



Présentation des résultats annuels 2016



Sommaire

1 Introduction & Patrimoine au 31/12/16

2 Activité locative 2016

3 Opérations patrimoniales

4 Comptes & Résultats

Annexes



1

Introduction & Patrimoine au 31/12/16

1 Faits marquants 2016



COMMERCIALISATION

- 34 000 m² loués
- ≈ 22 M€ loyers
- 26 transactions locatives



DEVELOPPEMENT

- 66 M€ Capex
- Principaux immeubles :
 - 103 Grenelle
 - Cézanne Saint-Honoré
 - 9 Percier
 - Louvre Saint-Honoré (autorisations administratives obtenues)



FINANCEMENT

- Notation S&P: BBB / A2 perspective stable
- Nouvelle ligne bancaire 150 M€ sur 5 ans
- Coût moyen dette : < 2%

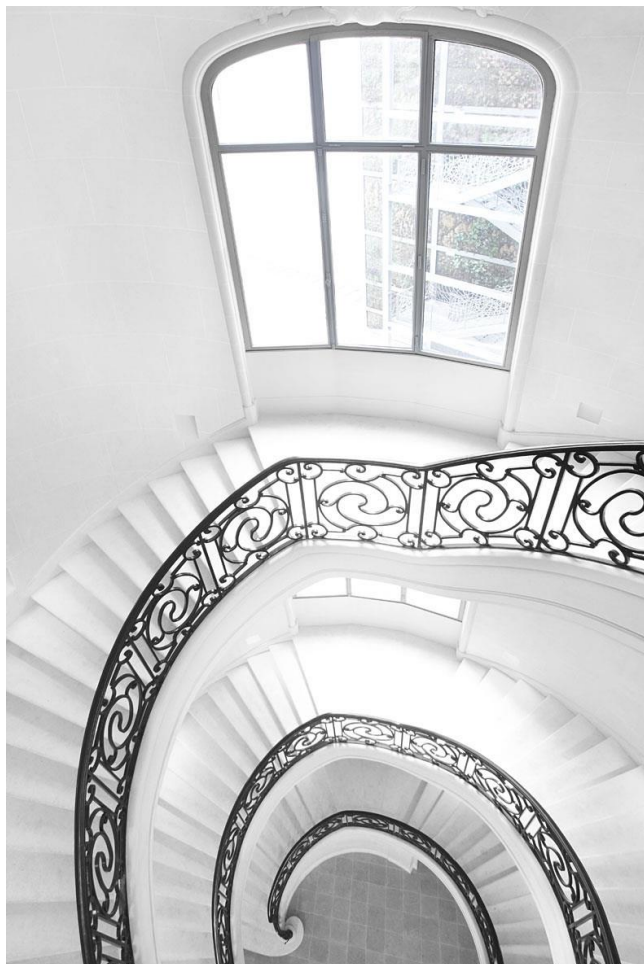


INVESTISSEMENT

- Événement post clôture : acquisition du siège social SMA (112-114 av Emile Zola – Paris 15°) pour 165 M€

1 Indicateurs clés

Des indicateurs de performance en hausse



Compte de résultat

- Revenus locatifs : **198,1 M€** (+17,4%)
- Résultat net récurrent pdG : **100,9 M€** (+53,3%)
- Résultat net pdG : **504,1 M€** (+2,3%)

Bilan

- Valeur du patrimoine : **5 736 M€** (+9,4%)
- ANNNR EPRA : **3 082 M€** (+13,3%)

Activité

- Loyer facial moyen : **591 €/m²/an**
- Maturité des baux : **6,3 ans**
- Taux d'occupation physique : **97,0%**
- EPRA Vacancy rate : **3,1%**

Dette

- Maturité moyenne : **4,4 ans**
- Coût moyen spot : **1,9%**
- Loan To Value : **31,7%**
- ICR : **3,7x**

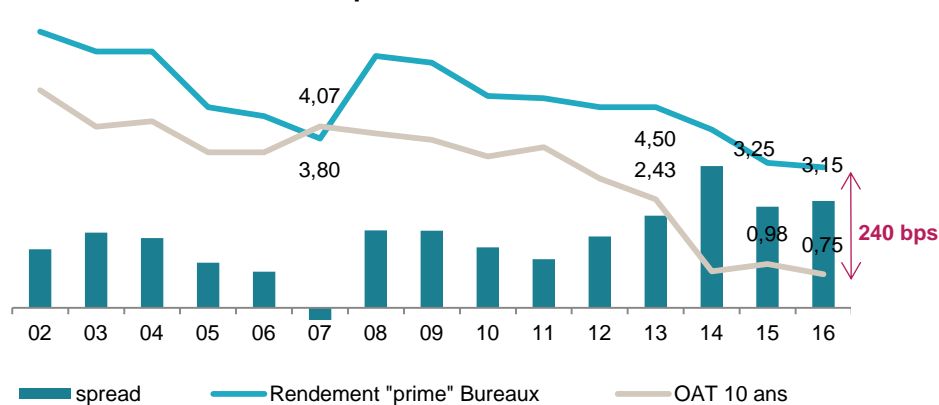
1 Marché de l'Investissement - 2016

Marché de l'investissement en immobilier tertiaire en Ile-de-France

: un marché qui continue de séduire les investisseurs

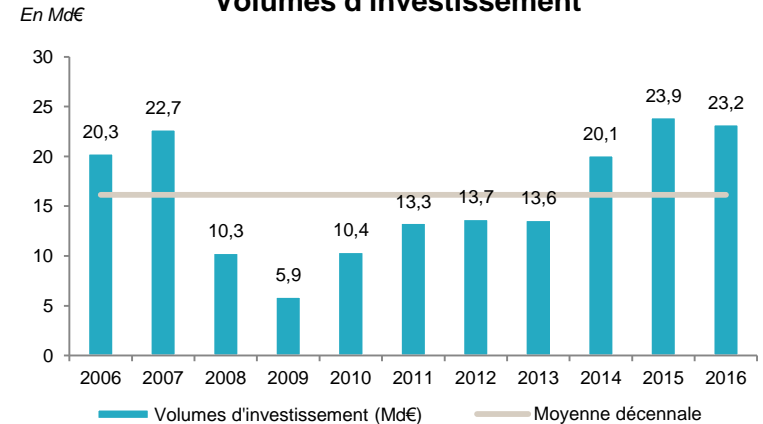
- **23,2 Md€** investis en immobilier d'entreprise en 2016 dont **16,4 Md€ en Bureaux**
- Part du blanc dans les VEFA lancées en 2016 = **61%** signe de la confiance des investisseurs dans le marché Francilien

Taux de rendement prime Paris QCA vs OAT 10 ans



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Volumes d'investissement



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Focus Paris : Des rendements historiquement bas et une raréfaction des actifs disponibles qui se fait sentir

- **6,8 Md€ investis à Paris : En recul de 8% par rapport à 2015** faute de produit à l'offre
- **La compression du taux de rendement prime se poursuit.** Celui-ci s'établit autour de **3,15%** pour les actifs les plus core en fin d'année 2016



51 François 1^{er}
(Paris 8)
7 400 m²
2,95 % - 178 M€

SFL



17 Matignon
(Paris 8)
7 250 m²
3,50 % - 181 M€



115 Montmartre
(Paris 2)
10 000 m²
3,15 % - 180 M€

RÉSULTATS ANNUELS 2016

13/02/2017



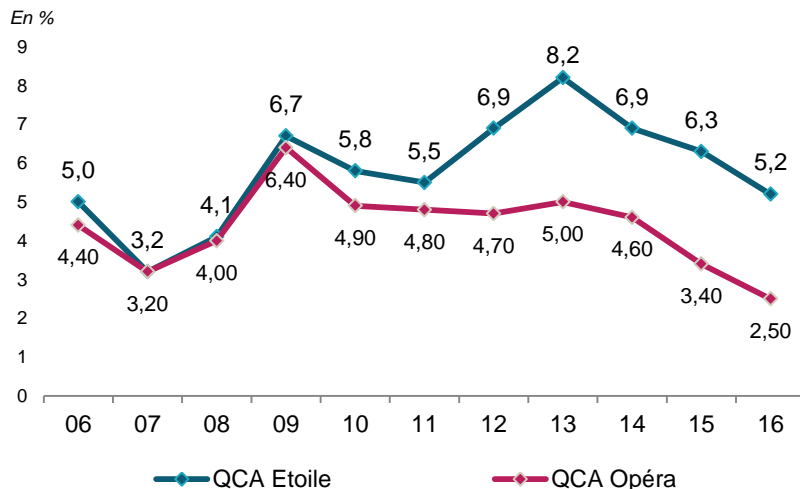
Portefeuille 2&Only
(Paris 8)
1 Astorg - 9 750 m²
3,25% - 250 M€
Ville l'Evêque - 14 400 m²
3,75% - 291 M€

