

2010



SOMMAIRE

01 Profil

02 AMBITION

04 Interview
de Bertrand Julien-Laferrière

06 La gouvernance

08 Une dynamique en marche

09 Actualités 2010

10 SIIC de Paris : une opération
stratégique

12 VISION

14 Le spécialiste du bureau « prime » *

16 L'attrait du QCA pour les entreprises

18 Le client au cœur de l'offre SFL

20 Une stratégie d'asset management
dynamique

22 Une offre responsable et durable

24 « IN/OUT » : un projet qui incarne
l'ambition de SFL

26 CHIFFRES

28 Une année de transition

30 Un endettement maîtrisé

32 Un ANR en hausse

34 SFL en bourse

36 PATRIMOINE

38 Des emplacements stratégiques
dans le QCA

46 Inventaire au 31 décembre 2010

* Bureau « prime » : immeuble de première qualité tant
par son implantation, ses prestations que par sa
conception architecturale et environnementale.



3 120 M€

valeur du patrimoine,
droits inclus

35,6%

ratio dette nette sur valeur
d'actif ou *Loan to value*

44,1€

ANR dilué droits inclus/action

362 600 m²

de patrimoine dont 74 % de
bureaux et 25 % de commerces

174,9 M€

revenus locatifs

PROFIL

La 1^{ère} foncière dédiée au segment tertiaire « prime » parisien

Avec un patrimoine concentré dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris et des immeubles de première qualité, SFL attire des entreprises à la recherche d'une implantation stratégique et de prestations de grande qualité. Son patrimoine est constitué, pour une large part, d'immeubles de bureaux totalement rénovés et de commerces exceptionnels par leur emplacement et leur zone de chalandise.

SFL possède une expertise très pointue dans la restructuration de grands ensembles tertiaires, la sélection et la gestion d'immeubles à fort potentiel de valorisation locative et la conduite d'une politique d'arbitrage dynamique. Ce savoir-faire, conjugué à un socle patrimonial inégalé sur le marché, contribue à faire de SFL un spécialiste et un acteur incontournable de l'immobilier tertiaire « prime » parisien.

SFL a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en 2003 et est cotée à la Bourse de Paris sur le marché réglementé unique Euronext Paris, Compartiment A.



MESSAGE DU PRÉSIDENT

— En 2010, SFL a donné une impulsion à sa gouvernance en invitant quatre nouveaux administrateurs à rejoindre son Conseil en raison de leur expertise et de la qualité de leur parcours professionnel. Le recrutement, en octobre, de Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE en qualité de Directeur Général, dont les fonctions sont dorénavant dissociées de celles de Président du Conseil d'Administration, marque une étape importante dans le développement de SFL. Forte d'un positionnement « prime » sur le marché parisien et d'une organisation tournée vers l'excellence, SFL affiche une dynamique nouvelle avec des opérations prometteuses. Nous sommes très heureux, à travers ce Rapport, de vous faire partager notre ambition pour SFL.

Juan José BRUGERA CLAVERO
Président du Conseil
d'Administration de SFL



AMBITION





Une nouvelle ambition pour SFL

BERTRAND JULIEN-LAFERRIÈRE

____ Directeur Général de SFL, Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE, 52 ans, a pris ses fonctions en octobre 2010. Auparavant Président de CGW Gestion d'Actifs et Directeur Général de Bail Investissement Foncière, il a rejoint Unibail-Rodamco en novembre 2007 où il occupait les fonctions de Directeur Exécutif Développement et membre du Directoire. Il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Centrale de Paris, d'un Master of Science d'UC Berkeley et d'un MBA d'Insead.

Quel bilan faites-vous de 2010 ?

L'année 2010 aura été incontestablement pour SFL une année de transition. Une année de transition qui a vu son actionnaire majoritaire, Colonial, se restructurer et, de ce fait, redoter SFL d'une solidité actionnariale qui lui faisait défaut depuis quelques années. Une année de transition pour l'activité locative qui a repris des couleurs en fin d'année après avoir donné lieu à des situations délicates de renouvellement, de renégociation ou de vacance dans la première partie de l'exercice, à l'instar de ce qui s'était passé en 2009. Une année de transition pour les équipes de SFL, avec un renforcement de

l'équipe de direction et une remise à plat de l'organisation en fin d'année 2010. Une année de transition enfin, avec la signature, le 27 décembre, d'une opération de cession de deux immeubles situés à La Défense à SIIC de Paris, en contrepartie d'une participation de 30 % du capital de cette belle foncière.

Comment se positionne SFL sur le marché des foncières ?

Plus que jamais, SFL consolide sa position de foncière de référence dédiée à l'immobilier tertiaire « prime » parisien, avec des emplacements stratégiques dans le QCA et une expertise reconnue dans la

« Soutenue par son actionnaire majoritaire, spécialisée sur un segment “prime” porteur, réorganisée, tournée vers ses clients, SFL est prête pour écrire une nouvelle page de son histoire. »

gestion dynamique d'actifs immobiliers de grande qualité. L'opération de SIIC de Paris, dont le patrimoine est parfaitement compatible avec celui de SFL, vient renforcer son rang de leader sur ce segment de marché. Ce positionnement unique est pertinent à un moment où ce segment de marché est reconnu par tous les grands commercialisateurs comme le grand vainqueur de l'année 2010, tant au niveau du marché locatif que du marché de l'investissement. J'ajouterai que la spécialisation de SFL dans cette classe d'actifs très spécifique répond aussi aux attentes des investisseurs internationaux qui cherchent, de plus en plus, à faire leurs allocations dans des véhicules ou des sociétés cotées « pure players ».

Comment expliquez-vous cet attrait fort pour les produits « prime » malgré un environnement économique maussade ?

Parallèlement aux mouvements de délocalisation à l'extérieur de Paris de sociétés à large back-office, qui recherchent l'économie à tout prix, une nouvelle demande est en train d'émerger pour des produits centraux haut de gamme au-delà des secteurs d'activités traditionnels du QCA. Cette tendance à la qualité des implantations (produit, localisation, accessibilité) se confirme pour des sociétés soucieuses du confort et de la motivation de leurs cadres, pour lesquelles l'immobilier constitue un outil de travail, de productivité et de fidélisation des talents et qui, à ce titre, privilégient des immeubles de bureaux de haut standing à Paris ou dans le croissant ouest de la capitale. Ce mouvement concerne principalement les entreprises de services B to B à forte valeur ajoutée (cabinets d'avocats, banques d'affaires, sociétés de conseil...) et/ou les quartiers généraux d'entreprises avec une forte densité de cadres de haut niveau.

Soucieux des questions de confort et de cadre de travail, respectueux de leur engagement social et environnemental, leurs dirigeants ont compris que l'accessibilité et la proximité des systèmes de transports en commun constituaient la réponse la plus adéquate aux questions de développement durable et de réduction de gaz à effet de serre.

Par une connaissance intime de leurs besoins, nous voulons offrir à ce segment de clientèle un produit immobilier unique doté en outre d'un service irréprochable.

Votre arrivée signe-t-elle une nouvelle impulsion pour SFL ?

L'année 2011 qui s'ouvre sera passionnante pour SFL. Elle verra la mise en place d'une nouvelle dynamique, d'une nouvelle organisation par métiers orientée vers davantage de responsabilisation, d'une relation client refondée, d'une spirale vertueuse dans laquelle doivent se fertiliser les différents savoir-faire du groupe.

Les nombreux baux signés fin 2010 et début 2011 avec des clients aussi prestigieux que Louis Vuitton Malletier, Lagardère, Zurich Insurance ou l'ESMA, et avec plusieurs autres entreprises leaders sur leur marché, montrent que cette dynamique est en œuvre. L'ouverture prochaine du luxueux Hôtel Mandarin Oriental rue Saint-Honoré à Paris et le lancement courant 2011 de la restructuration totale de l'immeuble « IN/OUT », ensemble de 35 000 m² au bord de la Seine à Boulogne sur le site de l'ancien siège Thomson Multimédia, témoignent de l'ambition de SFL.

Cette ambition, c'est celle de plus de 130 années d'un passé riche et passionnant et d'un futur qu'il faut sans cesse réinventer. C'est celle de la Société Foncière Lyonnaise, prête à écrire une nouvelle page de son histoire.

SFL : UNE ÉPOPÉE DE PLUS DE 130 ANS...

1879 : Henri Germain, fondateur du Crédit Lyonnais, crée la Société Foncière Lyonnaise. Jusqu'au premier quart du XX^e siècle, SFL développera ses activités tant à Paris, où elle détient vers 1900 plus de 300 immeubles et près de 2 000 hectares, que sur la Côte d'Azur, sur la Riviera italienne et en Belgique.

1995 : SFL, contrôlée par l'assureur Groupe Victoire depuis 1987, négocie son virage stratégique vers le tertiaire parisien haut de gamme du Quartier Central des Affaires. Première grande acquisition : l'immeuble Louvre des Entreprises – Louvre des Antiquaires.

2003 : SFL opte pour le régime fiscal nouvellement créé des SIIC : sociétés d'investissements immobiliers cotées.

2004 : La foncière espagnole Colonial lance une OPA sur SFL. Elle reçoit 95 % du capital. Un an plus tard, cette participation sera ramenée à 79,5 %.

2006 : Deux bâtiments entrent dans le patrimoine de SFL, le 103 Grenelle et le Saint-Honoré. Ils seront l'objet de restructurations ambitieuses, labellisées Haute Qualité Environnementale (HQE).

2006 : Colonial fait l'objet d'une OPA par l'espagnol Inmocaral. Le changement d'actionnaire de Colonial entraîne une remontée à 85 % de sa participation dans SFL.

2009 : La part de Colonial revient à 53,4 %, suite à la cession d'une partie de ses titres SFL à des banques et à des fonds d'investissement. Le bénéfice fiscal des SIIC est ainsi pérennisé.



UNE PRÉSENCE ASSIDUE

Le Conseil d'Administration s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2010, le taux de présence atteignant 97 % en moyenne. Le Comité d'audit s'est réuni deux fois, avec un taux de présence de 90 %, le Comité de rémunérations et de sélection cinq fois, avec un taux de présence de 100 % et le Comité exécutif et stratégique trois fois, avec un taux de présence de 93 %. Enfin, le Comité des indépendants ne s'est pas réuni en 2010.

La gouvernance

CONSEIL D'ADMINISTRATION*

- **Juan José BRUGERA CLAVERO**,
Président du Conseil d'Administration
- **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
- **Tony WYAND**,
Administrateur indépendant
- **REIG CAPITAL GROUP Luxembourg**,
représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS, Administrateur

MANDATAIRES SOCIAUX

- Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE
- Nicolas REYNAUD

SECRÉTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- François SEBILLOTTE

REPRÉSENTANTS DU COMITÉ D'ENTREPRISE

- Thierry BUHOT et Akila BOUREBOUHAT

LE COMITÉ DE DIRECTION*

- **Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE**
Directeur Général
- **Nicolas REYNAUD**
Directeur Général Délégué
- **François SEBILLOTTE**
Secrétaire Général
- **Dimitri BOULTE**
Directeur Général Adjoint - Opérations
- **Fabienne BOILEAU**
Directrice du Contrôle de Gestion
- **Franck DATTÉE**
Directeur Technique
- **François DERRIAN**
Directeur des Ressources Humaines
- **Franck MORIN**
Directeur du Property Management
- **Jean-Luc POTIER**
Directeur du Développement
- **Marc STRAVOPODIS**
Directeur Commercial

* Composition au 15 avril 2011.



COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

PRÉSIDENT :

— Juan José BRUGERA CLAVERO

MEMBRES :

— Jean-Jacques DUCHAMP

— Carmina GAÑET CIRERA

— Aref H. LAHHAM

— Pere VIÑOLAS SERRA

RÔLE :

— Apporter son concours au Conseil et à la Direction Générale dans la définition de la stratégie de SFL pour favoriser le développement de ses activités dans son intérêt et celui de tous ses actionnaires.

— Assurer une interface entre le Conseil et la Direction Générale en matière stratégique, et leur permettre de remplir au mieux leurs missions respectives pour les actes les plus importants de la vie de SFL.

