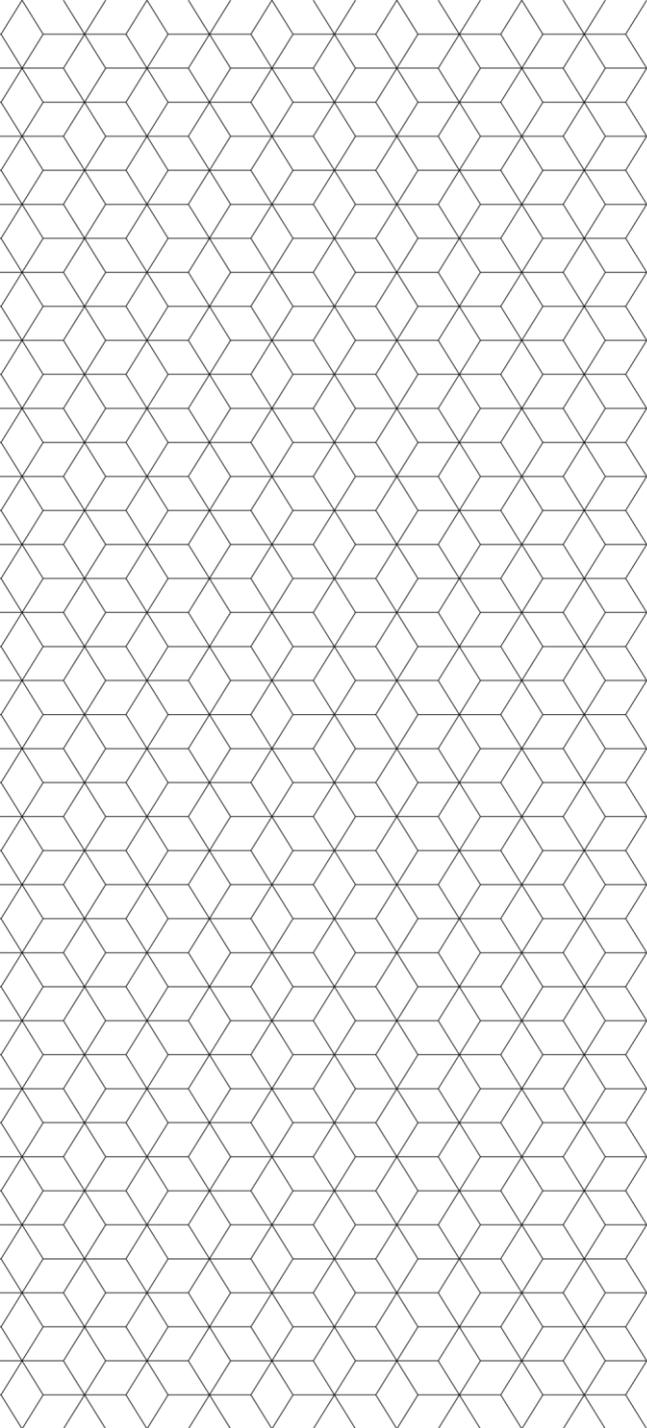


# Présentation des résultats annuels 2017



# Sommaire

**1 Introduction & Patrimoine au 31/12/17**

**2 Activité locative 2017**

**3 Opérations patrimoniales**

**4 Comptes & Résultats**

**Annexes**



# 1

---

## **Introduction & Patrimoine au 31/12/17**

# 1 Introduction

---

## Marché :

- ◆ Marché locatif en nette progression avec 2,6 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en île-de-France en 2017.
- ◆ Hausse des loyers « prime » :
  - demande des entreprises plus soutenue,
  - rareté des produits « prime » dans Paris
- ◆ Attractivité du marché parisien pour les investisseurs :
  - Paris : place mondiale
  - rendement prime aux environs de 3%
  - hausse des valeurs



**Un contexte favorable pour SFL**

## Positionnement SFL :

- ◆ Pure player de l'immobilier tertiaire « prime » parisien
- ◆ Valorisation du portefeuille :
  - pipe-line développements
  - arbitrages
- ◆ Hausse des loyers / nouveaux baux



**Un business model résilient et performant**

# 1 Faits marquants 2017

---



## INVESTISSEMENT

- Acquisition du 112 Zola (ex siège social SMA)  
Prix net vendeur : 165 M€ ; prix acte en main : 166 M€



## ARBITRAGE

- Cession d'IN/OUT le 29/09/2017 à Primonial REIM  
Prix net vendeur : 445 M€ ; prix acte en main : 453 M€  
Taux de rendement investisseur : 3,7%



## DEVELOPPEMENT

- 112 Zola => 24 000 m<sup>2</sup> de bureaux au cœur du 15<sup>e</sup>
- Louvre Saint-Honoré => équipement commercial de 16 000 m<sup>2</sup>
- 96 léna => 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux à l'Etoile



## COMMERCIALISATION

- 21 000 m<sup>2</sup> loués
- ≈ 18 M€ loyers
- 733 €/m<sup>2</sup> loyer facial moyen bureaux



## FINANCEMENT

- Hausse de la notation S&P : BBB+ / A2 perspective stable
- Deux nouvelles lignes bancaires d'un montant global de 250 M€ sur 6 et 7 ans
- Coût moyen dette : 1,7%

# 1 Indicateurs clés

## Des indicateurs de performance très élevés



### Compte de résultat

- Revenus locatifs : **195,8 M€** (-1,2%) (+3,6% à périmètre constant)
- Résultat net récurrent pdG : **102,4 M€** (+1,5%)
- Résultat net pdG : **685,3 M€** (+35,9%)

### Bilan

- Valeur du patrimoine HD : **6 229 M€** (+8,6%) (+12,6% à périmètre constant)
- ANNNR EPRA : **3 729 M€** (+21,0%)

### Activité

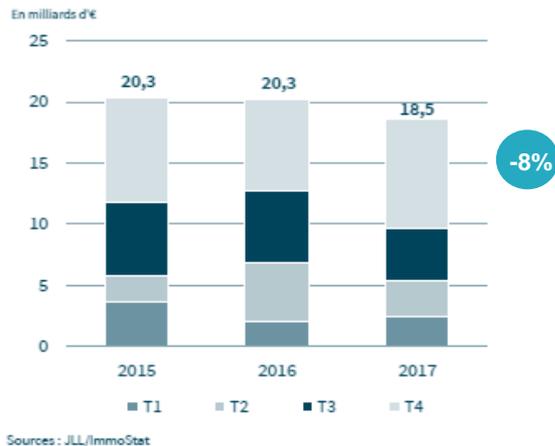
- Loyer facial moyen : **629 €/m<sup>2</sup>/an**
- Maturité des baux : **5,5 ans**
- Taux d'occupation physique : **96,4%**
- EPRA Vacancy rate : **3,1 %**

### Dette

- Maturité moyenne : **4,5 ans**
- Coût moyen spot : **1,7%**
- Loan To Value : **24,6%**
- ICR : **4,0x**

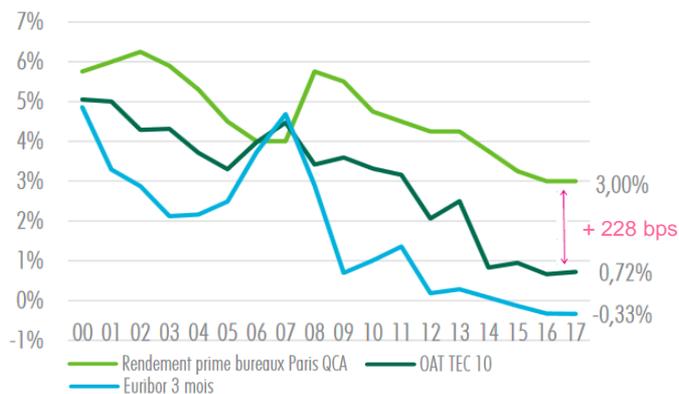
# 1 Marché de l'Investissement en Île-de-France en 2017

## INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN IDF



- **Un volume d'investissement en baisse sur 2017 malgré un T4 très dynamique : 18,5 Mds euros investis sur l'année (-8% vs 2016) dont 9 Mds € engagés au T4 .**
- 6,7 Mds € consacrés aux transactions de plus de 100 millions d'euros au T4 2017 avec plus de 22 opérations enregistrées sur ce segment.
- **Baisse de 42% des volumes en 2017 sur Paris QCA** due au manque d'offre sur le secteur (les investisseurs se sont reportés sur la Défense et le Croissant Ouest)
- **Les actifs « Core »** représentent **58% des transactions** / Les VEFA sont nombreuses et totalisent 2,9 Mds € (vs 2,5 Mds en 2016)
- **Les investisseurs français sont prédominants** avec 13 Mds € d'acquisitions (70%)
- **Le taux de rendement prime se stabilise autour de 3%** (spread de +228 bps avec l'OAT)

## TAUX DE RENDEMENT PRIME vs OAT 10 ANS

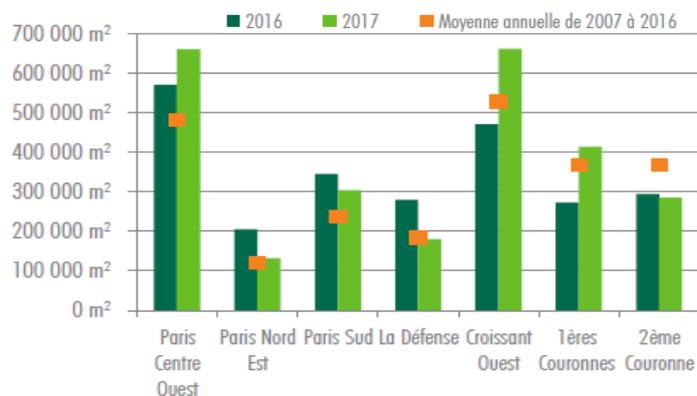


## Quelques transactions majeures en 2017

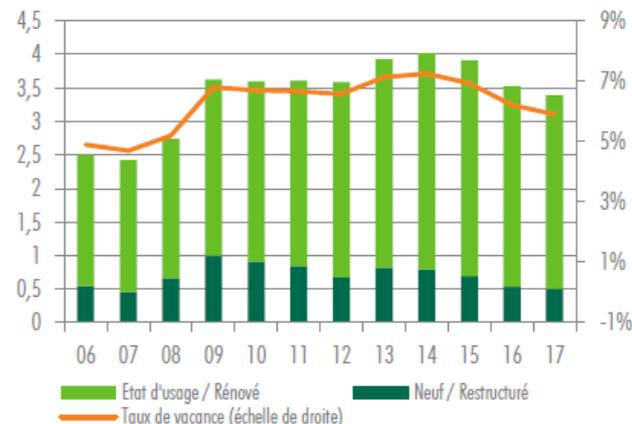
Cœur Défense	In/Out Boulogne	Grand Central Saint Lazare	Siège RTL - Bayard
			
<b>1,8 Mds €</b>	<b>445 M€</b>	<b>340 M€</b>	<b>115 M€</b>
10 000 €/m <sup>2</sup>	12 750 €/m <sup>2</sup>	14 400 €/m <sup>2</sup>	15 625 €/m <sup>2</sup>
<b>Vendeur:</b> Lone Star	<b>Vendeur:</b> SFL	<b>Vendeur:</b> Carlyle	<b>Vendeur:</b> Bertelsmann
<b>Acq :</b> Amundi, Crédit Agricole Assurance et Patrimonial	<b>Acq :</b> Primonial	<b>Acq :</b> Union Investment	<b>Acq:</b> LaSalle IM

# 1 Marché locatif en Île-de-France en 2017

## DEMANDE PLACÉE: UNE ANNÉE RECORD



## BAISSE DE L'OFFRE IMMÉDIATE ET DU TAUX DE VACANCE



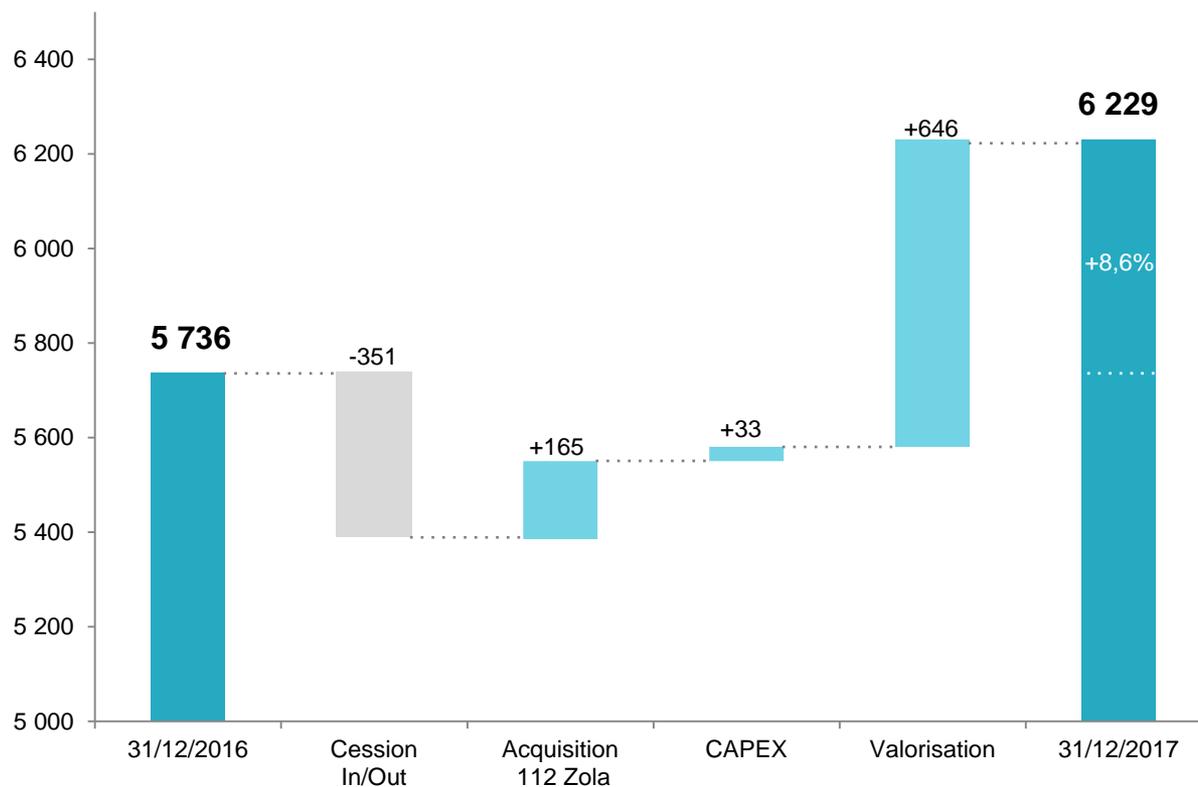
- **Performance historique** du marché locatif en 2017 : **2,64 Mm²** placés vs 2,43 Mm² en 2016 (+8%) **en hausse de 10% par rapport à la moyenne décennale** (2,39 Mm²)
- Un résultat **porté par le dynamisme sur le marché des grandes transactions** : 88 transactions > 5 000 m² enregistrées (vs 65 en 2016) soit **43% de l'activité de 2017**
  - **52% de ces grandes signatures** sont des **pré-commercialisations**
- **La demande placée sur les petites et moyennes surfaces est en légère baisse.** Ce résultat s'explique par le manque d'offre sur ce segment et le développement des solutions immobilières alternatives (co-working)
- **480 000 m² placés sur Paris QCA** : niveau le plus haut depuis 2007
- **Taux de vacance à son plus bas niveau depuis 2007** : **6,4% en IDF** et **3% dans Paris Centre Ouest** (son plus bas niveau depuis 2009)
- **L'offre immédiate continue de se restreindre** : **3,4 Mm² en IDF** (-5% vs 2016)
  - **Les actifs neufs ou restructurés représentent seulement 14% de l'offre immédiate**, soit 435 000 m²
- Les **mesures d'accompagnement sont globalement stables à 22,3%** en IDF (avec un point bas à 16,5% dans Paris)
- Hausse des **valeurs locatives « prime »** à Paris (775€/m² vs 750€/m² au T4 2016)
- **Des perspectives économiques favorables et une offre de plus en plus contrainte laissent présager une évolution positive des valeurs primes en 2018**

