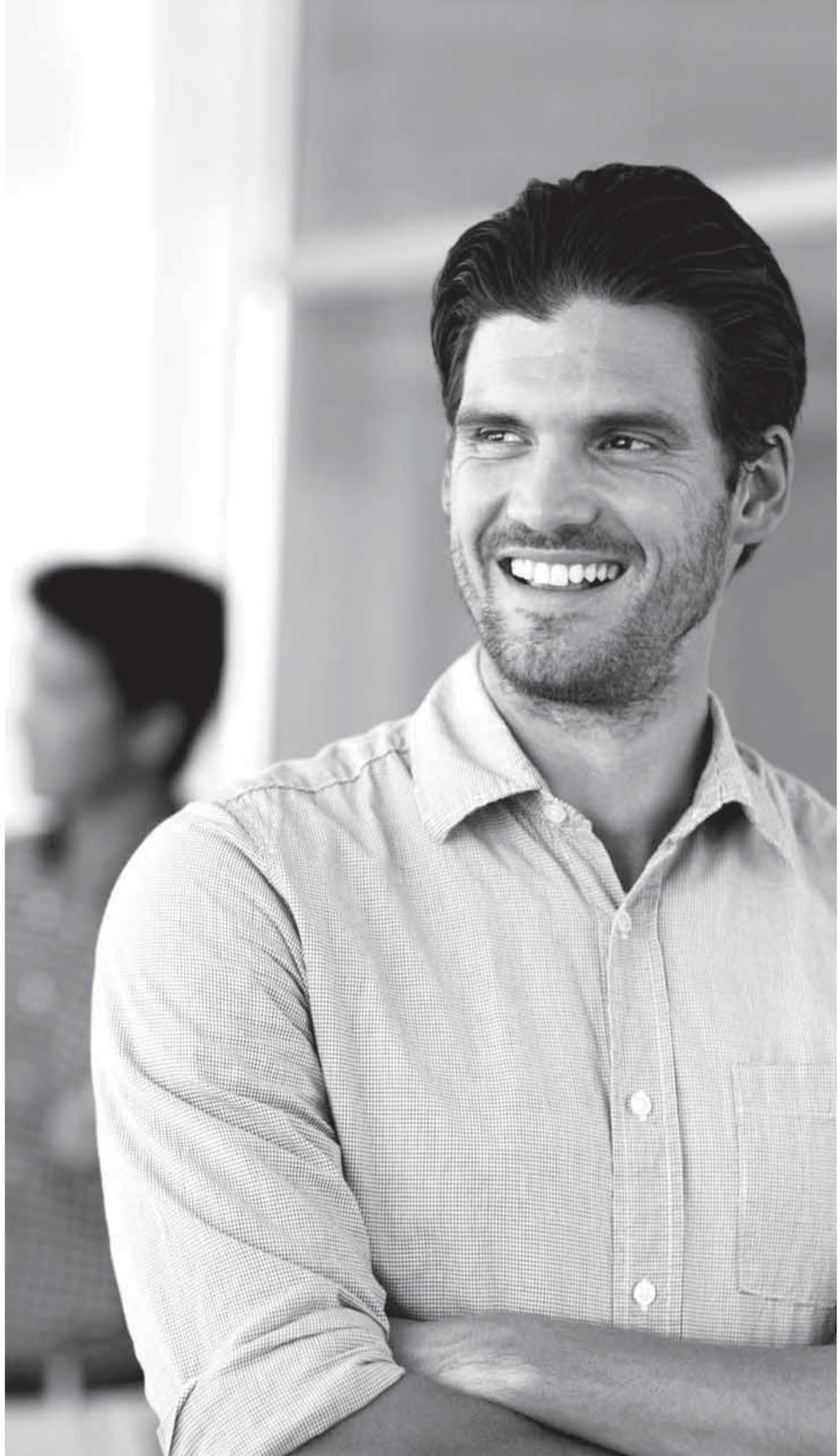
67 %

La communication entre collaborateurs (70 % en 2011)

58 %

Favoriser l'innovation (56 % en 2011)

Enquête menée avec la JE HEC auprès d'un panel de répondants constitué de : 489 collaborateurs, 53 sociétés et 11 immeubles représentés, 52 % de femmes, 48 % d'hommes, 80 % de cadres, cadres supérieurs et dirigeants.





QUAND NOS CLIENTS SONT SATISFAITS, ILS LE DISENT ET ILS LE PROUVENT...

« Locataires de l'immeuble « Rives de Seine » depuis maintenant douze années, nous venons de renouveler notre bail avec SFL. Nous apprécions particulièrement la qualité de cet ensemble immobilier, à la fois très visible, en plein cœur d'un nœud de transports le rendant très accessible pour nos collaborateurs, avec une qualité architecturale pérenne et des vues imprenables sur tout Paris. Ce sont autant de critères fondamentaux pour une grande banque française comme Natixis. Nous considérons que l'immobilier joue un rôle de plus en plus important dans la motivation, l'attractivité et la fidélisation de nos collaborateurs, mais aussi dans la notoriété, la visibilité et la performance de notre banque. Nous sommes donc convaincus que cet actif contribue de manière positive à cette quête permanente. »

Luc-Emmanuel Auberger, membre du CGC de Natixis et responsable de l'informatique, des opérations et de l'immobilier Natixis



NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« Si nous voulons que nos clients viennent et restent dans nos immeubles, il faut comprendre l'importance des espaces de travail dans leur chaîne de valeur. »

Quelle est la contribution des implantations immobilières à la performance des entreprises ? Telle est la question centrale de l'étude passionnante menée par SFL et Paris Développement (ville de Paris) en collaboration avec le cabinet de conseil Quartier Libre en 2013. Une enquête essentielle pour la consolidation du business model de SFL car elle permet, pour la première fois, de mettre en face du coût immobilier des éléments de valeur mesurables pour le client.



LEVIER N° 1
MAXIMISER LE TEMPS PRODUCTIF

Le temps productif peut être maximisé, grâce à l'optimisation du temps de transport domicile-travail et du temps de trajets « infra-quotidiens », consacré à la rencontre clients-fournisseurs dans la journée. Ainsi, pour un siège social, dont la valeur ajoutée moyenne par collaborateur est de 150 000 euros (moyenne INSEE), un gain moyen de 10 minutes pour les trajets domicile-travail correspond en moyenne à un équivalent loyer de 93 €/m²/an. Un gain moyen de 10 minutes pour les trajets « infra-quotidiens » se traduit par un équivalent de 120 €/m²/an.

LEVIER N° 2
FAVORISER LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

L'environnement de travail comme source de bien-être est une nouvelle préoccupation pour les DRH. Des bureaux confortables proposant des services intégrés et bénéficiant d'une bonne localisation dans un quartier central marqué par une certaine mixité peuvent constituer des facteurs de bien-être, d'attractivité et de fidélisation des talents importants.

LEVIER N° 3
RENFORCER L'EFFICACITÉ ORGANISATIONNELLE

Afin de favoriser l'innovation et la créativité, le bureau doit être à la fois un *open office* - lieu pour s'inspirer, rencontrer, écouter et se connecter -, un *slow office* - lieu pour s'exprimer, réfléchir, créer et se concentrer - et un *social office* - lieu pour se réunir, coopérer, vivre et donner du sens.



Téléchargez l'étude complète
fonciere-lyonnaise.com/fr/societe/strategie



NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« Si nous connaissons nos clients et leurs besoins, si nous savons mesurer la valeur d'usage de leurs espaces de travail, nous pouvons réinventer notre patrimoine pour permettre à cette valeur de se matérialiser. »

SFL réinvente en permanence ses actifs pour qu'ils répondent à l'objectif de valeur d'usage et de différenciation de ses clients. La société mène ainsi des transformations, aussi complexes qu'exceptionnelles, de ses immeubles et offre une qualité de services inédite. Autant d'initiatives qui lui permettent de fidéliser durablement des clients très engagés dans leur activité et par nature exigeants.



« Convaincues de sa contribution au développement des villes, des organisations et des individus, les équipes de SFL appréhendent l'immobilier non plus dans sa dimension statique, mais dans sa dimension dynamique, c'est-à-dire comme un ensemble de flux dans lesquels les échanges et la communication sont essentiels et contribuent à la performance des équipes et des entreprises. « In/Out » a été conçu dans cette optique comme un véritable outil de travail au service de ses occupants, dans une logique de « valeur d'usage » pérenne. Restructurés et agrémentés d'un nouveau bâtiment au design très contemporain abritant un pôle de services mutualisés, les 35 000 m² de ce patrimoine industriel remarquable proposent des bureaux labellisés HQE® / BREEAM / LEED entièrement neufs et des plateaux de 4 200 m² efficaces et sans contrainte. « In/Out » est le « campus tertiaire de l'Ouest parisien. »

Dimitri Boulte, Directeur général adjoint, Directeur des opérations

TRANSFORMER NOTRE PATRIMOINE AU SERVICE DE CLIENTS PRESTIGIEUX



OZONE

Réhabilitation lourde et complexe pour transformer cet ensemble vieillissant en bureaux « prime » :

- Installation du siège social du cabinet d'avocats d'affaires international King & Wood Mallesons SJ Berwin ;
- Implantation du *flagship* de l'enseigne phare Zara.

