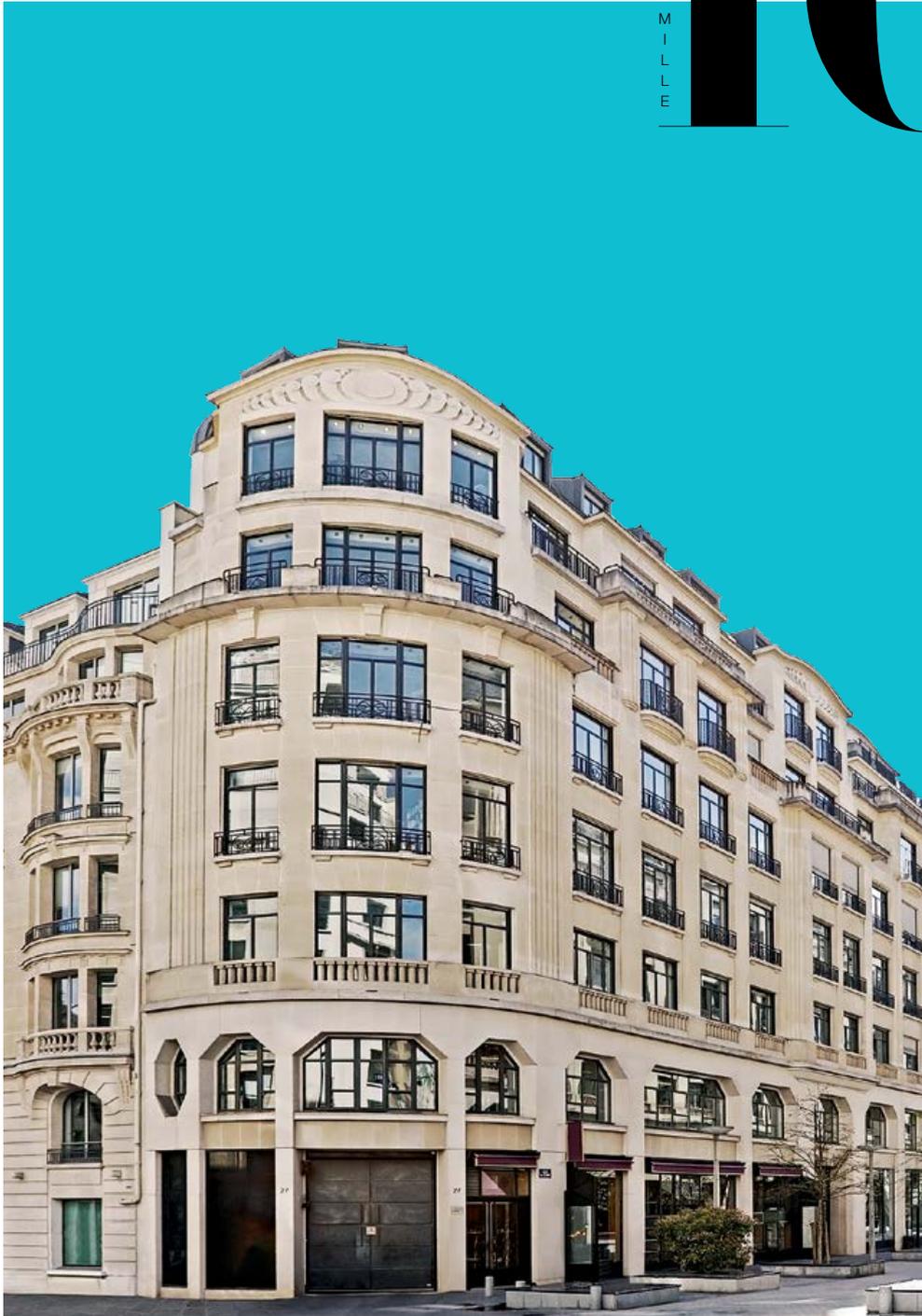


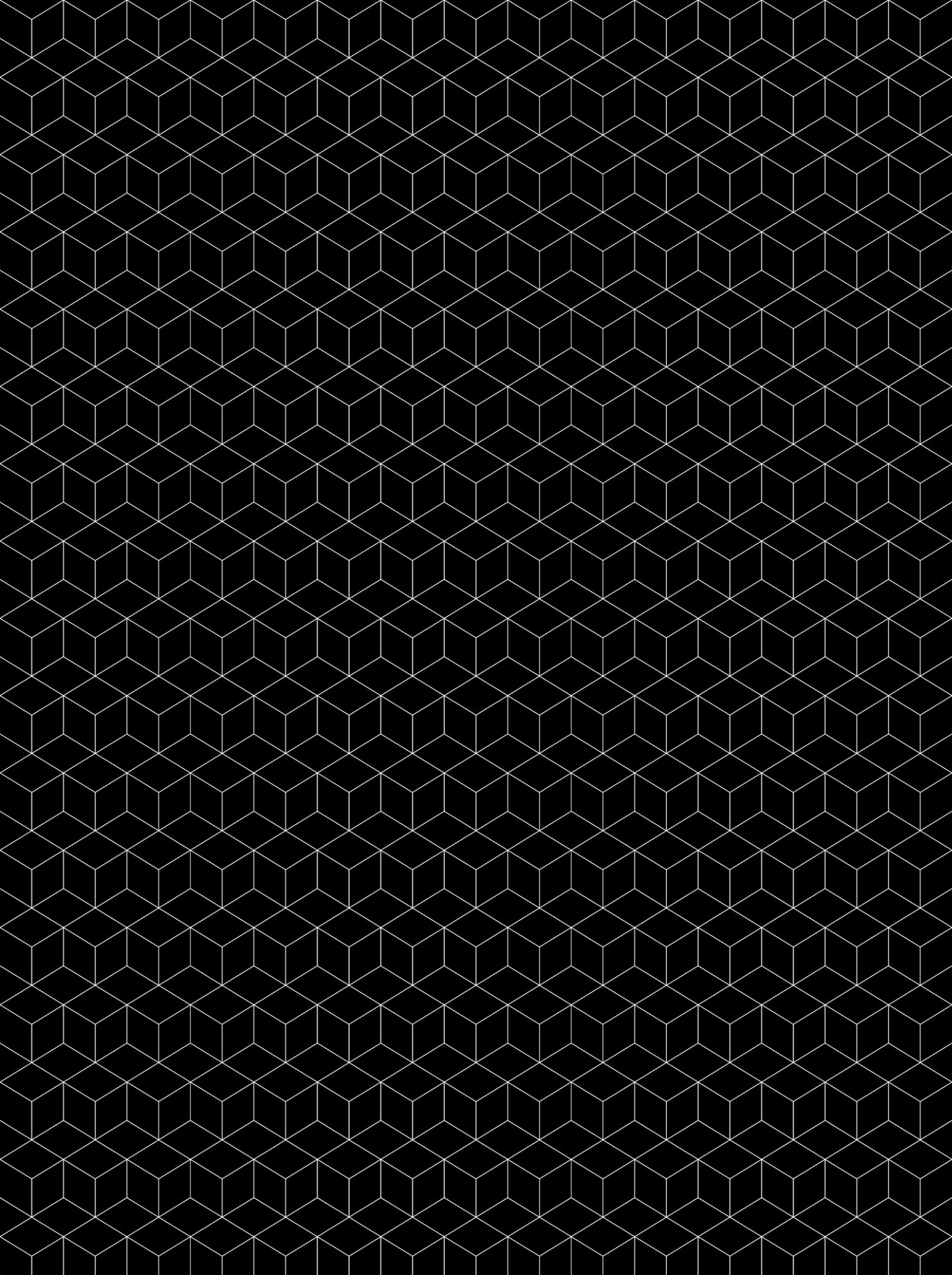
RAPPORT ANNUEL 2016

DEUX
MILLE
16



Esprit parisien





4

L'essentiel

20

La stratégie

32

L'expérience client

40

Le Paris Scope

50

L'activité

1

C
H
A
P
I
T
R
E

L'essentiel

— SFL est l'unique foncière pure player de l'immobilier tertiaire « prime » parisien. En 2016, elle affiche une progression et des résultats historiques, après cinq années d'investissements majeurs.



Washington Plaza - Paris 8^e

Paris

Paris est une ville d'exception. Et c'est là, **au cœur des quartiers d'affaires les plus dynamiques** et les plus agréables de la capitale, que SFL a choisi de valoriser ses immeubles. 92 % de son patrimoine y est installé offrant aux entreprises **un environnement de travail sans égal.**

Valeur

En transformant des immeubles de caractère ou atypiques en bureaux d'exception, **SFL crée de la valeur à la fois pour les entreprises qui les occupent**, les collaborateurs qui y travaillent, les quartiers environnants et son propre patrimoine.

Excellence

SFL s'adresse aux entreprises les plus exigeantes.

Pour mettre à leur disposition des bureaux incomparables,
elle noue des partenariats d'excellence avec des acteurs reconnus – en architecture, design, efficacité énergétique...

Une démarche qui lui permet d'opérer des transformations audacieuses et parfaitement maîtrisées.

SFL crée pour ses clients des espaces de travail haut de gamme, dans des emplacements uniques.

SFL est la première foncière d'envergure, investie à Paris sur le segment haut de gamme. Leader de l'immobilier tertiaire « prime », elle possède un patrimoine d'actifs de plus de 5,7 milliards d'euros, au potentiel exceptionnel.

Implantée majoritairement en plein cœur de la capitale (79 % du patrimoine dans le Quartier Central des Affaires), SFL réunit des immeubles remarquables, tant par leur emplacement, leur caractère que par l'expérience utilisateurs qu'ils proposent.

SFL y opère des transformations audacieuses, à la fois sur les bâtis eux-mêmes et sur le mode de fonctionnement des immeubles, grâce à des relations privilégiées avec des partenaires de talent, dans l'architecture, le design, l'efficacité énergétique, la restauration, ou encore la sociologie du travail. Réinventé et sublimé, chaque immeuble devient unique et accueille un écosystème de bureaux et de services performants.



Nos résultats confortent la pertinence de notre modèle

2016 est une année de croissance et de consécration pour SFL.

En 2016, SFL enregistre une forte croissance. À quoi est due cette dynamique ?

J.J.B.C. C'est l'aboutissement de cinq années d'investissements particulièrement importants pour SFL. Toujours guidés par notre stratégie de valorisation de nos immeubles, nous avons finalisé en 2015 toutes les grandes restructurations amorcées depuis 2010 et commercialisé la quasi-totalité de nos surfaces. Nous avons acquis Condorcet, restructuré In/Out puis #cloud.paris, développé Washington Plaza ou encore Cézanne Saint-Honoré et le 90 Champs-Élysées. Leur com-

mercialisation est aujourd'hui un succès – notre taux d'occupation est de 97 % – et notre croissance est forte, solide et pérenne. Tous les indicateurs sont au vert.

N.R. Ces résultats confortent clairement la pertinence de notre modèle et réaffirment à quel point notre positionnement de foncière « prime » répond aux attentes de nos clients. La confiance qu'ils nous portent et l'attrait de notre patrimoine représentent pour nous un véritable succès. C'est la consécration de tous nos choix d'investissements, même les plus audacieux. Chaque transformation que nous menons, chaque restructuration confèrent au bâti une valeur inédite, en ligne avec les attentes des entreprises les plus exigeantes, notamment celles qui se tournent vers de nouveaux modes d'organisation du travail.