Source: JLL/ CBRE

# 1 Évolution de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine consolidé est en progression de **+8,6%** sur l'année :  
**6 229 M€ hors droits** - **6 619 M€ droits inclus**  
**+12,6%** à périmètre constant

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m<sup>2</sup> : **17 499 €/m<sup>2</sup> HD**

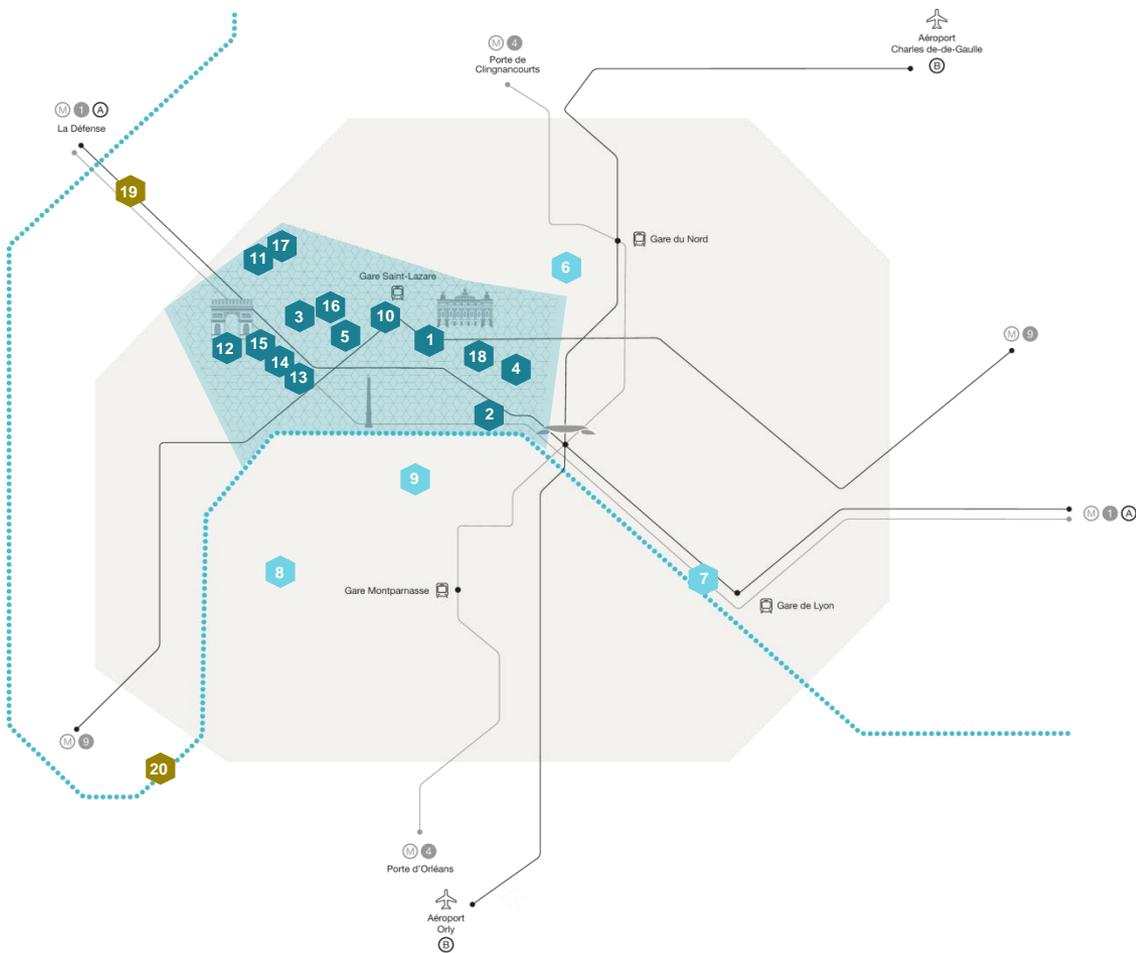
EPRA topped-up NIY : **3,2%**

(3,6% au 31/12/2016)

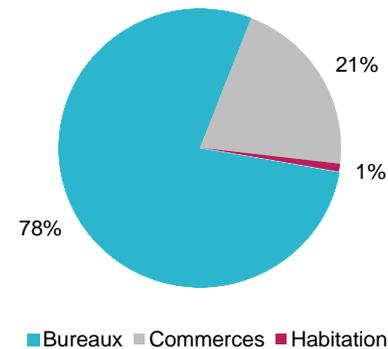
- Topped-up NIY Bureaux : **3,3%**
- Topped-up NIY Commerces : **2,8%**

# 1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

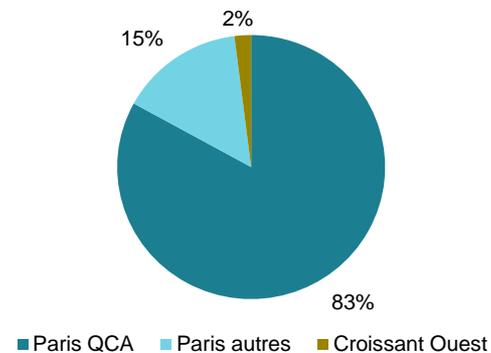
6 229 M€ de patrimoine concentré à 98% dans Paris et réparti comme suit :



Concentration sectorielle (en valeur)



Concentration géographique (en valeur)



# 1 Patrimoine consolidé : 388 100 m<sup>2</sup>

	Paris	Surface totale <sup>(1)</sup>
1	Edouard VII	54 100 m <sup>2</sup>
2	Louvre Saint-Honoré	47 700 m <sup>2</sup>
3	Washington Plaza	47 000 m <sup>2</sup>
4	#cloud.paris	35 000 m <sup>2</sup>
5	Cézanne Saint-Honoré	29 000 m <sup>2</sup>
6	Condorcet	24 900 m <sup>2</sup>
7	Rives de Seine	22 700 m <sup>2</sup>
8	112 Zola	21 000 m <sup>2</sup> *
9	103 Grenelle	18 900 m <sup>2</sup>
10	Hausmann Saint-Augustin	13 400 m <sup>2</sup>
11	131 Wagram	9 200 m <sup>2</sup>
12	96 Léna	8 900 m <sup>2</sup>
13	90 Champs-Élysées	8 900 m <sup>2</sup>
14	Galerie Champs-Élysées	8 700 m <sup>2</sup>
15	92 Champs-Élysées	7 700 m <sup>2</sup>
16	9 Percier	6 700 m <sup>2</sup>
17	112 Wagram	6 000 m <sup>2</sup>
18	6 Hanovre	4 600 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>374 400 m<sup>2</sup></b>

	Croissant Ouest	Surface totale <sup>(1)</sup>
19	176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m <sup>2</sup>
20	Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>13 700 m<sup>2</sup></b>

- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

<sup>(1)</sup> Y compris infrastructure et hors parkings

\* Surface projet : 24 000 m<sup>2</sup>



# 2

---

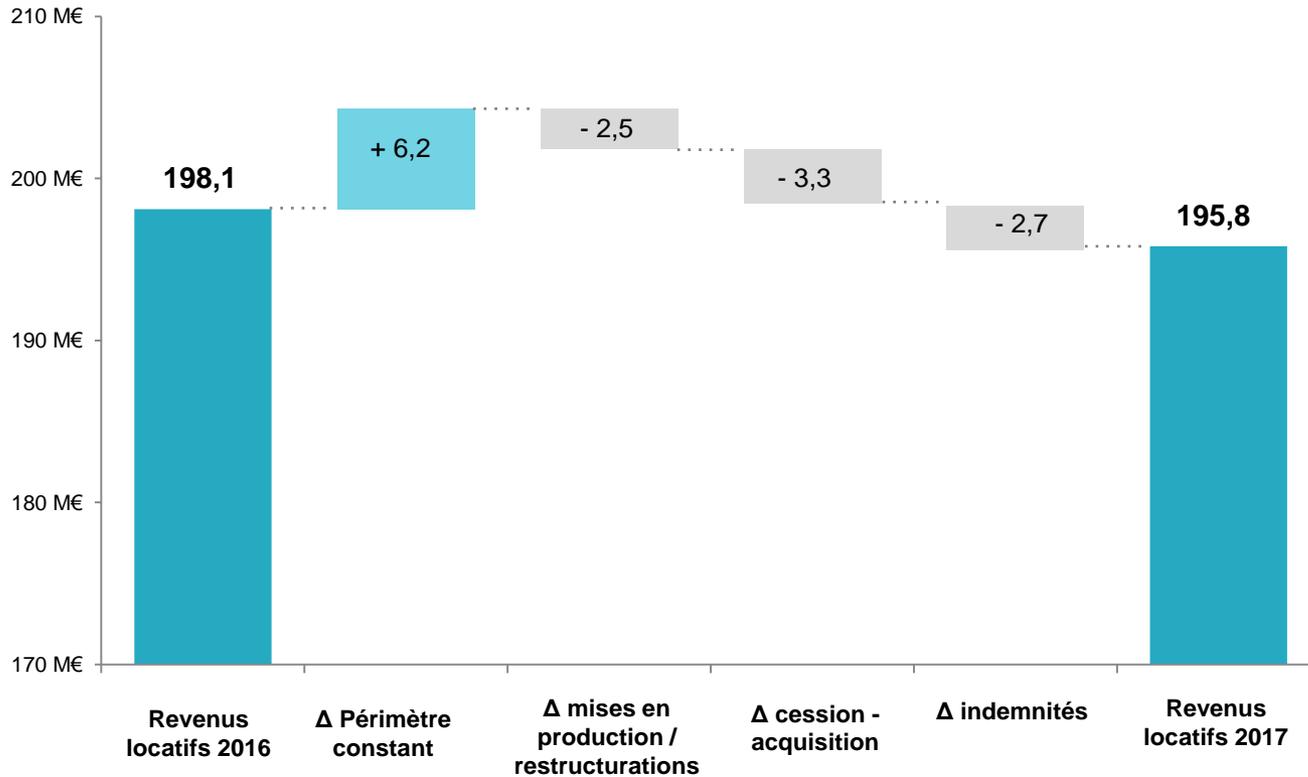
## Activité locative 2017

# 2

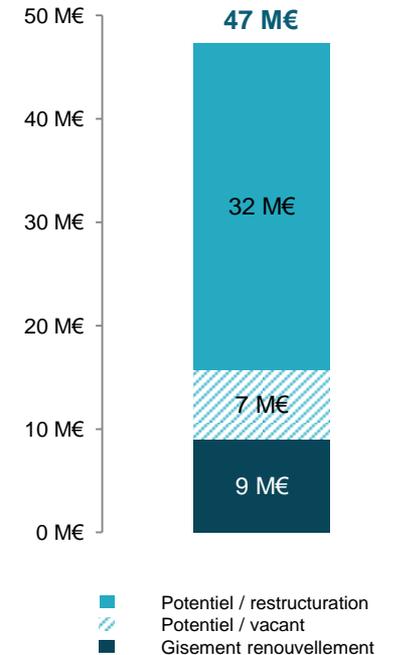
## Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

### Evolution des revenus locatifs sur l'année 2017 :

+ 3,6% à périmètre constant



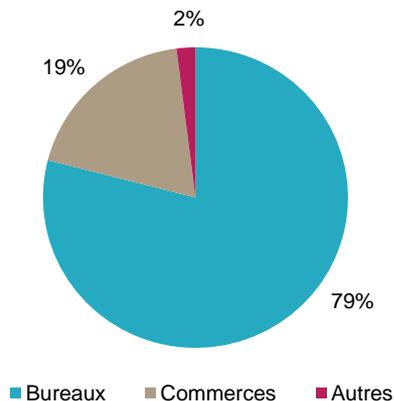
### Potentiel de loyers (Données consolidées 100%)



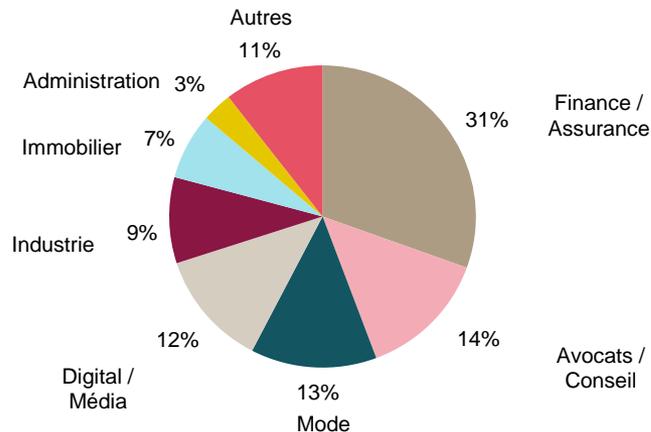
# 2 Répartition du revenu locatif

## Un portefeuille de clients diversifié à très forte valeur ajoutée

Revenus locatifs 2017 : 195,8 M€



Répartition par activité au 31/12/17



### FINANCE/ ASSURANCE



### AVOCATS/ CONSEIL



### MODE



### DIGITAL/ MEDIA



### PARAPUBLIC



### INDUSTRIE



### IMMOBILIER



### AUTRES



★ Nouveaux clients du portefeuille / signatures en 2017

# 2 Commercialisation locative bureaux

---

◆ **17 000 m<sup>2</sup>** Surface de bureaux commercialisés

◆ **≈ 13 M€** Montant global des loyers faciaux

◆ **733 €/m<sup>2</sup>** Loyer facial moyen bureaux  
(hors RIE)

◆ **629 €/m<sup>2</sup>** Loyer économique moyen

**14 %**

Taux d'effort sur les baux SFL  
vs une moyenne de 16,5% sur Paris Centre  
Ouest (source CBRE).

◆ **7,5 ans** Durée d'engagement ferme

◆ **3,6 %** Taux de vacance physique sur le patrimoine SFL au 31/12/2017  
vs un taux de vacance de 6,4% en île-de-France.