— Examiner les plans et prévisions de la société pour analyser ses perspectives à moyen et long termes.

— Étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du Conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au Conseil.

— Rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

COMITÉ D'AUDIT/DES COMPTES

PRÉSIDENT :

— Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

MEMBRES :

— Jean ARVIS

— Jacques CALVET

— Jean-Jacques DUCHAMP

RÔLE :

— Formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes.

— Examiner les projets de comptes soumis au Conseil.

— Examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique.

— Examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes.

COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

MEMBRES :

— Jean ARVIS

— Jacques CALVET

— Tony WYAND

RÔLE :

— Ce comité a pour mission de donner son avis au Conseil d'Administration sur les opérations susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de la Société.

COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

PRÉSIDENT :

— Pere VIÑOLAS SERRA

MEMBRES :

— Jean ARVIS

— Juan José BRUGERA CLAVERO

— Tony WYAND

RÔLE :

— Proposer au Conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que des systèmes d'intéressement.

— Faire des propositions au Conseil pour la nomination des administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur Général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

UNE CHARTE DÉONTOLOGIQUE POUR LES ADMINISTRATEURS

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, chaque Administrateur ou censeur, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'Administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Il doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière. Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, être présent aux Assemblées Générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.



Une dynamique en marche

Une nouvelle équipe de direction

Le Conseil d'Administration a nommé Bertrand Julien-Laferrière comme Directeur Général exécutif de SFL en octobre 2010. Ce dernier a mis en place une nouvelle organisation resserrée que Dimitri Boulte, 34 ans, a rejoint en février 2011 comme Directeur

Général Adjoint en charge des Opérations.

Cette nouvelle équipe a engagé un changement profond de la culture d'entreprise pour la rendre plus dynamique, responsable et ambitieuse en accord avec les objectifs stratégiques fixés par le Conseil d'Administration.



De gauche à droite :

Nicolas REYNAUD

Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE

François SEBILLOTTE

Dimitri BOULTE



De gauche à droite :

Jean-Luc POTIER

François DERRIAN

Franck MORIN

Marc STRAVOPODIS

Fabienne BOILEAU

Franck DATTÉE

Actualités 2010



COMMERCIALISATION

Pleins feux sur le 103 Grenelle

— Courant 2010, les sociétés VALTECH et REGUS ont pris place dans des espaces respectifs de 2 700 m² et 1 400 m². Elles seront suivies par l'ESMA qui installe son siège européen sur 3 100 m². Entièrement restructuré et certifié HQE, le 103 Grenelle constitue une offre d'exception sur la rive gauche.



H&M a ouvert en octobre 2010 son nouveau flagship parisien, sur 3 300 m², dans la Galerie des Champs-Élysées entièrement rénovée par Jean Nouvel.



— En juillet ont démarré les travaux de restructuration des 7 100 m² du 92 Champs-Élysées, à proximité de la Galerie commerciale. L'emplacement de cet immeuble lui confère un attrait indéniable pour accueillir des enseignes prestigieuses.



Un label HQE pour le 112 Wagram

— Cet immeuble de 5 800 m², atypique par son architecture, son design et sa volumétrie, a fait l'objet d'une restructuration exemplaire. Certifié HQE et livré en novembre 2010, il a déjà séduit un nouveau locataire avec Zurich France, la succursale française de la compagnie d'assurance, qui s'installera courant 2011 sur 3 600 m².

350 M€

Pour un nouvel emprunt. Cette nouvelle ligne de crédit revolving syndiquée à 5 ans, signée en décembre, permet à SFL de refinancer une partie de sa dette tout en lui procurant des ressources supplémentaires pour ses investissements futurs.

À travers l'apport de deux immeubles non stratégiques, SFL prend une participation minoritaire significative au capital de SIIC de Paris, une foncière dont le portefeuille consolide sa présence sur un patrimoine de première qualité à Paris.

SIIC DE PARIS : une opération stratégique

« La participation de SFL dans SIIC de Paris renforce son rôle d'acteur de premier plan sur le marché de l'immobilier de bureau dans le Quartier Central parisien. »

—
Nicolas REYNAUD

Un apport rémunéré en actions nouvelles SIIC de Paris

— L'opération s'est effectuée sous forme d'un apport par SFL de deux immeubles situés à La Défense pour une valeur de 286 M€ HD. Le bâtiment Les Miroirs a en effet été vidé en 2010 par la société ATOS de manière anticipée contre le versement d'une indemnité, et COFACE, locataire de la Tour COFACE, a annoncé son départ en 2012 dans un nouvel immeuble en cours de construction. En rémunération de cet apport, SIIC de Paris a émis 15 476 190 actions nouvelles à 18,48 €/action représentant 36,36 % du capital de SIIC de Paris. Cette émission a été suivie le même jour du rachat par REALIA de 2 706 652 actions SIIC de Paris (6,36 % du capital) auprès de SFL pour environ 50 M€ en numéraire. À l'issue de l'opération, REALIA détient 59,73 % du capital et des droits de vote de SIIC de Paris, la participation de SFL étant arrêtée à 29,99 % afin de répondre, de manière anticipée, aux nouvelles règles de l'AMF.

Un levier stratégique pour SFL

— Par la cession de deux actifs non stratégiques, SFL réduit son endettement de 50 M€ et prend une participation minoritaire mais significative dans SIIC de Paris dont le patrimoine, positionné sur le tertiaire « prime »

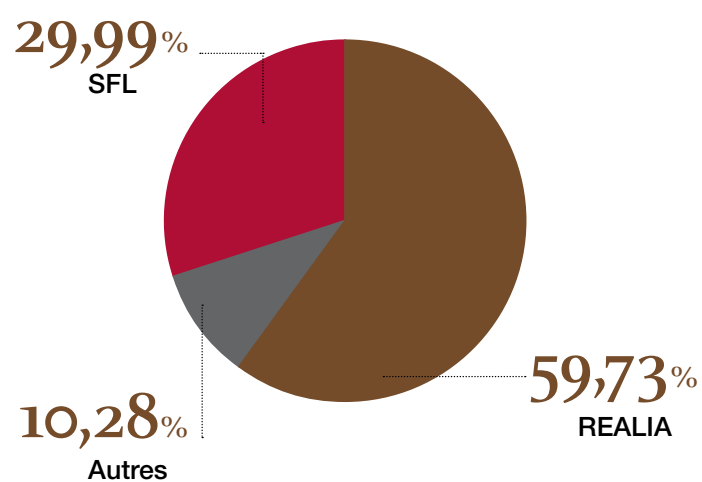
parisien, est parfaitement compatible avec celui de SFL. Un pacte d'actionnaires non constitutif d'une action de concert a été signé entre SFL et REALIA, octroyant à SFL trois administrateurs sur dix au Conseil d'Administration de SIIC de Paris, des décisions stratégiques à la majorité qualifiée des huit dixièmes, un droit de préemption sur la participation dans SIIC de Paris et un droit de sortie conjointe. Cette opération ainsi structurée permet à SIIC de Paris de retrouver son statut SIIC et à SFL de prendre pied dans une belle foncière parisienne.

À PROPOS DE SIIC DE PARIS

— SIIC de Paris, filiale du Groupe espagnol REALIA, est une foncière spécialisée dans la détention et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux situés à Paris, principalement dans le QCA. La valeur de son patrimoine est estimée à 1,5 Md€ pour 39 actifs. La foncière affiche 62,6 M€ de loyers locatifs et un ANR de 932 M€.



**Actionnariat de SIIC de Paris
après l'opération (au 27/12/2010)**





VISION



Le spécialiste du bureau « prime »



« Première foncière dédiée au segment tertiaire “prime” parisien, SFL se distingue par la qualité et par la localisation de ses immeubles au cœur du QCA. Sa spécialisation lui confère une expertise inégalée sur le marché et lui permet de répondre aux exigences d’une clientèle de premier rang. Ses équipes, parmi les meilleures du marché, s’inscrivent dans une culture tournée vers l’excellence. »

François SEBILLOTTE

Un acteur incontournable

—Première foncière d’envergure investie sur l’unique segment haut de gamme de Paris, SFL se distingue par la qualité très centrale de la localisation de ses immeubles, concentrés dans le QCA et dans le croissant ouest de Paris. Son patrimoine est composé pour 74 % de bureaux et pour 25 % de commerces de standing dont un nouveau fleuron de l’hôtellerie parisienne (le Mandarin Oriental). La qualité de ses actifs répond aux attentes d’une clientèle exigeante pour laquelle l’implantation de bureaux constitue à la fois un cadre de travail contemporain, un outil de motivation des équipes et une vitrine pour l’image de l’entreprise.

Une logique de spécialisation

—Ce positionnement « prime », exigeant et ambitieux, nécessite un savoir-faire spécifique, une connaissance fine du marché, des produits, des clients et de leur environnement professionnel pour être en mesure de proposer les meilleurs immeubles sur le marché parisien. Le niveau élevé d’expertise est la vocation d’un spécialiste. Cette logique de spécialisation s’inscrit d’ailleurs dans une tendance de fond des foncières européennes qui ont vocation à se développer sur des segments de marché homogènes afin d’atteindre des positions significatives et lisibles pour les investisseurs, sources de création de valeur.

La foncière la plus avancée sur le bureau « prime »

—Si SFL se doit d’être un concepteur de nouveaux espaces de travail, un asset manager performant, un créateur de valeur sur un parc immobilier exceptionnel, elle se doit aussi d’anticiper et d’accompagner les évolutions. Au croisement de l’immobilier et du marketing, le métier de SFL s’inscrit dans une vision innovante et dynamique de l’immobilier de bureaux tournée vers les besoins des entreprises. C’est pourquoi SFL élargit sa réflexion autour des grandes tendances en matière de manage-



ment, d’organisation du travail, des modes de fonctionnement des entreprises leaders mais aussi en matière d’accessibilité, de temps de transport, d’amélioration du confort et des conditions de travail qui sont aujourd’hui au cœur des enjeux de l’immobilier d’entreprise.

Une culture tournée vers l’excellence

—Pour répondre au niveau d’exigence que requiert le segment « prime », les équipes de SFL s’inscrivent à la fois dans une logique de création de valeur et d’excellence professionnelle exceptionnelle. Aussi, la qualité, l’expertise, la créativité et la performance s’expriment-elles sur toute la chaîne de valeur des métiers de la foncière. Elles contribuent au maintien du leadership et de la visibilité de SFL sur l’immobilier tertiaire haut de gamme du QCA parisien.

REGARDS D’EXPERTS

« Un positionnement pure player donne un avantage compétitif réel par une parfaite connaissance de la clientèle utilisateurs du segment “prime” parisien dont les besoins en prestations techniques et services sont très spécifiques. »

Thierry LAROUÉ-PONT
Président, BNPP

« La stratégie de SFL est claire et compréhensible. Elle doit l’être aussi pour ses clients locataires pour lesquels la qualité et l’identité du bailleur sont devenues des critères importants. »

Maurice GAUCHOT
Président, CB Richard Ellis

« Le marché du QCA, secteur d’implantation majoritaire des immeubles de SFL, demeure le marché de référence en Île-de-France avec les loyers les plus élevés et le volume de demande placée annuelle le plus important. C’est un secteur qui enregistre en moyenne 390 000 m² de transactions par an sur les six dernières années sur tous segments de surfaces et toutes typologies d’immeubles. »

Benoît DU PASSAGE
PDG France et Europe,
Jones Lang LaSalle



L'attrait du QCA pour les entreprises

« L'immobilier tertiaire parisien a vu le marché locatif et le marché de l'investissement se redresser rapidement avec même quelques transactions records qui démontrent la capacité de rebond de ce segment de marché, dès lors que le produit est qualitatif et qu'il répond aux besoins des entreprises en termes fonctionnels, techniques et humains. »

Jean-Luc POTIER



Un fort rebond

—L'année 2010 a vu le marché de Paris intramuros enregistrer des performances locatives exceptionnelles puisque 47 % de l'offre placée de bureaux en Île-de-France l'a été sur le territoire de la commune de Paris. Le Quartier Central des Affaires a bénéficié d'un fort rebond (+ 53 %), notamment sur le segment des grandes transactions. Dans le même temps, des niveaux de loyer records ont été enregistrés sur des produits référents dans le QCA, attestant de l'attrait incontestable du centre de Paris pour l'implantation d'une clientèle haut de gamme. Après deux années difficiles pour les entreprises qui les ont forcées à revoir à la baisse leur niveau d'exigence immobilière et de loyer, on assiste depuis septembre 2010 à un retournement de situation qui marque clairement un retour vers la qualité des produits immobiliers tertiaires.