Qu'est-ce qui fait le succès de vos investissements ?

J.J.B.C. Cela tient d'abord à l'anticipation. Dans toutes nos opérations, nous cherchons à nous positionner le plus tôt possible. Dans un contexte économique aussi tendu, cela n'a rien d'évident. Mais notre connaissance extrêmement fine du marché parisien nous permet d'être présents très en amont des projets, et d'être très sélectifs. Nous évaluons, cherchons, ciblons... et extrapolons pour imaginer les transformations qui sauront valoriser nos bâtiments et leur environnement proche.

Juan José Brugera Clavero, Président



“
Chaque transformation que nous menons confère au bâti une valeur inédite.
”



Nicolas Reynaud, Directeur général

Ce travail préparatoire est une étape majeure de notre activité. Nous y mettons beaucoup d'énergie et toutes nos expertises y contribuent. De la prise en compte des évolutions sociologiques, à l'intégration de nouvelles organisations du travail, nous nous intéressons à tout ce qui entre en jeu dans l'attractivité et la productivité d'une entreprise. Chez SFL, nous aimons aussi relever des défis. Tout en maîtrisant les prises de risques, nous affectons particulièrement les projets qui présentent une grande complexité de réalisation. Où tout est à créer. Où l'innovation et la créativité peuvent pleinement s'exprimer. C'est dans ce périmètre que notre équipe – réactive, passionnée et à taille humaine – exerce tous ses talents. Nous aimons la complexité, le changement ; nous cherchons à intervenir en profondeur, sans hésiter à modifier une structure, des habitudes, l'environnement proche. C'est l'art de la transformation.

Quelle est la particularité du patrimoine de SFL ?

N.R. Nous croyons au pouvoir d'émulation des lieux de travail. Et nous cherchons en permanence à faire évoluer le regard que portent les entreprises sur leurs bureaux. Valoriser un espace, c'est transformer la notion de charges, que représente le coût d'un loyer, en investissement pour l'avenir. L'environnement, l'accessibilité, la qualité des bureaux et des services ont un impact direct sur le bien-être des collaborateurs, et donc sur leur créativité et leur productivité. C'est pourquoi nous choisissons d'investir dans des immeubles idéalement situés, au cœur des quartiers d'affaires parisiens les plus dynamiques. En les modifiant en profondeur ou en les valorisant, nous cherchons à créer une véritable expérience utilisateurs. Paris est une ville fantastique : un atout pour les entreprises qui s'y installent. Les immeubles SFL sont exceptionnellement bien situés et équipés, et sont un moteur d'attractivité et de productivité pour les entreprises qui les choisissent.

COMITÉ DE DIRECTION

AUDE GRANT

Directeur général adjoint asset management et investissements

PIERRE-YVES BONNAUD

Directeur asset management et gestion clients

ÉRIC OUDARD

Directeur technique et développement

NICOLAS REYNAUD

Directeur général

FRANÇOIS DERRIAN

Directeur des ressources humaines

FABIENNE BOILEAU

Directeur financier

PIERRE-FRANÇOIS CHIAPPONI

Directeur commercial et investissements

FRANÇOIS SEBILLOTTE

Secrétaire général,
Secrétaire du Conseil

DIMITRI BOULTE

Directeur général délégué,
Directeur des opérations



CONSEIL D'ADMINISTRATION

___ *Président du Conseil d'administration :*
Juan José Brugera Clavero

___ *Administrateurs :*
Pere Viñolas Serra (Vice-Président),
Angels Arderiu Ibars, Ali Bin Jassim Al Thani,
Anne-Marie de Chalambert,
Jean-Jacques Duchamp, Chantal du Rivau,
Carlos Fernandez-Lerga Garralda,
Carmina Ganyet I Cirera, Carlos Krohmer,
Luis Maluquer Trepas, Adnane Mousannif,
Nuria Oferil Coll, Anthony Wyand

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Comité exécutif et stratégique

___ *Président :*
Juan José Brugera Clavero

___ *Membres :*
Jean-Jacques Duchamp, Carmina Ganyet I Cirera,
Pere Viñolas Serra

Comité des comptes et d'audit

___ *Président :*
Carlos Fernandez-Lerga Garralda

___ *Membres :*
Anne-Marie de Chalambert,
Jean-Jacques Duchamp,
Carmina Ganyet I Cirera

Comité de rémunérations et de sélection

___ *Président :*
Anthony Wyand

___ *Membres :*
Anne-Marie de Chalambert, Pere Viñolas Serra

Comité des administrateurs indépendants

___ *Membres :*
Anne-Marie de Chalambert, Anthony Wyand

Composition du Conseil d'administration
et des Comités du Conseil au 3 mars 2017.

Faits marquants

En 2016, SFL enregistre une croissance forte, fruit des investissements audacieux réalisés ces cinq dernières années. 2016 est aussi marquée par une belle activité commerciale et par la valorisation de deux immeubles emblématiques du patrimoine de SFL.

Cézanne Saint-Honoré offre un nouvel espace de restauration bénéficiant d'un concept « food » innovant.



— Développement

Un pôle de services haut de gamme pour Cézanne Saint-Honoré

Cézanne Saint-Honoré, centre d'affaires de près de 30 000 m² dans le 8^e arrondissement, monte en gamme avec la création d'un tout nouveau pôle de services dédié aux utilisateurs finaux. Inspirés des codes de l'hôtellerie – avec un auditorium connecté, un salon VIP, un service de conciergerie, et un *corner food* innovant –, ces espaces ont été entièrement repensés par le Studio Putman. Cette stratégie de montée en gamme accompagne l'essor de ces bureaux d'exception. Elle a permis de conclure la signature d'un nouveau bail avec une société de promotion immobilière de premier plan.

— Commercialisation

#cloud.paris 100 % commercialisé

Après Exane (finances), BlaBlaCar (digital), Facebook, #cloud.paris a finalisé sa commercialisation avec Coty (un des leaders mondiaux de l'industrie cosmétique & parfum) quatre mois seulement après sa livraison. L'immeuble confirme ainsi son attrait vis-à-vis des sociétés prestigieuses opérant dans différents secteurs d'activités.

Dans cet ensemble d'une taille rare (35 000 m² en plein cœur de Paris), les clients ne recherchent pas de simples mètres carrés, mais un espace de travail exceptionnel, motivant et stimulant, propice au bien-être des équipes.

— Acquisition post-clôture

Un nouveau centre d'affaires dans l'ouest de la capitale

SFL réalise une acquisition significative : celle du siège historique du groupe SMA (SMABTP, SMAvie). Au cœur du 15^e arrondissement de Paris, avenue Émile Zola, cet immeuble de 21 000 m², situé sur une parcelle arborée de 6 300 m², offre de très belles potentialités. Bénéficiant d'une excel-

lente accessibilité et d'un environnement mixte, il sera entièrement restructuré par SFL, pour devenir un centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale. L'opération, signée en janvier 2017, prendra effet au cours du quatrième trimestre, lorsque SMA aura rejoint son nouveau siège.



Le nouvel accueil du 9 Percier.

— Restructuration

9 Percier, la pépète réinventée

SFL a achevé la rénovation des 6 700 m² de sa récente acquisition (2015), l'immeuble situé avenue Percier. Ce petit ensemble Art déco, articulé autour d'une cour intérieure années 30 – elle aussi entièrement réhabilitée –, a été réinventé. Sa transformation a été réalisée en trois phases, plateau par plateau, pour permettre une commercialisation échelonnée. Une belle pépète parisienne pour les entreprises qui cherchent une alternative aux grands centres d'affaires.

— Résultats

Des agrégats à un taux historiquement élevé

En 2016, SFL enregistre des résultats financiers remarquables. Ses agrégats opérationnels, qui présentent une progression très significative, reflètent la solidité financière de SFL et la justesse des choix d'investissements faits ces dernières années, ainsi que les excellentes performances commerciales réalisées en 2015 et 2016.

198,1 M€

Revenus locatifs
+ 17,4 % vs 2015

100,9 M€

Résultat net récurrent
+ 53,3 % vs 2015

504,1 M€

Résultat net part du Groupe



La stratégie

— Depuis toujours, SFL associe une grande maîtrise dans la valorisation de ses actifs à un esprit entrepreneurial qui lui permettent de rester à l'avant-garde des transformations immobilières les plus ingénieuses.



Au cœur de Paris

79 %

Quartier Central des Affaires (QCA) _____

81 %

bureaux _____

403 700 m²

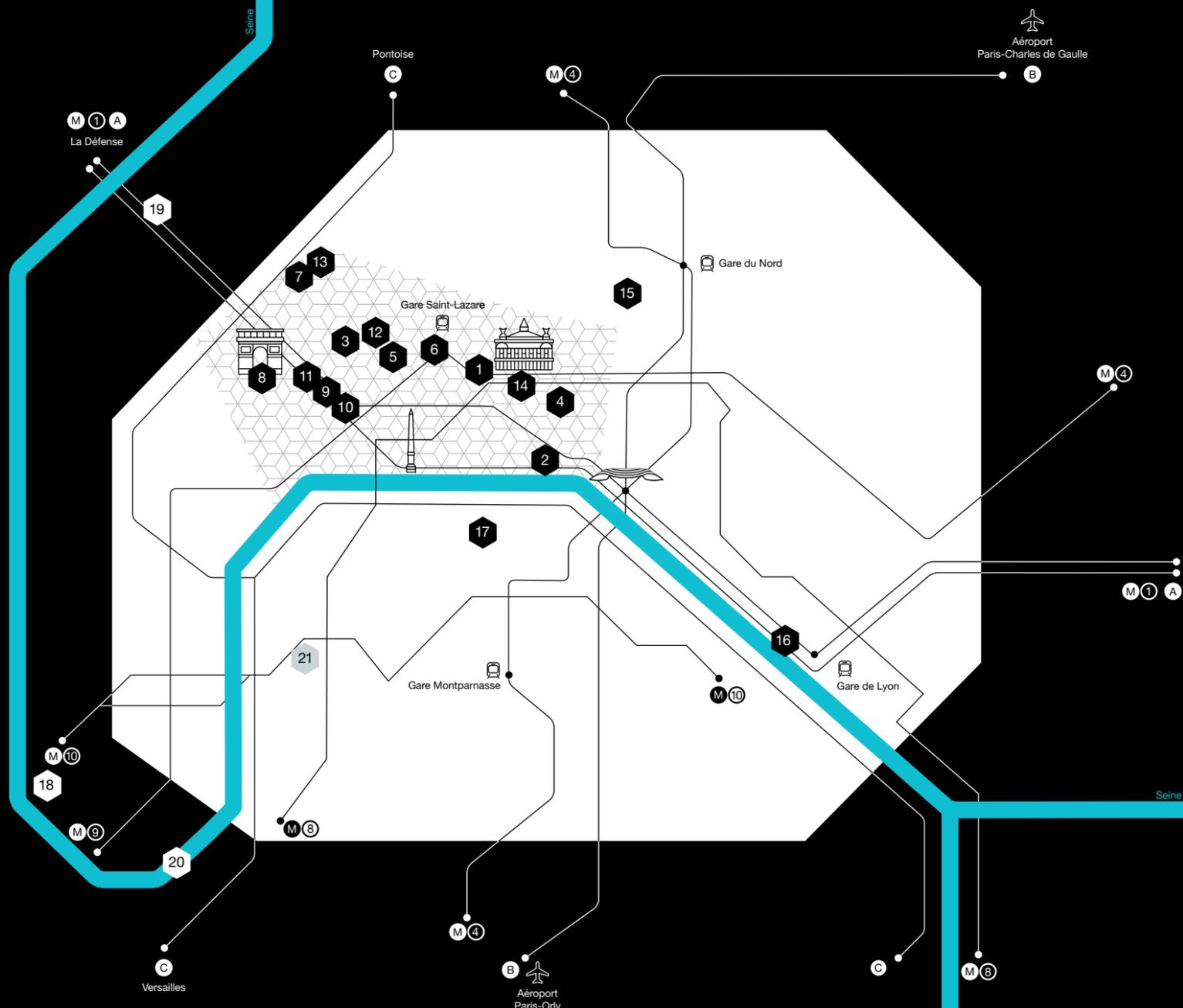
patrimoine _____

- 1 Édouard VII
- 2 Louvre Saint-Honoré
- 3 Washington Plaza
- 4 #cloud.paris
- 5 Cézanne Saint-Honoré
- 6 Haussmann Saint-Augustin