# 2 Commercialisation locative

## Baux majeurs signés en 2017

Taux d'occupation\*  
**100%**



92 Champs-Élysées - Paris 8<sup>e</sup>

**wework**

3 400 m<sup>2</sup>  
12 ans  
Signature 17/11/17

Taux d'occupation\*  
**100%**



9 Percier - Paris 8<sup>e</sup>

**helvetia**

1 400 m<sup>2</sup>  
6/9/10 ans  
Signature 04/04/17

Taux d'occupation\*  
**100%**



103 Grenelle - Paris 7<sup>e</sup>

Calvin Klein

1 600 m<sup>2</sup>  
6/9/10 ans  
Signature 30/06/17

**D** Edouard Denis

1 300 m<sup>2</sup>  
6/9/10 ans  
Signature 20/01/17

Taux d'occupation\*  
**91%**



Cézanne Saint-Honoré - Paris 8<sup>e</sup>

**KBL RICHELIEU**

1 900 m<sup>2</sup>  
6/9/10 ans  
Signature 14/09/17

**LEK**

1 600 m<sup>2</sup>  
6/9/10 ans  
Signature 28/02/17

Taux d'occupation\*  
**100%**



Galerie des Champs-Élysées - Paris 8<sup>e</sup>

**L'OCCITANE**  
EN PROVENCE

**PIERRE HERMÉ**  
PARIS

700 m<sup>2</sup>  
6/12 ans  
Signature 22/07/17

**Häagen-Dazs**

100 m<sup>2</sup>  
3/6/9/12 ans  
Signature 11/01/17

Taux d'occupation\*  
**100%**



131 Wagram - Paris 17<sup>e</sup>

**CBRE**

800 m<sup>2</sup>  
9/10 ans  
Signature 12/05/17

Taux d'occupation\*  
**95%**



Washington Plaza - Paris 8<sup>e</sup>

**MIZUHO**

1 000 m<sup>2</sup>  
9 ans  
Signature 24/05/17

**harmonie**  
technologie

900 m<sup>2</sup>  
6/9/10 ans  
Signature 24/07/17

**WELLS FARGO**

650 m<sup>2</sup>  
3/6/9/10 ans  
Signature 04/05/17

\* Taux d'occupation physique au 31/12/17

# 2 Taux d'occupation

## Taux d'occupation physique au 31/12/17

**96,4%<sup>(1)</sup>**  
(97,0% au 31/12/16)

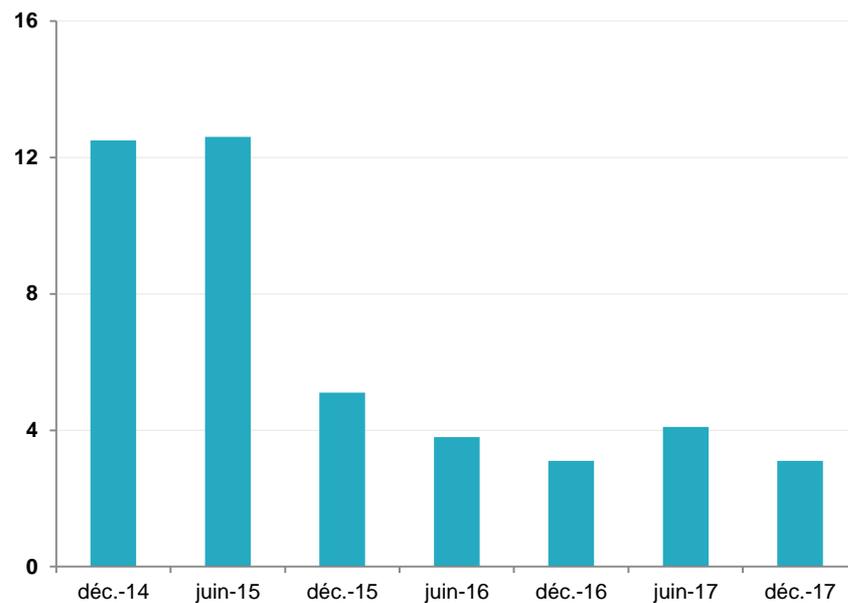
## Taux de vacance financière (EPRA)

**3,1%<sup>(1)</sup>**

### Évolution du taux d'occupation



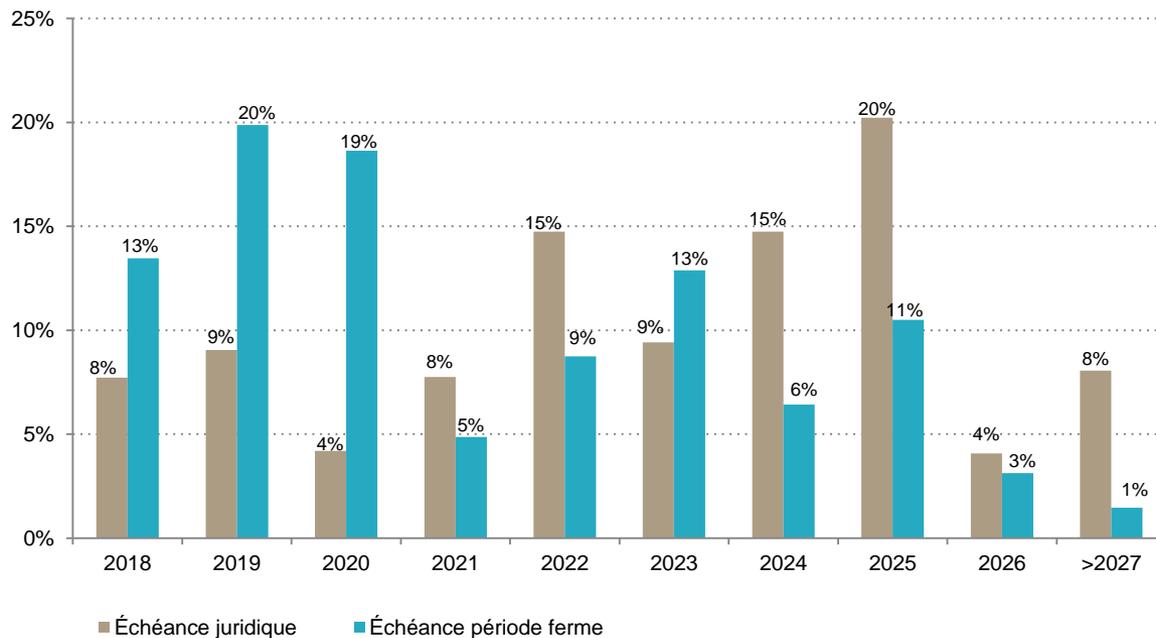
### Vacance EPRA (1)



(1) : Part du groupe

# 2 Maturité des baux

## Échéancier des baux commerciaux



**Loyer moyen bureaux SFL  
au 31/12/2017 :**

**629 € /m<sup>2</sup>/an**  
(vs 591 au 31/12/16)

**Maturité juridique<sup>(1)</sup>  
des baux :**

**5,5 ans**  
(vs 6,3 au 31/12/16)

**Période ferme  
des baux<sup>(2)</sup> :**

**3,8 ans**  
(vs 4,8 au 31/12/16)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2017, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2017, jusqu'à la fin de période ferme.



# 3



## Opérations patrimoniales

# 3 Investissement / Développement : 112 Zola – Paris 15<sup>e</sup>



- Acquisition le 30/11/17 ; 165 M€ net vendeur ; 166 M€ acte en main
- Surface prévisionnelle projet : 24 000 m<sup>2</sup> sur une emprise de 6 300 m<sup>2</sup>
- Equipe de maitrise d'œuvre constituée (YMA / Jouin Manku)
- Agrément obtenu
- PC déposé en octobre 2017 (en cours d'instruction)
- Etudes APS finalisées (novembre 2017)
- Etudes APD en cours de finalisation

Potentiel de création de valeur significatif lié à un projet de restructuration d'envergure :

- 36 mois de travaux (livraison prévisionnelle : 2021)
- Travaux ≈ 3 000 €/m<sup>2</sup>
- Potentiel de création de surface : autour de 15%

**ROI > 5%**

**TRI ≈ 7%**

# 3 Arbitrage : IN/OUT – Boulogne-Billancourt



**THOMSON**

Travaux  
et  
commercialisation



1921



**Immeuble LMT**  
« Le Matériel Téléphonique »  
(Entreprise de télécommunication)

1976



**Acquisition de LMT par Thomson**  
Boulogne (Siège social)

2000



**Acquisition par SFL**  
Sale and Lease back Thomson

2011



**Départ de Thomson**  
et lancement des  
**travaux de restructuration**

2015



Juillet : Bail de 12 ans  
**signé avec l'OCDE**  
(Début du bail : Septembre)