L'exigence de la qualité

—SFL a été aux premières loges de ce mouvement et de l'attrait renouvelé pour ses actifs au centre de Paris. En effet, après avoir vu le niveau de vacance augmenter conjoncturellement sur son patrimoine avec le départ d'un certain nombre de locataires significatifs et après avoir dû consentir un certain nombre de réductions de loyer et/ou des mesures d'accompagnement pour maintenir des locataires dans les lieux, elle voit à l'inverse s'opérer un mouvement rapide de belles entreprises qui cherchent à s'implanter dans des immeubles de haut standing aux conditions d'un marché locatif de nouveau équilibré.

Un effet rareté

—Cette forte demande pour les immeubles « prime » du QCA a entraîné un phénomène de rareté. Cette tendance devrait perdurer en raison de l'arrivée limitée et prévisible de produits neufs ou restructurés, surtout de plus de 10 000 m². L'année 2011 débute ainsi avec une offre d'immeubles Grade A faible en ratio et limitée en volume, qu'il s'agisse d'actifs neufs, restructurés

ou rénovés haut de gamme. Aussi s'attend-on à ce que le marché soit essentiellement animé par des transactions de petites et moyennes surfaces. La pénurie d'offre qualitative devrait entraîner une hausse moyenne du loyer « prime » en cours d'année. Le stock de bureaux restera toutefois majoritairement obsolète en Île-de-France, offrant de belles perspectives de développement pour la décennie.

Le coût immobilier dans la chaîne de valeur des activités tertiaires

—Le facteur humain et la motivation des équipes sont devenus des éléments clés de la stratégie des entreprises. La gestion du stress, du confort de travail, des relations interpersonnelles et sociales, de la relation managériale incite leurs dirigeants à donner une importance plus forte aux conditions de travail et donc à la qualité des implantations immobilières. Les questions de transport, d'engorgement du trafic routier autour de Paris, d'accessibilité, de retards liés aux longs trajets conduisent les dirigeants et les DRH à prendre en compte la proximité et la densité des modes de transport dans le coût du travail.

Dès lors, la question du rôle et de la fonction de l'espace de travail dans la chaîne de valeur de l'entreprise prend tout son sens. La pertinence du choix d'un immobilier « prime » pour les entreprises qui doivent faire travailler des équipes de haut niveau, à coûts salariaux élevés et à forte valeur ajoutée s'en trouve renforcée car la motivation, la productivité, la fidélisation, le confort et la qualité des conditions de travail font partie d'une même équation pour elles.

REGARDS D'EXPERTS

« L'immobilier parisien a retrouvé la faveur des entreprises avec un volume de bureaux loués en hausse de 53 % en 2010. L'exigence de qualité a ramené les utilisateurs dans le QCA qui a surperformé en 2010 avec plus de 400 000 m² traités. »

Gérard MARGIOCCHI
Président, DTZ

« D'expérience, le « prime » est le type de produit qui pose le moins de difficultés de location ou relocation. En bas de cycle, on préserve mieux la valeur locative faciale que sur les autres segments. En haut de cycle, on profite mieux de bonnes conditions de marché à condition de raison garder en ne perdant pas de vue la relation de long terme avec les locataires. »

Maurice GAUCHOT
Président, CB Richard Ellis

« Le marché du « prime » tertiaire est indémodable mais ses immeubles ne le sont pas. Le niveau d'exigence des entreprises est très élevé et impose au bailleur une anticipation permanente qui doit être déconnectée du rythme des baux. »

Laurent CASTELLANI
Président, Keops

« Les valeurs locatives des bureaux neufs parisiens, qui ont augmenté dès 2010 en atteignant notamment les 760 € HT HC/m²/an dans le QCA, devraient progresser de nouveau en 2011. »

Thierry LAROUÉ-PONT
Président, BNPP



Le client au cœur de l'offre SFL

« Grâce à une connaissance fine de ses clients, SFL est en mesure de proposer un produit immobilier parfaitement adapté aux besoins des entreprises, accompagné d'une offre de services unique et d'un property management de qualité. »

Franck MORIN



Les profils

— Les grands utilisateurs de l'immobilier tertiaire haut de gamme sont traditionnellement des sociétés à forte valeur ajoutée dont la localisation et la qualité des immeubles sont des vecteurs essentiels d'image, de productivité et d'attractivité pour leurs collaborateurs. Il s'agit, dans une large majorité, des quartiers généraux ou des états-majors de grandes entreprises françaises, des filiales de groupes internationaux, des cabinets de conseil renommés, des sociétés de services financiers, des groupes de luxe, de média ou de communication, des entreprises leaders sur leur marché ou dans leurs métiers.

Ces entreprises souhaitent disposer d'une implantation au cœur du plus grand centre économique européen qui soit lisible, visible et facilement accessible. Cette implantation parisienne est prestigieuse pour un réseau international de partenaires, associés, clients et institutions publiques. Elle s'inscrit aussi dans une démarche de valorisation du lieu de travail et du confort des salariés pour faire de l'immobilier un outil de management et de productivité.

Les besoins

— Les clients du segment « prime » sont exigeants et leurs implantations doivent répondre à des besoins exprimés et non exprimés qui sont multiples :

■ Des typologies très efficaces et flexibles de plateaux de bureaux permettant tout type d'organisation des espaces de travail, des modifications et adaptations faciles à mettre en œuvre, des choix entre espaces ouverts, mixtes et espaces cloisonnés.

■ Une préférence pour des plateaux de grande taille, pour un fonctionnement à l'horizontale plutôt qu'à la verticale, pour une structuration des espaces qui renforce les échanges, la cohésion interne et le travail en équipe ou en mode projet.

■ Des immeubles à l'architecture qualitative, qu'il s'agisse d'immeubles anciens rénovés ou d'immeubles récents, dont l'image est valorisante

pour les équipes et s'intègre dans les valeurs de l'entreprise.

■ Une prise en compte des critères de développement durable pour la maîtrise des charges et des consommations énergétiques, pour une approche citoyenne en phase avec l'environnement social, culturel et réglementaire de l'entreprise.

■ Une accessibilité exceptionnelle au quotidien, un maillage large des réseaux de transport publics, une proximité forte avec les centres d'affaires et d'activités que sont le QCA parisien, Neuilly-La Défense, les gares, les centres de décision publics, etc.

■ Un environnement urbain, commercial et culturel qualitatif mais également sécurisé, notamment aux heures tardives de la journée.

■ Une offre de services de proximité qui optimise le cadre de vie au travail tels que restaurant inter-entreprises, cafétéria, restauration à la carte, auditorium, salles de réunion mais également des services à la personne dans l'immeuble pour plus de praticité tels que conciergerie, kiosque presse, agence de voyages, salle de fitness, crèche, etc.

■ Une gestion immobilière efficace, une réactivité des équipes de property management ou de facility management en cas de problème, une qualité de service irréprochable, un traitement individualisé et une relation continue et personnalisée avec le bailleur.

Plus que jamais, ces besoins trouvent une réponse adaptée dans le patrimoine de SFL.

REGARDS D'EXPERTS

« Les utilisateurs du “prime” sont assez identifiables. Entre le monde financier, celui du conseil et celui des sièges de grandes entreprises, on trouve la quasi-totalité des sociétés prêtes à payer le prix de la centralité et de la qualité. Motivées par des préoccupations d'image et de notoriété, elles le sont aussi par la proximité de clients ou d'institutions ou encore par la capacité à retenir et à attirer les talents. »

Maurice GAUCHOT
Président, CB Richard Ellis

« Une des grandes forces du marché parisien et du QCA est la diversité des utilisateurs présents. À la différence d'autres grandes capitales européennes, il ne souffre pas d'une spécialisation sectorielle forte. Cette spécificité donne au marché parisien une meilleure résistance aux crises sectorielles. »

Benoît DU PASSAGE
PDG France et Europe,
Jones Lang LaSalle

« Ces grandes entreprises vont surtout regarder la gestion de l'immeuble, les services à la personne et tout ce qui peut renforcer leur attractivité en termes de recrutement : image, traitement des bureaux et espaces de convivialité... »

Gérard MARGIOCCHI
Président, DTZ

« Pour l'entreprise qui vise le meilleur dans Paris, un immeuble “prime” c'est aussi un bailleur “prime”. »

Laurent CASTELLANI
Président, Keops



Une stratégie d'asset management dynamique

« Préserver le socle patrimonial et la base incompressible d'actifs haut de gamme, savoir acquérir les bons sites et immeubles à Paris qui puissent être valorisés et optimisés par des restructurations, arbitrer les actifs qui sont arrivés à maturité, inventer les opérations de demain, tels sont les piliers de la politique de valorisation du patrimoine de SFL. »

Dimitri BOULTE



Un business model propre

— Contrairement à certaines foncières dont le business model est basé sur le principe d'une rotation rapide des actifs, SFL développe une stratégie propre et très précise qui s'appuie sur trois faits intangibles :

■ Un socle incompressible d'ensembles immobiliers tertiaires, uniques en termes de taille et de localisation, pour lesquels l'alliance d'un marketing volontariste et d'un renouvellement des locataires permet de capter la croissance régulière et inexorable des loyers sur ce segment de marché sur lequel l'offre nouvelle est structurellement faible.

■ Un savoir-faire unique dans le développement et la restructuration d'immeubles dans les sites les plus complexes et les plus attractifs de Paris.

■ Une capacité d'arbitrage d'immeubles arrivés à maturité et non stratégiques, en marge d'un socle incompressible constitué des actifs core de SFL, pour lesquels la demande est continue et les sollicitations incessantes. Ce potentiel très liquide peut être mobilisé à tout moment pour

accompagner les besoins d'investissement et de développement.

La capacité reconnue de SFL à louer ses immeubles « prime » à des niveaux supérieurs aux loyers moyens de ce segment de marché est au cœur d'une stratégie dans laquelle se combinent une vision marketing dynamique des actifs et une offre client la plus élaborée.

La connaissance intime de ce segment « prime » du marché tertiaire parisien constitué des entreprises leaders va permettre d'affiner et de valoriser cette stratégie et de proposer une qualité de services bien adaptée à la typologie des clients de SFL.

Un savoir-faire reconnu de développement

— Le patrimoine de SFL est situé exclusivement dans des secteurs géographiques très sensibles au plan architectural, urbanistique et historique. SFL a acquis une expertise unique en matière de restructuration et de redéveloppement de sites immobiliers de cette nature : un savoir-faire qui constitue un des piliers de sa capacité de création de valeur immobilière.

Après Paul Cézanne, Paris 8^e (2006), Haussmann Saint-Augustin, Paris 8^e (2008), le 103 Grenelle, Paris 7^e (2009), SFL a entrepris la réalisation de l'Hôtel Mandarin Oriental au 247, rue Saint-Honoré, Paris 1^{er} (livrable mi-2011), de la Galerie des Champs-Élysées (livrée en 2010, solde du programme en 2011) et de l'immeuble contigu du 92, avenue des Champs-Élysées (livrable en 2012).

La construction de l'opération « IN/OUT » (32 300 m² de bureaux d'exception Quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt) sera lancée en 2011 et devrait constituer un des projets tertiaires phares de la région parisienne. Les études sont par ailleurs engagées pour le futur de l'ensemble immobilier de l'Îlot Richelieu (opération « Cardinal ») dont l'enjeu est très significatif pour le marché de bureaux « prime » parisien puisqu'il s'agit de réaliser

35 000 m² de bureaux de standing au cœur de la capitale après le départ du locataire historique (Crédit Lyonnais) en 2012.