6 HANOVRE

Rénovation dans le respect de l'architecture originelle de cet immeuble « Art nouveau » :

- Valorisation de la toiture par la création d'une terrasse de 110 m² avec vue panoramique sur Paris ;
- Installation du siège social du champion mondial du jeu social Pretty Simple.

103 GRENELLE

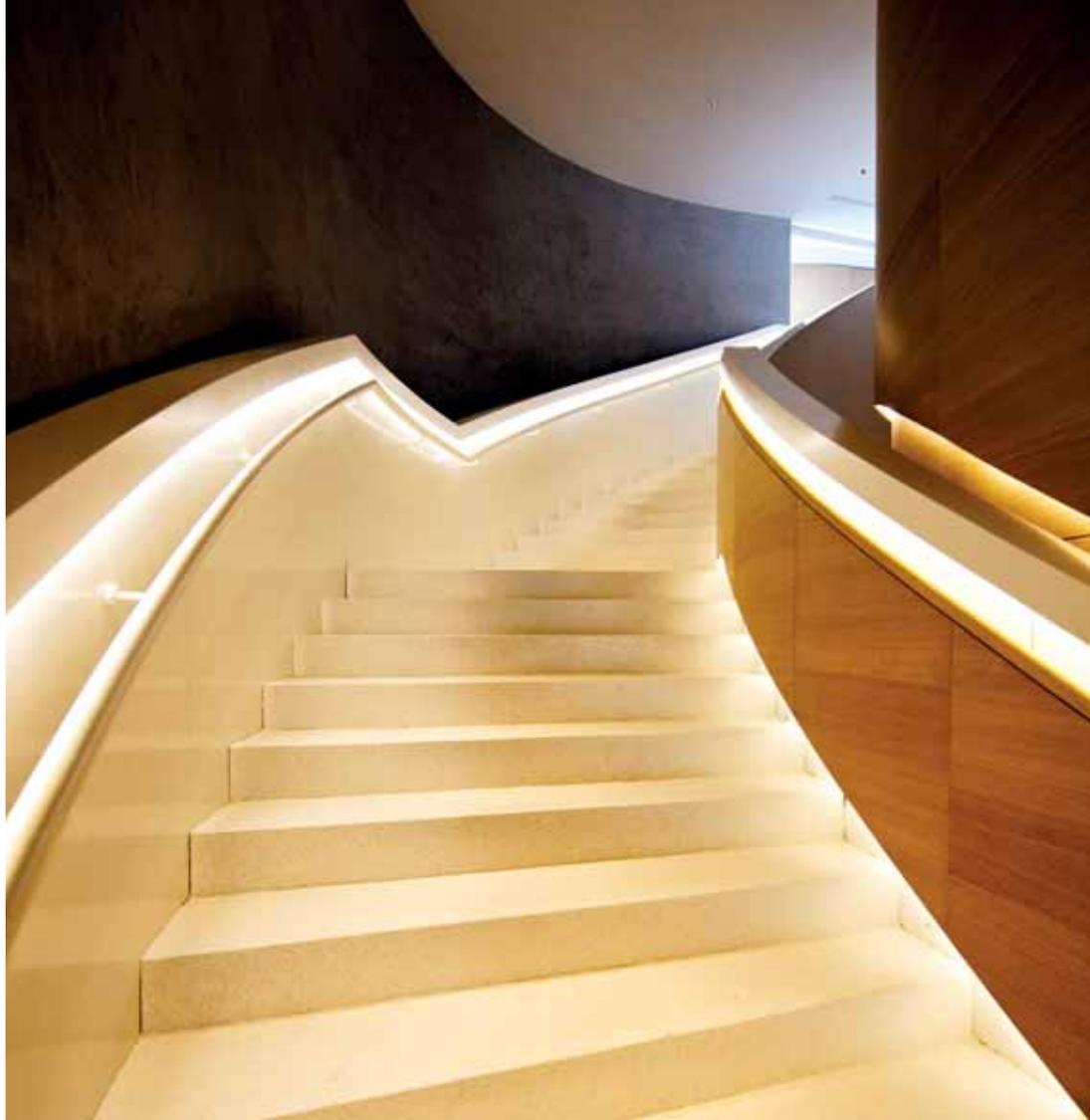
Réhabilitation complète des trois bâtiments pour en faire un centre d'affaires « prime » sur la Rive Gauche :

- Mise en place de 2 000 m² de services (RIE, cafétéria, salles de réunion, auditorium) et 100 places de parking ;
- Arrivée de clients de qualité dans des secteurs très différents (GE, ESMA, Valtech, Barilla, Regus, FRG...).

ÉDOUARD VII

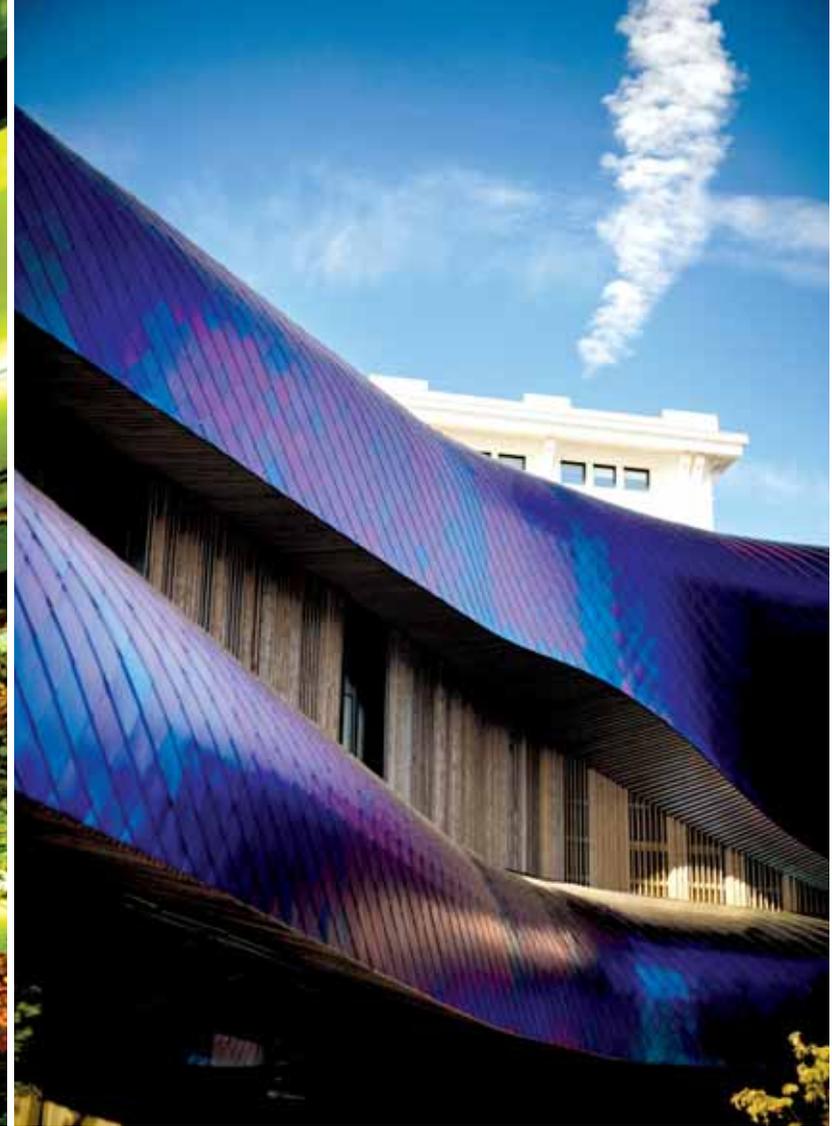
Modernisation et repositionnement de cet ensemble de prestige en plein cœur de Paris :

- Collaboration étroite entre le cabinet d'architecture DTACC et l'agence Saguez & Partners ;
- Entrée de Klépierre sur plus de 7 000 m², à partir de septembre 2014.