2017



**Vente de l'actif**  
à Primonial REIM

# 3 Arbitrage : IN/OUT – Boulogne-Billancourt

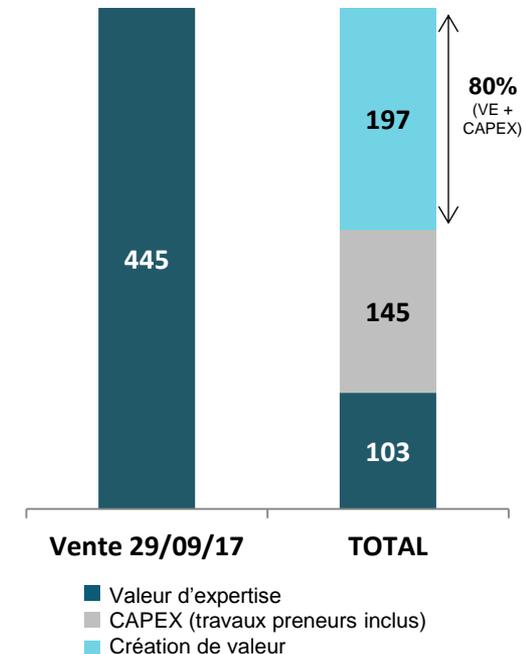


## Création de valeur

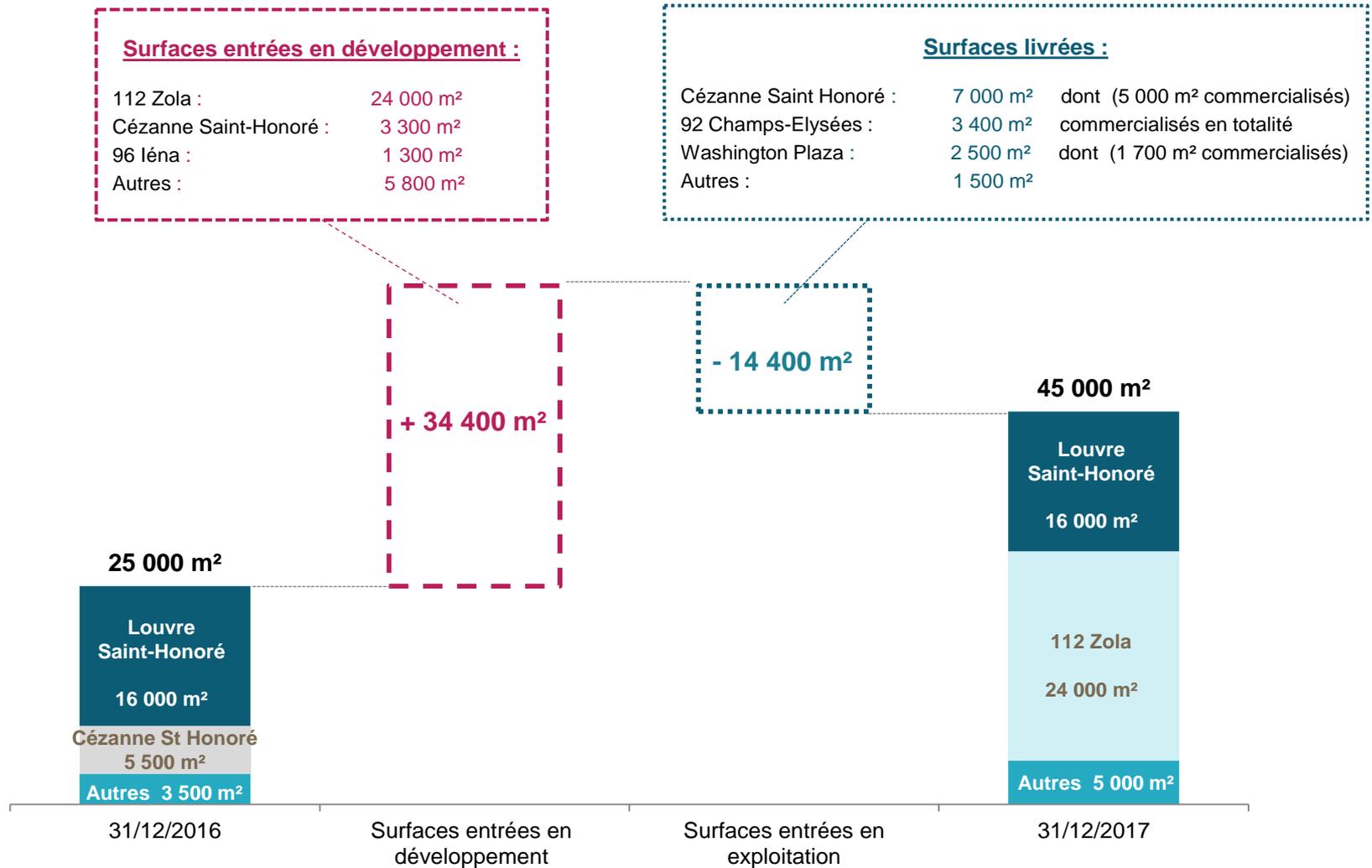
- Réalisation d'un campus unique de bureaux doté d'un pavillon entièrement dédié aux services
- Améliorer le confort de l'utilisateur dans un espace de travail performant et un cadre exceptionnel
- Des partenaires renommés :
  - Agence d'architecture DTACC
  - Cabinet de design : Jouin-Manku
- Une certification exemplaire
  - ✓ HQE « outstanding »
  - ✓ LEED Platinum
  - ✓ BREEAM-in-Use – Excellent

## Chiffres clés

- Surface : **35 000 m<sup>2</sup>**  
(dont 4 000 m<sup>2</sup> créées / pavillon)
- Prix net vendeur : **445 M€**
- Prix acte en main : **453 M€**
- Taux de rendement DI : **3,7%**
- Ratio : **12 750 €/m<sup>2</sup>**
- TRI : **12%**



# 3 Evolution du stock de surfaces en développement\*

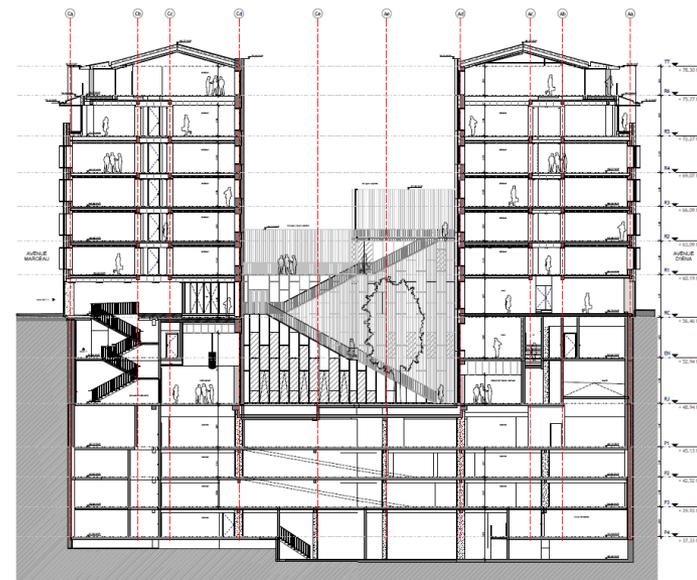
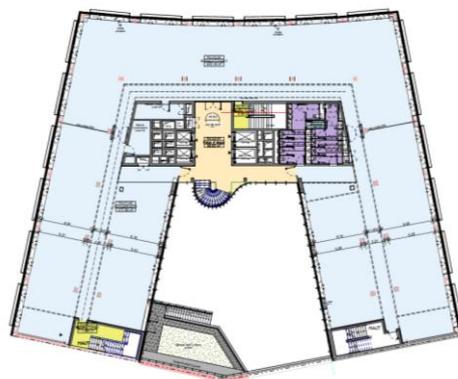
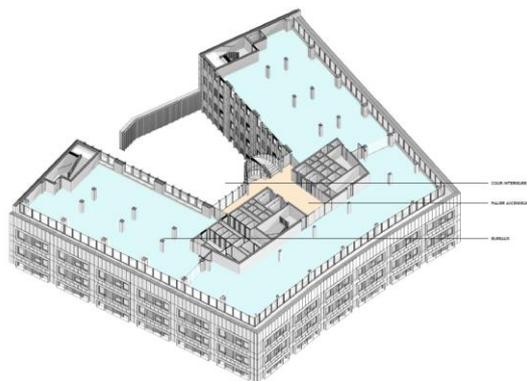


\* Part du Groupe

# 3 Développement : 96 IENA



- Maitrise d'œuvre : DPA (D. Perrault)
- Agrément obtenu
- Permis de construire délivré
- Surface projet : 9 300 m<sup>2</sup>  
(plateaux de 1 000 m<sup>2</sup> avec services)
- Date de livraison prévisionnelle : 2021



# 3 Développement : Louvre Saint-Honoré



- Projet de **16 000 m<sup>2</sup>** de surface : équipement commercial

- Maitrise d'œuvre : B architecte

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



- CDAC obtenue : **15 000 m<sup>2</sup>**

- PC / PCM délivrés

- Marketing et commercialisation en cours

- Travaux préparatoires lancés, déplacement du RIE

2017

2018

2019 / 2021

2022

Travaux préparatoires :  
étude de faisabilité / libérations  
de surfaces

Finalisation des phases  
préparatoires / administratives /  
commercialisation

Travaux

Livraison

# 3 Politique RSE SFL



BREEAM Award 2017  
« Corporate Investment in Responsible Real Estate »



EPRA Awards 2017  
« Gold EPRA Award BPR »,  
« Silver EPRA Award sBPR »  
et « Most improved Report Award »

- 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.