- 7 131 Wagram
- 8 96 Iéna
- 9 90 Champs-Élysées
- 10 Galerie Champs-Élysées
- 11 92 Champs-Élysées
- 12 9 Percier

- 13 112 Wagram
- 14 6 Hanovre
- 15 Condorcet
- 16 Rives de Seine
- 17 103 Grenelle
- 18 In/Out

- 19 176 Charles de Gaulle
- 20 Le Vaisseau
- 21 112 Émile Zola
(hors périmètre 2016)



Acquisition, transformation, valorisation

L'excellence est une affaire d'experts. Pour proposer à ses clients des espaces d'exception, SFL a choisi d'intégrer tous les métiers liés à la chaîne de valorisation d'un actif immobilier. Tout le processus d'acquisition et de transformation d'un bien est ainsi internalisé. Rares sont les foncières qui réunissent autant d'expertises.

___ Acquérir

Le pôle Investissement

Le pôle Investissement de SFL intègre en son sein toutes les expertises liées au processus d'acquisition d'un actif : analyse juridique, immobilière, technique et financière... L'internalisation de toutes ces compétences garantit à SFL une grande indépendance dans le choix de ses investissements et une grande maîtrise des risques.

___ Valoriser et exploiter

Le pôle Asset Management

La compréhension fine des attentes des entreprises et des nouveaux modes d'organisation du travail, en complément de la parfaite connaissance des sites (juridique, financière, stratégique), garantit aux Asset Managers une vision à la fois juste et novatrice des besoins de leurs clients. Dans leur accompagnement au quotidien, ils leur proposent des espaces propices à la créativité et au bien-être de leurs salariés. La gestion de la relation client est au cœur de l'Asset. Ces équipes d'Asset Management s'appuient sur des compétences property et exploitation technique de nos immeubles intégrées.

___ Développer

Le pôle Développement

Pour qu'un lieu de travail devienne aussi un lieu de vie et propose une expérience utilisateur hors du commun, SFL conduit sur ses actifs d'importants travaux de restructuration, voire de transformation. Ils sont menés par le pôle Développement, qui assure également la gestion technique des équipements. Il réalise au préalable toutes les études de faisabilité, de programmation, de conception et les audits d'acquisition (architectural et environnemental) nécessaires. Il prépare également les autorisations administratives.

3

pôles d'expertises intégrées ___

+ 9,4 %

croissance de nos valeurs d'expertise
sur l'année à périmètre constant ___



La recherche de l'excellence

Les six dernières années marquent pour SFL un tournant majeur. Elles sont l'illustration de la stratégie « prime » que poursuit la foncière depuis sa création avec l'acquisition et la valorisation de bâtis hors du commun, tant pour leur emplacement stratégique que leur gabarit, et pour l'audace de leurs transformations.

— SFL s'est toujours concentrée sur les immeubles parisiens aux plus beaux potentiels. Anciens ensembles industriels, immeubles de caractère (Art déco ou haussmannien), monuments historiques... leur emplacement est, pour les entreprises qui les occupent, la promesse d'un environnement de travail exceptionnel pour leurs collaborateurs.

Pour les transformer et les sublimer, SFL s'associe avec des partenaires de premier plan – architectes, designers, concepteurs et architectes d'intérieur, services hôteliers ou de conciergerie, paysagistes, etc. Cherchant à s'affranchir au maximum des contraintes existantes (liées à la structure du bâtiment, à son environnement, à son exposition...), SFL repense toujours en profondeur l'usage d'un bâtiment. Ses équipes s'orientent aussi vers les matériaux les plus nobles et les plus innovants, les services les plus connectés ou les agencements les plus ingénieux.

Washington Plaza et Édouard VII figurent au premier rang des ensembles tertiaires parisiens haut de gamme. En atteste leur excellent taux d'occupation. Cézanne Saint-Honoré, In/Out ou #cloud.paris sont quant à eux parmi les « workplace » dernière génération les plus innovants. Tous ont reçu une certification « BREEAM in-Use » ou « BREEAM construction » et sont aujourd'hui des centres d'affaires emblématiques du savoir-faire de SFL.



In/Out - Boulogne-Billancourt



Washington Plaza - Paris 8e

Cultures de l'innovation

Dans un monde qui évolue de plus en plus vite, où la transformation digitale modifie en profondeur nos façons de travailler ou de consommer l'énergie, les immeubles de bureaux doivent se renouveler. SFL, foncière innovante, accompagne ses clients dans toutes ces transformations.

— Aussi exceptionnel soit-il, par son emplacement, son histoire ou son architecture, un immeuble de bureaux doit surtout répondre au premier besoin des entreprises : offrir des espaces de travail adaptés à leurs activités et leur organisation. SFL recrée ses bâtiments, en sublimant leurs atouts et en s'affranchissant au maximum de leurs contraintes structurelles pour accueillir de nouveaux usages.

La foncière a acquis une grande maîtrise technique pour rendre ses immeubles plus intelligents : matériaux innovants et équipements techniques de haut niveau pour piloter la consommation énergétique de chaque plateau. Les solutions d'aménagements modulables et évolutives ainsi que le développement de l'horizontalité garantissent une grande flexibilité d'installations tout au long de la vie du bail et une réflexion sur les usages de chaque espace pour offrir une nouvelle expérience pour les clients...

Attentives aux tendances émergentes d'organisation du travail, les équipes de SFL innove dans la création d'espaces multi-usages se prêtant à des opportunités de travail informel. Qu'il s'agisse du pavillon de services de In/Out, de l'E-lounge de #cloud.paris, de la galerie interne du Washington Plaza ou du Business Center de Cézanne Saint-Honoré, SFL sait créer des aires de rencontres inattendues, allant parfois à contre-courant des utilisations conventionnelles. Une attention particulière est portée aux matières qui confèrent à chaque lieu une dimension quasi anthropologique : le bois pour son caractère convivial, enveloppant et sécurisant, la pierre pour sa noblesse, le verre, pour ses jeux de transparence... Touche finale de la performance et de la modernité des bâtiments, les services proposés par SFL intègrent des services empruntés aux codes de l'hôtellerie haut de gamme : business center ultramodernes, services de conciergerie, restauration ou salles de sport... Avec SFL, l'immeuble de travail devient aussi un lieu de vie d'une qualité incomparable.

97 %

taux d'occupation —



#cloud.paris - Paris 2°

RSE & Smart building

Chaque acquisition et chaque transformation sont pour SFL l'occasion d'exprimer son engagement en faveur d'un secteur de l'immobilier à la fois plus responsable et plus performant.

— SFL mène depuis 2011 une stratégie RSE ambitieuse et exigeante. Elle intègre sur toute sa chaîne de valeur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'utilisation de technologies et de matériaux innovants tout comme la mise en place d'outils de pilotage énergétiques performants apportent non seulement une grande liberté d'aménagement aux clients mais aussi une efficacité opérationnelle et énergétique maximale. En ligne avec les attentes et les préoccupations de ses clients, SFL contribue à la montée en puissance de l'immobilier durable. C'est dans cette optique que SFL a, par exemple, réorganisé l'immeuble 9 Percier, où chaque plateau a été restructuré indépendamment des autres (avec sa propre centrale de climatisation, des outils de pilotage énergétiques ad hoc...). Objectif : garantir une consommation d'énergie en fonction des besoins du plateau et non de l'immeuble. SFL veille également à la réintégration de la biodiversité en milieu urbain. Plus de la moitié des immeubles bénéficient d'un environnement végétalisé extérieur : mur végétal, jardin, terrasses végétalisées...

— Fondation Palladio Construire la ville de demain

SFL est partenaire et mécène de la Fondation Palladio, qui réunit des entreprises de l'industrie immobilière engagées dans une réflexion sur la construction des villes de demain et de leurs lieux de vie. Deux actions, parmi d'autres, soutenues par SFL en 2016 : la réalisation du 5^e cycle annuel de l'Institut Palladio des Hautes Études sur l'Immobilier et la Cité ; et le développement des outils du pôle Avenir Palladio à destination des étudiants.

— **BIM**
SFL applique depuis 2016 le processus de conception BIM – *Building Information Modeling* (modélisation des données du bâtiment) – qui offre une représentation du bâtiment en 3D et intègre pour chaque élément une mini-base de données intelligentes. Cette nouvelle approche, qui permet la prise en compte et l'analyse d'informations cruciales, garantit une conception de meilleure qualité et une détection anticipée des points de blocages, bien avant la mise en chantier. Maîtrises d'œuvre et d'ouvrage travaillent ainsi plus étroitement tout au long de la vie d'un projet.

— **MEX**
SFL poursuit le déploiement de sa plateforme web de maîtrise de l'exploitation, MEX, avec l'intégration de nouveaux critères (satisfaction client, performance technique, maîtrises risques et sécurité, faits marquants comme les certifications...). 100 % des immeubles en gestion SFL utilisent cette plateforme, qui associe des partenaires de gestion d'immeubles extérieurs de premier choix.

— BREEAM Awards 2017 SFL lauréate

Lors de la cérémonie des « BREEAM Awards 2017 », qui s'est tenue à Londres en mars 2017, SFL a reçu un Award « Corporate Investment in Responsible Real Estate ». Ce prix récompense l'engagement des sociétés pour un immobilier durable et l'atteinte d'objectifs de performance par les certifications et labels environnementaux sur leurs portefeuilles d'actifs.

100 %

du patrimoine exploité par SFL est certifié **BREEAM in-Use international (BIU)** au niveau minimum « Very good » international _____

Label « **Green Star** » du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) depuis 2014 _____



3

L'expérience client

— Les solutions d'avenir se construisent avec nos clients. À taille humaine, à l'écoute et innovante, l'équipe SFL explore pour eux, et avec eux, toutes les évolutions possibles qui contribueront à la qualité de leurs bureaux.