De même, les sujets de développement et d'acquisitions d'immeubles devraient intégrer cette dimension de création de valeur produit, une activité dont SFL s'est fait le spécialiste.

Un positionnement marketing précis des actifs

— La taille et la qualité de chacun des actifs de SFL permettent une approche marketing spécifique pour chaque immeuble visant à optimiser et à différencier l'offre produit :

■ Mise en place d'une stratégie de valorisation propre à chaque actif qui intègre l'ensemble des leviers de création de valeur possibles.

■ Stratégie de reconstitution de lots plateaux d'une certaine taille (1 500 à 5 000 m²) dans des immeubles qui ont vu des découpages trop nombreux se mettre en place au fil du temps.

■ Redéfinition de l'offre de services clients et de la qualification des espaces communs (lobbies, RIE, services à la personne, etc.).

■ Mise en place de brochures et de matériels de commercialisation complets pour chacun des immeubles de SFL.

Le positionnement de SFL sur le segment des entreprises leaders suppose une parfaite connaissance de leurs besoins. C'est pourquoi la foncière a mis en place une organisation très structurée de sa relation client au travers de comités de suivi, de retours en termes de satisfaction, attentes, communication, animations et services.

UNE CULTURE DE LA RELATION CLIENT

— Parce que chaque locataire est traité comme un client et non comme un utilisateur, SFL s'attache à créer une relation privilégiée basée sur la personnalisation, la proximité, la réactivité et l'écoute.

Par sa capacité à accompagner la stratégie de création de valeur de ses clients, par sa connaissance intime de leurs besoins, par son offre de service unique et la qualité incomparable de son property management, SFL souhaite fidéliser une clientèle exigeante et prestigieuse.



Une offre responsable et durable

« Résolument engagée dans la gestion responsable de son parc immobilier, SFL développe une véritable culture du produit “prime” parisien et initie une démarche de certification HQE pour l’exploitation de tous ses immeubles. »

Franck DATTÉE

La bonne équation en matière d’émission de gaz à effet de serre

— L’engagement fort des acteurs professionnels dans le débat sur le développement durable et la volonté légitime des pouvoirs publics à faire de la France un pays moteur dans la réduction de la consommation énergétique de bâtiments ne doivent pas faire perdre de vue la finalité essentielle que constituent la réduction des gaz à effet de serre et son impact planétaire.

Cet objectif en matière d’immobilier tertiaire se traduit par une équation simple dont la mesure finale n’est pas la consommation énergétique du m² de bureau, même si elle peut y contribuer, mais l’émission de gaz à effet de serre (CO₂) liée à l’usage du bâtiment et donc ramenée au poste de travail.

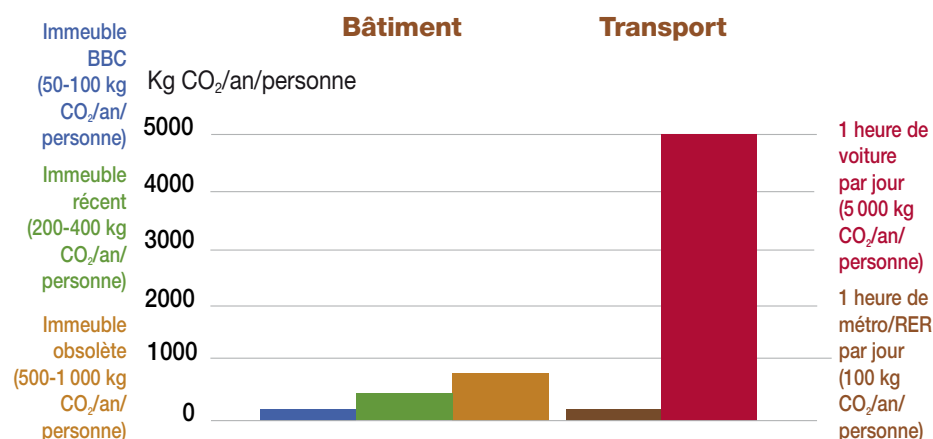
Cette équation est la combinaison de trois paramètres :

- Le CO₂ émis par chaque utilisateur d’un poste de travail dans ses transports quotidiens (trajets domicile/lieu de travail + déplacements professionnels) qui peut représenter entre 50 kg CO₂/an/poste de travail s’il s’agit de faire 30 minutes de transport en commun (métro/RER) par jour et 5 000 kg CO₂/an/poste de travail s’il s’agit de faire une heure de transport individuel (voiture) par jour.

- Le CO₂ émis par chaque utilisateur d’un poste de travail au titre du bâtiment qu’il utilise. Cette consommation de CO₂ dépend de la performance technique du bâtiment (Grenelle de l’Environnement) et peut varier, pour une densité d’utilisation de l’immeuble moyenne de 10 m² à 20 m² par poste de travail, entre 50 et 100 kg CO₂/an/poste de travail pour un immeuble BBC, entre 500 et 1 000 kg CO₂/an/poste de travail pour un immeuble obsolète des années 1960 et entre 200 et 400 kg CO₂/an/poste de travail pour un immeuble plus récent.

- Le CO₂ émis par chaque utilisateur d’un poste de travail au titre de ses activités au

Emission de gaz à effet de serre



sein du bâtiment et qui dépend bien sûr du type d’activité exercée et du sens de la responsabilité environnementale et sociale au sein de l’entreprise.

L’équation gagnante est donc celle qui allie une excellente desserte par les réseaux de transport en commun, une forte densité d’utilisation des immeubles grâce à des plateaux bien conçus à cet effet, une bonne performance énergétique et gestion technique du bâtiment ainsi qu’une coresponsabilité entre bailleurs et locataires dans l’optimisation des conditions d’utilisation des bâtiments (bail vert en particulier).

Une offre « prime » intrinsèquement durable

— L’offre tertiaire parisienne de SFL peut être considérée sans équivoque comme une offre unique en termes de développement durable. Elle se caractérise en effet par plusieurs facteurs essentiels dans la chaîne de valeur environnementale et de responsabilité sociale :

- Une accessibilité exceptionnelle en termes de transport en commun puisque tous les immeubles du patrimoine de SFL sont connectés au métro et/ou RER. Même s’il est difficile d’avoir une évaluation précise, il est réaliste de considérer qu’au moins 90 % des personnes qui travaillent dans les immeubles de SFL y accèdent quotidiennement par les réseaux de transport en commun. Cette situation unique est un argument clé pour les entreprises leaders, soucieuses de limiter leur empreinte carbone et les temps de transport de leurs salariés.

- Un patrimoine immobilier « prime » constitué dans son immense majorité d’immeubles entièrement restructurés et valorisés pour permettre une intensité d’usage maximale (densification des plateaux). De ce fait, le choix d’un produit de haut standing répond aussi à une optimisation des surfaces et donc de l’empreinte carbone liée à l’occupation des bâtiments.

- Un parc immobilier de qualité que SFL conti-

nue à optimiser en permanence en tenant compte d’une charte de développement durable dont le niveau d’ambition est revisité à la hausse continuellement. Ainsi, SFL a anticipé la prise en compte de la Réglementation Thermique 2012 et vise les certifications les plus ambitieuses pour ses immeubles en développement. Elle a initié de même une démarche de certification « HQE Exploitation » pour tout son patrimoine et devrait être l’une des toutes premières foncières à pouvoir afficher un tel résultat.

- Une relation partenariale à développer avec ses clients pour intégrer en particulier le « bail vert » comme un élément structurant de la coresponsabilité bailleur/locataire dans l’optimisation et la réduction de gaz à effet de serre.

Voir la partie 6.2 (page 64) du Cahier juridique et financier pour plus de détails sur les informations environnementales de SFL.

RÉDUCTION DES GAZ À EFFET DE SERRE (CO₂)

Les objectifs de réduction de gaz à effet de serre ont été définis dans la Conférence des Nations Unies sur l’environnement et le développement de Rio (1992), dans le Protocole de Kyoto et dans la loi-cadre du Grenelle de l’Environnement. Pour le secteur immobilier, il en ressort une prise en compte de trois leviers essentiels d’une démarche de développement durable et responsable : la diversification urbaine, l’accessibilité des transports en commun et la performance énergétique des bâtiments.



« IN/OUT » : un projet qui incarne l'ambition de SFL

« Le grand projet de redéveloppement engagé par SFL pour “IN/OUT” vise à en faire une opération exemplaire au plan du produit immobilier, de l’architecture et du développement durable. »

Marc STRAVOPODIS



« LE PLUS GRAND CAMPUS URBAIN TERTIAIRE DE L’OUEST PARISIEN »

par Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE

« IN/OUT » constitue un ensemble immobilier unique et rare, un produit de bureaux « prime » qui répond parfaitement aux besoins des grandes entreprises leaders et aux exigences de leurs salariés. Un bâtiment conçu pour favoriser les échanges entre collaborateurs et accueillir clients, fournisseurs et partenaires dans une architecture qui véhicule des valeurs de sérieux et de transparence. Être dans l’espace-temps le plus contemporain et en même temps s’inscrire dans l’histoire d’un patrimoine industriel et culturel remarquable, c’est l’ambition de « IN/OUT ».

« IN/OUT », c’est aussi la naissance d’un lieu d’exception à Boulogne, au cœur de cette « Vallée de la Culture » chère au Président de la République, un lieu qui va qualifier et contribuer à construire cette nouvelle polarité culturelle de l’ouest parisien, un lieu où la culture et la création artistique vont côtoyer et fertiliser les activités des entreprises, donner de la citoyenneté et du sens à ceux qui y vivent et y travaillent.

Inventer avec « IN/OUT » un futur ambitieux pour un bâtiment doté d’un passé glorieux, imaginer les lieux de travail et de vie pour plus de deux mille personnes, rêver et faire rêver, affirmer que l’immobilier n’est pas seulement une affaire de mètres carrés et de calculs financiers mais aussi et surtout une contribution au développement des villes, des entreprises, des organisations et des individus. C’est notre éthique, c’est notre vision, c’est la mission de SFL et de ses équipes.

Un site exceptionnel

— L’ancien siège de Thomson au bord de la Seine à Boulogne est connu de tous les habitants de la région parisienne. Visible depuis l’autoroute A13 porte de Saint-Cloud, des quais côté Boulogne et côté Issy-les-Moulineaux, son architecture des années 1930 se dresse comme un magnifique symbole d’une des périodes les plus riches de l’économie, de l’histoire et de la culture françaises.

Les pieds dans l’eau, face aux Terrasses XVIII^e du parc de Saint-Cloud, entouré des installations sportives de la ville de Boulogne et des espaces verts alentour, le site est plongé au cœur d’une nature extraordinaire. Longé par les voies sur berge, les pistes cyclables, connecté aux transports publics et sans doute prochainement aux navettes fluviales qui desserviront le centre de Paris jusqu’à La Défense, le site participe à la centralité urbaine de l’ouest parisien, à l’espace économique du croissant ouest qui attire et regroupe les plus grandes et les plus belles entreprises. Sur ce site unique, va voir le jour « IN/OUT », une des opérations les plus spectaculaires de l’ouest parisien.

Une redéfinition ambitieuse

— L’ambition de SFL pour ce grand projet de plus de 30 000 m² de bureaux est immense. Il s’agit d’inventer un ensemble immobilier de bureaux entièrement neuf, qui garde un lien avec la mémoire industrielle du lieu mais qui représente aussi l’outil de travail le plus performant pour ses utilisateurs.

Avec l’assistance de la société Hines France et du cabinet d’architecture DTACC, SFL inventera pour « IN/OUT » la fonctionnalité la meilleure, une flexibilité totale d’utilisation, une approche des flux qui structure la nature des espaces communs, une conception qui optimise l’efficacité des plateaux et leur divisibilité, des solutions techniques éprouvées et souvent innovantes. Un bâtiment principal dédié aux bureaux, auquel vient s’adjoindre une nouvelle construction au design très contemporain

signé Patrick JOUIN pour abriter le pôle des services, restaurant, cafétéria, conciergerie, amphithéâtre, grandes salles modulables et multifonctionnelles, salle de fitness : toutes les fonctions destinées au confort et au cadre de vie des collaborateurs.