« Proposer une atmosphère bien distincte du bâtiment “Bocage” afin que les employés présents sur le site puissent vivre dans leur journée un dépaysement total et envisager sous un nouvel angle leur rythme quotidien. »

Agence Jouin-Manku



« Dès les premières esquisses, nous avons identifié le potentiel de ce bâtiment historique. Nous avons mené une transformation respectueuse de l'histoire du lieu, tout en intégrant les enjeux d'une relecture inscrite dans son temps. »

Cabinet DTACC



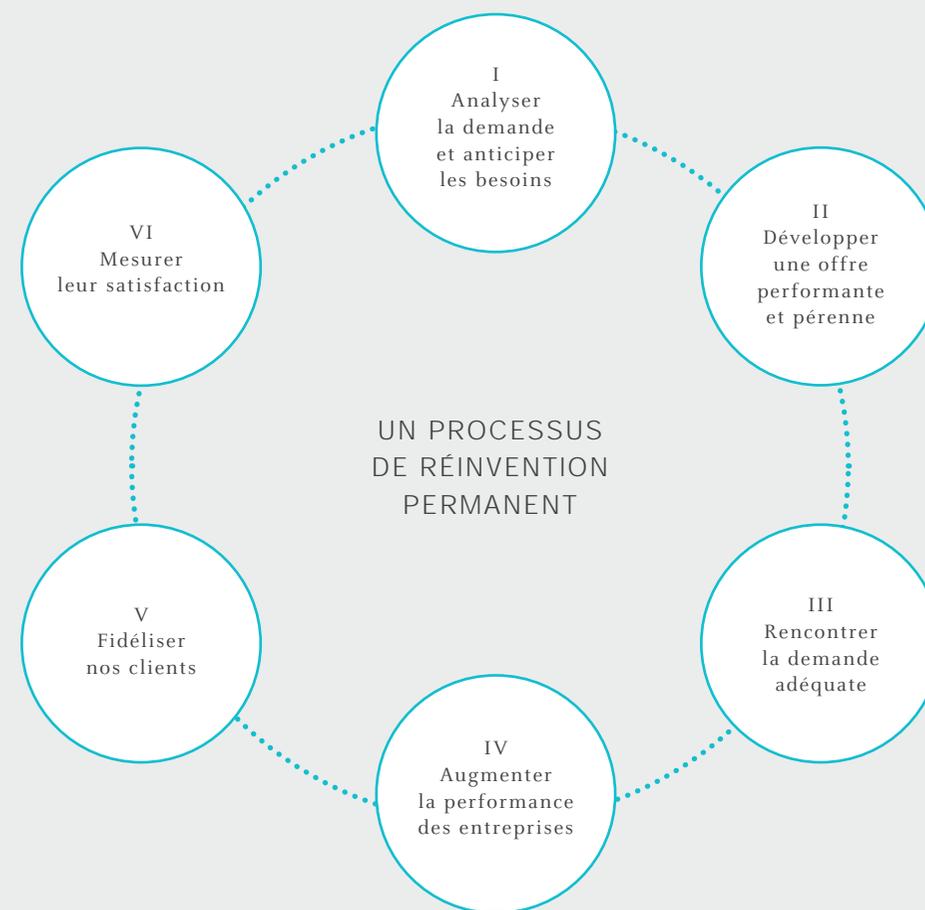
NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« Notre business model de leader de l'immobilier "prime" parisien repose sur notre capacité à faire de nos immeubles de bureaux des leviers de performance indiscutables pour nos clients. »

Grâce à un patrimoine immobilier implanté au centre de Paris et composé de bâtiments bien conçus et adaptés aux besoins des entreprises les plus exigeantes, SFL aide ses clients à améliorer la performance de leurs équipes et donc à augmenter leur valeur ajoutée. Un positionnement « prime » très pointu qui en fait la seule foncière capable d'implémenter cette approche innovante dans l'ensemble de son patrimoine.

CRÉER DE LA VALEUR POUR NOS CLIENTS

QUELLE VALEUR AJOUTÉE ASSOCIEZ-VOUS À VOTRE CHOIX IMMOBILIER ?





« Désireux de regrouper plusieurs sites éclatés dans Paris et à Puteaux, nous avons choisi de réunir nos équipes (plus de 500 personnes) au « Washington Plaza ». Les principaux objectifs de ce regroupement physique étaient de créer une identité de groupe – « One Misys » – et favoriser le travail d'équipe grâce à une meilleure productivité.

« Sans pouvoir la quantifier, la productivité a indéniablement augmenté de même que le bien-être des salariés. »

Il n'était pas concevable, à l'instar de nombreuses sociétés ces dernières années, de faire un choix d'économies de court terme en s'installant dans un lieu excentré de Paris. Le choix s'est naturellement porté sur le QCA, à proximité de nos clients (banques d'investissement, banques de détail, gestionnaires d'actifs, directions financières de grosses entreprises). Avec en tête l'exigence de notre direction groupe de conserver une identité visuelle et des modes de travail communs avec les autres bureaux à travers le monde, nous avons vu dans le plan du « Washington Plaza » l'avantage de pouvoir créer des ruptures et de ne pas donner un sentiment de densité. Nous avons ainsi pu organiser de nombreuses zones de convivialité et de réunions informelles, en plus des traditionnels espaces tournés vers la clientèle (salles de formation, salles de réunion, visioconférence...).

L'idée d'intégrer un centre d'affaires est un avantage qui pourrait nous permettre de moduler les surfaces louées et notamment à la hausse en cas de croissance externe.

Le « Washington Plaza » s'est avéré être le bon compromis entre une bonne desserte, notamment pour nos salariés basés en majorité dans l'Ouest parisien, une adresse de prestige (partagée avec certains de nos clients), une efficacité organisationnelle et un potentiel d'accompagnement de la croissance. Avec quelques mois de recul, je considère que c'est un vrai succès et compte encore sur une amélioration d'ici à la fin des travaux entrepris par le propriétaire pour l'aménagement du site et la meilleure visibilité des services notamment de conciergerie. Dans nos critères de choix, il était important de savoir qui était le propriétaire. Nous avons senti que SFL cherchait à monter en gamme et à valoriser son patrimoine. Je n'aurai pas signé pour neuf ans si je n'avais pas adhéré à cette stratégie d'investissement de qualité.

« Il n'était pas concevable de faire un choix d'économies de court terme en s'installant dans un lieu excentré de Paris. »

Nous retrouver tous dans ce même lieu apporte une valeur énorme et je n'ai eu que des éloges concernant le déménagement. Sans pouvoir la quantifier, la productivité a indéniablement augmenté de même que le « bien-être » des salariés. Depuis notre arrivée, 200 à 300 collaborateurs sont venus du monde entier dans nos nouveaux locaux et restent « bouche bée ». L'inauguration de nos locaux a eu une répercussion mondiale dans tout le Groupe.

Le retour de nos clients est également très positif et nous donne une excellente image de marque.

Je crois que l'on peut dire que ce choix a été un succès et le retour sur investissement déjà tangible. »

Laurent PEDO, Directeur général Misys France (éditeur de logiciels bancaires) / www.misys.com





NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« La mise en œuvre de notre stratégie suppose des équipes partageant une même vision et animées par une logique d'excellence professionnelle. »

La recherche de l'excellence dans les produits et services immobiliers – véritable socle du nouveau business model de SFL – s'incarne dans une culture professionnelle originale qui a nécessité une refonte des métiers et des méthodes de travail de toutes les équipes. Cette ambition se traduit aujourd'hui par une communication mieux partagée, le développement du travail collégial et une place de choix laissée à l'architecture et au design dans la majorité des projets.



UNE VISION ET UNE AMBITION PARTAGÉES



« L'équipe de direction de SFL m'a demandé depuis un peu plus de deux ans d'accompagner le développement de son Intelligence Collective, et je peux témoigner combien cette expérience est gratifiante. Avoir le privilège d'accompagner et de voir une équipe aussi riche en enthousiasme, en qualités humaines et en ambition est un vrai plaisir, et une occasion de voir de grands professionnels, leaders de l'immobilier de bureau, écrire une nouvelle page extraordinaire de la déjà longue histoire de cette entreprise. À partir de mon expérience de travail auprès de dirigeants de grandes entreprises françaises et internationales, depuis plusieurs dizaines d'années, je suis vraiment convaincu que les équipes de Bertrand Julien-Laferrière vont encore nous surprendre par leur créativité, la vision de leur positionnement et leurs réussites à venir. »

Vincent Lehnardt, Président de Transformance Pro et Senior Advisor de Bain & Co





NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« La valeur verte de l'immobilier ne réside pas seulement dans la question du niveau de consommation énergétique, mais doit intégrer de façon explicite la question de la valeur d'usage. »

SFL a pour ambition d'être un acteur de référence du développement durable et d'y apporter sa vision propre dans ses domaines de compétence. Engagée dans une démarche de progrès, 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.



PATRIMOINE 100 % CERTIFIÉ

En 2013, SFL réussit à certifier 100 % de son patrimoine « BREEAM In-Use », pour la partie en exploitation, et « BREEAM Construction » pour ses immeubles en développement. Elle met systématiquement en place des certifications environnementales multiples, à des niveaux ambitieux, pour toutes ses restructurations lourdes. En 2014, un plan de progrès pour améliorer les profils suivant le nouveau référentiel « BREEAM In-Use » international va être déployé.