Pour un modèle plus souple et plus agile

Depuis l'acquisition jusqu'à la commercialisation d'un immeuble, toute la stratégie de SFL est orientée vers la satisfaction de ses clients. C'est pourquoi SFL s'intéresse de très près aux attentes, aux besoins et aux exigences des entreprises en matière d'immobilier tertiaire.

À quel point l'accessibilité et la localisation d'un immeuble participent-elles au bien-être au travail ? En quoi les bureaux contribuent-ils à la performance de l'entreprise ? Comment concourent-ils à son attractivité auprès des jeunes talents ? Comprendre les transformations à l'œuvre dans le monde du travail est essentiel. C'est pourquoi SFL conduit chaque année une étude majeure qui lui permet d'analyser les critères les plus importants aux yeux des salariés.

— Outre la réalisation d'une enquête qui mesure la satisfaction des clients des immeubles SFL, la société réalise en partenariat avec l'Ifop le baromètre ParisWorkPlace qui évalue, quant à lui, les critères qui impactent le quotidien des salariés parisiens (accessibilité, *open space* ou bureaux fermés, types de services attendus, environnement proche et typologie des quartiers, etc.). Pour la première fois, ce sondage s'est aussi intéressé en 2016 aux attentes des salariés londoniens et aux caractéristiques de l'immobilier tertiaire de la capitale britannique. Avec près de 3 000 salariés interrogés à Paris et Londres, ParisWorkPlace est l'une des plus vastes enquêtes d'opinion réalisées sur la perception de salariés sur leur lieu de travail.



9 Percier - Paris 8^e

Chaque édition de l'enquête SFL et de l'étude ParisWorkPlace est une nouvelle occasion de comprendre et d'analyser les critères les plus importants aux yeux des entreprises et des salariés. Cette capacité d'analyse permet à SFL de préserver ce qui fait la spécificité de son modèle : sa souplesse et son agilité.

Enquête de satisfaction Patrimoine SFL

96 %

des collaborateurs sont satisfaits ou très satisfaits de leur immeuble.

78 %

des collaborateurs considèrent que leurs bureaux ont un impact positif sur la motivation des équipes.

83 %

des collaborateurs plébiscitent la localisation comme un atout majeur.

Étude ParisWorkPlace – match Paris-Londres

42 %

des Parisiens considèrent que le bureau est un lieu de vie sociale avec les collègues contre 18 % pour les Londoniens.

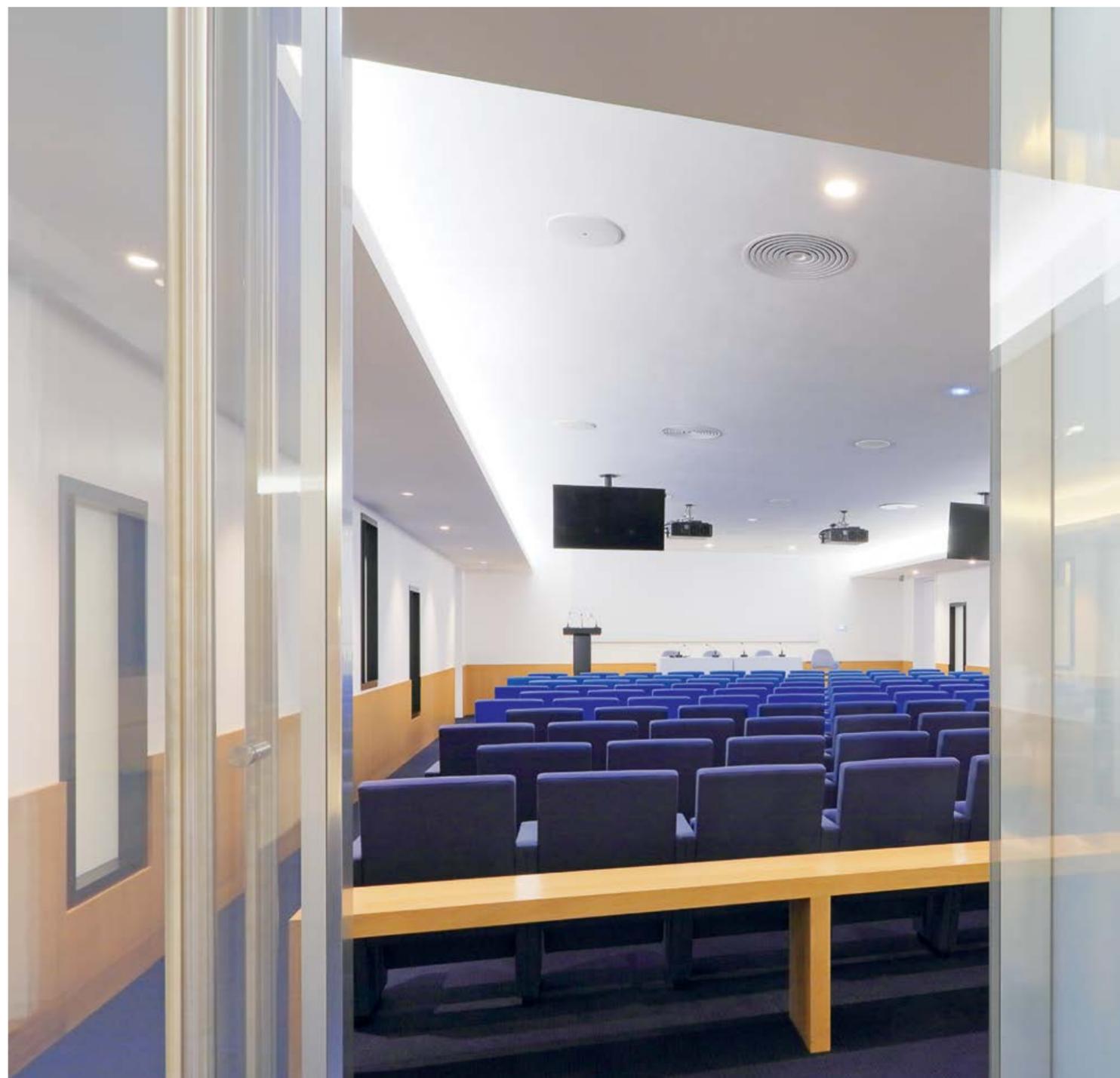
80 %

des Parisiens estiment que leurs bureaux ont un impact sur la performance de l'entreprise contre 53% des Londoniens.

89 %

des Parisiens estiment que leurs bureaux impactent leur bien-être (64 % des Londoniens),

Étude SFL-Ifop - ParisWorkPlace : 2 876 salariés (1 874 Parisiens, 1 002 Londoniens), réalisée entre le 1^{er} février et 16 mars 2016.
Panel SFL – Enquête de satisfaction : Patrimoine SFL - 2015
331 répondants (50 % d'hommes, 50 % de femmes, 75 % de cadres).



Cézanne Saint-Honoré : revalorisation des parties communes avec la création d'un auditorium de 100 places et de salles de réunion dédiées aux locataires de l'immeuble.

Pour simplifier la vie des clients

En transformant ses immeubles, SFL crée de la valeur aussi bien pour son patrimoine, que pour ses clients. Cette valeur créée se nourrit à la fois des investissements engagés, souvent très importants, mais aussi de la qualité des services déployés autour et dans chaque immeuble.

— SFL sait combien l'environnement proche des bureaux est essentiel pour les salariés parisiens. 83 % apprécient leur quartier pour les lieux de restauration qui se situent à proximité, 82 %, pour ses commerces et ses services. La position centrale des bureaux ou des centres d'affaires est donc déterminante et le premier des critères pour SFL. 92 % de son patrimoine est situé au cœur de Paris, dans des quartiers mixtes dynamiques. SFL sait aussi que plus le quotidien des salariés est facilité, plus ils apprécient leur lieu de travail, plus ils sont productifs. Elle leur simplifie donc la vie avec des services haut de gamme intégrés (business center, restauration, salles de sport, conciergerie...). Ses équipes ont aussi créé Services by SFL, une plateforme qui répertorie l'ensemble des services connectés, immeuble par immeuble : moyens de transport, services de restauration sur place ou alentour, commerces et équipements présents dans leur environnement immédiat, etc. Toujours pour simplifier la vie des salariés et rendre leur journée de travail plus agréable.

SFL 360

Créer de la valeur, c'est également simplifier la vie des entreprises avant leur installation. En 2016, SFL a donc créé SFL 360, pour proposer à ses clients de prendre en charge à leur place le suivi de leurs travaux d'aménagement, à l'intérieur de leurs plateaux (agencement, organisation, mobilier...). Avec cette nouvelle offre de services transversale, SFL garantit aux futurs occupants une livraison clés en main de leurs bureaux, prolongeant ainsi sa mission d'accompagnement auprès de ses clients, bien au-delà du projet architectural d'origine.

Pour des clients d'exception

Le portefeuille de clients de SFL est à l'image de son patrimoine, « prime » et exceptionnel : il compte parmi les meilleures entreprises de leur secteur.

Sociétés prestigieuses opérant dans la finance, le conseil, le digital ou les médias, cabinets d'avocats, acteurs majeurs de l'immobilier ou de l'industrie, géants de la nouvelle économie, du luxe ou de la mode, sociétés d'assurance... Tous ont choisi SFL pour son audace, sa grande compréhension des enjeux d'image et de productivité des entreprises et, bien sûr, pour la grande qualité de ses immeubles de bureaux. SFL partage avec eux des convictions fortes : que le lieu de travail impacte directement le bien-être des salariés, qu'il incarne l'image de l'entreprise et l'améliore, qu'il est facteur de motivation et de fidélisation des talents...

Une adaptation dynamique aux besoins des clients

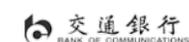
Entourés par les équipes de l'Asset Management de SFL, les clients bénéficient d'un accompagnement sur mesure pour les aider à faire évoluer leurs locaux en même temps que leurs besoins. Cette démarche facilite aussi la recherche de nouveaux emplacements dans les centres d'affaires multilocataires et simplifie les démarches des entreprises qui cherchent à agrandir ou réduire leurs surfaces de travail. Cette mission d'accompagnement est soutenue par le développement des métiers d'Asset et Property Management au sein même de SFL.