Un projet hautement environnemental

— « IN/OUT » c’est aussi une opération exemplaire au plan du développement durable et de l’approche environnementale, un bâtiment qui pourra permettre une nouvelle prise de conscience écologique et recevoir ainsi les certifications environnementales les plus pointues.

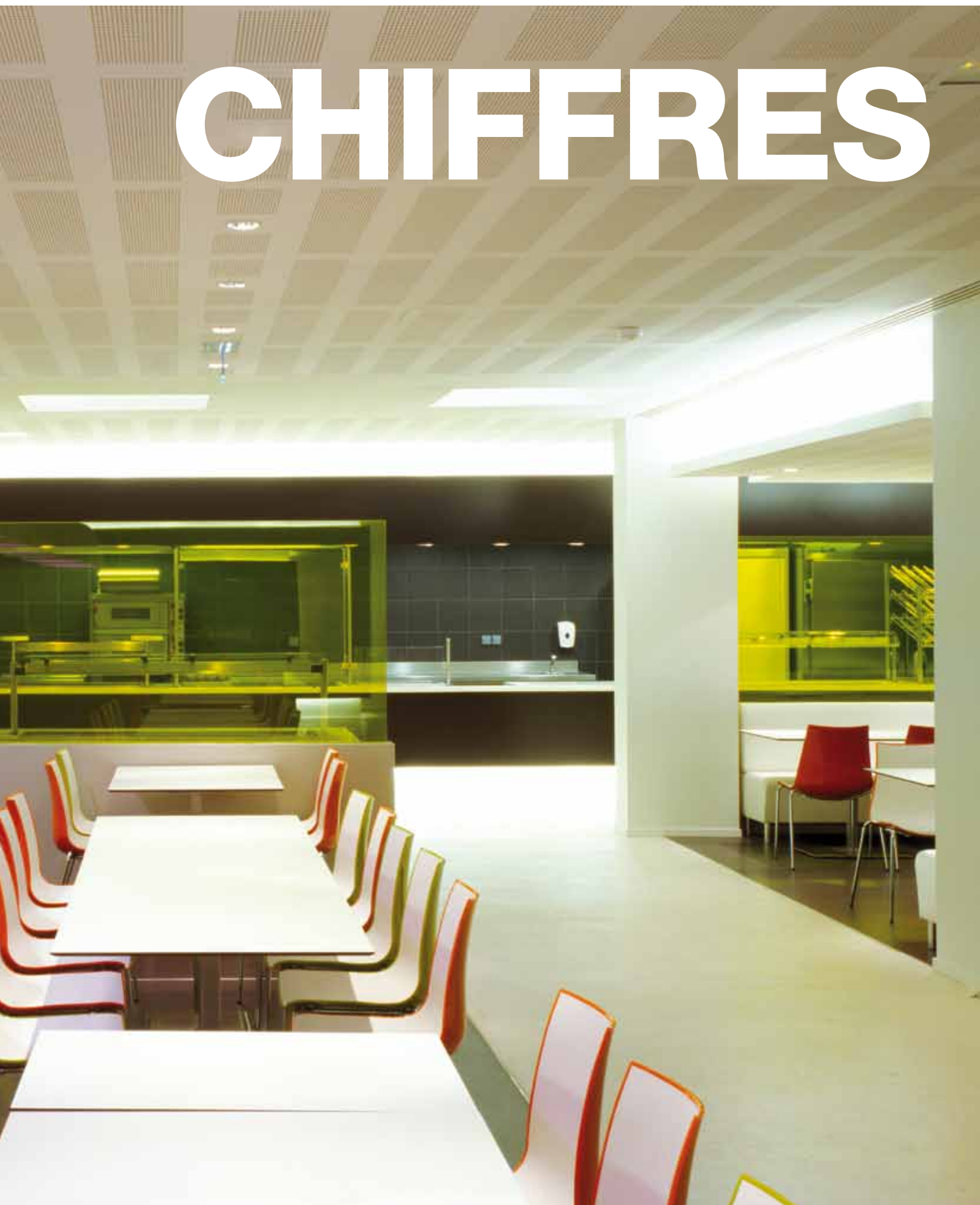
Être capable de respecter les contraintes de la Réglementation Thermique 2012, pouvoir être certifié immeuble de Haute Qualité Environnementale (HQE) et Bâtiment à Basse Consommation (BBC), viser les plus hautes marches des certifications anglo-saxonnes que sont le BREEAM ou le LEEDS. C’est positionner « Le Gallo » au plus haut niveau d’ambition sur la cartographie des bâtiments de grande taille, et devenir l’un des plus performants au plan environnemental en France.

« IN/OUT » EN BREF

- Surface de bureaux : 32 300 m²
- 514 parkings
- Capacité d’accueil : 2 000 personnes
- Certifications visées :
BBC – HQE – LEEDS Gold – BREEAM
- MOD : HINES France
- Architectes : DTACC/Patrick JOUIN



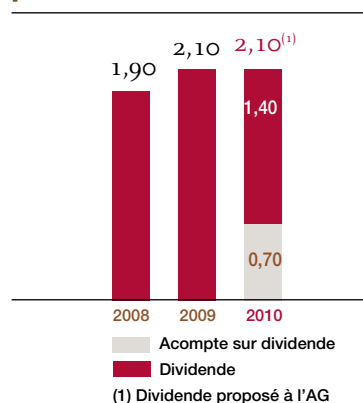
CHIFFRES



Les résultats montrent une bonne résistance des agrégats opérationnels de SFL dans un marché locatif resté difficile pendant les trois premiers trimestres de l'année. La valeur d'expertise du patrimoine affiche, après deux années de baisse, une hausse de 7,1 % à périmètre constant, conséquence du renforcement de la présence des investisseurs dans le secteur « prime » de l'immobilier parisien.

Une année de transition

Dividende par action



SFL a maintenu sa politique raisonnable de distribution. Compte tenu de l'acompte de 0,70 € par action versé en décembre 2010, le solde à distribuer au titre de l'exercice 2010 s'élève à 1,40 € par action.

Une bonne capacité défensive

— Les loyers s'élèvent à 174,9 M€, en baisse de 6,5 % à périmètre constant du fait notamment de l'indexation des baux négative en 2010 et des renégociations. Les immeubles cédés en 2009 et 2010 et les immeubles en restructuration (Quai Le Gallo et 92 Champs-Élysées) présentent un manque à gagner de 16 M€. À l'inverse, la Galerie des Champs-Élysées et le 103 Grenelle génèrent une hausse de loyers de 3,7 M€ en 2010.

Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles atteint 146,6 M€, contre 158,1 M€ en 2009. Le résultat net part du Groupe s'élève à 164,6 M€ contre une perte de 252,2 M€ en 2009. Le résultat net récurrent part du Groupe atteint 96,7 M€ contre 108,3 M€ en 2009.

Une activité soutenue

— Le taux d'occupation des immeubles en exploitation au 31/12/2010 est de 90 % contre 94 % en 2009. Les principaux enjeux de vacance étant concentrés sur les immeubles 103 Grenelle, Washington Plaza et le 112 Wagram, acquis en VEFA en 2008 et livré en octobre 2010. Au total, ce sont environ 50 000 m² de surfaces qui ont été commercialisées en 2010 dans un marché atone sur les trois premiers trimestres et plus dynamique au

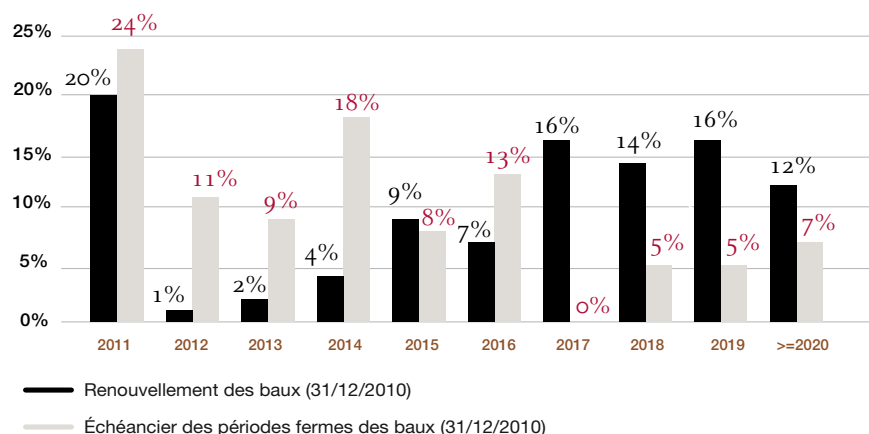
4^e trimestre. La maturité moyenne des baux a progressé de façon sensible, passant de 4,6 ans à 5,3 ans en 2010 dont 3,3 ans en moyenne de durée ferme.

Les travaux immobilisés réalisés en 2010 s'élèvent à 56 M€ et concernent notamment les opérations de restructuration de l'hôtel Mandarin Oriental au 247, rue Saint-Honoré, du 92 Champs-Élysées et de la Galerie des Champs-Élysées. Par ailleurs, le permis de construire concernant la restructuration aux meilleures normes du Quai Le Gallo à Boulogne a été déposé et délivré début 2011.

Une valeur de patrimoine en hausse

— Au cours de l'année 2010, SFL n'a pas fait d'acquisition directe d'immeuble mais a pris une participation minoritaire significative de 29,99 % au capital de SIIC de Paris (voir p. 8 et 9). Le patrimoine de SFL est évalué à 2 960 M€ en valeur de marché hors droits, en baisse de 4,3 % par rapport à 2009, et à 3 120 M€ en valeur de remplacement droits inclus. À patrimoine constant, la valeur du patrimoine augmente de 7,1 % en 2010.

Échéancier des baux commerciaux



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

Ilots	Contribution 2010	2010 (K€)	2009 (K€)	Commentaires
90 CHAMPS-ÉLYSÉES	1,2 %	1 995	867	
LDE-LDA	10,0 %	16 232	15 393	
BOULEVARD DES CAPUCINES	1,5 %	2 384	2 492	
CÉZANNE SAINT-HONORÉ	9,4 %	15 204	18 428	
ÉDOUARD VII	15,2 %	24 741	25 965	
RUE DE HANOVRE	0,8 %	1 236	1 717	
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2,7 %	4 461	4 557	
AVENUE D'IÉNA	2,6 %	4 251	4 487	
LE VAISSEAU	1,1 %	1 841	1 875	
AVENUE CHARLES-DE-GAULLE	1,7 %	2 728	2 943	
112 WAGRAM	2,9 %	4 707	4 830	
RICHELIEU	8,4 %	13 641	16 040	
RIVES DE SEINE	6,9 %	11 167	11 783	
WASHINGTON PLAZA	10,2 %	16 557	26 948	
Total périmètre constant :	74,5 %	121 143	138 325	
103 GRENELLE	0,2 %	301	-86	Livraison 03/2009
112 WAGRAM	0,0 %	-47	0	Livraison 10/2010
Total Acquisitions & Mises en production :	0,2 %	254	-86	
247, RUE SAINT-HONORÉ	-0,2 %	-338	-375	Restructuration
GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	2,7 %	4 419	2 210	Restructuration
92 CHAMPS-ÉLYSÉES	0,6 %	921	1 244	Restructuration
QUAI LE GALLO	-0,1 %	-223	7 525	Restructuration
Total Restructurations :	2,9 %	4 780	10 604	
TOUR LES MIROIRS	15,5 %	25 198	10 817	Cession 12/2010
TOUR COFACE	6,8 %	11 107	11 815	Cession 12/2010
PAVILLON HENRI IV	0,0 %	34	368	Cession 04/2010
63 HAUSSMANN	0,0 %	1	646	Cession 05/2009
VIGNY	0,0 %	-5	808	Cession 05/2009
PRONY 11	0,0 %	2	729	Cession 06/2009
VELASQUEZ	0,0 %	3	294	Cession 06/2009
BEAUBOURG 62	0,0 %	-13	606	Cession 06/2009
AUTRES ACTIFS	0,0 %	24	-163	
Total Cessions :	22,4 %	36 350	25 920	
TOTAL IMMEUBLES	100 %	162 526	174 763	
CORPORATE		-14 816	-15 521	
TOTAL EBITDA		147 709	159 242	

VALEUR DES IMMEUBLES*

3 120 M€

Actif net immobilier,
part du groupe droits inclus

362 600 m²

Surface totale répartie sur
20 immeubles

LOYERS*

174,9 M€

Revenus locatifs

90 %

Taux d'occupation

RÉSULTATS*

164,6 M€

Résultat net part du groupe

96,7 M€

Résultat net récurrent
(part du groupe)

44,1 €/action

ANR droits inclus

* Au 31/12/2010.