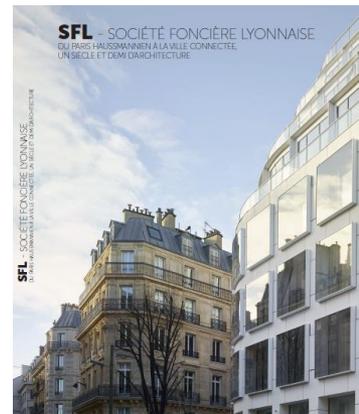
## 4<sup>ème</sup> baromètre Paris Workplace SFL / IFOP



- 3 000 salariés sondés dont 1 000 issus de la French Tech
- 10 entreprises de la French Tech interrogées



## SFL acteur durable de l'immobilier



”Du Paris Haussmannien à la ville connectée, un siècle et demi d’architecture”

SFL depuis sa fondation en 1879 à ce jour.



# 4



## Comptes & Résultats

# 4 Résultats au 31 décembre 2017

En M€	2017	2016	Variation
Revenus locatifs	195,8	198,1	-1,2%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,9	-10,5	
<b>Loyers nets</b>	<b>184,9</b>	<b>187,6</b>	<b>-1,4%</b>
Autres Revenus et produits	2,2	2,9	
Amortissements et Provisions	0,3	-1,6	
Personnel et frais généraux	-23,3	-19,2	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>164,1</b>	<b>169,7</b>	<b>-3,3%</b>
Résultat des cessions	80,3	0,0	
Variation de valeur des immeubles	635,1	438,0	
Résultat dans les entreprises associées	0,0	0,0	
Résultat financier	-40,7	-48,1	
Impôts	-42,5	3,3	
<b>Résultat net</b>	<b>796,3</b>	<b>562,9</b>	
Résultat des Minoritaires	-111,0	-58,8	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>685,3</b>	<b>504,1</b>	
<b>Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>102,4</b>	<b>100,9</b>	<b>+1,5%</b>

# 4 Résultats net récurrent (EPRA earnings)

En M€	2017		2016		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	-195,8	0	198,1	0	-1,2%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,9	0	-10,5	0	
<b>Loyers nets</b>	<b>184,9</b>	<b>0</b>	<b>187,6</b>	<b>0</b>	<b>-1,4%</b>
Autres Revenus et produits	2,2	0	2,9	0	
Amortissements et Provisions	0,3	0	-1,6	0	
Personnel et frais généraux	-20,4	-3,0	-19,2	0	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>167,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>169,7</b>	<b>0</b>	<b>-1,6%</b>
Résultat des cessions	0	80,3	0	0	
Variation de valeur des immeubles	0	635,1	0	438,0	
Résultat dans les entreprises associées	0	0	0	0	
Résultat financier	-41,2	0,5	-46,0	-2,1	-10,3%
Impôts	-9,2	-33,3	-8,3	11,6	+10,1%
<b>Résultat net</b>	<b>116,6</b>	<b>679,7</b>	<b>115,3</b>	<b>447,6</b>	
Résultat des Minoritaires	-14,2	-96,8	-14,4	-44,4	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>102,4</b>	<b>582,9</b>	<b>100,9</b>	<b>403,2</b>	
<b>Résultat net récurrent par action – pdG</b>	<b>2,20 €</b>		<b>2,17 €</b>		<b>+1,5%</b>

# 4 Bilan consolidé

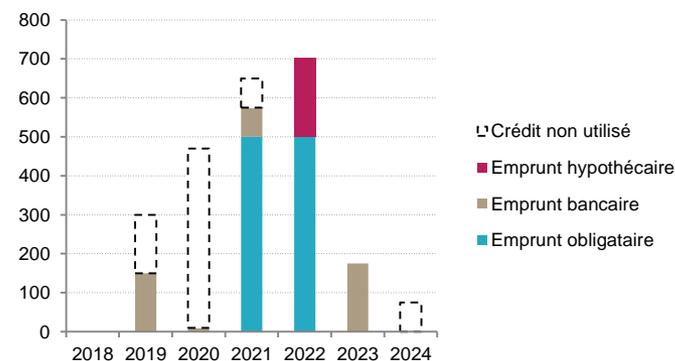
En M€	31/12/17	31/12/16
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	6 119	5 605
Autres actifs non-courants	25	24
<b>Total actifs non-courants</b>	<b>6 144</b>	<b>5 629</b>
Immeubles destinés à la vente	0	0
Autres actifs courants	104	135
<b>Total actifs courants</b>	<b>104</b>	<b>135</b>
<b>Total Actif</b>	<b>6 249</b>	<b>5 764</b>
<b>Passif</b>		
Capitaux propres pdG	3 763	3 123
Intérêts minoritaires	476	371
<b>Total capitaux propres</b>	<b>4 239</b>	<b>3 494</b>
Passifs non-courants	1 904	1 813
Passifs courants	106	457
<b>Total Passif</b>	<b>6 249</b>	<b>5 764</b>

# 4 Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/17	31/12/16	Variation
Emprunt obligataire	1 000	1 301	-301
Emprunt bancaire	444	445	-1
Emprunt hypothécaire	203	205	-2
<b>Total dette brute</b>	<b>1 647</b>	<b>1 951</b>	<b>-304</b>
Trésorerie	16	20	-4
<b>Dette nette</b>	<b>1 631</b>	<b>1 931</b>	<b>-300</b>
Lignes de crédit non utilisées	760	540	+220
Patrimoine DI	6 619	6 092	+527

Loan To Value	24,6%	31,7%	-7,1%
ICR	4,0x	3,7x	+0,3
Maturité moyenne (années)	4,5	4,4	+0,1
Coût moyen spot (après couvertures)	1,7%	1,9%	-0,2 pt

Echéancier de la dette au 31/12/17 (en M€)



**Hausse de la notation S&P :  
BBB+ / A2 perspective stable**

**Deux nouvelles lignes bancaire  
d'un montant global de 250 M€  
sur 6 et 7 ans**

# 4 Actif net réévalué

M€	31/12/17	31/12/16	Variation
Capitaux propres pdG	3 763	3 123	
Autocontrôle et Stock Options	11	14	
Plus values latentes	17	16	
Annulation JV instruments financiers	-1	0	
Annulation impôts différés	99	81	
<b>ANR EPRA</b>	<b>3 889</b>	<b>3 234</b>	<b>+20,3%</b>
<b>ANR EPRA / action</b>	<b>83,6 €</b>	<b>69,5 €</b>	
JV instruments financiers	1	0	
JV dette taux fixe	-63	-71	
Impôts différés	-99	-81	
<b>ANNNR EPRA</b>	<b>3 729</b>	<b>3 082</b>	<b>+21,0%</b>
<b>ANNNR EPRA / action</b>	<b>80,1 €</b>	<b>66,2 €</b>	
Nombre d'action (en milliers)	46 529	46 529	

## Évolution ANNNR EPRA (en M€)

<b>ANNNR 31/12/16</b>	<b>3 082</b>
Var. Val. des actifs pdG	+507
Plus values cession	+80
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	+9
RNR pdG	+102
Distribution	-49
Autres	-3
<b>ANNNR 31/12/17</b>	<b>3 729</b>