Peter Lübker
Head of Buildings, Logistics & Services, OCDE

“ En faisant appel à SFL, nous cherchions un site qui soit à la fois proche de notre siège, moderne, spacieux et très bien équipé. En arrivant dans les murs, nous avons trouvé bien plus que cela : In/Out est un bâtiment hors du commun. Il a beaucoup de style, il est convivial, ouvert, innovant et flexible. Il nous a même aidés à faire évoluer notre façon de travailler. Notre organisation bouge, et In/Out bouge avec elle. Le lien qui s'est installé avec SFL s'apparente aujourd'hui davantage à un partenariat qu'à une relation commerciale classique. L'équipe SFL a pris le temps de comprendre nos besoins et sait comment faire évoluer le bâtiment pour faire aboutir nos projets. Le centre de services d'In/Out, qui sera d'ailleurs bientôt certifié pour accueillir du public comme nous le souhaitons, en est l'une des illustrations. ”

FINANCE/ ASSURANCE



AVOCATS/ CONSEILS



MODE



DIGITAL/MÉDIA



PARAPUBLIC



INDUSTRIE



IMMOBILIER



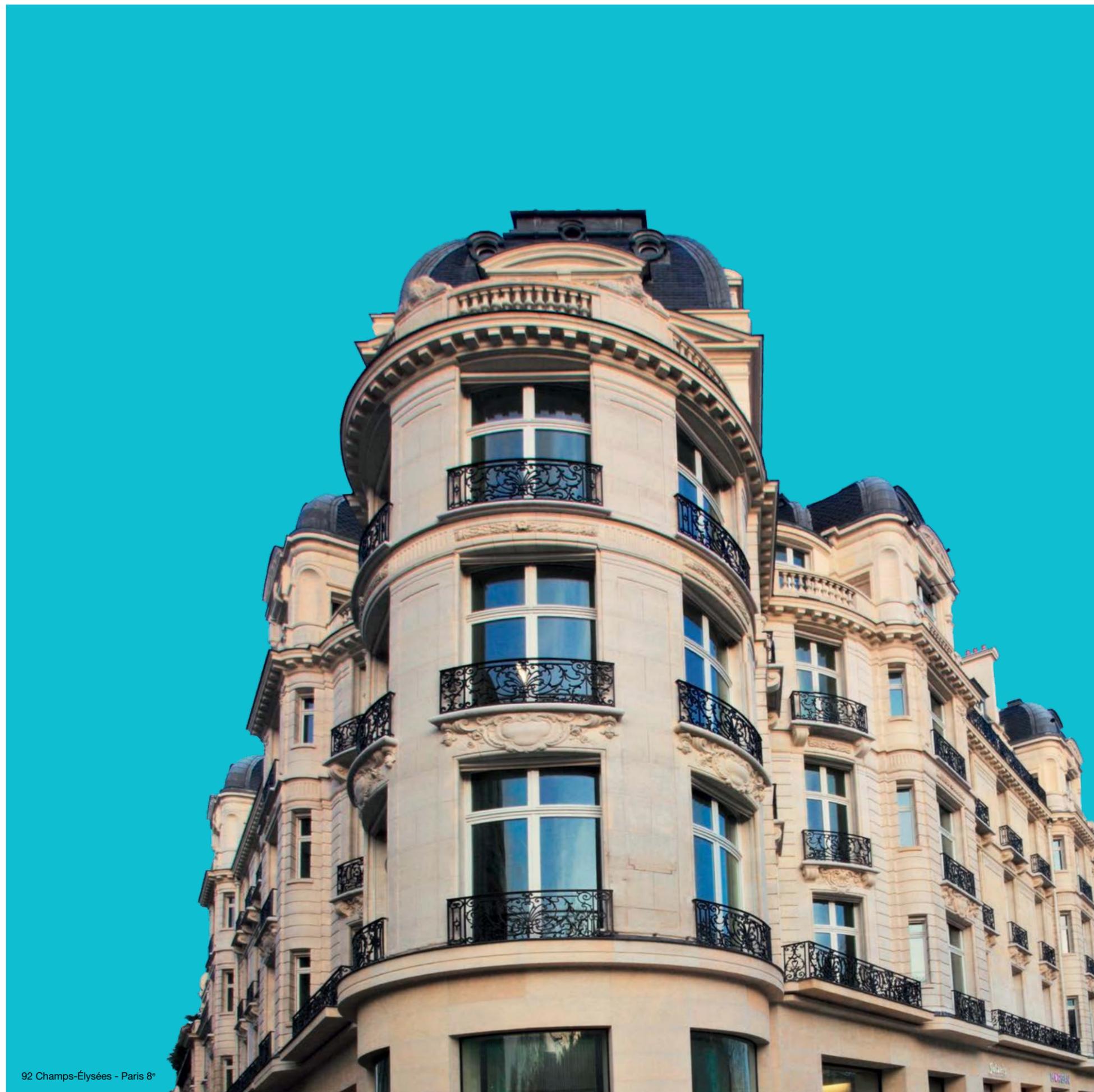
AUTRES



4

Le Paris Scope

— Immeubles de caractère ou contemporains,
anciens industriels réhabilités, bâtiments historiques...
Découvrez les adresses d'exception de SFL.



92 Champs-Élysées - Paris 8^e



Édouard VII



Haussmann Saint-Augustin



Louvre Saint-Honoré



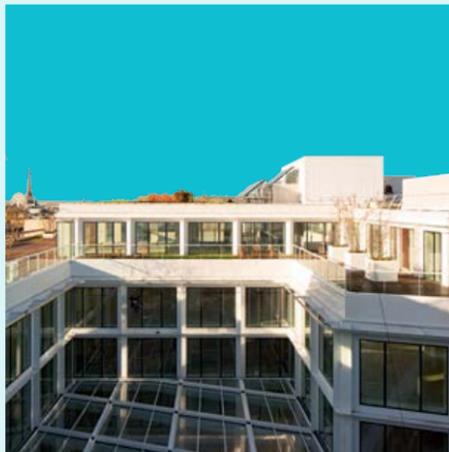
Washington Plaza



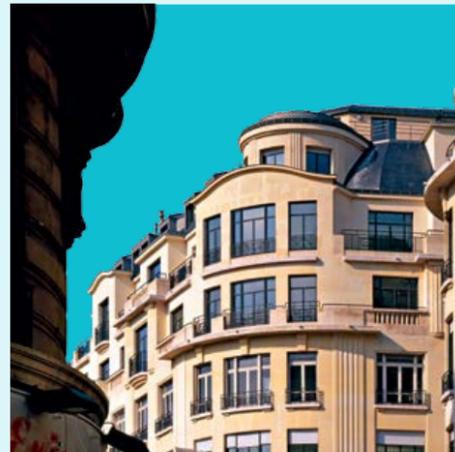
131 Wagram



96 Iéna



#cloud.paris



Cézanne Saint-Honoré



90 Champs-Élysées



Galerie Champs-Élysées

1 ÉDOUARD VII

16-30, boulevard des Capucines,
75009 Paris

Année d'acquisition } 1999
Principaux clients } Ashurst, Bird&Bird,
Klépierre, l'Olympia et Boulanger
Superficie } 54 100 m²
Certification } BREEAM in-Use

D'une surface d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien « Édouard VII » est situé au cœur d'un des quartiers les plus vivants de Paris. Son emplacement et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. Au 3^e trimestre 2016, la mise en couleurs des façades des boutiques de la rue Édouard VII a été réalisée, insufflant un aspect moderne et attractif.

3 WASHINGTON PLAZA

38-44, rue Washington,
75008 Paris

Année d'acquisition } 2000
Principaux clients } Candriam,
Lagardère et Misys
Superficie } 47 000 m²
Certification } BREEAM in-Use

Avec une emprise foncière de 8 000 m² à proximité immédiate des Champs-Élysées, le « Washington Plaza » figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens. Un ambitieux projet de rénovation a été réalisé récemment pour transformer radicalement le fonctionnement, l'identité et l'image de ce site.

5 CÉZANNE SAINT-HONORÉ

1-6, rue Paul Cézanne,
75008 Paris

Années d'acquisition } 2001 et 2007
Principaux clients } APAX, Freshfields, LEK
et Quartus
Superficie } 29 000 m²
Certification } BREEAM in-Use

Cet ensemble immobilier exceptionnel constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 m de long. Fin 2016, l'immeuble s'est doté d'un nouveau pôle de services dédié aux usagers. Inspirés des codes de l'hôtellerie, les lieux ont été entièrement repensés par le Studio Putman, et offrent un espace de restauration bénéficiant d'un concept « food », d'un auditorium équipé de 100 places, de salles de réunion, d'un salon VIP et d'une conciergerie.

2 LOUVRE SAINT-HONORÉ

2, place du Palais-Royal,
75001 Paris

Année d'acquisition } 1995
Principaux clients } Fast Retailing,
GIE Cartes bancaires, Hugo Boss, IEDOM,
Proparco et Swiss Life Asset Managers
Superficie } 47 700 m²
Certification } BREEAM in-Use

Cet immeuble, doté d'un emplacement de première catégorie, face au Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m²/plateau. L'artiste François Morellet a sublimé le bâtiment en effectuant une intégration architecturale d'une œuvre éphémère nommée « Grandes ondes ».

4 #CLOUD.PARIS

81-83, rue de Richelieu,
75002 Paris

Année d'acquisition } 2004
Clients } BlaBlaCar, Coty, Exane et Facebook
Superficie } 35 000 m²
Certifications } BREEAM Construction,
BREEAM in-Use, HQE®, LEED®

#cloud.paris, véritable centre d'affaires de dernière génération, en plein cœur de Paris, propose une offre de bureaux innovante, esthétique, flexible et visant l'excellence environnementale. Livré en novembre 2015, il accueille des sociétés très prestigieuses telles que BlaBlacar, Exane... Il s'est illustré en remportant le trophée des SIIC 2015 « Ville & Avenir » et le MIPIM Awards 2016 « Best Office & Business Development ».

6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN

104-110, boulevard Haussmann,
75008 Paris

Années d'acquisition } 2002 et 2004
Principal client } AG2R La Mondiale
Superficie } 13 400 m²
Certification } BREEAM in-Use

En 2007, SFL a transformé quatre immeubles du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing. D'une surface de plus de 13 000 m² sur 7 étages, qui se déploie sur un linéaire de façade de 82 mètres en pierre de taille, il s'articule autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière.

8 96 IÉNA

96, avenue d'Iéna,
75016 Paris

Années d'acquisition } 2001 et 2007
Principaux clients } Générale de Santé
et Primonial
Superficie } 8 900 m²
Certification } BREEAM in-Use

Remarquablement situé à proximité immédiate de la place de l'Étoile, cet immeuble de 6 étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement proposant 3 façades sur rue, ce qui lui octroie une visibilité rare.

10 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES

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

Année d'acquisition } 2002
Principaux clients } H&M, Häagen-Dazs,
L'Occitane, McDonald's, Minelli, Paul et Promod
Superficie } 8 700 m²
Certification } BREEAM in-Use

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 avec son style épuré. Fin 2016, SFL a lancé une activité de commerces éphémères pour pérenniser le flux et assurer l'attractivité commerciale de la galerie.

7 131 WAGRAM

131, avenue de Wagram,
75017 Paris

Année d'acquisition } 1999
Client } TV5 Monde
Superficie } 9 200 m²
Certification } BREEAM in-Use

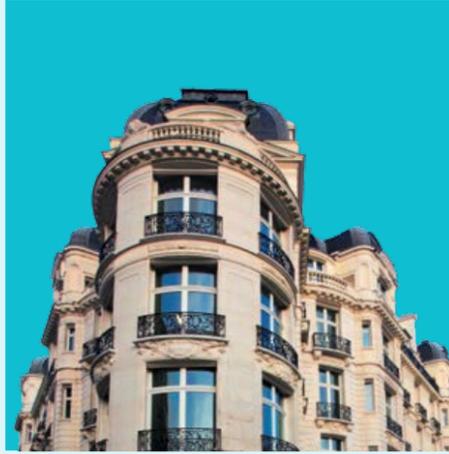
Cet immeuble, doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, se compose de 9 niveaux de bureaux élevés sur 5 sous-sols. Il comporte des plateaux lumineux d'environ 800 m² avec des aménagements flexibles, un auditorium, un restaurant... TV5 Monde a renouvelé son bail pour une durée de 12 ans ferme.