Un endettement maîtrisé

« En diversifiant les sources de financement, en allongeant la maturité moyenne de la dette, en optimisant la couverture des risques de taux, la politique financière sert la dynamique de gestion d'actifs de SFL en lui procurant des ressources pour ses investissements à venir. »

— Nicolas REYNAUD

— Les charges financières nettes s'élèvent à 47,9 M€ contre 40,9 M€ en 2009 en hausse de 7 M€ dont 3,6 M€ au titre de l'ajustement de valeur des instruments financiers. Le volume de la dette est resté relativement stable. Elle est composée majoritairement de crédit corporate bancaire et SFL dispose de lignes de crédit non utilisées au 31/12/2010 de 205 M€.

Le coût moyen spot diminue à 4,1 %. Le ratio loan to value ressort à 35,6 % au 31/12/2010 contre 34,2 % au 31/12/2009.

Un nouvel emprunt de 350 M€

En 2010, SFL a mis en place une nouvelle ligne de crédit revolving corporate de 350 M€ d'une maturité de 5 ans in fine, la maturité moyenne de la dette étant portée à 3,4 ans contre 3,2 ans au 31/12/2009. Ce nouvel emprunt permet à SFL de refinancer une partie de sa dette actuelle tout en lui procurant des ressources supplémentaires pour ses futurs investissements. Le groupe de banques, pour lequel Natixis agissait en tant qu'agent, est composé de Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétique, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, Crédit Agricole d'Île-de-France, Crédit Foncier de France, HSBC France, Natixis et Société Générale.





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

Îlots	31/12/2010	31/12/2009
Crédit syndiqué 2005	180,0	400,0
Crédit corporate 2009	265,0	150,0
Crédit corporate 2010	200,0	-
Crédit-bail	175,6	192,6
Autres crédits bancaires	394,7	393,8
Total dette brute	1 215,3	1 136,3
Trésorerie	13,6	19,6
Dette nette (dette brute – trésorerie)	1 201,7	1 116,7
Lignes crédits non utilisées	205,0	150,0
Valeur estimée des Actifs (DI)	3 119,7	3 266,3
Participation SIIC de Paris	252,1	-
Loan To Value	35,6 %	34,2 %
Maturité moyenne (années)	3,4	3,2
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,1 %	4,6 %

LES CHIFFRES DE LA DETTE*

1 202 M€
Dette nette

3,4 années
Maturité moyenne

4,1 %
Coût de la dette

35,6 %
Loan to value

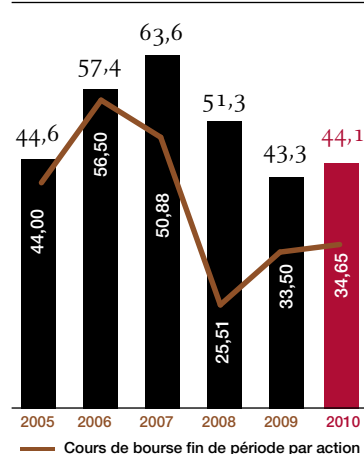
* Au 31/12/2010.

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève à 40,6 € contre 39,6 € en 2009, les capitaux propres consolidés progressant de 49 M€. L'actif net réévalué droits inclus s'élève à 44,1 € par action, en hausse de 1,7 %.



Un ANR en hausse

Évolution de l'ANR DI par action (en euros)



Valeurs moyennes

2010

Secteur géographique	Bureaux €/m²	Commerces €/m²	Habitations €/m²	Parking €/unité
Paris 5 ^e /6 ^e /7 ^e	10 456	5 373	-	5 162
Paris Rive Gauche	7 979	-	-	29 911
Quartier Central des Affaires	7 639	13 006	6 562	33 280
Secteur des Affaires de l'Ouest	3 719	2 973	-	14 078

2009

Secteur géographique	Bureaux €/m²	Commerces €/m²	Habitations €/m²	Parking €/unité
Paris 5 ^e /6 ^e /7 ^e	9 796	0	0	40 000
Paris Rive Gauche	7 524	0	0	28 308
Quartier Central des Affaires	7 308	11 035	6 019	32 275
Secteur des Affaires de l'Ouest	3 930	2 706	0	11 247

2010/2009

Secteur géographique	Bureaux €/m²	Commerces €/m²	Habitations €/m²	Parking €/unité
Paris 5 ^e /6 ^e /7 ^e	7 %	-	-	-87 %
Paris Rive Gauche	6 %	-	-	6 %
Quartier Central des Affaires	5 %	18 %	9 %	3 %
Secteur des Affaires de l'Ouest	-5 %	10 %	-	25 %

Valeur d'expertise

— L'estimation de la valeur de marché du patrimoine (hors droits) s'établit à 2 960 M€ contre 3 094 M€ en 2009. À périmètre constant

(y compris les immeubles en restructuration), les valeurs d'expertise augmentent de 7,1 % en 12 mois.

Rendement spot

— Le taux de rendement spot hors droits pour l'ensemble du patrimoine est globalement de 5,8 %. Il se calcule selon la formule suivante : Taux de rendement spot = (loyers

en cours + valeur locative de marché des lots vacants) / (valeur vénale droits inclus + CAPEX actualisés).

	Global
Bureaux	5,9 %
Commerces	5,2 %
Habitations	3,7 %
Parkings	6,6 %
Rendement spot 2010	5,8 %

Évolution de l'ANR (en millions d'euros)

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres	1 865	1 816	2 161
Plus-values latentes nettes	9	11	17
Dilution	16	16	14
ANR dilué HD	1 890	1 843	2 191
Droits sur patrimoine	160	172	195
ANR dilué DI	2 050	2 015	2 386
Nombre d'actions diluées (en milliers)	46 529	46 529	46 529
ANR/a dilué HD	40,60€	39,60€	47,10€
ANR/a dilué DI	44,10€	43,30€	51,30€

L'ensemble du portefeuille de SFL est expertisé tous les six mois, en décembre et en juin. Les expertises immobilières sont réalisées par BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle et CB Richard Ellis. Ces experts indépendants utilisent principalement la méthode des cash flows actualisés, conformément aux normes professionnelles européennes.

Résultat net récurrent (en millions d'euros)

	2010		2009		2010 vs 2009
	Récurrent	Non récurrent	Récurrent	Non récurrent	Récurrent
Revenus locatifs	174,9	-	183,0	-	-4,4 %
Charges immobilières nettes de récupération	-13,1	-	-10,3	-	26,9 %
Loyers nets	161,8	-	172,7	-	-6,3 %
Autres revenus et produits	5,2	-	6,2	-	
Amortissements et provisions	-1,1	-	-1,1	-	
Personnel et frais généraux	-19,3	-	-19,7	-	
Résultat opérationnel, hors cessions et var. val.	146,6	0,0	158,1	0,0	-7,2 %
Résultat des cessions	-	-33,9	-	-14,0	
Variation de valeur des immeubles	-	107,0	-	-385,5	
Résultat dans les entreprises associées	0,0	13,3	0,0	0,0	
Résultat financier	-43,5	-4,4	-40,1	-0,8	
Impôts	-1,6	-8,5	-1,8	17,2	
Résultat net	101,5	73,6	116,2	-383,1	-12,7 %
Résultat des minoritaires	-4,8	-5,6	-7,9	22,6	
Résultat net part du groupe	96,7	68,0	108,3	-360,5	-10,7 %
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 525		46 503		
Résultat net récurrent par action – p/g	2,08€		2,33€		(0,25€)

Après s'être maintenu dans la zone des 35 € jusqu'en avril 2010, le cours s'est replié pour atteindre un plus bas de 27,65 € le 25 mai 2010. Il s'est ensuite redressé en septembre pour clôturer à 34,65 € au 31 décembre. L'évolution du titre suit globalement celle du marché français et des foncières européennes. En 2010, 2 651 titres ont été échangés en moyenne par séance de cotation, soit un volume moyen de transactions journalier de 89 000 €. Le nombre d'actions est resté stable au cours de l'année, avec 46 528 974 actions en circulation au 31 décembre 2010.

SFL en bourse

COURS DE BOURSE 2010

+3 %
SFL

+7 %
SIIC

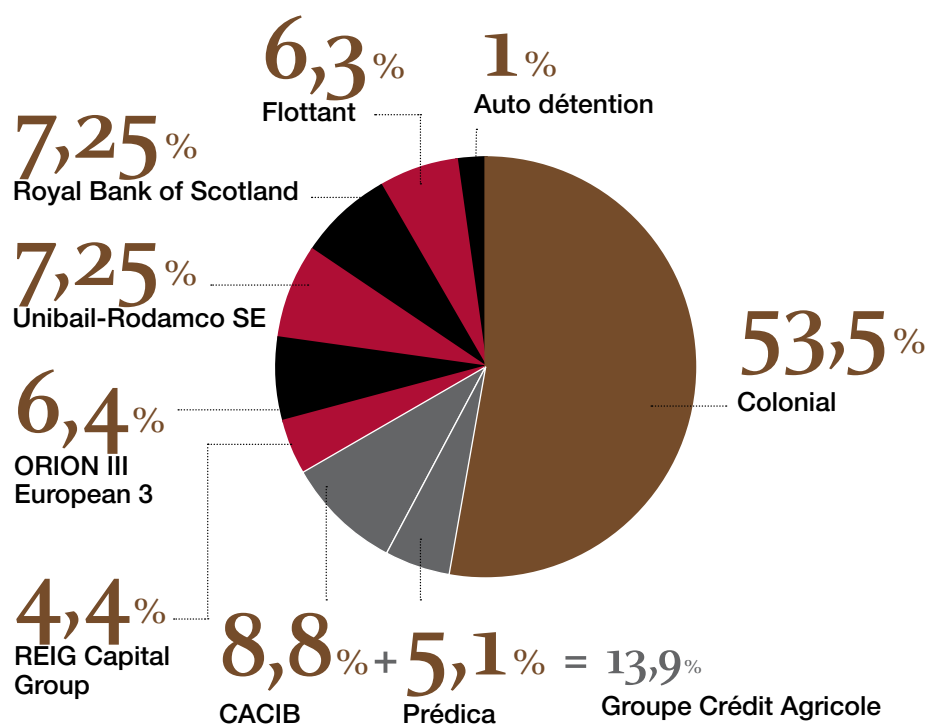
-3 %
CAC 40

+12 %
EPRA Europe





Structure de l'actionnariat au 02/03/2011



La part détenue par Colonial dans le capital de SFL est restée stable, à 53,5 %. Elle avait été ramenée à ce seuil en 2009 pour être en conformité avec le régime SIIC qui stipule que la détention de l'actionnaire majoritaire d'une SIIC (ou de plusieurs actionnaires agissant de concert) doit se limiter à 60 % du capital.

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale du 9 mai 2011 un dividende de 2,10 € par action, soit un solde à distribuer de 1,40 € par action compte tenu de l'acompte de 0,70 € versé en décembre 2010.