« Les actions conduites par SFL à la fois sur son patrimoine (travaux, transformation, design), auprès de ses clients (offre de services, application web et « services by SFL ») et au plan sociétal (place de l'art contemporain, architecture, accessibilité aux handicapés...) trouvent leur place dans le cadre global de l'accroissement de la valeur d'usage. »

Éric Oudard, Directeur technique et développement

ÉTHIQUE ET RESPONSABILITÉ



ENGAGEMENT ARTISTIQUE

« Mémoires contemporaines » est un programme initié par SFL pour valoriser son patrimoine culturel et historique bâti et promouvoir une approche architecturale innovante. Trois interventions artistiques majeures sur trois immeubles importants de notre patrimoine. « Mémoires Contemporaines 1 », avec Per Barclay et Alain Bublex, a été l'occasion de poser la question critique de la transformation des entreprises et de leurs organisations. « Mémoires Contemporaines 2 », avec Felice Varini, a permis de faire un parallèle entre le point de vue anamorphique du tracé et l'importance de la vision stratégique pour les entreprises. Avec « Grandes Ondes » en 2013, SFL donne carte blanche à l'artiste François Morellet, qui investit pendant trois ans l'immeuble « Louvre/Saint-Honoré », autrefois « Grands Magasins du Louvre ». L'idée : souligner le caractère essentiel de la connectivité pour les entreprises et la mise en réseau pour leurs équipes. L'œuvre apporte au bâtiment un supplément d'âme et une sensibilité nouvelle et préfigure l'évolution future de ce site.

ACCESSIBILITÉ HANDICAPÉS

Engagé dans une démarche d'exemplarité en matière de handicap, SFL a planifié un programme de travaux d'amélioration de son patrimoine. L'objectif : équiper les immeubles de matériel permettant aux personnes en situation de handicap d'évoluer et de se repérer en toute sécurité : sirènes flash, cabines d'ascenseur à informations visuelles et auditives, boutons d'appel en braille... Par ailleurs, SFL a intégré le critère d'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans l'ensemble des projets de restructuration. À fin 2014, 75 % de son patrimoine leur sera totalement accessible et 100 % des immeubles en étude de restructuration ou en travaux sont conçus pour leur permettre une accessibilité totale.



FACTURE ÉNERGÉTIQUE

La performance environnementale hors du commun de l'offre immobilière SFL en matière d'émission de gaz à effet de serre est désormais mesurable. 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 294 kWh/m²/an. Son bilan carbone, réalisé sur l'intégralité des immeubles en exploitation et de son activité propre, confirme que les émissions de CO₂ par poste de travail sont parmi les plus faibles au monde en énergie primaire (540 kgeqCO₂/occupant/an). La raison ? Un patrimoine exclusivement parisien récent ou restructuré et, surtout, très accessible en transports en commun.

« Nous avons pris comme modèle les ondes qui se forment à la surface d'une eau tranquille quand on y jette un caillou. Il se forme alors des cercles concentriques qui deviennent de plus en plus grands en s'éloignant du centre. Ce sont en fait des arcs de cercle réalisés en tubes de néon bleu qui sont fragmentés par les accidents de l'architecture et se propagent sur toutes les façades, le point de départ se trouvant à l'angle formé par la rue de Rivoli et la place du Palais Royal. »

François Morellet, Artiste, « Mémoires Contemporaines 3 » – les Grandes Ondes, Louvre/Saint-Honoré, 2013







NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« La lutte contre l'obsolescence des bâtiments et la pertinence des investissements (capex), sont des éléments essentiels de la pérennité et donc de la valeur à long terme de nos immeubles. »

La pérennité à long terme d'un immeuble suppose de repousser en permanence ses limites d'obsolescence et demande, pour ce faire, d'injecter des investissements stratégiques et des travaux d'amélioration constants. Pour que son patrimoine reste toujours « prime » et fidélise durablement les meilleurs clients, SFL lutte contre l'obsolescence *via* des restructurations lourdes en site vide, à l'image de « #cloud », ou sur site occupé avec des rénovations régulières et plus légères.



90 CHAMPS-ÉLYSÉES

- Réhabilitation des bureaux pour recréer de grands plateaux de près de 1 200 m², très rares sur l'avenue des Champs-Élysées, et pour répondre aux exigences des plus grandes entreprises internationales.
- Création d'un hall sophistiqué et élégant par l'agence de design Agent M.
- Signature, en février 2014, d'un bail sur près de 6 000 m² avec un grand cabinet de conseil aux directions générales.



WASHINGTON PLAZA

- Réinvention des espaces communs pour améliorer l'accessibilité, le fonctionnement et la lisibilité des lieux et créer des espaces conviviaux et alternatifs entièrement décorés et aménagés, tout en réduisant les charges d'exploitation.
- Reconstitution d'une offre de grands plateaux de plus de 1 000 m².
 - Montée en gamme et élargissement de l'offre de services.
 - Signature d'un bail avec Misys sur près de 7 000 m².



A L'AVENIR... Dans la continuité de ces opérations, SFL prévoit de réinventer les ensembles vieillissants mais extrêmement bien placés que sont les immeubles « 96 Iéna » et « Louvre/Saint-Honoré ».

#CLOUD

Après le départ du Crédit Lyonnais en 2012, SFL entame une réflexion de fond sur le devenir de cet ensemble historique de bureaux, d'une taille rare, au cœur de Paris. L'agence d'architecture PCA est chargée de la conception de ce formidable projet de transformation d'un immeuble devenu obsolète en un programme contemporain du meilleur niveau de confort, de flexibilité, d'excellence environnementale et de modernité architecturale. Pensée comme un véritable « cloud » - en référence à la « mise en réseau » des entreprises et de leurs collaborateurs -, cette opération a été conçue pour accueillir un ensemble d'entreprises leaders et pour les faire vivre ensemble dans un lieu d'exception. Ce *connected business center* ambitionne d'être à l'avant-garde des modes de travail alternatifs et des services les plus performants pour ses futurs occupants.







NOUS NE SOMMES PAS EN CRISE, NOUS SOMMES ENTRÉS DANS UNE NOUVELLE ÈRE

« Le "Goodwill SFL" repose sur les synergies étroites entre les trois axes de développement que sont la valeur d'usage pour nos clients, la pertinence de nos produits immobiliers et la responsabilité sociétale et environnementale de l'entreprise. »

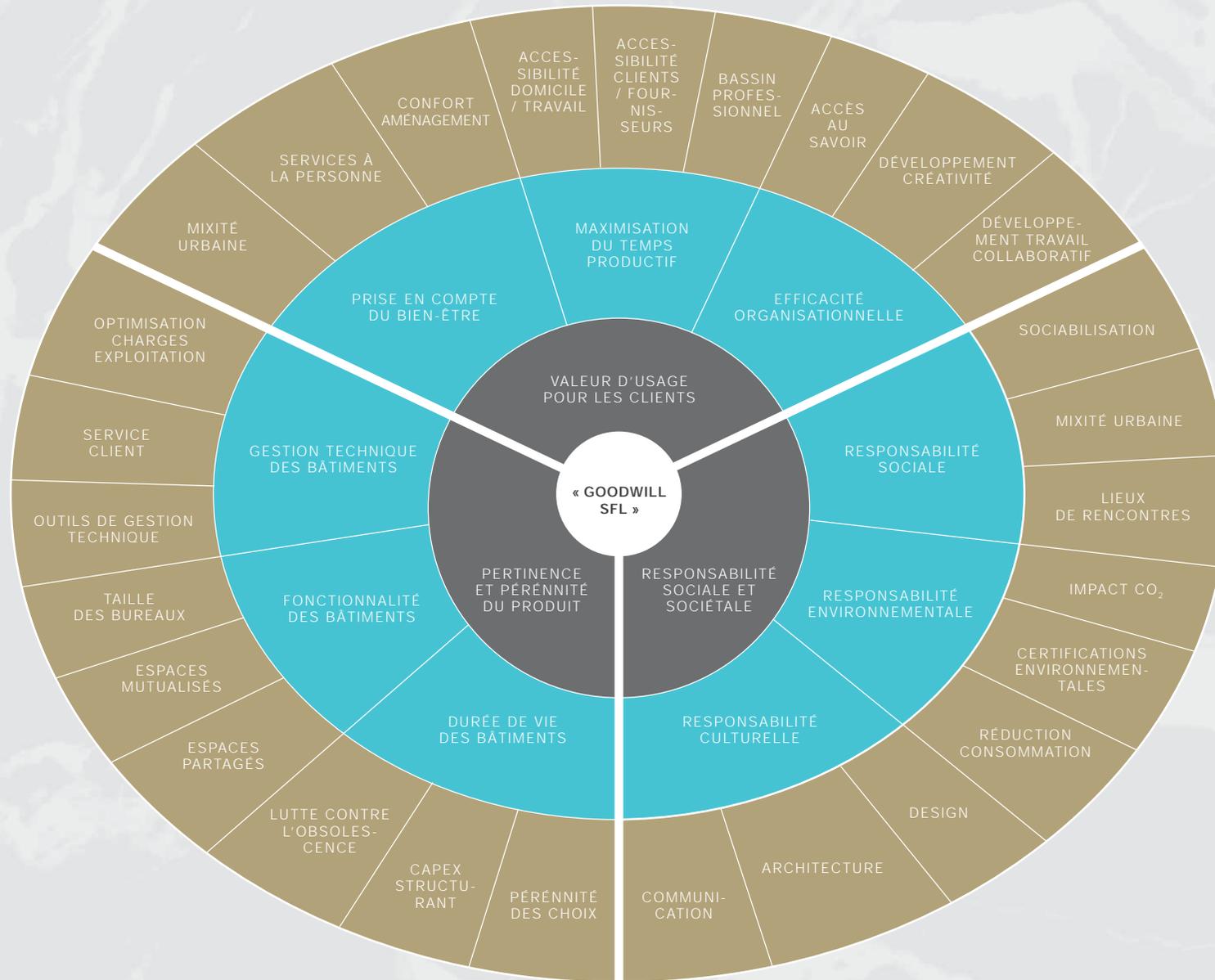
La logique d'interdépendance des actions mises en œuvre par SFL au plan opérationnel et corporate peut être synthétisée dans le schéma suivant.