9 90 CHAMPS-ÉLYSÉES

90, avenue des Champs-Élysées,
75008 Paris

Années d'acquisition } 2002 et 2009
Principaux clients } McKinsey, National Bank
Of Kuwait et Bank of Communications
Superficie } 8 900 m²
Certification } BREEAM Construction,
BREEAM in-Use

Situé au-dessus de la galerie des Champs-Élysées, cet immeuble contemporain dispose d'une façade ornée d'une pierre de taille utilisée dans les plus beaux bâtiments haussmanniens et récemment métamorphosée par Jean Nouvel. Le bâtiment, qui a fait l'objet d'une restructuration soignée, présente de très beaux plateaux lumineux de 1 200 m².



92 Champs-Élysées



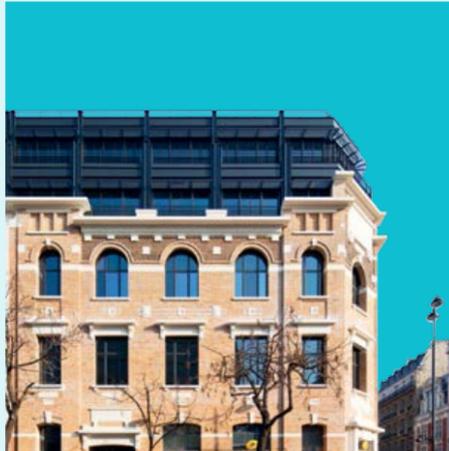
9 Percier



Rives de Seine



103 Grenelle



112 Wagram



6 Hanovre



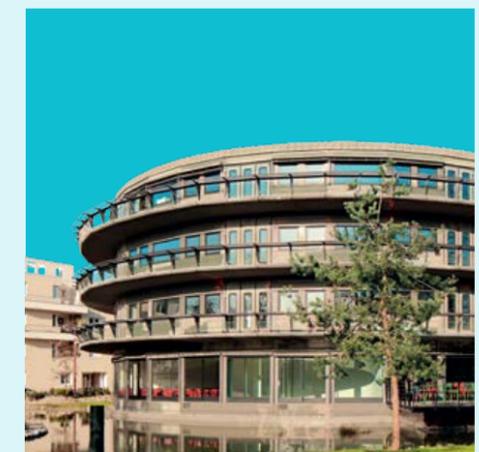
In/Out



Condorcet



176 Charles de Gaulle



Le Vaisseau

11 92 CHAMPS-ÉLYSÉES

92, avenue des Champs-Élysées,
75008 Paris

Année d'acquisition } 2000
Principal client } **Zara**
Superficie } **7 700 m²**
Certifications } **HQE[®], BREEAM in-Use**

Site de la résidence de Thomas Jefferson pendant son séjour à Paris de 1785 à 1789, c'est l'un des immeubles les mieux placés des Champs-Élysées, à l'angle de la rue de Berri. Il a fait l'objet d'une restructuration globale pour lui rendre tout son prestige et a été livré fin 2012 avec des bureaux certifiés HQE[®].

13 112 WAGRAM

108-112, avenue de Wagram,
75017 Paris

Année d'acquisition } 2008 en VEFA
Principal client } **Zurich France**
Superficie } **6 000 m²**
Certifications } **HQE[®], BREEAM in-Use**

Niché entre la place de l'Étoile et la porte de Champerret, le « 112 Wagram » se distingue par l'élégance de son architecture industrielle, son design intérieur contemporain, l'utilisation de matériaux nobles, mais aussi par sa volumétrie intérieure : près de 4 mètres de hauteur sous plafond aux R+1 et R+2, trois grandes terrasses et une cour intérieure.

15 CONDORCET

4-8, rue Condorcet,
75009 Paris

Année d'acquisition } 2014
Client } **GrDF**
Superficie } **24 900 m²**
Certification } **BREEAM in-Use**

L'ensemble immobilier date de la fin du XIX^e siècle et est composé de 7 bâtiments. Il reste très empreint d'histoire grâce à la conservation d'éléments historiques. L'intérieur des bâtiments comprend un grand nombre de caractéristiques néoclassiques, telles que des colonnes sculptées, plafonds peints ou encore de nombreux éléments de décoration en marbre et boiseries.

12 9 PERCIER

9, avenue Percier,
75008 Paris

Année d'acquisition } 2015
Principal client } **Fondation EDF**
Superficie } **6 700 m²**

Acquis en 2015 et ayant bénéficié d'une rénovation lourde en 2016, le 9 Percier est un immeuble de bureaux de 6 700 m², situé en plein cœur du Quartier Central des Affaires parisien. Il bénéficie d'excellentes qualités intrinsèques (bâtiment Art déco, cours historiques, double hall, plateaux de 800 m², hauteurs sous plafond exceptionnelles, luminosité).

14 6 HANOVRE

6, rue de Hanovre,
75002 Paris

Année d'acquisition } 1958
Client } **Pretty Simple**
Superficie } **4 600 m²**
Certification } **BREEAM in-Use**

Au cœur de la Cité financière, derrière une façade « Art nouveau », cet immeuble de 1908, inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, est l'œuvre de l'architecte Adolphe Bocage. Il comporte un vaste hall d'entrée donnant sur un grand escalier en fer à cheval. Le béton de la façade du hall d'entrée et de la cage d'escalier est habillé de grès signés Alexandre Bigot.

16 RIVES DE SEINE

68-74, quai de la Râpée,
75012 Paris

Année d'acquisition } 2004
Client } **Natixis**
Superficie } **22 700 m²**
Certification } **BREEAM in-Use**

Situé en bord de Seine à proximité immédiate de la gare de Lyon et du noyau de transports en commun, cet immeuble a été érigé en 1974 et rénové en 2000. Cet édifice de 16 étages dominant la Seine bénéficie d'un vaste hall.

18 IN/OUT

46, quai Le Gallo,
92100 Boulogne-Billancourt

Année d'acquisition } 2000
Principaux clients } **OCDE**
Superficie } **36 600 m²**
Certifications } **BREEAM construction, BREEAM in-Use, HQE[®], LEED[®]**

SFL a récemment restructuré les 35 000 m² de ce patrimoine industriel et culturel, dont l'histoire est remarquable, pour inventer un ensemble immobilier de bureaux certifié HQE[®], BREEAM[®] et LEED[®], entièrement neuf, tout en gardant un lien avec la mémoire du lieu. Le bâtiment principal est dédié aux bureaux, auquel vient s'adjoindre une nouvelle construction au design très contemporain abritant un centre de conférences international.

20 LE VAISSEAU

2, allée des Moulineaux,
92130 Issy-les-Moulineaux

Année d'acquisition } 2006
Superficie } **6 300 m²**
Certification } **BREEAM in-Use**

Situé sur l'île Saint-Germain, l'immeuble « Le Vaisseau » tient son nom de sa forme atypique. Sa façade évoque une architecture navale avec une toiture amovible qui peut s'ouvrir sur toute sa longueur. Le site vient d'être rénové pour le réintégrer pleinement dans son environnement en réinterprétant le concept initial.

17 103 GRENELLE

103, rue de Grenelle,
75007 Paris

Année d'acquisition } 2006
Principaux clients } **Amiral Gestion, ESMA, Molotov TV, Regus et Shinsegae**
Superficie } **18 900 m²**
Certifications } **HQE[®], BREEAM in-Use**

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. L'immeuble de près de 20 000 m² développe des bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE[®].

19 176 CHARLES DE GAULLE

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

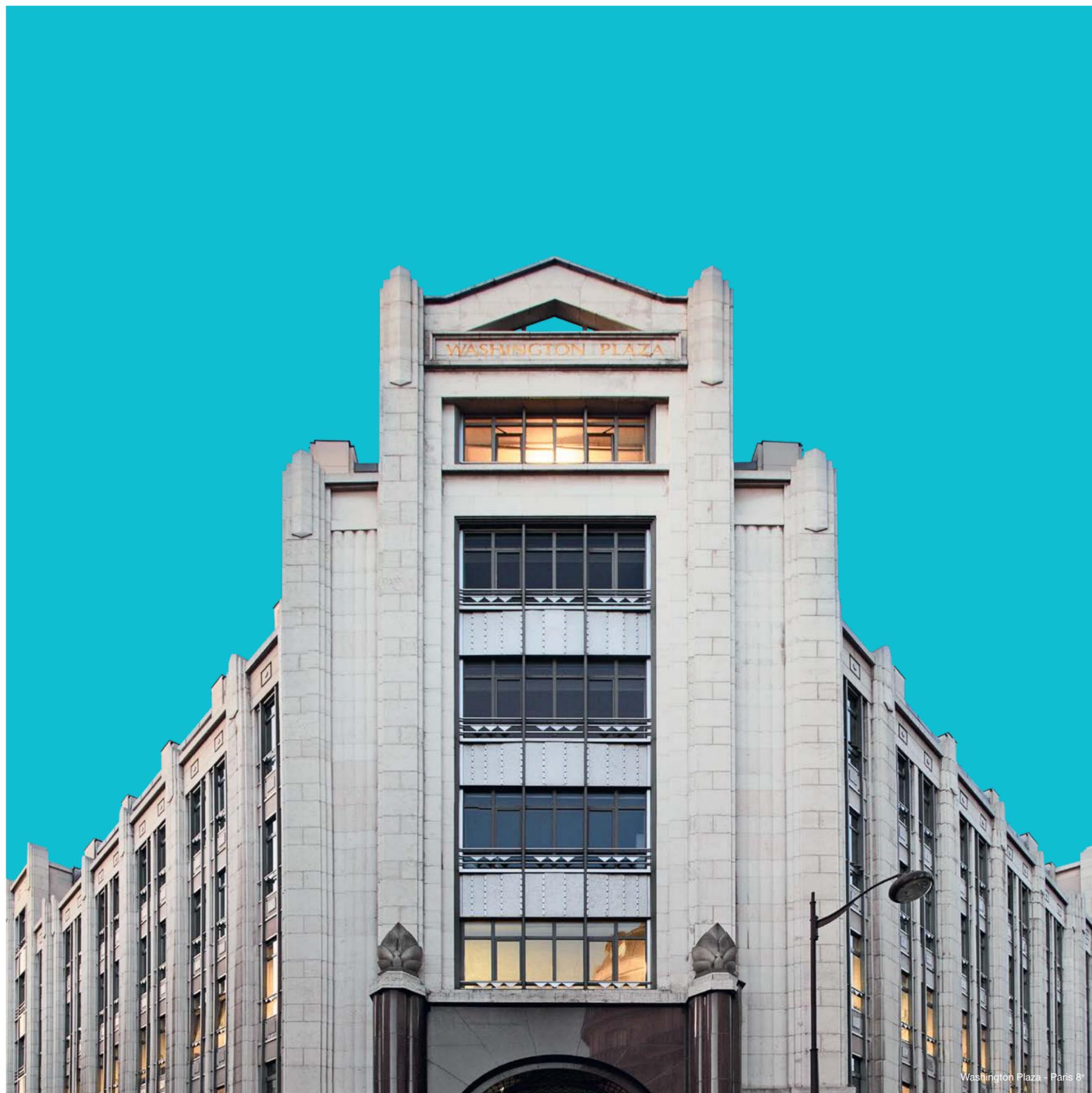
Année d'acquisition } 1997
Principaux clients } **Hudson et Sacem**
Superficie } **7 400 m²**
Certification } **BREEAM in-Use**

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

5

L'activité

— Après cinq années d'investissements particulièrement importants, SFL présente des agrégats opérationnels remarquables.