MARCHÉ DE COTATION

Euronext Paris
(Compartiment A)
Code ISIN 0000033409
Reuters : FLYP.PA
Bloomberg : FLY.FP

INFORMATIONS FINANCIÈRES ET RELATIONS INVESTISSEURS :

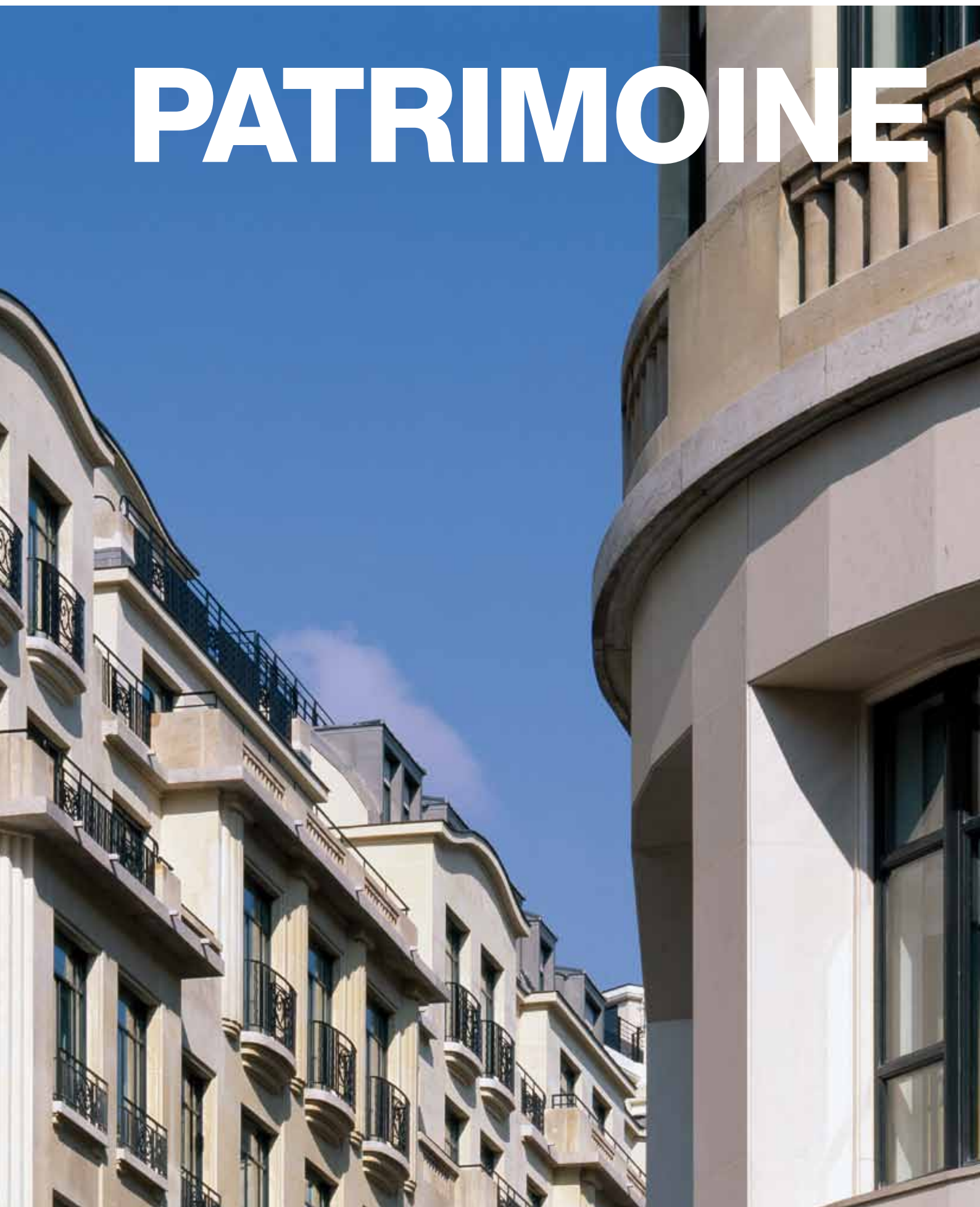
Nicolas REYNAUD
Directeur Général Délégué
Tél. : 01 42 97 27 00

AGENDA 2011

9 mai : Assemblée générale mixte



PATRIMOINE



Forte d'un patrimoine d'exception situé majoritairement dans le Quartier Central des Affaires, SFL concentre tout le savoir-faire en matière d'immobilier tertiaire. Ces immeubles conjuguent prestige de l'adresse, performance et élégance architecturales, efficacité tertiaire de dernière génération. Ils abritent une clientèle de premier rang, très exigeante quant au cahier des charges des prestations.

- 1 _ Louvre des Entreprises
_ Louvre des Antiquaires
- 2 _ Îlot Richelieu
- 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 _ 92 Champs-Élysées
- 12 _ Cézanne Saint-Honoré
- 13 _ Édouard VII
- 14 _ Quai Le Gallo
- 15 _ Avenue
_ Charles-de-Gaulle,
_ Neuilly-sur-Seine
- 16 _ Avenue d'Iéna
- 17 _ Rue de Hanovre
- 18 _ 103 Grenelle
- 19 _ Rue Saint-Honoré
- 20 _ Boulevard
_ des Capucines

Des emplacements stratégiques dans le QCA





79 % d'immeubles de rendement > Une assise pérenne

— Les immeubles sont en production. Ils génèrent le cash flow et le résultat opérationnel de SFL qu'il convient de pérenniser grâce à une relation de proximité avec les occupants. Au 31 décembre 2010, le loyer moyen des bureaux de SFL atteignait 544 €/m²/an.

21 % d'immeubles en développement > Une source de valorisation

— Leur développement est le gage de pérennité des revenus futurs de SFL. La foncière est reconnue pour son optimisation des valeurs locatives au moyen de prestations de haute qualité technique et environnementale et de respect des normes.

CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE

82 %

Quartier Central des Affaires (QCA)

12 %

Autres Paris

6 %

Croissant ouest

CONCENTRATION SECTORIELLE

71 %

Bureaux

25 %

Commerces

3 %

Parkings

1 %

Habitation

362 600 m²

de patrimoine

90 %

Taux d'occupation

Un patrimoine à découvrir



LOUVRE DES ENTREPRISES-LOUVRE DES ANTIQUAIRES

—
2, place du Palais-Royal
75001 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1995
- SURFACE TOTALE : 47 820 M²
- BUREAUX : 28 648 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 6 680 M²
- RIE : 3 929 M²
- PARTIES COMMUNES IMMEUBLE : 8 563 M²
- PARKINGS = 235

Principaux clients :

Banque de France, GIE Cartes bancaires, Proparco, Conseil d'État, IEDOM et Louis Vuitton Malletier

« Un emplacement exceptionnel »

Cet immeuble, doté d'un emplacement de première catégorie, à proximité du Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m²/plateau. Après une rénovation totale achevée fin 2010, l'immeuble offre une technicité conforme aux meilleurs standards internationaux et des services haut de gamme : sécurité 24h/24, restaurant interentreprises, etc. L'arrivée d'un nouveau locataire, Louis Vuitton Malletier, est à la hauteur du prestige du site.



131 WAGRAM

—
131, avenue de Wagram
75017 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1999
- SURFACE TOTALE : 9 185 M²
- BUREAUX : 7 100 M²
- AUTRES (RIE, ARCHIVES, PCI) : 2 085 M²
- PARKINGS = 124

Principal client :

TV5 MONDE

« Un pôle média »

Situé à mi-distance du parc Monceau et de la place de l'Étoile, l'immeuble fait l'angle avec la rue de Prony. Totalement restructuré en 1994, cet immeuble moderne, doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, comporte des plateaux lumineux de 800 m² avec des aménagements flexibles, 1 000 m² de salles de réunion, un auditorium, un restaurant, etc. Les locaux ont fait l'objet d'une rénovation intérieure totale en 2009.



ÉDOUARD VII

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 1999
- SURFACE TOTALE : 54 809 M²
- BUREAUX : 28 112 M²
- COMMERCES (Y COMPRIS RÉSIDENCE HÔTELIÈRE ET THÉÂTRES) : 19 169 M²
- HABITATIONS : 4 509 M²
- RIE : 3 019 M²
- PARKINGS = 510

Principaux clients :

Bird&Bird, Zara, Ashurst et l'Olympia

« 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 et la Madeleine, en bordure du boulevard des Capucines. Son emplacement au cœur d'un quartier des plus vivants de Paris et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. Il abrite plusieurs bâtiments indépendants avec un accueil privatif, un restaurant interentreprises, un restaurant « Club », etc. Doté de plateaux très flexibles et de bureaux de première qualité, il abrite plusieurs cabinets d'avocats prestigieux, un centre d'affaires et de conférences, des salles de spectacles mythiques (Olympia, théâtre Édouard VII), des boutiques de renom, une résidence hôtelière et des habitations de haut standing.



GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

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

Immeuble en développement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2002
PARTICIPATION À 50 % EN PARTENARIAT
AVEC PREDICA
- SURFACE TOTALE : 5 661 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 5 661 M²
- PARKINGS = 243

Principaux clients :

H&M, Promod, Etam, L'Occitane, Paul, Minelli, Mc Donald's et Micromania

« Un emblème de Paris refait à neuf »

Symbolisant l'une des plus prestigieuses localisations de Paris, située côté pair des Champs-Élysées, sur le tronçon le plus fréquenté, la Galerie a fait l'objet de très lourds travaux de restructuration. Entièrement redessinée par Jean Nouvel, elle a retrouvé fierté et élégance. Ce nouvel ensemble classieux, au style haussmannien et dépouillé, présente des touches de modernité avec des luminaires et des escalators en métal noir. La Galerie abrite aujourd'hui le flagship mondial de H&M sur 3 300 m².



92 Champs-Élysées « Un site prestigieux »

Site de la résidence de Thomas Jefferson pendant son séjour à Paris de 1785 à 1789, c'est l'un des immeubles les mieux placés des Champs-Élysées, à l'angle de la rue de Berri. Depuis mai 2010, il fait l'objet d'une restructuration globale pour lui rendre tout son prestige et livrer des bureaux de haut standing certifiés HQE.

—
92, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Immeuble en développement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000
- SURFACE TOTALE : 7 641 M²
- BUREAUX : 4 209 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 3 396 M²
- PARTIES COMMUNES : 36 M²



90 CHAMPS-ÉLYSÉES

90, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Immeuble en développement

ANNÉES D'ACQUISITION : 2002 (6 000 M²),
PUIS 2009 (2 500 M²)
PARTICIPATION À 50 % EN PARTENARIAT
AVEC PREDICA

- SURFACE TOTALE : 8 509 M²
- BUREAUX : 8 509 M²

Principaux clients :

Ateac, National Bank of Kuwait

« Un immeuble à fort potentiel de valorisation »

Situé au-dessus de la Galerie des Champs-Élysées, cet immeuble contemporain dont la façade a été réhabilitée présente de très beaux plateaux lumineux de 800 m² qui feront l'objet d'une restructuration prochaine (décoration et aménagements).



WASHINGTON PLAZA

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2000
PARTICIPATION 66 % SFL ET 34 %
PREDICA

- SURFACE TOTALE : 47 097 M²
- BUREAUX : 39 811 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 460 M²
- RIE : 4 513 M²
- PARTIES COMMUNES IMMEUBLE :
2 313 M²
- PARKINGS = 662

Principaux clients :

Poweo, DEXIA et CCR

« 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 et se distingue par la qualité de ses services et la fonctionnalité de ses plateaux. Au sein de cet ensemble, le bâtiment Monceau (10 856 m²) vient de faire peau neuve. Totalement indépendant, il est divisible par plateau courant de 1 100 m² et autorise des solutions d'implantations variées. Une place toute particulière a été apportée aux services (RIE, cafétéria, conciergerie, centre d'affaires, hôtesse d'accueil, responsable de site sur place, parking de grande capacité, GTB).



CÉZANNE SAINT-HONORÉ

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2001 (50 %)
EN 2007 (50 %)

- SURFACE TOTALE : 29 021 M²
- BUREAUX : 24 411 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 1 849 M²
- RIE : 1 257 M²
- PARTIE COMMUNES : 1 504 M²
- PARKINGS = 125

Principal client :

Freshfields

« Une voie privative à deux pas de l'Étoile »

Cet ensemble immobilier exceptionnel à usage de bureaux et commerces 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 aménagée en parking privé. La rue Paul Cézanne relie en effet la rue de Courcelles et la rue du Faubourg Saint-Honoré. Inauguré en mars 2005 après une restauration exemplaire récompensée à deux reprises, le Cézanne Saint-Honoré constitue l'un des fleurons de SFL par son architecture des années 1930, sa situation prestigieuse et ses larges plateaux fonctionnels de 1 800 m².