1 Marché Locatif - 2016

Marché locatif de Bureaux en Ile-de-France : une croissance confirmée

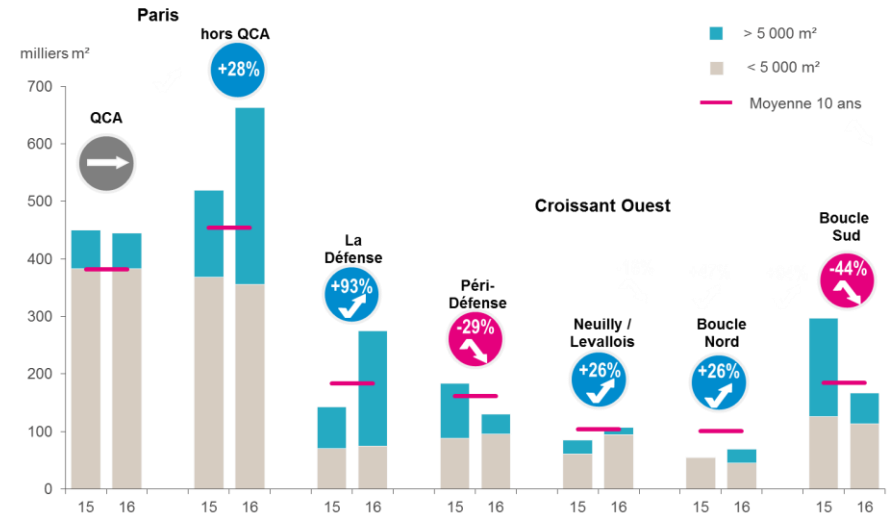
- **Demande placée en hausse : 2,4 M m² placés sur l'année (+7% en 1 an)**
- **Dynamique des grandes transactions : 65 signatures > 5 000m² comptabilisées**
- **Offre disponible de bureaux en baisse : 3,5 M m² (-10 % en 1 an) dont 15% seulement d'offre neuve ou restructurée**
- **Taux de vacance Ile-de-France au plus bas depuis 2009 : 6,2%**

Décomposition du taux de vacance dans le QCA



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Transactions en Île-de-France



Paris reste toujours aussi attractif pour les utilisateurs Le stock d'offre immédiate se contracte

- **Année record : 1,1M m² placés à paris (+14% en 1 an / +30% par rapport à la moyenne 10 ans)**
- **Taux de vacance historiquement bas : 3,1%**
- **Offre immédiate en repli de 30% sur 1 an**
Créneau de grandes surfaces particulièrement **sous-offreur (-54% vs 2015)**
- **Loyer facial prime : 760€/m²/an au T4 2016 (+4% vs 2015)**
- **Les mesures d'accompagnement se stabilisent autour de 17% vs 22,2 % en Ile-de-France**

1 Évolution de la valeur du patrimoine

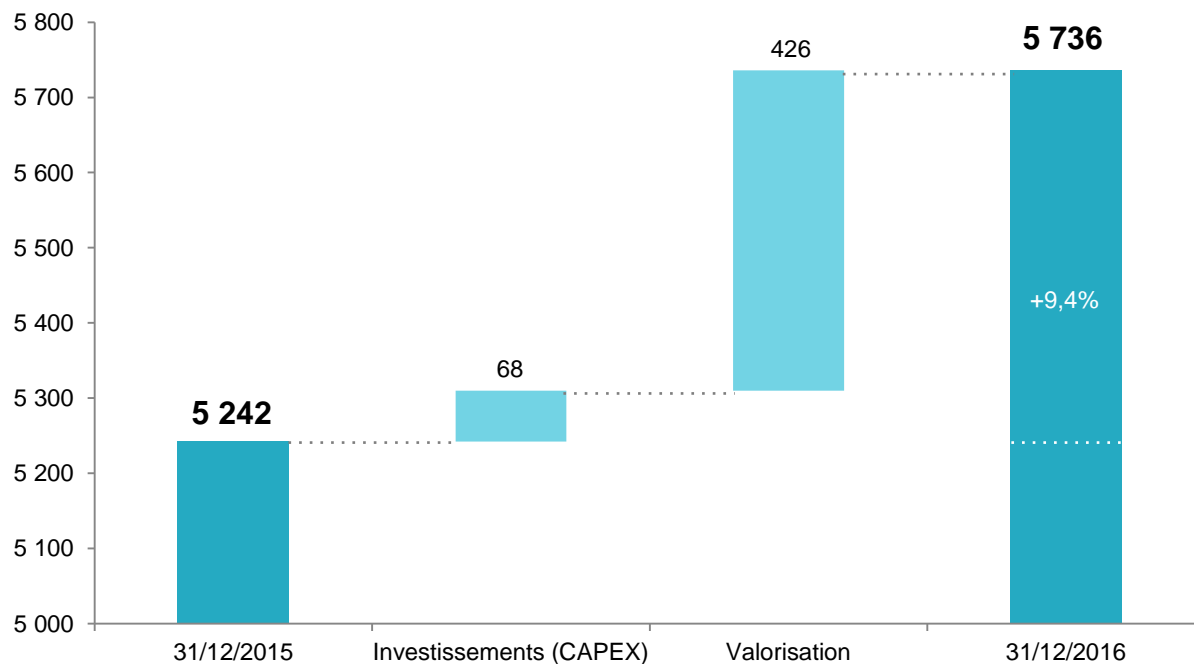
La valeur du patrimoine consolidé est en progression de **+9,4%** sur l'année :

5 736 M€ hors droits - **6 092 M€ droits inclus**

(+ 9,4% vs 31/12/15)

(+10,4% vs 31/12/15)

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m² : 14 213 €/m² HD
(12 922 €/m² HD au 31/12/15)

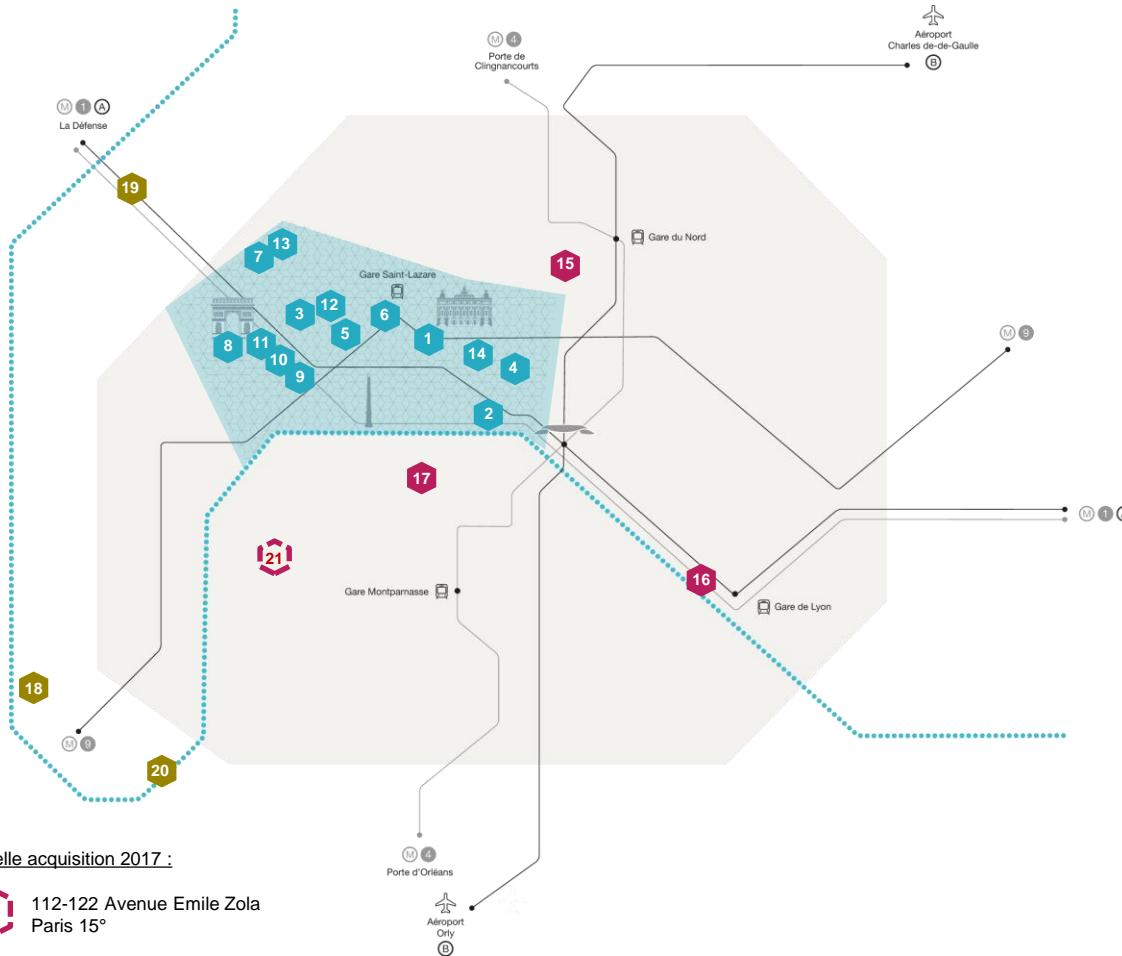
EPRA topped-up NIY : 3,6%

(3,8% au 31/12/2015)