Chaque action entreprise dans le cadre d'un des trois axes de développement vient fertiliser les deux autres et constitue le fondement de la spirale vertueuse du « Goodwill SFL ».

Au-delà de la pertinence de ces actions au plan opérationnel, c'est la valeur de l'entreprise pour nos actionnaires, nos clients, nos collaborateurs et nos parties prenantes qui bénéficie de cette logique vertueuse et permet de construire un business model durablement rentable.

LES ENJEUX

POSITIONNEMENT CULTUREL
QUALITÉ RSE
HISTOIRE BOURSIÈRE CLAIRE
VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES
VISIBILITÉ INTERNATIONALE
FINANCEMENT FACILE
ACCÈS AUX MARCHÉS
BARRIÈRE CONCURRENTIELLE
RARETÉ DE L'OFFRE « PRIME »
PORTEFEUILLE DE CLIENTS LEADER
FIDÉLISATION CLIENTS
LEADERSHIP SEGMENT « PRIME »
ANTICIPATION DES BESOINS CLIENTS
CAPACITÉ DÉVELOPPEMENT PROJET
MAÎTRISE DES RISQUES
CONNAISSANCE ADMINISTRATIVE FORTE
CRÉATION DE VALEUR
VALORISATION ÉLEVÉE DES ACTIFS
QUALITÉ PORTEFEUILLE IMMEUBLES
LOYERS ÉLEVÉS
FRANCHISES RÉDUITES
VACANCE EXPLOITATION FAIBLE
RISQUE DE VACANCE FAIBLE
CAPACITÉ À INVESTIR





ACTIVITÉS

Dans un contexte économique 2013 tendu, SFL a fait preuve d'une forte résilience et affiche un potentiel de croissance prometteur, notamment dû à sa capacité financière et à l'ampleur du travail et des investissements accomplis sur le patrimoine.

COMMERCIALISATION



FORTE ACTIVITÉ DANS UN MARCHÉ DIFFICILE En dépit d'un marché locatif déprimé, qui affiche une baisse de 25 % en volume par rapport à 2012 ainsi qu'une chute de 40 % sur les surfaces supérieures à 5 000 mètres carrés, SFL a réalisé une belle année tant en volume qu'en niveau de loyers et ce, en maintenant des mesures d'accompagnement raisonnables.

UN MARCHÉ LOCATIF DIFFICILE

L'année 2013 a été marquée par un marché locatif attentiste, atone et donc très sélectif qui a poussé les entreprises à privilégier le maintien dans les lieux et la renégociation de leurs loyers. Le volume de la demande placée en Île-de-France a atteint 1,8 million de mètres carrés, soit une chute de 25 % par rapport à 2012, et le plus bas niveau depuis 2009. Cette baisse a été particulièrement forte (- 40 %) dans le segment des opérations de plus de 5 000 mètres carrés.

DE BEAUX SUCCÈS COMMERCIAUX

Sur ce marché tendu pour tous les acteurs de l'immobilier en France, SFL a réalisé une année plutôt exceptionnelle avec la commercialisation de près de 40 000 mètres carrés en 2013, soit un peu plus de 10 % de son patrimoine. Parmi les opérations les plus significatives, les 7 000 mètres carrés de bureaux entièrement rénovés dans l'ensemble « Édouard VII » et loués pour 9 ans ferme à Klépierre pour son siège social. Après une rénovation complète, les 3 300 mètres carrés de bureaux du « 6 Hanovre » ont, pour leur part, été loués pour 6 ans ferme à Pretty Simple, éditeur de jeux vidéo. L'entreprise installe ainsi son siège dans un superbe petit immeuble « Art nouveau » au cœur du quartier Opéra. Deux autres beaux contrats ont par ailleurs été signés avec Hugo Boss, qui louera pendant 9 ans ferme 2 500 mètres carrés de bureaux dans l'immeuble « Louvre/Saint-Honoré » pour son siège parisien, et avec ARIBA – premier réseau de commerce professionnel au monde –, qui occupera 1 600 mètres carrés de bureaux dans le même immeuble pendant 6 ans ferme. Enfin, un nouveau bail de 7 ans ferme a été signé avec Natixis sur « Rives de Seine », l'immeuble de 22 700 mètres carrés que la banque occupe depuis l'année 2000 au pied de la gare de Lyon.

Au total, les nouvelles commercialisations 2013 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 613 €/m² et de 523 €/m² en économique. Concernant le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation au 31 décembre 2013, il affiche une baisse significative à 82 %, contre 95 % fin 2012. Corrigé des baux signés n'ayant pas encore pris effet au 31 décembre 2013, le taux d'occupation s'élève à 85 %. Cette hausse de la vacance du patrimoine provient de la livraison, en octobre 2013, de l'immeuble « In/Out » à Boulogne, ensemble de 35 000 mètres carrés entièrement restructuré et en cours de commercialisation. Cet ensemble pèse pour 11,6 % dans la vacance physique du patrimoine à la fin de l'exercice et pour 8,9 % dans la vacance financière à cette même date. Les autres surfaces vacantes représentent des enjeux beaucoup plus modestes et sont essentiellement réparties dans les immeubles « Cézanne Saint-Honoré », « Washington Plaza » et « Louvre/Saint-Honoré ».

82 %

Taux occupation physique

16,7 %

Taux de vacance financière (EPRA)



DÉVELOPPEMENT



OFFRIR LES MEILLEURS STANDARDS DE PRESTATIONS SFL s'attache en permanence à maintenir ses immeubles à un niveau de qualité supérieure. Elle réalise ainsi des restructurations lourdes qui s'apparentent à de véritables « re-créations » d'immeubles. L'ambition : délivrer des produits aux meilleurs standards du neuf et maintenir une stratégie de loyers aux meilleurs niveaux de marché.

CRÉER DE LA VALEUR POUR LE FUTUR

En 2013, la part du patrimoine de SFL en développement a atteint près de 25 %, soit environ 90 000 mètres carrés de surfaces en travaux, le plus souvent dans le cadre d'une restructuration en profondeur des immeubles. Gages de création de valeur pour le futur, 122 millions d'euros de travaux ont été investis en 2013, principalement sur « In/Out » et « #cloud », avec une très grande exigence de qualité pour chaque actif restructuré.

DES TRANSFORMATIONS REMARQUABLES

Nombreuses ont été les transformations exceptionnelles menées par SFL en 2013. L'immeuble « In/Out » à Boulogne, campus urbain de 35 000 mètres carrés, en constitue l'une des illustrations majeures. Livré fin octobre 2013 au plus haut niveau de prestations, l'ensemble offre un pavillon de services de 4 000 mètres carrés à l'architecture contemporaine et relié au bâtiment historique principal de 31 000 mètres carrés. Ce dernier a été restructuré dans le respect de l'architecture d'origine, mais néanmoins réinventée, avec notamment la création de nouvelles circulations verticales et horizontales ou la construction de bureaux au 6^e étage et dans les dômes de toiture. L'ensemble répond aux certifications environnementales les plus strictes puisque c'est le premier immeuble restructuré de bureaux, en France, certifié LEED « Platinum ». Autre projet complexe dont les travaux de gros œuvre ont démarré début 2013 : l'immeuble « #cloud », futur centre d'affaires de 33 000 mètres carrés situé entre l'Opéra et la Bourse, et qui sera livré au second semestre 2015. Même travail de rénovation des 8 000 mètres carrés de bureaux et dans le hall d'accueil du « 90 Champs-Élysées », avec une livraison prévue courant 2014. Enfin, le petit immeuble de 3 300 mètres carrés de bureaux de style « Art nouveau » du « 6 Hanovre », entièrement rénové, a été intégralement loué au 31 décembre 2013 à la société Pretty Simple. Pour maintenir son patrimoine aux meilleurs standards, SFL peut également effectuer des travaux en site occupé. En 2013, ce fut le cas dans le « Washington Plaza », situé à deux pas de l'Arc de Triomphe, avec pour objectif de transformer l'image et le fonctionnement de cet ensemble de 47 000 mètres carrés pour en faire l'un des actifs phares du QCA. Ces travaux seront livrés fin 2014.