ÎLOT RICHELIEU

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2004
- SURFACE TOTALE : 38 207 M²
- BUREAUX : 24 392 M²
- AUTRES SURFACES (RIE) : 5 095 M²
- PARTIES COMMUNES : 8 720 M²
- PARKINGS = 94

Principal client :

Crédit Lyonnais

« Trois immeubles pour un ensemble unique »

Composé de trois bâtiments, l'Îlot Richelieu est situé à deux pas du Palais Brongniart et de l'Opéra, dans la Cité financière. Occupé par une grande banque française pour l'ensemble de sa surface jusque fin 2011, cet ensemble fera l'objet d'un redéveloppement important pour créer un cadre de vie unique autour de plateaux flexibles et modernes dotés de services prestigieux : conciergerie, restaurant, salle de fitness...



112 Wagram

« 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, par son design intérieur contemporain mais aussi par sa volumétrie : hauteur sous plafond, 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. Faux plafonds, planchers techniques, climatisation double flux, parkings, contrôle d'accès par lecteur de badges et vidéo-surveillance : l'immeuble bénéficie de tous les équipements répondant aux

standards internationaux. Labellisé HQE en phase de conception, construction et réalisation, il vise également la certification exploitation.

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2008 EN VEFA
- SURFACE TOTALE : 5 869 M²
- BUREAUX : 4 177 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 877 M²
- PARTIES COMMUNES : 395 M²
- PARKINGS = 26

Principal client :

Zurich France



HÔTEL MANDARIN ORIENTAL

—
247-251, rue Saint-Honoré
75001 Paris

Immeuble en développement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2006
- SURFACE TOTALE : 22 024 M²
- RÉSIDENCE HÔTELIÈRE : 16 319 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 1 334 M²
- AUTRES SURFACES : 4 371 M²

« Le futur Mandarin Oriental Paris »

Situé à deux pas de la place Vendôme et de la rue Royale, cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une restructuration majestueuse en perspective de la livraison d'un hôtel 5 étoiles de luxe de 138 chambres et suites au premier semestre 2011. Il sera aussi l'un des rares palaces français à recevoir le label HQE. SFL s'est entouré de l'architecte Jean-Michel Wilmotte et des célèbres architectes d'intérieur et designers Sybille de Marjerie et Patrick Jouin. Deux commerces sont situés en pied d'immeuble dont l'un accueillera le futur flagship store de la marque PORTS 1961 dont l'ouverture est prévue en juin 2011.



RIVES DE SEINE

—
68-74, quai de la Râpée
75012 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2004
- SURFACE TOTALE : 22 670 M²
- BUREAUX : 20 270 M²
- RIE : 2 184 M²
- PARTIES COMMUNES IMMEUBLES : 217 M²
- PARKINGS = 366

Principal client :
Natixis

« Un fleuron du quartier des affaires Rive Gauche »

Situé en bord de Seine à proximité immédiate de la gare de Lyon et du noyau de transports en commun, cet immeuble est l'un des emblèmes du renouveau du quartier des affaires de l'Est parisien. Érigé en 1974, cet édifice de 16 étages bénéficie d'un vaste hall dominant la Seine. L'immeuble a fait l'objet d'une importante réhabilitation, achevée en 2001, qui a permis de concevoir des plateaux modernes de 1 200 m², lumineux et flexibles. Occupé par un établissement financier, le renouvellement du bail en 2008 a pérennisé l'investissement.



HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

—
104-110, boulevard Haussmann
75008 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2002 ET 2004
PARTICIPATION À 50 % EN PARTENARIAT AVEC PREDICA
- SURFACE TOTALE : 13 434 M²
- BUREAUX : 11 683 M²
- LOCAUX COMMERCIAUX : 791 M²
- RIE : 960 M²
- PARKINGS : 104

Principal client :
AG2R La Mondiale

« 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, il s'articule autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière. L'utilisation de matériaux naturels et nobles insufflé chaleur et esthétisme architectural tandis que le parti pris d'une décoration intérieure élégante allie le classique au contemporain. Ce complexe propose une qualité de prestations reflétant son niveau de gamme supérieure avec des services 24/7 et des services intégrés participant à la qualité de vie : des hôtes d'accueil, une cafétéria, des espaces polyvalents pouvant servir de salles de réunion modulables ou de bibliothèques, un auditorium de 145 places, des espaces de détente répartis dans les étages, de nombreuses salles d'archive et de stockage. L'immeuble bénéficie aussi de parties communes en plein air : balcons, terrasses, cours intérieures privées...

LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE DÉTIENT ÉGALEMENT :

—
Le Vaisseau (6 332 m²) - Issy-les-Moulineaux.

Avenue Charles-de-Gaulle (7 336 m²) - Neuilly-sur-Seine.

Rue de Hanovre (4 761 m²) - Paris 2^e.

Boulevard des Capucines (2 243 m²) - Paris 9^e.



AVENUE D'IÉNA

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

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2001 (25 %)

ET 2007 (100 %)

- SURFACE TOTALE : 8 834 M²

- BUREAUX : 7 285 M²

- RIE : 1 189 M²

- PARTIES COMMUNES : 360 M²

- PARKINGS = 263

Principal client :

Générale de Santé

« Un immeuble à trois façades sur l'Étoile »

Remarquablement situé sur la place de l'Étoile, cet immeuble de cinq 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 trois zones de rues, ce qui lui octroie une visibilité rare. Avec ses vastes plateaux lumineux d'environ 1 100 m², flexibles et fonctionnels, le bâtiment Iéna ne manque pas d'atouts. En 2009, 3 567 m² de bureaux ont fait l'objet d'un renouvellement de bail avec le locataire Générale de Santé.



103 Grenelle

« Un nouveau 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, suite à une restructuration lourde de deux ans, l'immeuble développe près de 15 000 m² de bureaux locatifs de première catégorie. 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 service : hôtesse d'accueil, poste de sécurité, restaurant interentreprises, cafétéria, auditorium, salles de conférence, etc.

En 2011, les sociétés REGUS, VALTECH, et l'ESMA rejoindront ce complexe haut de gamme. La rénovation de cet ensemble en pierre de taille a été certifiée HQE construction, ce qui est une première en France concernant un immeuble de pierre de taille datant du XIX^e siècle. SFL vise la certification HQE Exploitation pour cet immeuble.

—
103, rue de Grenelle - 75007 Paris

Immeuble de rendement

ANNÉE D'ACQUISITION : 2006

- SURFACE TOTALE : 17 307 M²

- BUREAUX : 15 177 M²

- COMMERCE = 258 M²

- DIVERS (ARCHIVES, RIE, RÉSERVES) = 1 872 M²

- PARKINGS = 100

Principaux clients :

HARRY'S FRANCE, ESMA, VALTECH et REGUS

PATRIMOINE - INVENTAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2010

Récapitulatif		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	
Immeubles en portefeuille		296 934 m²	187 331 m²	28 629 m²	
Immeubles en crédit-bail		65 662 m²	58 373 m²	0 m²	
Immeubles vendus dans l'année		-	-	-	
TOTAL AU 31/12/2010		362 596 m²	245 704 m²	28 629 m²	
Immeubles en portefeuille		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	
1 ^{er}	LDE-LDA	47 820 m²	28 648 m²	6 680 m²	
1 ^{er}	247, rue Saint-Honoré	22 024 m²		1 334 m²	
2 ^e	Rue de Richelieu	38 207 m²	24 392 m²		
2 ^e	Rue de Hanovre	4 761 m²	3 003 m²		
7 ^e	103 Grenelle	17 307 m²	15 177 m²	258 m²	
8 ^e	Washington Plaza (66 %)	30 926 m²	26 116 m²	304 m²	
8 ^e	Haussmann Saint-Augustin (50 %)	6 718 m²	5 899 m²	339 m²	
8 ^e	Galerie des Champs-Élysées (50 %)	2 831 m²		2 831 m²	
8 ^e	90 Champs-Élysées (50 %)	4 255 m²	4 255 m²		
8 ^e	92 Champs-Élysées	7 641 m²	4 209 m²	3 396 m²	
8 ^e	Cézanne Saint-Honoré	29 021 m²	24 411 m²	1 849 m²	
9 ^e	Édouard VII	54 809 m²	28 112 m²	8 025 m²	
9 ^e	Boulevard des Capucines	2 243 m²		2 243 m²	
16 ^e	Avenue d'Iéna	8 834 m²	7 285 m²		
17 ^e	112 Wagram	5 869 m²	4 177 m²	877 m²	
Neuilly-sur-Seine	Avenue Charles-de-Gaulle	7 336 m²	5 621 m²	492 m²	
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m²	6 026 m²		
TOTAL		296 934 m²	187 331 m²	28 629 m²	
Immeubles en crédit-bail		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	
12 ^e	Rives de Seine	22 671 m²	20 270 m²		
17 ^e	131 Wagram	9 185 m²	7 100 m²		
Boulogne-Billancourt	Quai Le Gallo	33 806 m²	31 003 m²		
TOTAL		65 662 m²	58 373 m²	0 m²	
Immeubles vendus en cours d'année 2010 (pour mémoire)		Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	
Puteaux	Tour Coface	28 418 m²	26 716 m²		
La Défense	Tour Les Miroirs	19 874 m²	19 432 m²		
Saint-Germain en Laye	Pavillon Henri IV	4 596 m²			
TOTAL		52 888 m²	46 148 m²	0 m²	

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)
	19 444 m²	8 019 m²	4 749 m²	26 575 m²	22 187 m²	2 241
	0 m²	0 m²	0 m²	5 012 m²	2 277 m²	915
	-	-	-	-	-	-
	19 444 m²	8 019 m²	4 749 m²	31 587 m²	24 466 m²	3 156

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE, Archives, Réserves	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)
	16 319 m²			3 929 m²	8 563 m²	235
				4 371 m²		
				5 095 m²	8 720 m²	94
			61 m²	1 697 m²		
				1 872 m²		100
				2 979 m²	1 527 m²	437
				480 m²		52
						130
					36 m²	
				1 257 m²	1 504 m²	125
	3 125 m²	8 019 m²	4 509 m²	3 019 m²		510
				1 189 m²	360 m²	263
			179 m²		636 m²	26
				381 m²	842 m²	145
				306 m²		124
	19 444 m²	8 019 m²	4 749 m²	26 575 m²	22 187 m²	2 241

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)
				2 184 m²	217 m²	366
				1 553 m²	532 m²	124
				1 275 m²	1 528 m²	425
	0 m²	0 m²	0 m²	5 012 m²	2 277 m²	915

	Hôtels (Surface utile)	Cinémas/Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boxes (Nombre)
				1 702 m²		229
				442 m²		220
	4 469 m²				127 m²	
	4 469 m²	0 m²	0 m²	2 144 m²	127 m²	449

Marché de cotation

Les actions de la Société Foncière Lyonnaise sont cotées
sur le marché Euronext Paris :
Code Isin : 0000033409
Reuters : FLYP.PA
Bloomberg : FLY.FP

Site internet

www.fonciere-lyonnaise.com

Informations financières et Relations Investisseurs

Nicolas REYNAUD : Directeur Général Délégué - Directeur Financier
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

Communication financière

Les communiqués de presse ainsi que les documents de référence émis
par la Société Foncière Lyonnaise sont
à la disposition du public sur le site internet de la Société ou peuvent
être envoyés sur simple demande.

Crédits photo

Luc Boegly - Blaise Lavigne - Corbis - X

Conception et réalisation

 influences
agence conseil en communication et image



Société anonyme au capital de 93 057 948 euros
Siège social : 151, rue Saint-Honoré - 75001 PARIS
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 Registre du commerce et des sociétés Paris

À compter du 14 juin 2011 : 40, rue Washington - 75008 Paris