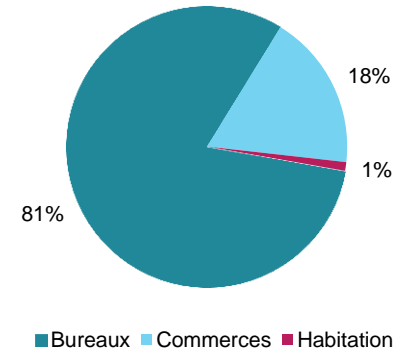
- Topped-up NIY Bureaux : 3,7%
- Topped-up NIY Commerces : 3,1%

1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

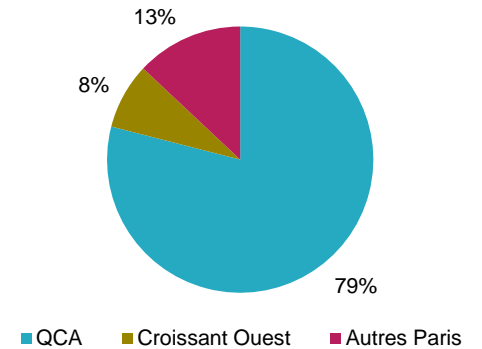
5 736 M€ de patrimoine majoritairement concentré sur le Quartier Central des Affaires (QCA) et réparti comme suit :



Concentration sectorielle
(en valeur)



Concentration géographique
(en valeur)



1 Patrimoine consolidé : 403 700 m² / 20 immeubles

Paris QCA		Surface totale*
1	Edouard VII	54 100 m ²
2	Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
3	Washington Plaza	47 000 m ²
4	#cloud.paris	35 000 m ²
5	Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
6	Hausmann Saint-Augustin	13 400 m ²
7	131 Wagram	9 200 m ²
8	96 léna	8 900 m ²
9	90 Champs-Élysées	8 900 m ²
10	Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
11	92 Champs-Élysées	7 700 m ²
12	9 Percier	6 700 m ²
13	112 Wagram	6 000 m ²
14	6 Hanovre	4 600 m ²
TOTAL		286 900 m²

Paris autres		Surface totale*
15	Condorcet <i>Paris 9^e</i>	24 900 m ²
16	Rives de Seine <i>Paris 12^e</i>	22 700 m ²
17	103 Grenelle <i>Paris 7^e</i>	18 900 m ²
TOTAL		66 500 m²

Croissant Ouest		Surface totale*
18	IN/OUT <i>Boulogne-Billancourt</i>	36 600 m ²
19	176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m ²
20	Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
TOTAL		50 300 m²

Hors périmètre 2016 :

	Surface totale*	Surface parcelle
21 112 Avenue Emile Zola <i>Paris 15^e</i>	21 000 m ²	6 300 m ²

* Y compris infrastructure et hors parkings

1 SFL – Leader sur les Centres d'affaires du QCA

Centre d'affaires (classement par taille)

-  **Edouard VII**

-  **Washington Plaza**

- Capital 8

- Paris Trocadéro

-  **Louvre Saint-Honoré**

- Centorial

- Paris Bourse

-  **#Cloud.Paris**

- Paris Victoire

- Opéra Victoire

- Solstys

- Vendome Saint-Honoré

- Siège PSA

-  **Cézanne Saint-Honoré**

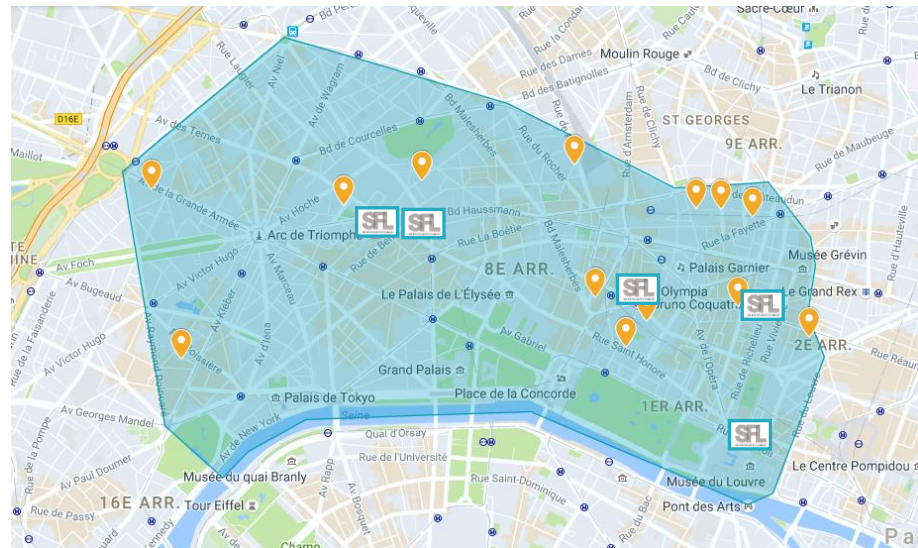
- Le Madeleine


- Cambon Capucines

- Le Lafayette

- Etoile St Honoré

Les Centres d'affaires majeurs dans Paris QCA



 Centre d'affaires

Source : CBRE



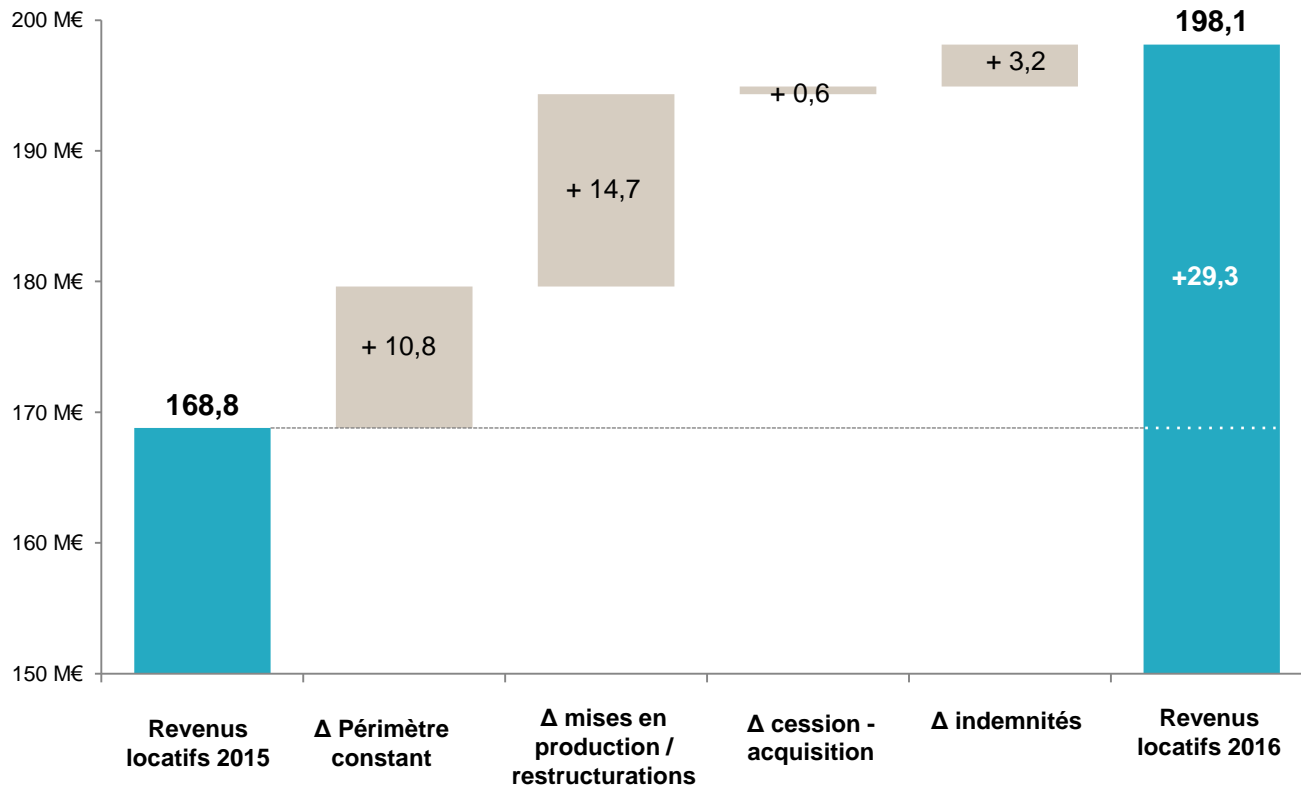
2

Activité locative 2016

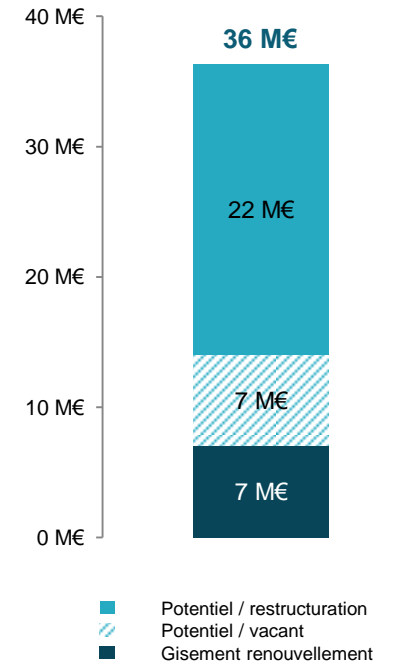
2

Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

Forte évolution des revenus locatifs sur l'année 2016 : + 17,4%
 + 7,1% à périmètre constant