Commercialisation

En 2016, le marché locatif est en progression en volume avec 2,4 millions de m² commercialisés en Île-de-France mais c'est un marché toujours sélectif. Le taux de vacance en Île-de-France au 31 décembre 2016 est au plus bas depuis 2009 à 6,2 %. Dans Paris intra-muros, ce même taux baisse à 3,1 %.

Un taux d'occupation record

— Dans ce contexte, SFL a signé de nombreux baux en 2016, représentant environ 34 000 m² de surfaces. À noter, en particulier, les opérations suivantes :

- la finalisation de la commercialisation de l'immeuble #cloud.paris, en mars 2016, avec la location de près de 3 000 m² à Coty,
- la prise à bail, par Quartus, de 2 600 m² dans l'immeuble Cézanne Saint-Honoré,
- la commercialisation à divers locataires de 9 400 m² dans le Washington Plaza,
- la commercialisation à divers locataires de 4 300 m² dans le 103 Grenelle,
- la commercialisation de près de 2 100 m² dans l'immeuble 9 Percier, dont les plateaux ont fait l'objet d'une rénovation complète.

Les commercialisations 2016 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 631 €/m² et de 548 €/m² en économique, illustration de la capacité de SFL à maintenir, grâce à la qualité et à la rareté de ses produits, des niveaux de loyers élevés et à contenir les mesures d'accompagnement.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint 97,0 % contre 95,6 % un an plus tôt, la vacance financière (EPRA Vacancy rate) s'établissant à 3,1 % contre 5,1 % au 31 décembre 2015, autre illustration de l'excellente attractivité du patrimoine de SFL.

97,0 %

taux d'occupation physique —

3,1 %

taux de vacance financière EPRA —



103 Grenelle - Paris 7^e

Développement

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2016 s'élèvent à 66 millions d'euros et concernent des investissements résiduels sur les grands développements désormais achevés ainsi que diverses opérations telles que la revalorisation des parties communes de l'immeuble Cézanne Saint-Honoré, ou la rénovation de l'immeuble Percier acquis en juin 2015.

Acquisition en 2017

_____ Le pipeline de développement au 31 décembre 2016 porte sur environ 6 % du patrimoine de SFL et concerne principalement la partie commerciale de l'immeuble Louvre Saint-Honoré dont la phase de montage administratif du projet est en cours de finalisation.

SFL dispose d'une capacité significative pour de nouvelles opérations de développement. C'est

dans cette optique qu'elle a finalisé, en janvier 2017, l'acquisition, pour 165 millions d'euros, du siège historique de la SMA, immeuble de bureaux d'environ 21 000 m² situé dans le 15^e arrondissement de Paris qui sera entièrement restructuré par SFL. L'opération prendra effet à l'issue du déménagement de la SMA pour son nouveau siège, qui doit intervenir au cours du quatrième trimestre 2017.



Création d'un business center privatif dans Cézanne Saint-Honoré.



Rénovation du 9 Percier.



Obtention autorisations administratives pour le Louvre Saint-Honoré.

66 M€

investis à Paris en 2016 _____

25 000 m²

de surfaces en développement au 31 décembre 2016 _____

Revenus locatifs

Les revenus locatifs s'élèvent à 198,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 168,8 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une progression de 29,3 millions d'euros (+ 17,4 %), conséquence, notamment, de la politique de restructuration du patrimoine et de la commercialisation, en fin d'année 2015, des immeubles In/Out et #cloud.paris.

Des revenus locatifs en hausse

À périmètre constant, les loyers progressent de 10,8 millions d'euros (+ 7,1 %) du fait de la location à effet au 1^{er} septembre 2015 de l'immeuble In/Out, et des nouvelles locations intervenues en 2015 et 2016, notamment sur l'immeuble Washington Plaza.

Les loyers des immeubles en développement sur les périodes considérées augmentent de 14,7 millions d'euros, du fait notamment de l'immeuble #cloud.paris, livré en novembre 2015 et intégralement loué.

L'acquisition de l'immeuble Percier, en juin 2015, génère une progression des loyers de 0,6 million d'euros en 2016.

Enfin, la perception d'indemnités, notamment suite à la résiliation anticipée d'un bail sur le 103 Grenelle, génère une hausse de revenus de 3,2 millions d'euros sur 2016.

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

Immeubles	2016	2015	2014
Édouard VII	27,7	24,2	21,5
Washington Plaza	21,4	18,6	22,4
#cloud.paris	16,6	1,0	-
Cézanne Saint-Honoré	14,0	16,2	15,4
Louvre Saint-Honoré	13,2	9,8	11,2
In/Out	13,0	2,7	- 2,2
Galerie Champs-Élysées	11,4	12,5	12,1
92 Champs-Élysées	10,5	10,4	10,3
Rives de Seine	10,3	10,2	10,1
Haussmann Saint-Augustin	9,6	9,5	9,5
Condorcet	9,2	8,7	0,7
103 Grenelle	9,1	8,0	8,7
90 Champs-Élysées	6,7	5,8	1,6
96 Iéna	4,2	3,8	4,1
131 Wagram	4,1	5,4	4,4
112 Wagram	3,2	3,1	3,0
176 Charles de Gaulle	2,8	2,6	2,6
6 Hanovre	1,3	1,3	1,3
9 Percier	1,2	0,8	-
Le Vaisseau	0,0	0,4	1,9
Immeubles SFL au 31 décembre	189,4	155,1	138,4
Frais généraux et divers	- 18,2	- 18,4	- 16,1
TOTAL EBITDA	171,2	136,7	122,3

198,1 M€
revenus locatifs consolidés

+ 17,4 %
croissance des revenus locatifs

+ 7,1 %
croissance des revenus locatifs
à périmètre constant

Valeur du patrimoine

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31 décembre 2016 à 5 736 millions d'euros en valeur de marché hors droits et à 6 092 millions d'euros en valeur de remplacement, droits inclus.

Une nouvelle progression des valeurs d'expertises

La valeur du patrimoine a donc progressé de 9,4 % par rapport au 31 décembre 2015, pour un périmètre inchangé.

Cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient pour partie des investissements réalisés en 2016 dans les immeubles (66 millions d'euros) et de la création de valeur associée à ces développements et, par ailleurs, de l'appréciation des immeubles liée à un nouveau resserrement

des taux de rendement constaté sur le marché de l'investissement pour les actifs de grande qualité et à l'amélioration des conditions locatives.

Au 31 décembre 2016, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA) de la Société s'élève à 3 082 millions d'euros, soit 66,2 euros par action, contre 58,5 euros par action au 31 décembre 2015, en progression de 13,3 %.

5,7 Md€ (HD)
valeur patrimoine

403 700 m²
surface totale

Actif Net Réévalué (en millions d'euros)

	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Capitaux propres part du Groupe	3 123	2 713	2 325
Autocontrôle et stock-options	14	17	14
Plus-values latentes	16	14	9
Annulation JV instruments financiers	0	0	2
Annulation impôts différés	81	102	83
ANR EPRA	3 234	2 845	2 432
ANR EPRA / action	69,5 €	61,2 €	52,3 €
JV instruments financiers	0	0	- 2
JV dette taux fixe	- 71	- 23	- 51
Impôts différés	- 81	- 102	- 83
ANNNR EPRA	3 082	2 721	2 297
ANNNR EPRA / action	66,2 €	58,5 €	49,4 €
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529	46 529

66,2 €
ANNNR EPRA / action

Résultats

En 2016, SFL récolte les fruits du vaste plan de restructuration de son patrimoine entreprise depuis cinq ans et affiche une progression et des niveaux historiquement élevés de ses agrégats opérationnels.

Des agrégats opérationnels exceptionnels

Les revenus locatifs consolidés ont progressé de 17,4 % à 198,1 millions d'euros contre 168,8 millions d'euros en 2015 et les loyers nets de 21,4 % à 187,6 millions d'euros contre 154,5 millions d'euros.

Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, progresse de 25,4 % à 169,7 millions d'euros contre 135,3 millions d'euros en 2015.

Les charges financières nettes s'élèvent à 48,1 millions d'euros contre 69,6 millions d'euros en 2015, cette forte baisse étant due principalement à l'absence de rachat d'obligations en 2016, contrairement à 2015. Les charges financières récurrentes diminuent de 1,3 million d'euros en 2016, malgré un volume d'endettement en hausse, du fait de la baisse du coût moyen de refinancement de SFL.

Le résultat net récurrent (EPRA), progresse de 53,3 % à 100,9 millions d'euros contre 65,8 millions d'euros en 2015.

Le résultat net consolidé 2016, s'élève à 562,9 millions d'euros et à 504,1 millions d'euros en part du Groupe.

198,1 M€

Revenus locatifs
+ 17,4 % vs 2015

504,1 M€

Résultat net part du Groupe
contre 492,9 M€ en 2015

Résultat net récurrent (EPRA earnings) (en millions d'euros)

	2016		2015		2014	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	198,1	0	168,8	0	151,5	0
Charges immobilières nettes de récupération	- 10,5	0	- 14,3	0	- 11,9	0
Loyers nets	187,6	0	154,5	0	139,6	0
Autres revenus et produits	2,9	0	2,4	0	1,9	0
Amortissements et provisions	- 1,6	0	- 1,3	0	- 0,8	0
Personnel et frais généraux	- 19,2	0	- 20,2	0	- 19,2	0
Résultat opérationnel, hors cessions et var. val.	169,7	0	135,3	0	121,5	0
Résultat des cessions	0	0	0	0	0	8,5
Variation de valeur des immeubles	0	438,0	0	513,7	0	227,5
Résultat dans les entreprises associées	0	0	0	0	4,3	- 6,5
Résultat financier	- 46,0	- 2,1	- 47,3	- 22,3	- 54,6	- 32,4
Impôts	- 8,3	11,6	- 8,9	- 25,3	- 6,8	- 21,4
Résultat net	115,3	447,6	79,1	466,1	64,5	175,8
Résultat des minoritaires	- 14,4	- 44,4	- 13,3	- 39,0	- 12,0	- 30,5
Résultat net part du Groupe	100,9	403,2	65,8	427,1	52,5	145,2
Résultat net récurrent par action – part du Groupe	2,17 €		1,41 €		1,13 €	

100,9 M€

Résultat net récurrent (EPRA)
+ 53,3 % vs 2015

Dette financement

La structure d'endettement de SFL s'est à nouveau améliorée en 2016, avec une baisse de son coût moyen à 1,9 %, une baisse du ratio LTV (Loan to Value) à 31,7 % et une forte hausse du ratio ICR (Interest cover ratio) à 3,7 fois.

Un coût de financement en baisse

En 2016, SFL a remboursé le solde de 156 millions d'euros de la souche obligataire émise en mai 2011 et mis en place une nouvelle ligne bancaire corporate revolving de 150 millions d'euros, confortant ainsi sa capacité à saisir des opportunités d'investissement et à couvrir son risque de liquidité.