REVENUS LOCATIFS



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

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

	Contribution 2013	2013	2012
ÉDOUARD VII	16,6 %	22,9	20,1
WASHINGTON PLAZA	13,6 %	18,8	18,5
CÉZANNE SAINT-HONORÉ	10,5 %	14,5	14,4
GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES ⁽¹⁾	8,8 %	12,2	5,6
RIVES DE SEINE	8,4 %	11,6	11,7
OZONE (92 CHAMPS-ÉLYSÉES)	7,1 %	9,8	3,5
LOUVRE/SAINT-HONORÉ	7,0 %	9,6	12,9
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN ⁽¹⁾	6,8 %	9,3	4,8
103 GRENELLE	6,0 %	8,3	5,5
131 WAGRAM	3,7 %	5,1	5,0
96 IENA	3,2 %	4,4	4,1
176 CHARLES-DE-GAULLE	2,3 %	3,1	3,2
112 WAGRAM	2,2 %	3,1	3,0
90 CHAMPS-ÉLYSÉES ⁽¹⁾	1,7 %	2,4	1,5
LE VAISSEAU	1,5 %	2,0	1,9
#CLOUD	0,0 %	0	11,5
IN/OUT	- 0,1 %	- 0,2	0
6 HANOVRE	- 0,1 %	- 0,2	- 0,1
IMMEUBLES SFL 31/12/2013	99,1 %	136,6	127,0
MANDARIN ORIENTAL	0,8 %	1,1	11,0
AUTRES ACTIFS	0,1 %	0,2	0
IMMEUBLES CÉDÉS ET DIVERS :	0,9 %	1,3	11,0
TOTAL IMMEUBLES	100 %	138,0	138,0
CORPORATE		- 18,5	- 14,5
TOTAL EBITDA		119,5	123,4

+ 3,9 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Les revenus locatifs consolidés ont atteint 149,3 millions d'euros en 2013, en très léger retrait par rapport aux 150,2 millions d'euros de 2012. À périmètre constant, les loyers ont progressé de 4,6 millions d'euros (+ 3,9 %) sous l'effet conjugué de l'indexation et des nouvelles locations, notamment sur le « 103 Grenelle » et le « Washington Plaza ». Les loyers des surfaces en développement sur la période considérée sont globalement en baisse de 8,5 millions d'euros. Cette situation s'explique notamment par le manque à gagner (- 11,7 millions d'euros) sur l'immeuble « #cloud » - loué jusqu'en juillet 2012 et en restructuration complète depuis -, en partie compensé par le gain de loyers sur l'immeuble « Ozone », livré fin 2012 (+ 6,6 millions d'euros). Enfin, les variations de périmètre permettent une hausse globale de 3 millions d'euros des revenus locatifs. Cette progression provient, d'une part, de l'intégration globale depuis le 31 décembre 2012 de « Parholding » (+ 13 millions d'euros) et, d'autre part, de la cession du « Mandarin Oriental » en février 2013 (- 10 millions d'euros).

149,3 M€

Revenus locatifs

+ 3,9 %

Croissance à périmètre constant

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

VALEUR DU PATRIMOINE



EN CROISSANCE RÉGULIÈRE En 2013, 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 des valeurs d'expertises depuis 2010 confirme le bon positionnement.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

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

NOUVELLE HAUSSE DES VALEURS D'EXPERTISES

Au 31 décembre 2013, le patrimoine consolidé de SFL a été évalué à 3 874 millions d'euros en valeur de marché hors droits, et à 4 071 millions d'euros en valeur de remplacement, droits inclus. Ces chiffres, presque identiques à ceux de 2012, masquent une hausse moyenne de 7,9 % des valeurs à périmètre constant, l'immeuble du « Mandarin Oriental » ayant été vendu en février 2013 pour 290 millions d'euros, conformément aux termes de la promesse de vente signée en novembre 2012. Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient en partie des investissements réalisés en 2013 dans les immeubles (122 millions d'euros) et de la création de valeur associée à ces développements. Elle résulte également de l'appréciation des immeubles, liée à leur commercialisation et à leur transformation, ainsi qu'à un léger resserrement des taux d'actualisation constaté lors des transactions portant sur les actifs de grande qualité. Au 31 décembre 2013, l'ANR (triple net EPRA) de SFL s'élève à 2 172 millions d'euros, soit 46,7 euros par action, contre 45,3 euros par action au 31 décembre 2012, en progression de 3,1 %. En tenant compte des sommes distribuées, la création de valeur globale sur ANR de SFL s'élève à 7,7 % en 2013 et à 18,7 % sur deux ans.



3 874 M€ (HD) 369 000 M²

Valeur patrimoine consolidé

Surface consolidée

RÉSULTATS



UN POTENTIEL DE REVENUS LOCATIFS DE L'ORDRE DE 50 MILLIONS D'EUROS SFL bénéficie d'un fort potentiel de croissance dû aux immeubles livrés durant l'année ou en cours de développement qui ont pesé, en 2013, sur les résultats opérationnels. Ces immeubles constituent un important volume de revenus locatifs complémentaires pour SFL, de l'ordre de 50 millions d'euros.

147,3 M€

Résultat net consolidé PDG

46,7 €

ANR par action (EPRA NNAV)

58,7 M€

Résultat net récurrent PDG (EPRA EARNINGS)

UNE BASE SOLIDE D'AGRÉGATS OPÉRATIONNELS

En 2013, les encours d'immeubles en restructuration ont représenté en moyenne près de 25 % des surfaces du patrimoine. Dans le périmètre actuel, ce volume va décroître dans les deux prochaines années avec notamment l'entrée en exploitation de « In/Out » à Boulogne (fin 2013) et la livraison de « #cloud » au second semestre 2015.

Dans ce contexte, porteur de hausse de revenus pour l'avenir, SFL a su préserver une base solide de ses agrégats opérationnels. Les revenus locatifs consolidés sont restés quasiment stables à 149,3 millions d'euros, contre 150,2 millions d'euros en 2012. Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, s'élève à 119,8 millions d'euros en 2013, contre 122,5 millions d'euros en 2012. Le résultat net récurrent (EPRA) s'élève quant à lui à 58,7 millions d'euros, contre 69,5 millions d'euros pour les mêmes périodes. Enfin, le résultat net consolidé 2013, qui intègre 122,7 millions d'euros d'impact de variation de valeur des immeubles (net d'impôt associé), s'élève à 182,7 millions d'euros et à 147,3 millions d'euros en part du Groupe.

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

	REEL 2013			REEL 2012		
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Total	Récurrent EPRA	Non récurrent	Total
REVENUS LOCATIFS	149,3	0	149,3	150,2	0	150,2
CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES DE RÉCUPÉRATION	- 12,3	0	- 12,3	- 12,4	0	- 12,4
LOYERS NETS	137,0	0	137,0	137,8	0	137,8
AUTRES REVENUS ET PRODUITS	2,5	0	2,5	4,0	0	4,0
AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	0,4	0	0,4	- 0,9	0	- 0,9
CHARGES CORPORATE	- 20,1	0	- 20,1	- 18,4	0	- 18,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT HORS CESSIONS ET VAR. VAL.	119,8	0	119,8	122,5	0	122,5
RÉSULTAT DES CESSIONS	0	- 0,2	- 0,2	0	0	0
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES	0	145,3	145,3	0	236,3	236,3
RÉSULTAT DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	11,5	9,5	21,0	13,2	7,8	21,0
RÉSULTAT FINANCIER	- 53,1	- 17,6	- 70,6	- 56,0	- 16,2	- 72,2
IMPÔTS	- 8,3	- 24,2	- 32,6	- 4,7	- 3,3	- 8,1
RÉSULTAT NET	69,9	112,8	182,7	74,9	224,6	299,5
RÉSULTAT DES MINORITAIRES	- 11,2	- 24,2	- 35,4	- 5,4	- 10,9	- 16,3
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	58,7	88,6	147,3	69,5	213,7	283,2
RÉSULTAT NET RÉCURRENT PART DU GROUPE PAR ACTION	1,26 €			1,49 €		
NOMBRE MOYEN D'ACTIONS (MILLIERS)	46 529			46 529		

DETTE ET FINANCES



LES MOYENS DES AMBITIONS SFL bénéficie de ressources financières diversifiées qui lui garantissent une excellente liquidité et un coût d'accès optimum. Le Groupe jouit également d'une bonne capacité d'investissement pour des volumes significatifs et à des coûts attractifs.