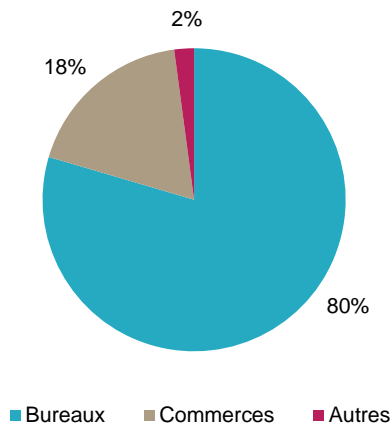
Potentiel de loyers
 (Données consolidés 100%)



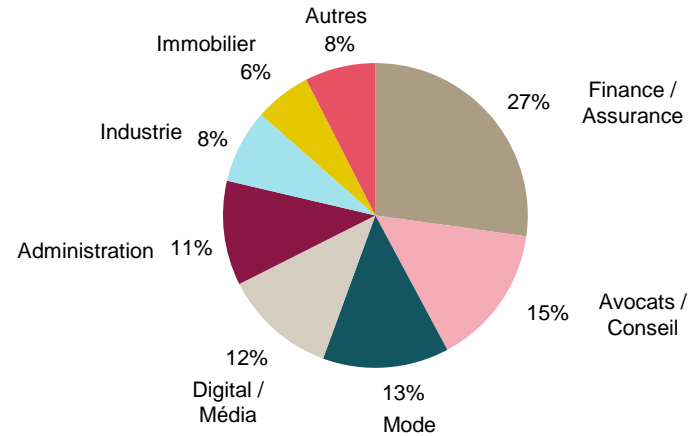
2 Répartition du revenu locatif

Un portefeuille de clients diversifié à très forte valeur ajoutée

Revenus locatifs 2016 : 198,1 M€



Répartition par activité au 31/12/16



FINANCE/ ASSURANCE



SFL

AVOCATS/ CONSEIL



MODE



DIGITAL/ MEDIA



PARAPUBLIC



INDUSTRIE



IMMOBILIER



AUTRES



2 Commercialisation locative

26 transactions locatives ont été signées sur l'année 2016

34 000 m²

Surface totale

≈ 22 M€

Montant global des loyers

631 €/m²

Loyer facial moyen

548 €/m²

Loyer économique moyen

6,1 ans

Durée d'engagement ferme

2 Commercialisation locative

Baux majeurs signés en 2016

Taux
d'occupation*
94%



Louvre Saint-Honoré
Paris 1^{er}

Taux
d'occupation*
100%



#cloud.paris
Paris 2^e

Taux
d'occupation*
82%



103 Grenelle
Paris 7^e

Taux
d'occupation*
96%



Washington Plaza
Paris 8^e



6 400 m² (renouvellement + extension)
7,25 / 9 ans
Signature 10/11/2016



3 000 m²
8 / 9 ans
Effet 01/07/2016



1 400 m²
6 / 10 ans
Signature 16/12/2016



5 200 m²
6 / 9 ans
Effet 01/01/2017



ENTREPRENEURS INVESTIS

1 600 m²
6 / 9 ans
Effet 01/06/2016



1 000 m²
6 / 9 ans
Effet 01/03/2016

* Taux d'occupation physique au 31/12/16

2 Commercialisation locative

Des performances locatives significatives par rapport au marché

20%

Part de marché SFL dans les transactions locatives > 1 000 m² signées au dessus de 600 €/m² à Paris

13%

Taux d'effort sur les baux SFL vs 17% en moyenne à Paris ⁽¹⁾

631 €/m²

Loyer facial moyen SFL signé en 2016

3,1%

Taux de vacance financière sur le patrimoine SFL vs 6,2% en moyenne en IdF et 3,6% à Paris ⁽¹⁾

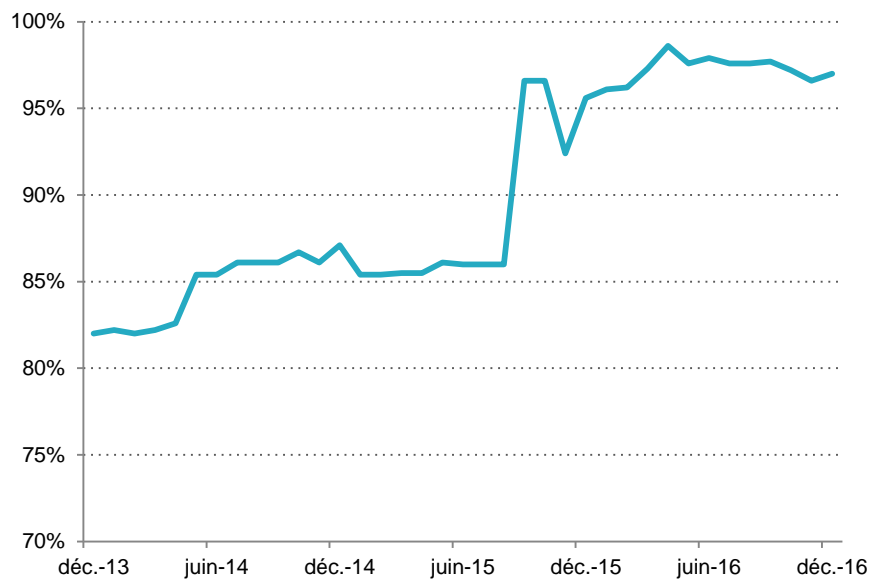
(1) : Source CBRE

2 Taux d'occupation

Taux d'occupation physique au 31/12/16

97,0%⁽¹⁾
(95,6% au 31/12/15)

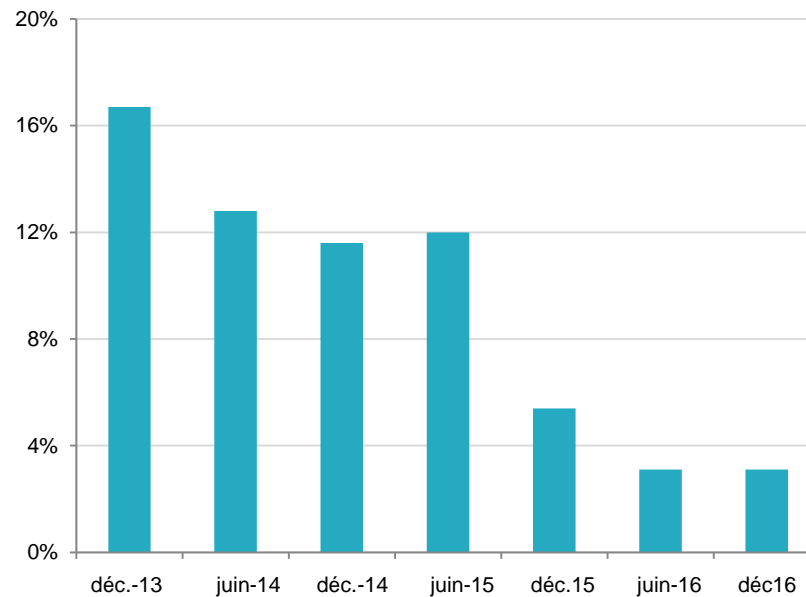
Évolution du taux d'occupation



Taux de vacance financière (EPRA)

3,1%⁽¹⁾

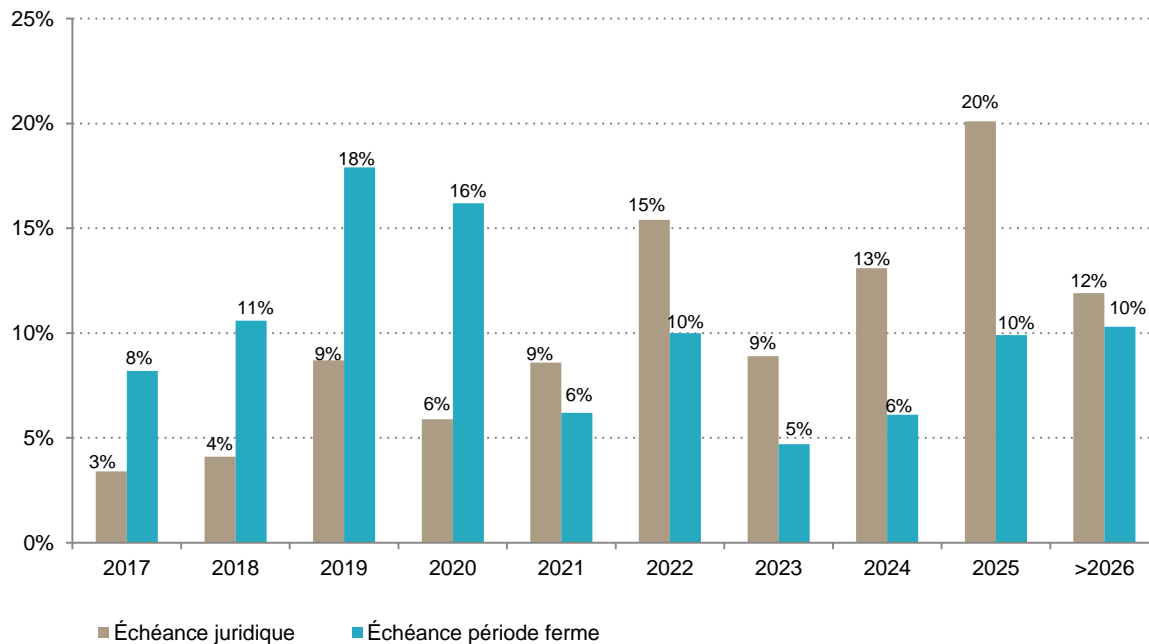
Vacance EPRA



(1) : Part du groupe

2 Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



**Loyer moyen bureaux SFL
au 31/12/2016 :**

591 € /m²/an
(vs 591 au 31/12/15)

**Maturité juridique⁽¹⁾
des baux :**

6,3 ans
(vs 6,7 au 31/12/15)

**Période ferme
des baux⁽²⁾ :**

4,8 ans
(vs 5,1 au 31/12/15)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2016, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2016, jusqu'à la fin de période ferme.