Au 31 décembre 2016, l'endettement net consolidé de SFL atteint 1 931 millions d'euros, soit 31,7 % de LTV, d'une maturité moyenne de 4,4 années et à un taux moyen, après couverture, de 1,9 %. SFL dispose par ailleurs de 540 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées qui peuvent être tirées à tout moment.

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

	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Emprunts obligataires	1 301	1 456	1 200
Emprunt bancaire	445	162	157
Emprunt hypothécaire	205	208	202
Crédit-bail immobilier	0	27	30
Total dette brute	1 951	1 853	1 589
Trésorerie	20	12	17
Dette nette	1 931	1 841	1 572
Lignes de crédit non utilisées	540	610	600
Patrimoine DI	6 092	5 519	4 703
Loan To Value	31,7 %	33,4 %	33,4 %
ICR	3,7	2,6	2,2
Maturité moyenne (années)	4,4	4,9	4,0
Coût moyen spot (après couvertures)	1,9 %	2,4 %	2,9 %

4,4 ans
maturité moyenne

1,9 %
coût moyen spot (après couvertures)

31,7 %
Loan To Value

BBB/A-2 perspective stable
Notation S&P

Indicateurs de performance EPRA

SFL calcule ses indicateurs de performance conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Les principaux indicateurs, dont les définitions sont détaillées sur le site de l'EPRA (www.epra.com), sont résumés ci-après :

Indicateurs de Performance EPRA

(en millions d'euros)	31/12/16	31/12/15	31/12/14
EPRA Earnings	100,9	65,8	52,5
/ share	2,2 €	1,4 €	1,1 €
EPRA NAV	3 233,9	2 845,3	2 432,4
/ share	69,5 €	61,2 €	52,3 €
EPRA NNAV	3 081,8	2 721,0	2 296,7
/ share	66,2 €	58,5 €	49,4 €

(en %)	31/12/16	31/12/15	31/12/14
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,9 %	2,8 %	3,6 %
EPRA « Topped-up » NIY	3,6 %	3,8 %	3,9 %
EPRA Vacancy Rate ⁽¹⁾	3,1 %	5,1 %	12,5 %
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	12,9 %	18,1 %	19,6 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	11,1 %	14,4 %	15,2 %

(1) Group share.

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

(en millions d'euros)	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Résultat net – part du Groupe	504,1	492,9	197,7
Déduction :			
Résultat des cessions	-	-	- 8,5
Variation de valeur des immeubles de placement	- 438,0	- 513,7	- 227,5
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	2,1	22,3	32,4
Impôts associés aux postes ci-dessus	- 11,6	25,3	21,4
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	44,3	39	30,5
Quote-part de ces postes dans les entreprises associées	-	-	6,5
Résultat net récurrent – part du Groupe EPRA	100,9	65,8	52,5

EPRA NAV / EPRA NNAV

Cf. page 59 : tableau de l'Actif Net Réévalué.

EPRA Net Initial Yield / EPRA « Topped-up » NIY

(en millions d'euros)	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Valeur du patrimoine hors droits	5 736	5 242	4 466
dont développements	- 313	- 233	- 575
Patrimoine hors droits, hors développements	5 423	5 010	3 891
Droits attachés	332	261	214
Patrimoine droits inclus, hors développements (B)	5 755	5 271	4 105
Loyer cash annualisé	170	151	153
Charges non récupérées	- 3	- 6	- 6
Loyer annuel net (franchises déduites) (A)	167	145	147
À ajouter : franchises et autres mesures d'accompagnement	41	53	14
Loyer annuel net (C)	208	198	161
EPRA NIY (A/B)	2,9 %	2,8 %	3,6 %
EPRA « Topped-up » NIY (C/B)	3,6 %	3,8 %	3,9 %

EPRA Cost Ratios

(en millions d'euros)	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Charges de structure	19,2	20,2	19,2
Charges locatives nettes	10,5	14,3	11,9
Quote-part de charges des entreprises associées	-	-	2,1
À exclure : charges sur mandats de gestion	- 5,3	- 5,1	- 2,2
EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A)	24,5	29,4	30,9
Coûts de vacance directs	3,5	6,1	7,0
EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B)	21,1	23,4	23,9
Loyer brut	198,1	168,8	151,5
Quote-part de loyers des entreprises associées	-	-	9,2
À exclure : chiffre d'affaires sur mandats de gestion	- 8,7	- 6,4	- 3,3
Revenu locatif brut (C)	189,4	162,4	157,4
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	12,9 %	18,1 %	19,6 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	11,1 %	14,4 %	15,2 %

SFL en Bourse et actionariat

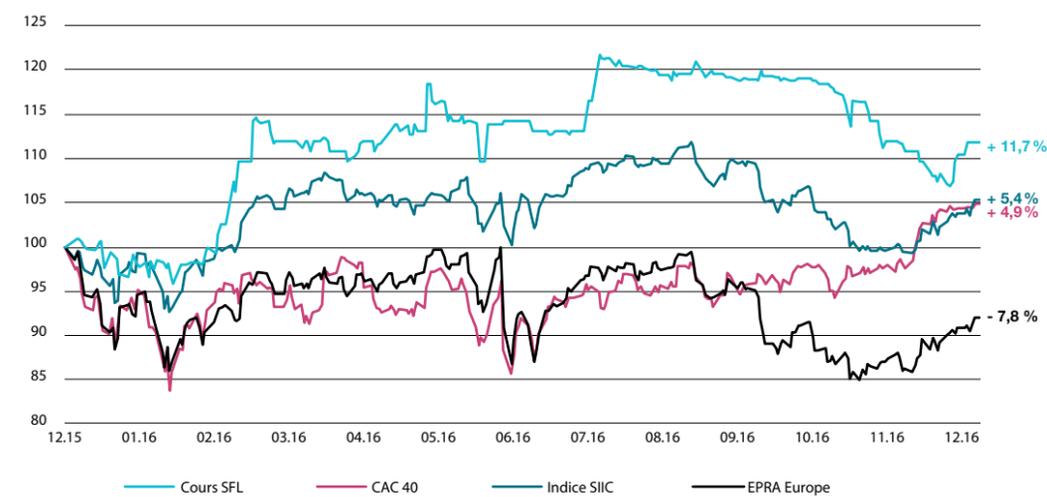
L'action SFL a clôturé l'année 2016 à 48,95 euros contre 43,81 euros fin 2015, en hausse de 11,73 % en un an.
L'indice EPRA Europe a évolué de - 7,8 % et le CAC 40 de + 4,9 % sur la même période.

Les volumes échangés sont restés stables, avec 2 605 titres échangés en moyenne par jour. Au cours de l'exercice 2016, SFL a versé en avril un dividende de 1,05 euro par action et a procédé à une distribution de 1,05 euro par action en novembre, soit une distribution globale de 2,10 euros par action, répartie en deux versements identiques.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 28 avril 2017 la distribution en numéraire d'un dividende de 1,05 euro par action.

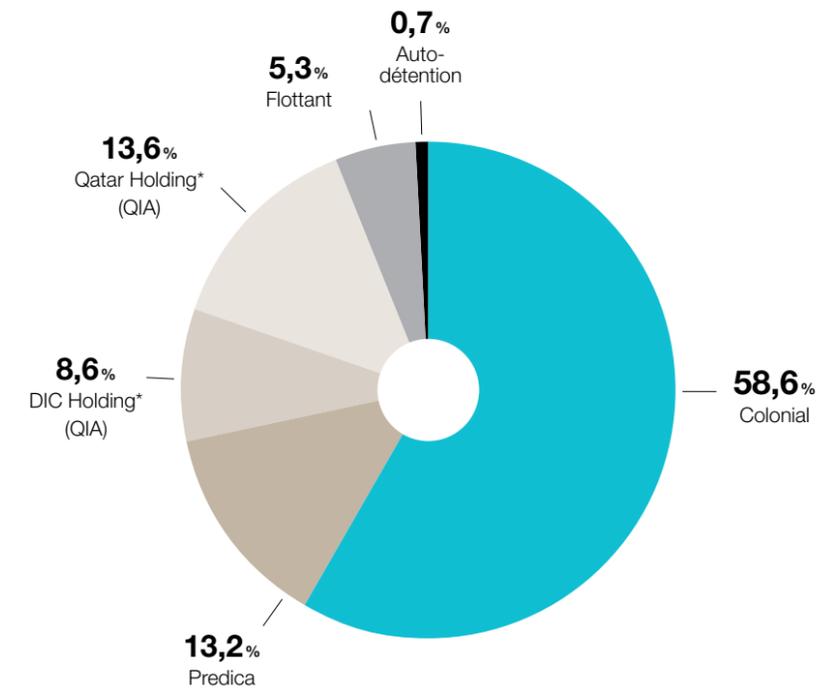
+ 11,7 %
croissance du cours de l'action

PERFORMANCE BOUSIÈRE 2016⁽¹⁾



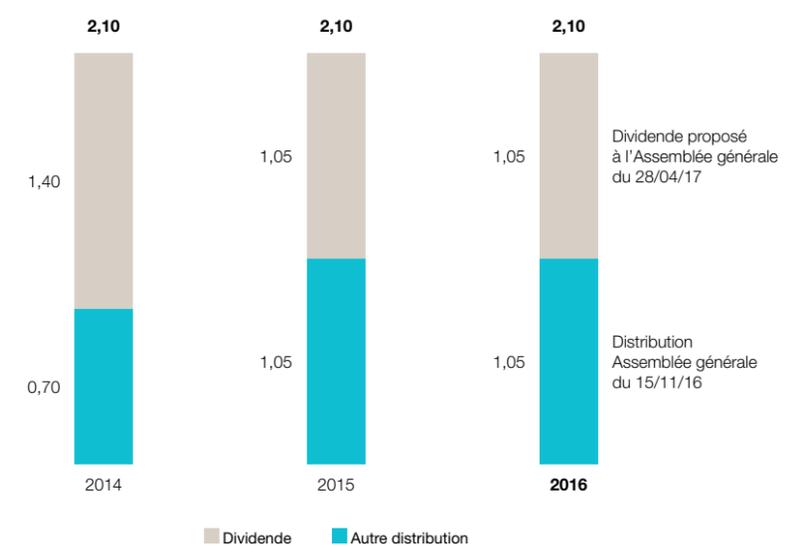
(1) Base 100 : 31/12/15 ; données jusqu'au 31/12/16 – Sources : Euronext/Epra.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL au 31 décembre 2016 (46,5 millions d'actions)



* Agissant de concert.

DIVIDENDE PAR ACTION (en euro/action)



SFL

Société anonyme au capital
de 93 057 948 euros

Siège social

42, rue Washington
75008 Paris

Contact

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00
Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26
www.fonciere-lyonnaise.com
552 040 982 RCS Paris

Crédits photos

Luc Boegly,
Yohann Gendry,
Clément Guillaume,
Nicolas Krief,
Thierry Lewenberg-Sturm,
Paul Maurer,
Jean-Philippe Mesguen,
Seignette Lafontan,
François Thevenet.

Conception et réalisation | 



Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier certifié FSC, dont les fibres de bois proviennent de forêts plantées et gérées durablement. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée imprim'vert.