UNE STRUCTURE D'ENDETTEMENT PORTEUSE DE CROISSANCE

En 2013, l'endettement de SFL a légèrement baissé du fait de la vente de l'immeuble « Mandarin Oriental », pour un montant supérieur aux dépenses d'investissement réalisées. SFL a par ailleurs consolidé ses lignes revolving en mettant en place un nouveau crédit syndiqué de 400 millions d'euros à cinq ans, lequel a remplacé une ligne existante de 300 millions d'euros de maturité 2014. Au 31 décembre 2013, l'endettement net consolidé de SFL a ainsi atteint 1 457 millions d'euros, soit 33,3 % de LTV (*Loan to Value*), d'une maturité moyenne de 3,4 années et à un taux moyen de 3,3 % après couverture. SFL dispose par ailleurs de 700 millions d'euros de lignes de crédit confirmées, non utilisées à ce jour, mais pouvant l'être à tout moment. 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.

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

	31/12/13	31/12/12	Variation
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	1 000	1 000	0
REVOLVING SYNDIQUÉS	50	45	5
AUTRES CRÉDITS BANCAIRES	403	438	- 35
CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER	33	89	- 56
TOTAL DETTE BRUTE	1 486	1 572	- 86
TRÉSORERIE	29	25	4
DETTE NETTE	1 457	1 547	- 90
LIGNES DE CRÉDIT NON UTILISÉES	700	605	95
PATRIMOINE DI	4 071	4 072	- 1
PARTICIPATION SIIC DE PARIS	302	287	15
<i>LOAN TO VALUE</i>	33,3 %	35,5 %	- 2,2 %
MATURITÉ MOYENNE (ANNÉES)	3,4	3,9	- 0,5
COÛT MOYEN SPOT (APRÈS COUVERTURE)	3,3 %	3,6 %	- 0,3 %

1 457 M€

Dettes nettes consolidées

3,4 ans

Maturité moyenne

33,3 %

Loan to Value

3,3 %

Coût moyen spot (après couverture)

SFL EN BOURSE

DE BONNES PERFORMANCES L'action SFL a clôturé l'année 2013 à 38,09 euros, contre 35,50 euros fin 2012, en hausse de 7,3 % en un an. Une performance supérieure à celle du secteur, l'indice EPRA Europe ayant progressé de 6,8 % sur la même période. Le CAC 40 a, quant à lui, fait un bond de 18,0 % en 2013.

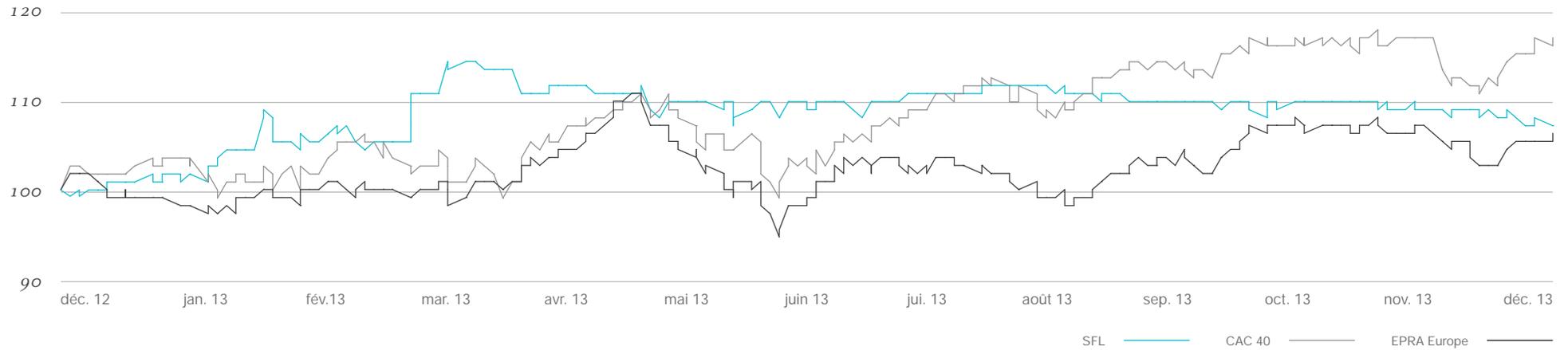


Les volumes de transactions sont restés modestes, à 3 960 titres échangés en moyenne par jour. Au cours de l'exercice 2013, SFL a versé un dividende de 1,40 euro par action (2012) et un acompte sur le dividende 2013 de 0,70 euro par action, soit une distribution globale de 2,10 euros par action. Compte tenu de ces distributions, le rendement global de l'action SFL en 2013 a atteint 13,2 %. Rapporté à l'actif net réévalué (triple net EPRA) de 46,7 euros par action, le cours de Bourse au 31 décembre 2013 affiche une décote de 18,4 %.

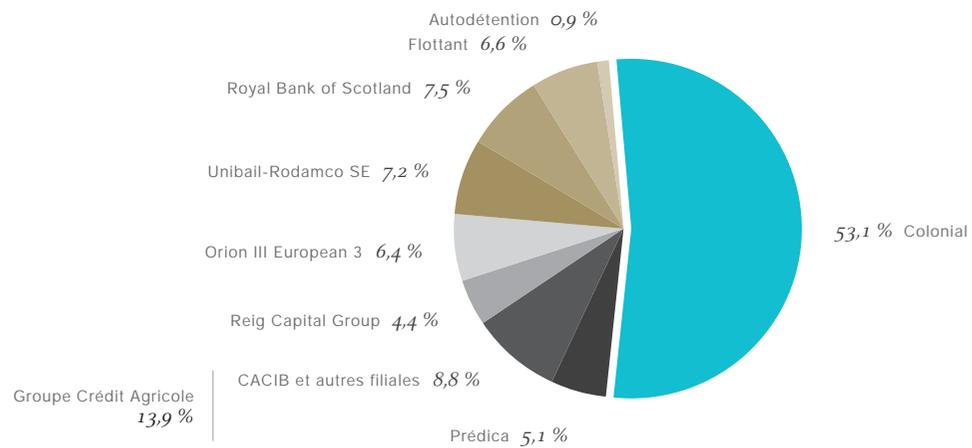
UNE DISTRIBUTION GLOBALE DE 2,10 EUROS PAR ACTION

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 24 avril 2014 la distribution en numéraire d'un dividende de 2,10 euros par action, soit un solde à distribuer de 1,40 euro par action compte tenu de l'acompte de 0,70 euro par action déjà versé en octobre 2013.

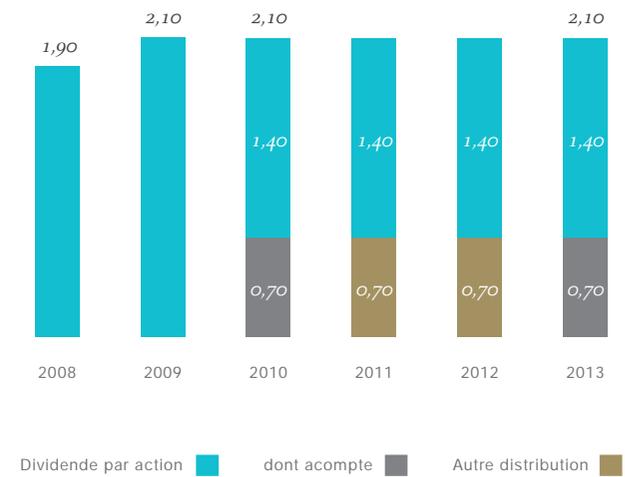
SFL EN BOURSE



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL (au 31 décembre 2013)



DIVIDENDE PAR ACTION (en euros)



UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

AU CŒUR DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

SFL bénéficie d'un patrimoine exceptionnel majoritairement situé dans le Quartier Central des Affaires au cœur de Paris et dans l'ouest de la capitale. Les immeubles détenus conjuguent prestige de l'adresse, élégance architecturale, accessibilité remarquable en matière de transports, environnement urbain, culturel et commercial de grande qualité, efficacité tertiaire de dernière génération et performance environnementale hors du commun.

Ces ensembles immobiliers tertiaires uniques en termes de taille, de typologies de produits, de localisation et de services offerts répondent aux besoins les plus pointus d'une clientèle toujours plus exigeante, composée essentiellement d'entreprises leaders qui font de l'immobilier tertiaire un véritable outil de performance et de management de leurs talents.

CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE

82 %

Quartier Central des Affaires

10 %

Autres Paris

8 %

Croissant Ouest

CONCENTRATION SECTORIELLE

79 %

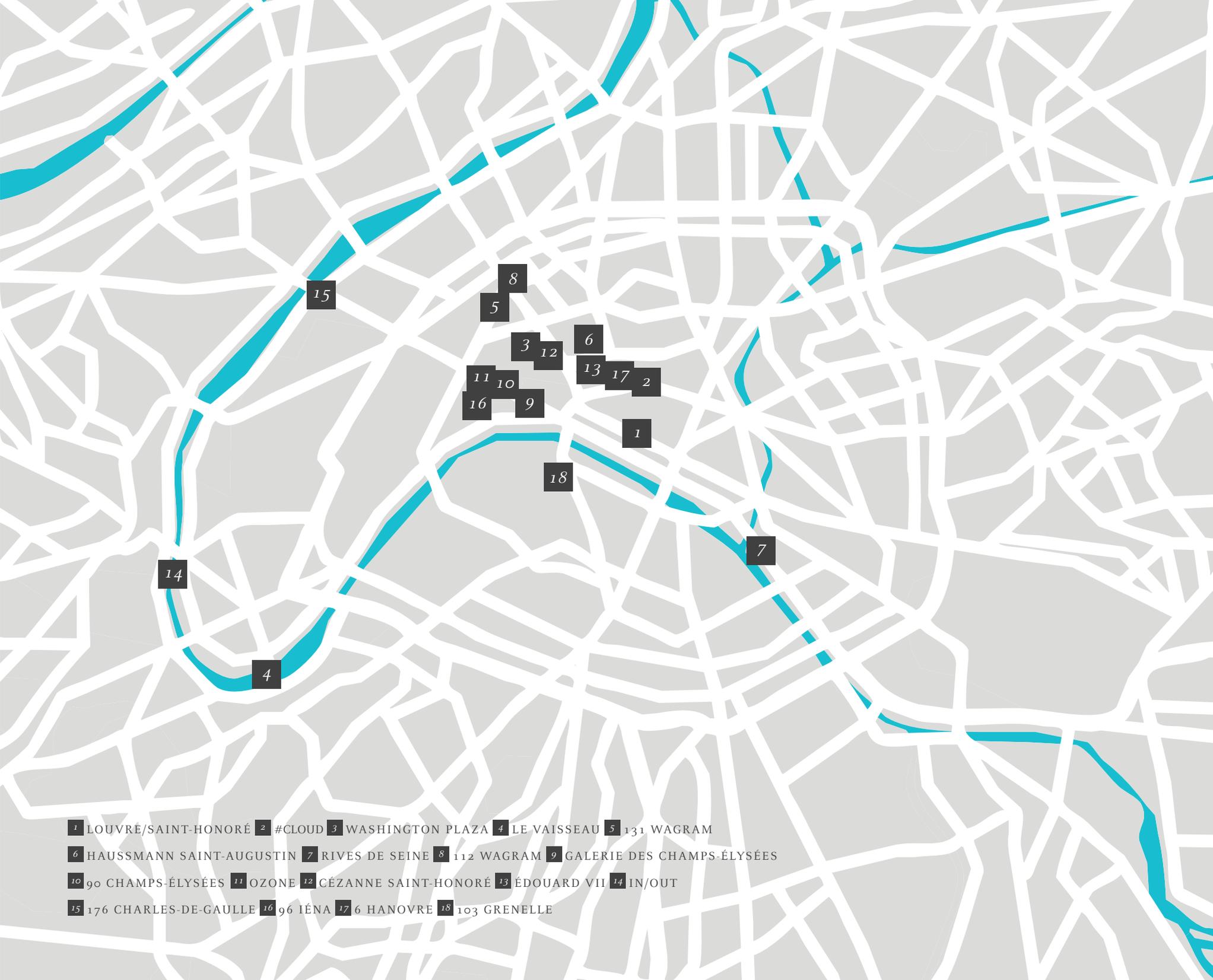
Bureaux

20 %

Commerces

1 %

Habitation



- 1 LOUVRE/SAINT-HONORÉ 2 #CLOUD 3 WASHINGTON PLAZA 4 LE VAISSEAU 5 131 WAGRAM
6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN 7 RIVES DE SEINE 8 112 WAGRAM 9 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES
10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES 11 OZONE 12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ 13 ÉDOUARD VII 14 IN/OUT
15 176 CHARLES-DE-GAULLE 16 96 IÉNA 17 6 HANOVRE 18 103 GRENELLE



WASHINGTON PLAZA

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

UN IMMEUBLE 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 est en cours 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 privatifs.

Année d'acquisition : 2000
Surface totale : 47 100 m²
Principaux clients : MISYS, DEXIA, Lagardère et CCR



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
Surface totale : 54 100 m²
Principaux clients : Bird&Bird, Zara, Ashurst,
l'Olympia et Klépierre



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
Surface totale : 29 000 m²
Principaux clients : Freshfields et Citibank



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 sublimé le bâtiment en effectuant
une intégration architecturale nommée
« Grandes ondes », œuvre éphémère
jusqu'en 2016.

Année d'acquisition : 1995
Surface totale : 47 700 m²
Clients : Louis Vuitton Malletier, Hugo Boss, Arriba,
GIE Cartes bancaires, Proparco et IEDOM



OZONE

92, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

UN IMMEUBLE E
de la résidence de TF
son séjour à Paris de
des immeubles les m
Élysées, à l'angle de
l'objet d'une restruct
rendre tout son pres
avec des bureaux cer
L'immeuble est occup
au rez-de-chaussée e
standing sur 5 étages

Année d'acquisition : 2000
Surface totale : 7 700 m²
Principaux clients : SFL



os-Elysées, 75008 Paris

MBLÉMATIQUE. Site
 Thomas Jefferson pendant
 1785 à 1789, c'est l'un
 lieux placés des Champs-
 la rue de Berri. Il a fait
 turation globale pour lui
 tige et a été livré fin 2012
 tifiés HQE®.

é par des commerces
 des bureaux de haut
 s.

2000
 m²

Berwin et Zara

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
 Surface totale : 6 000 m²
 Clients : Zurich France et Facebook

176 CHARLES- DE-GAULLE

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

UN EMPLACEMENT SINGULIER. 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
 Surface totale : 7 400 m²
 Principal client : Hudson

#CLOUD

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

**TROIS IMMEUBLES POUR
 UN ENSEMBLE UNIQUE.** Composé de
 trois bâtiments, « #cloud » est situé à deux pas
 du Palais Brongniart et de l'Opéra, dans la Cité
 financière. 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,
 restaurant, terrasse panoramique, salle de
 fitness...

Année d'acquisition : 2004
 Surface totale : 33 200 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
 Surface totale : 4 600 m²
 Client : PRETTY SIMPLE



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
Surface totale : 9 200 m²
Client : TV5 Monde



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 rénovation, achevée en 2001. Celle-ci a permis de concevoir des plateaux modernes de 1 200 m², lumineux et flexibles. Natixis a renouvelé son bail en 2013.

Année d'acquisition : 2004
Surface totale : 22 700 m²
Client : Natixis



HAUSSMANN 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
Surface totale : 13 400 m²
Principal client : La Mondiale Groupe



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
Surface totale : 6 300 m²
Client : Dalkia France

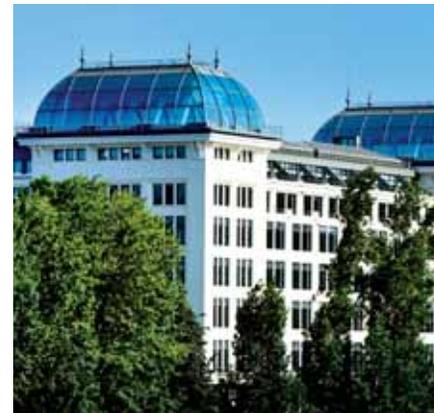


GALERIE CHAMPS-É

82-88, avenue des Champs-Élysées

UN EMBLÈME DE PARIS À NEUF. Symbolisant l'un des plus prestigieuses localisations de Paris, le plus fréquenté, la galerie a subi de très lourds travaux de rénovation. Entièrement redessinée par SFL, elle a retrouvé fierté et élégance. Classique et classique, au style haussmannien, elle présente des touches de modernité avec ses luminaires et des escalators. La galerie abrite aujourd'hui le magasin mondial de H&M sur près de 8 700 m².

Année d'acquisition : 2002
Surface totale : 8 700 m²
Principaux Clients : H&M, Prony, Paul, Minelli et Mc Donald's



ÉLYSÉES

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 (25 %) et 2007 (100 %)
Surface totale : 8 900 m²
Principal client : Générale de Santé

mod, Etam, L'Occitane,

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
Surface totale : 19 700 m²
Principaux clients : Harry 's France, ESMA, Valtech, Regus et GE Energy

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 à 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

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 pôle des services.

Année d'acquisition : 2000
Surface totale : 35 000 m²



Société anonyme au capital de 93 057 948 euros
Siège social : 40, 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, création, rédaction & réalisation

TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com

Crédits photos :

Yohann Gendry – Thierry Lewenberg-Sturm – Paul Maurer – Getty
Images – Shutterstock



Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier fabriqué dans une usine certifiée 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 FSC et imprim'vert.