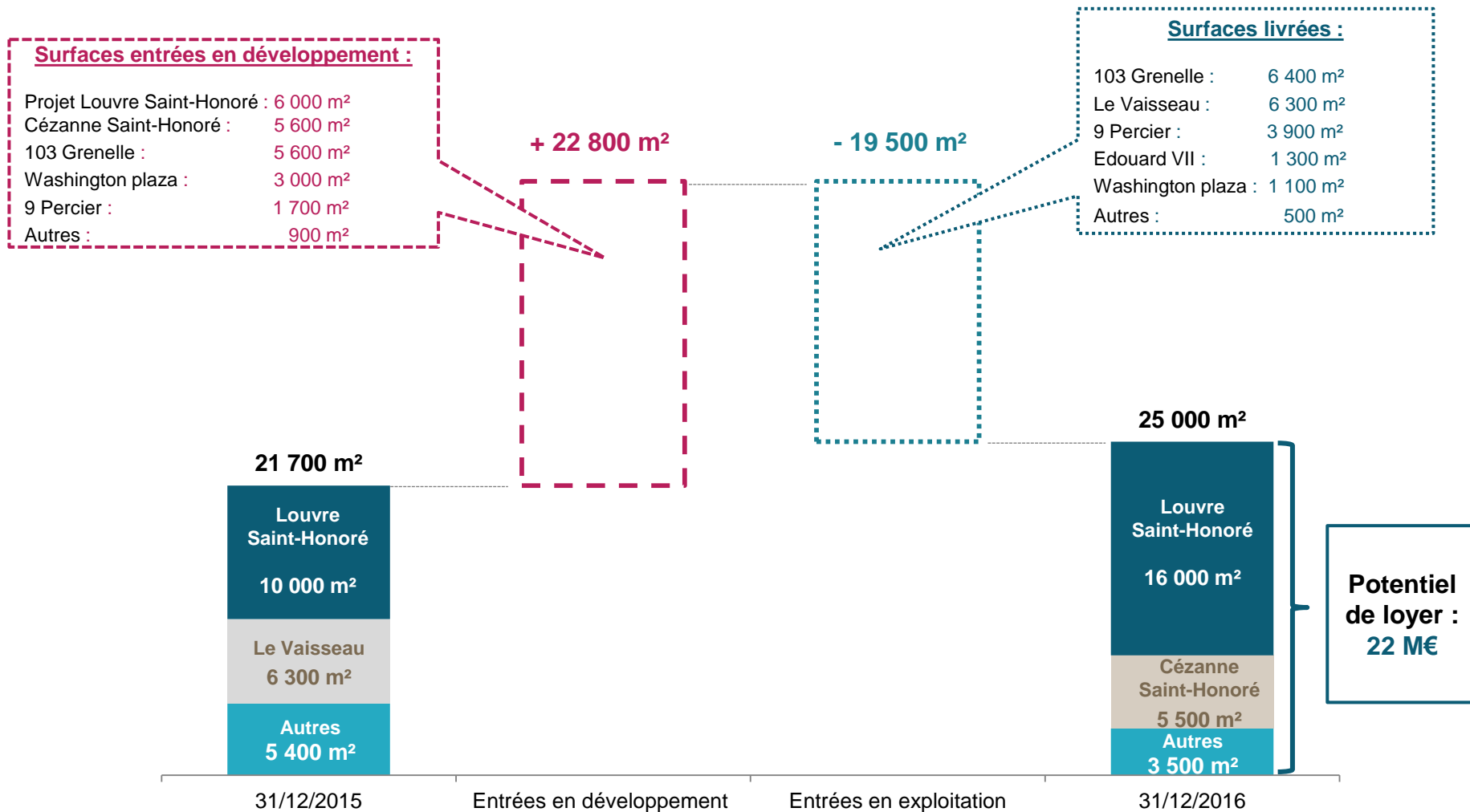


3



Opérations patrimoniales

3 Evolution du stock de surfaces en développement



3 Développement : Louvre Saint-Honoré

Louvre Saint-Honoré



- Redéveloppement des surfaces commerciales : **R-1 / Rdc / R+1**



- Obtention CDAC : **15 000 m²** en décembre 2014
- Obtention du PC : septembre 2015 (*Instruction des recours en cours*)
- Obtention du PCM (portant notamment sur les façades – architecte RDAI) : janvier 2017



3 Cézanne Saint-Honoré : Revalorisation des parties communes



- Rénovation du Hall d'accueil
- Création d'un auditorium de 100 places et de salles de réunion dédiés aux locataires de l'immeuble
- Réhabilitation du R-1 et implantation d'une nouvelle offre de restaurant haut de gamme
- Architecte : Studio Putman

2 500 m² loués à 750 €/m² en 2016



3 9 Percier : Repositionnement de l'actif et optimisation de l'état locatif



9 avenue Percier – Paris 8^e

- Rénovation des plateaux courants au fil des départs des locataires (environ 3 000 m²)
- Aménagement des espaces extérieurs
- Rénovation des gros équipements et de la technique de l'immeuble
- Réhabilitation du hall
- Accessibilité PMR

3 plateaux courants loués en 2016 > 600 €/m²

3 Acquisition : 112-114 avenue Emile Zola (Janvier 2017)



112-114 av Emile Zola – Paris 15^e

Acquisition du siège historique de la SMABTP

- Signature : 13 janvier 2017
- Départ SMABTP : 4^e trimestre 2017
- Investissement : 165 M€
- Surface totale : 21 000 m²
- Parcelle arborée : 6 300 m²
- Environnement mixte de qualité

Potentiel de création de valeur important lié à un projet de restructuration de grande ampleur :

- 36 mois de travaux
- Travaux \approx 3 000 €/m²
- Potentiel de création de surface : autour de 10% / 15%

ROI > 5%

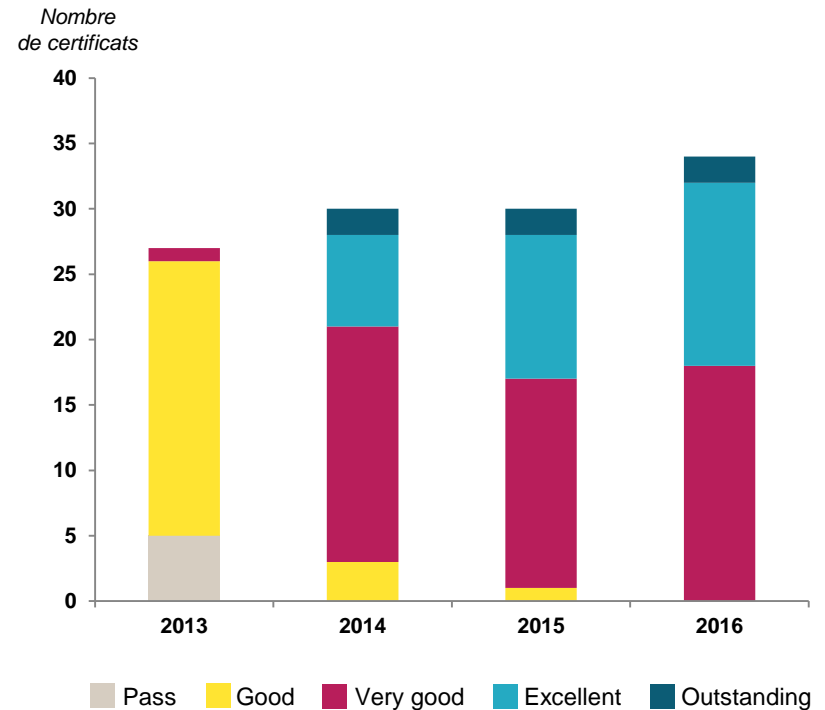
TRI \approx 7%

3 Politique RSE SFL – Certifications / Evaluation



- **100 %** des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use international (BIU)
- Triple accréditation des grands projets de restructurations récemment livrés
 - BREEAM® New Construction
 - LEED®
 - HQE®
- Label « **Green Star** » du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) depuis 2014.

Evolution Certification Bream In Use International (BIU Parts 1, 2, 3)





4



Comptes & Résultats

4 Résultats au 31 décembre 2016

En M€	2016	2015	Variation
Revenus locatifs	198,1	168,8	+17,4%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,5	-14,3	
Loyers nets	187,6	154,5	+21,4%
Autres Revenus et produits	2,9	2,4	
Amortissements et Provisions	-1,6	-1,4	
Personnel et frais généraux	-19,2	-20,2	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	169,7	135,3	+25,4%
Résultat des cessions	0,0	0,0	
Variation de valeur des immeubles	438,0	513,7	
Résultat dans les entreprises associées	0,0	0,0	
Résultat financier	-48,1	-69,6	
Impôts	3,3	-34,2	
Résultat net	562,9	545,1	
Résultat des Minoritaires	-58,8	-52,3	
Résultat net pdG	504,1	492,9	
Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	100,9	65,8	+53,3%

4 Résultats net récurrent (EPRA earnings)

En M€	2016		2015		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	198,1	0	168,8	0	+17,4%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,5	0	-14,3	0	
Loyers nets	187,6	0	154,5	0	+21,4%
Autres Revenus et produits	2,9	0	2,4	0	
Amortissements et Provisions	-1,6	0	-1,3	0	
Personnel et frais généraux	-19,2	0	-20,2	0	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	169,7	0	135,3	0	+25,4%
Résultat des cessions	0	0	0	0	
Variation de valeur des immeubles	0	438,0	0	513,7	
Résultat dans les entreprises associées	0	0	0	0,0	
Résultat financier	-46,0	-2,1	-47,3	-22,3	-2,8%
Impôts	-8,3	11,6	-8,9	-25,3	-6,4%
Résultat net	115,3	447,6	79,1	466,1	
Résultat des Minoritaires	-14,4	-44,4	-13,3	-39,0	
Résultat net pdG	100,9	403,2	65,8	427,1	
Résultat net récurrent par action – pdG	2,17 €		1,41 €		53,3%

4 Bilan consolidé

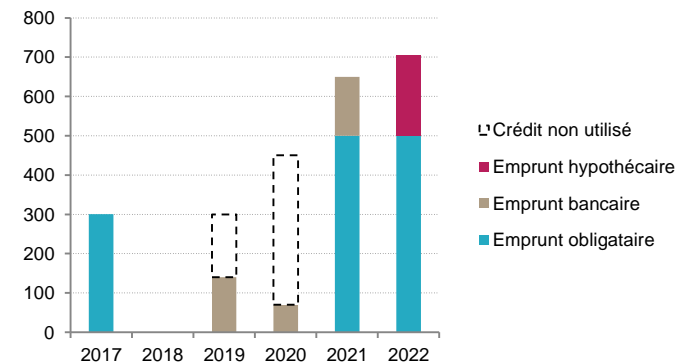
En M€	31/12/16	31/12/15
Actif		
Immeubles de placement	5 605	5 098
Autres actifs non-courants	24	26
Total actifs non-courants	5 629	5 124
Immeubles destinés à la vente	0	0
Autres actifs courants	135	94
Total actifs courants	135	94
Total Actif	5 764	5 219
Passif		
Capitaux propres pdG	3 123	2 713
Intérêts minoritaires	371	318
Total capitaux propres	3 494	3 031
Passifs non-courants	1 813	1 913
Passifs courants	457	274
Total Passif	5 764	5 219

4 Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/16	31/12/15	Variation
Emprunt obligataire	1 301	1 456	-156
Emprunt bancaire	445	162	+283
Emprunt hypothécaire	205	208	-2
Crédit-bail immobilier	0	27	-27
Total dette brute	1 951	1 853	+98
Trésorerie	20	12	+8
Dette nette	1 931	1 841	+90
Lignes de crédit non utilisées	540	610	-70
Patrimoine DI	6 092	5 519	+573

Loan To Value	31,7%	33,4%	-1,7%
ICR	3,7	2,6	+1,1 pt
Maturité moyenne (années)	4,4	4,9	-0,5
Coût moyen spot (après couvertures)	1,9%	2,4%	-0,5 pt

Echéancier de la dette au 31/12/16 (en M€)



Notation S&P :
BBB / A2 perspective stable

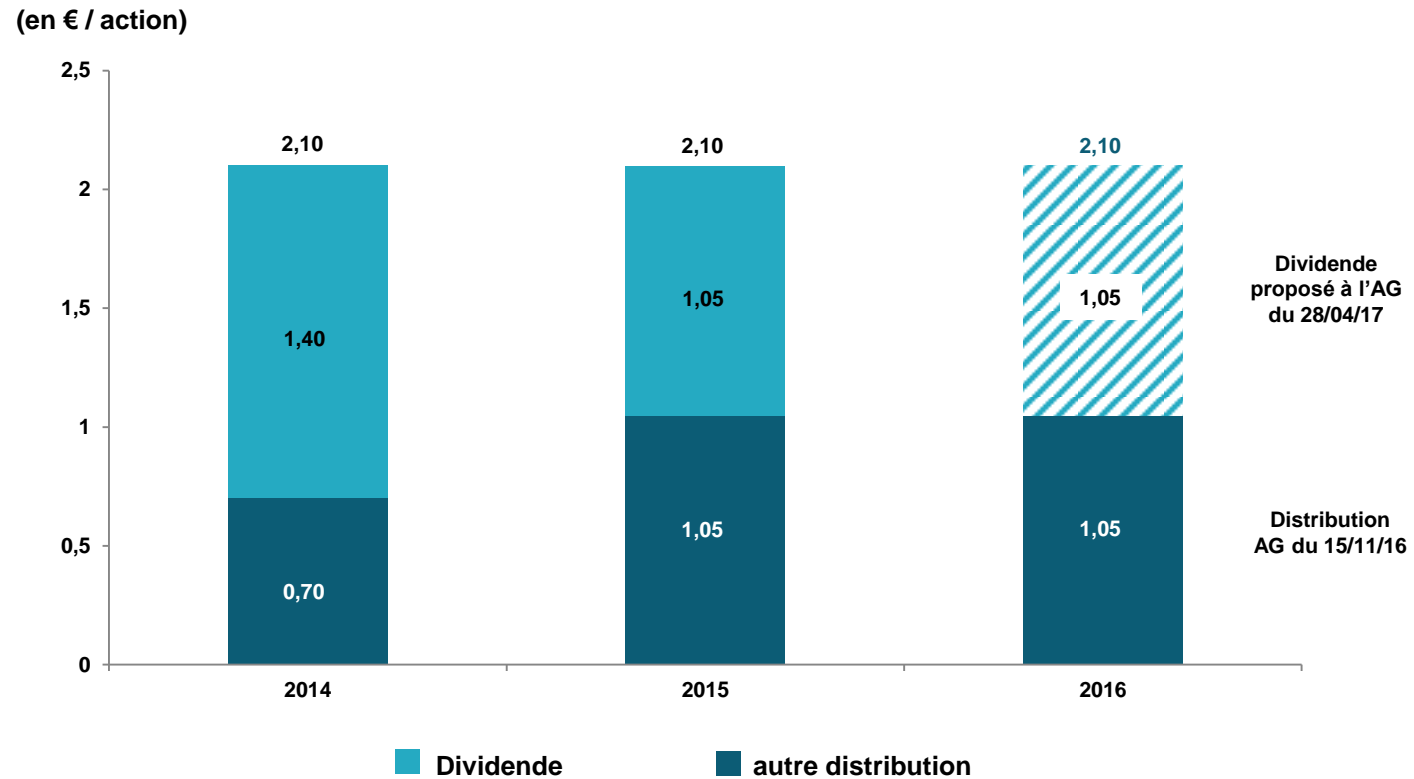
4 Actif net réévalué

M€	31/12/16	31/12/15	Variation
Capitaux propres pdG	3 123	2 713	
Autocontrôle et Stock Options	14	17	
Plus values latentes	16	14	
Annulation JV instruments financiers	0	0	
Annulation impôts différés	81	102	
ANR EPRA	3 234	2 845	13,7%
ANR EPRA / action	69,5 €	61,2 €	
JV instruments financiers	0	0	
JV dette taux fixe	-71	-23	
Impôts différés	-81	-102	
ANNR EPRA	3 082	2 721	13,3%
ANNR EPRA / action	66,2 €	58,5 €	
Nombre d'action (en milliers)	46 529	46 529	

Évolution ANNRR EPRA (en M€)

ANNRR 31/12/15	2 721
Var. Val. des actifs pdG	+407
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	-49
RNR pdG	+101
Distribution	-97
Autres	-1
ANNRR 31/12/16	3 082

4 Dividende par action



4 Chiffres clés

	2016	2015	Variation
Loyers IFRS	198,1 M€	168,8 M€	+17,4%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	169,7 M€	135,3 M€	+25,4%
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	438,0 M€	513,7 M€	-14,7%
Résultat net pdG	504,1 M€	492,9 M€	+2,3%
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	100,9 M€	65,8 M€	+53,3%

	2016	2015	Variation
Capitaux propres	3 123 M€	2 713 M€	+15,1%
Valeur du patrimoine consolidé HD	5 736 M€	5 242 M€	+9,4%
ANNR EPRA	3 082 M€	2 721 M€	+13,3%
ANNR EPRA par action	66,2 €	58,5 €	+13,3%

4 Indicateurs de Performance EPRA

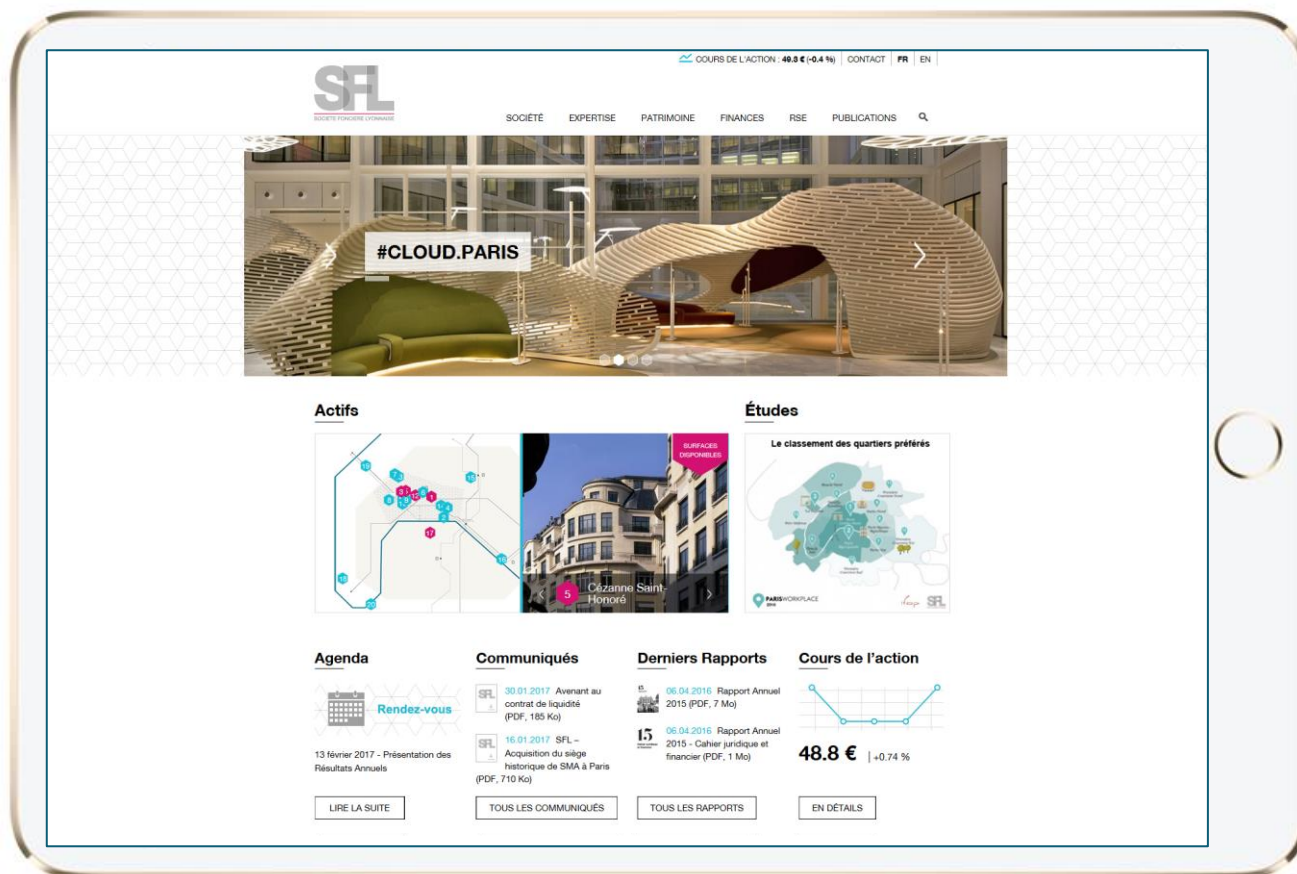


(en M€)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA Earnings	100,9	65,8
EPRA NAV	3 233,9	2 845,3
EPRA NNNAV	3 081,8	2 721,0

(en %)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA Net Initial Yield	2,9%	2,8%
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,6%	3,8%
EPRA Vacancy rate	3,1%	5,1%
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	12,9%	18,1%
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	11,1%	14,4%

4 Questions / Réponses

www.fonciere-lyonnaise.com





Annexes

SFL en quelques mots



- La foncière de référence de l'immobilier tertiaire *prime* parisien



- Fondée en 1879 : 138 ans d'existence témoignent d'un développement pérenne



- Plus de 5,7 Mds € et 403 700 m² de patrimoine sous gestion



- 79% des actifs concentrés sur Paris QCA (Quartier Central des Affaires)



- 81% de bureaux et 18% de commerces



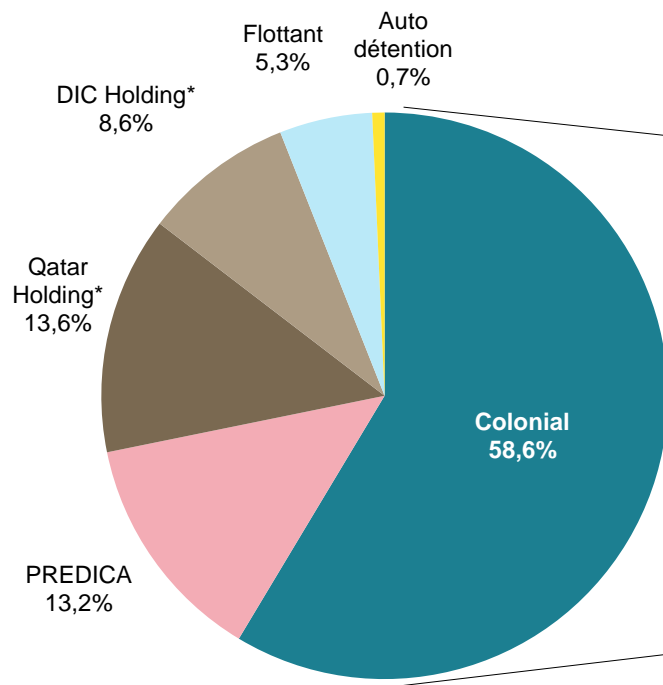
- 20 sites de très grande taille



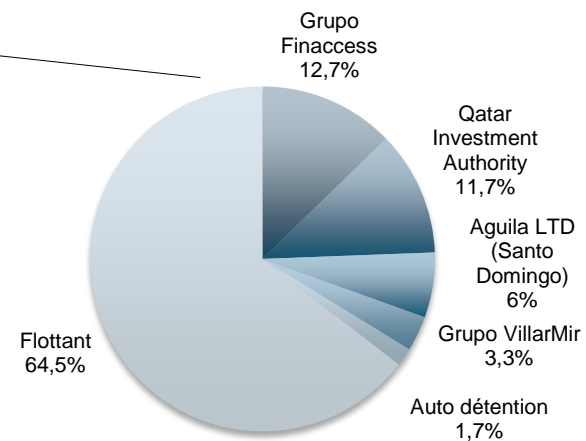
- Un portefeuille de clients-locataires à très forte valeur ajoutée

Actionnariat au 31/12/16

Structure de l'actionnariat de SFL
(46,5 millions d'actions)



Structure de l'actionnariat de COLONIAL



* Agissant de concert

Organisation



Gouvernance

Conseil d'administration

Juan José BRUGERA CLAVERO	Président du Conseil d'Administration (Colonial)
Pere VIÑOLAS SERRA	Vice-Président (Colonial)
Angels ARDERIU IBARS	Administrateur (Colonial)
Ali BIN JASSIM AL THANI	Administrateur (QIA)
Anne-Marie de CHALAMBERT	Administrateur indépendant
Jean-Jacques DUCHAMP	Administrateur (Prédica)
Chantal du RIVAU	Administrateur (Prédica)
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	Administrateur (Colonial)
Carmina GANYET I CIRERA	Administrateur (Colonial)
Carlos KROHMER	Administrateur (Colonial)
Luis MALUQUER TREPAT	Administrateur (Colonial)
Adnane MOUSANNIF	Administrateur (QIA)
Nuria OFERIL COLL	Administrateur (Colonial)
Anthony WYAND	Administrateur indépendant

Comité exécutif et stratégique

Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)

Jean-Jacques DUCHAMP
Carmina GANYET I CIRERA
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des comptes et d'audit

Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (Président)

Anne-Marie de CHALAMBERT
Jean-Jacques DUCHAMP

Comité de rémunérations et de sélection

Anthony WYAND (Président)

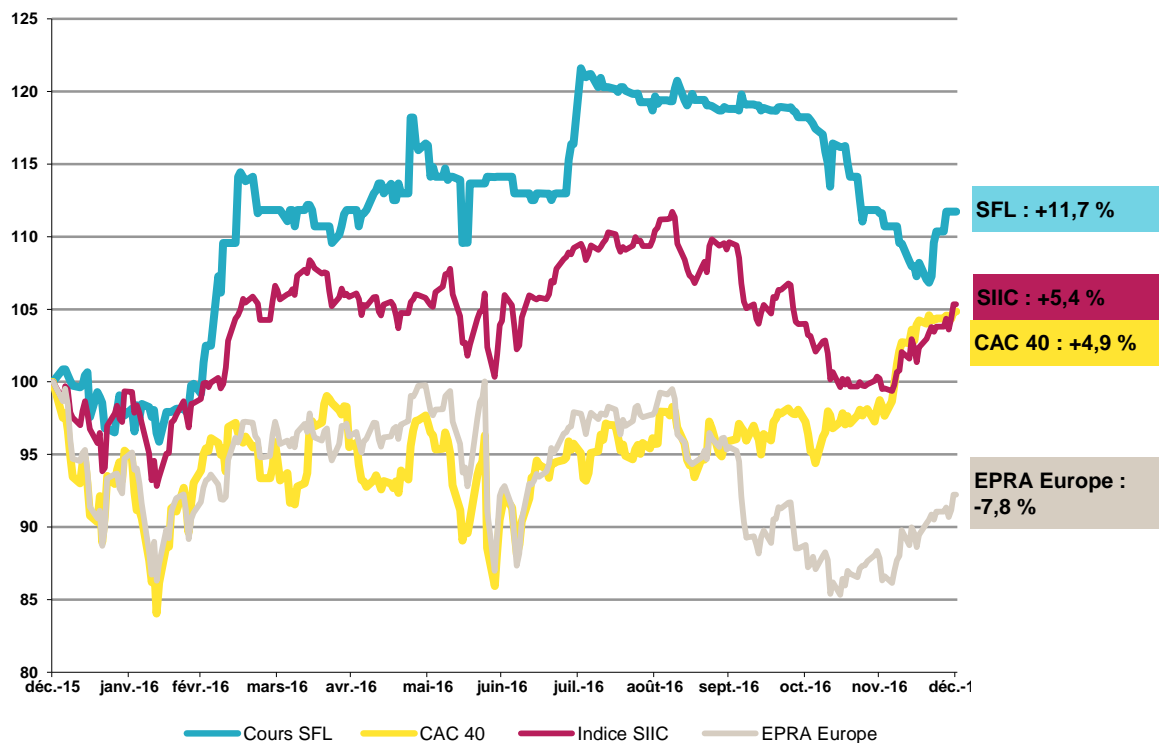
Anne-Marie de CHALAMBERT
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des administrateurs indépendants

Anne-Marie de CHALAMBERT
Anthony WYAND

Cours de l'action

Performance boursière 2016⁽¹⁾



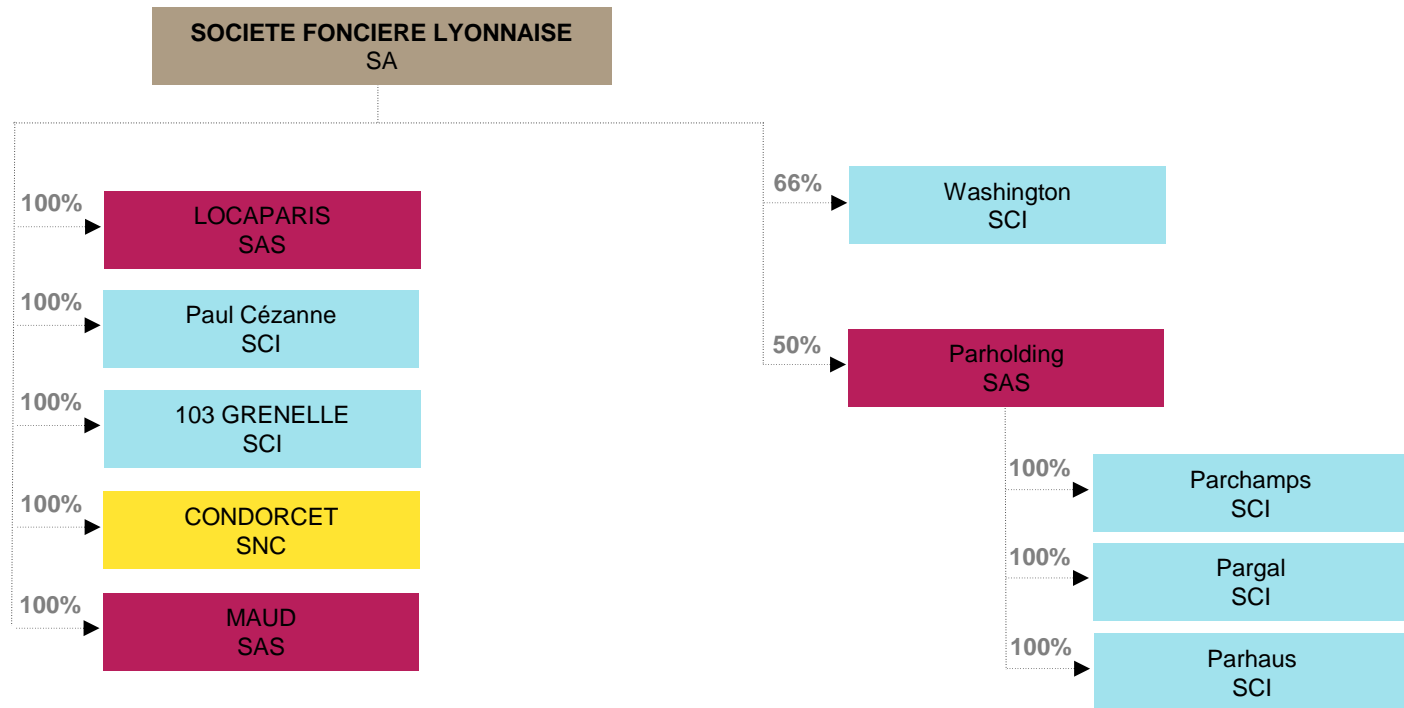
⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/15 ; données jusqu'au 31/12/16

Sources : Euronext/Epra

Données clés 2016⁽¹⁾

Nombre d'actions au 31/12/16 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 605
Volume moyen des transactions par séance de cotation	126 k€
Cours de clôture du 31/12/15	43,81 €
+ haut de l'année : le 01 août	53,27 €
+ bas de l'année : Le 12 février	41,96 €
Cours de clôture du 31/12/16	48,95 €

Organigramme juridique simplifié

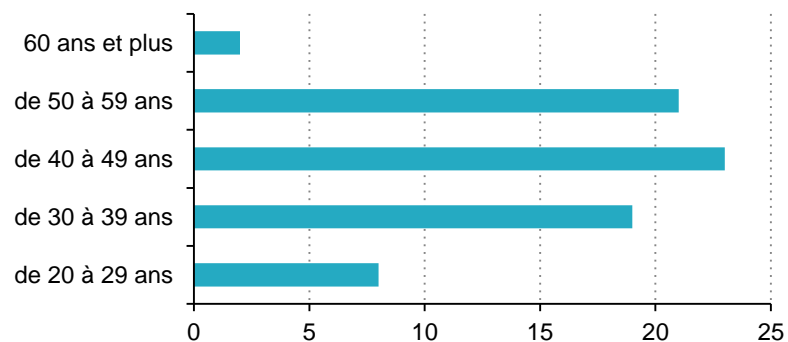


- SA (Société Anonyme)
- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- SNC (Société en Nom Collectif)

Ressources Humaines

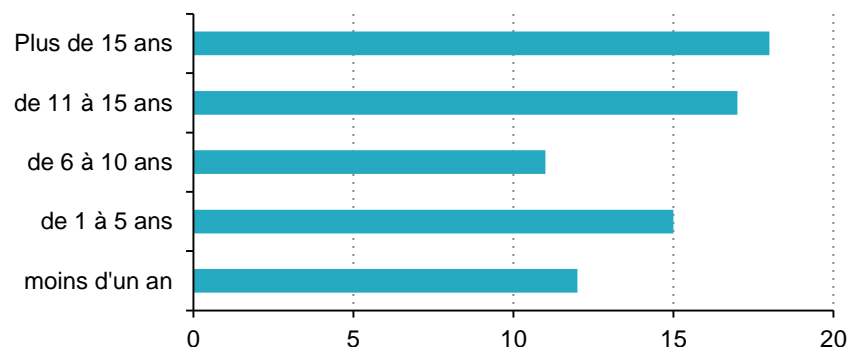
Effectif	31/12/16	31/12/15
Employés	5	5
Maîtrise	10	12
Cadres	58	52
Total siège	73	69
Gardiens	2	2

Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 31/12/2016)



Age moyen :
43 ans

Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 31/12/2016)



Ancienneté moyenne :
10 ans

⁽¹⁾ Hors gardiens

CAPEX

Réalisations (en M€)	2016	2015
Restructurations	43,7 ⁽¹⁾	102,7
Autres travaux immobilisés	22,5	14,8
Total	66,2	117,5

⁽¹⁾ Dont : #Cloud.paris : 9,7 M€ ; Louvre Saint-Honoré : 12,0 M€ ; In/Out : 16,3 M€ ; 9 Percier : 4,7 M€