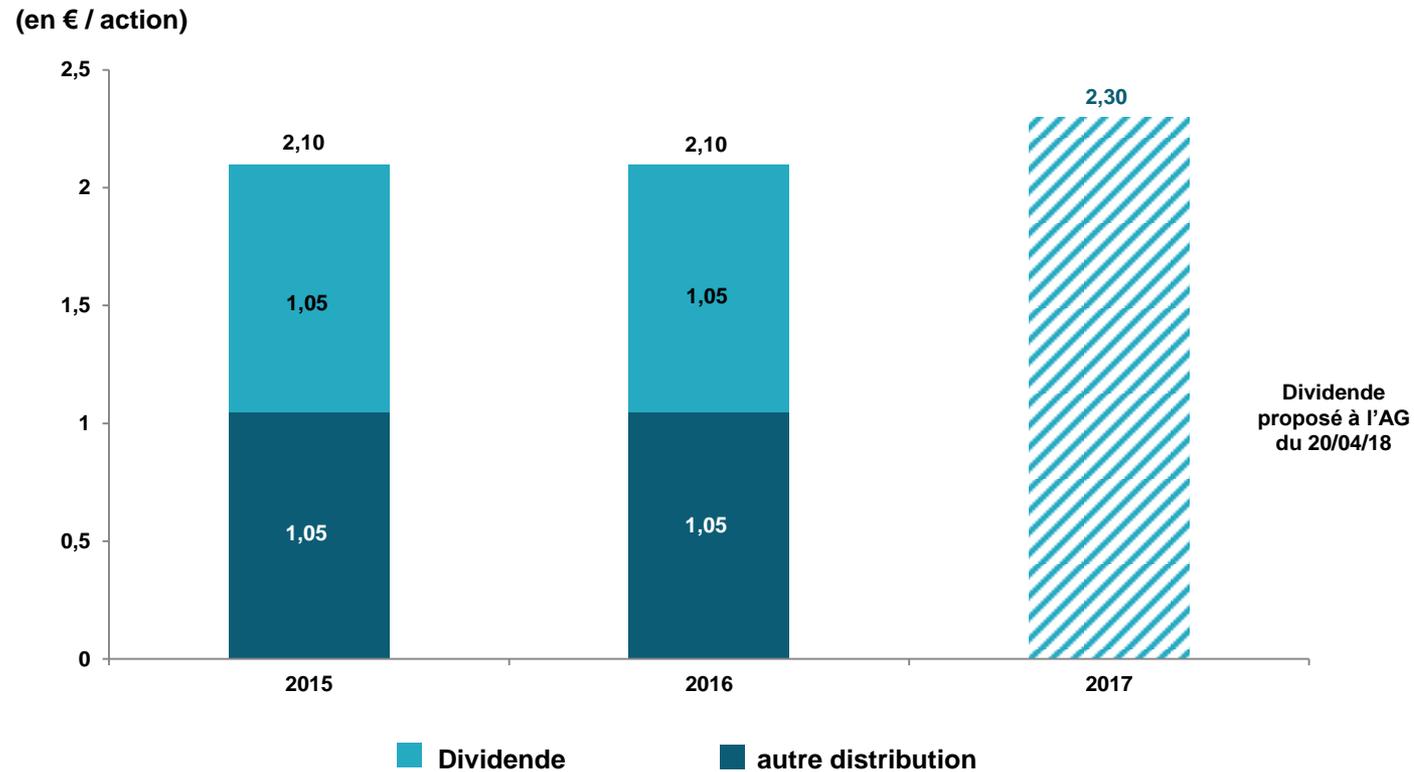
# 4 Indicateurs de Performance EPRA



(en M€)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA Earnings	102,4	100,9
EPRA NAV	3 889,0	3 233,9
EPRA NNAV	3 728,9	3 081,8

(en %)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA Net Initial Yield	2,8%	2,9%
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,2%	3,6%
EPRA Vacancy rate	3,1%	3,1%
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	13,6%	12,9%
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	12,2%	11,1%

# 4 Dividende par action



# 4 Chiffres clés

	2017	2016	Variation
Loyers IFRS	195,8 M€	198,1 M€	-1,2%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	164,1 M€	169,7 M€	-3,3%
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	715,4 M€	438,0 M€	+63,3%
<b>Résultat net pdG</b>	<b>685,3 M€</b>	<b>504,1 M€</b>	<b>+35,9%</b>
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>102,4 M€</b>	<b>100,9 M€</b>	<b>+1,5%</b>

	31/12/17	31/12/16	Variation
Capitaux propres	3 763 M€	3 123 M€	+20,5%
<b>Valeur du patrimoine consolidé HD</b>	<b>6 229 M€</b>	<b>5 736 M€</b>	<b>+8,6%</b>
ANNR EPRA	3 729 M€	3 082 M€	+21,0%
ANNR EPRA par action	80,1 €	66,2 €	

# 4 Questions / Réponses

www.fonciere-lyonnaise.com

**SFL** SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COURS DE L'ACTION : 49.0 € (-0.4%) | CONTACT | FR | EN

SOCIÉTÉ | EXPERTISE | PATRIMOINE | FINANCES | RSE | PUBLICATIONS

## #CLOUD.PARIS

La foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

### Actifs

### Études

### Agenda

### Communiqués

### Derniers Rapports

### Cours de l'action

57.2 € | -3.05 %



---

## Annexes

## SFL en quelques mots

---



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



- Fondée en 1879 : 139 ans d'existence témoignent d'un développement pérenne



- Plus de 6,2 Mds € et 388 100 m<sup>2</sup> de patrimoine sous gestion



- 98% Paris dont 83% des actifs concentrés dans le QCA



- 78% de bureaux et 21% de commerces



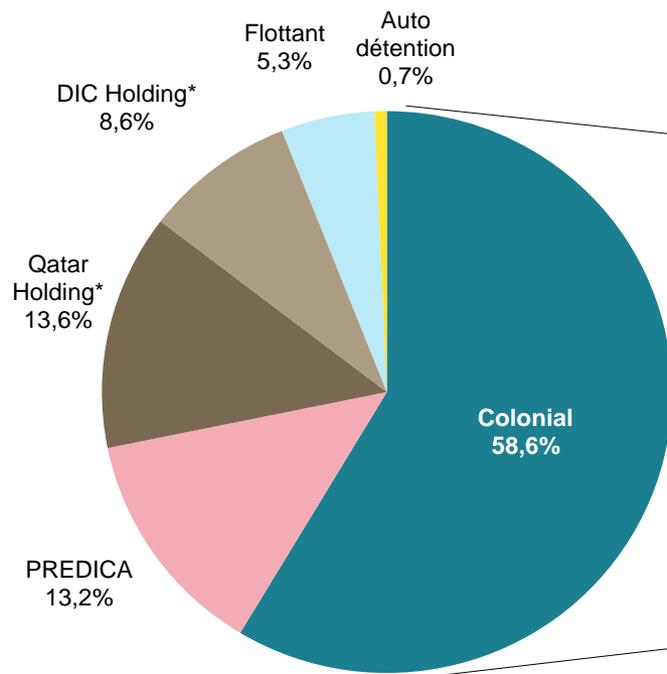
- 20 sites de très grande taille



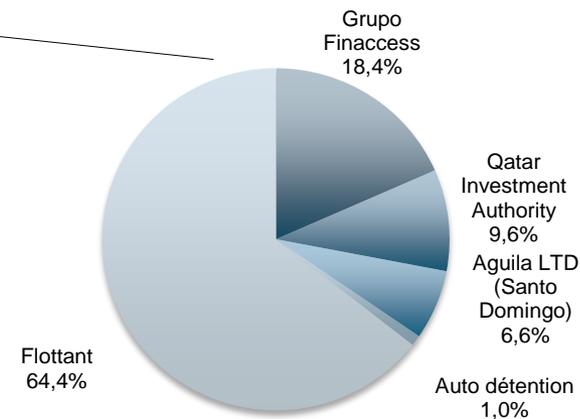
- Un portefeuille de clients-locataires à très forte valeur ajoutée

# Actionnariat au 31/12/17

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



**Structure de l'actionnariat de COLONIAL au 26/01/18**



\* Agissant de concert

# Organisation



# Gouvernance

---

## Conseil d'administration

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

---

## Comité de rémunérations et de sélection

### **Anthony WYAND (Président)**

Anne-Marie de CHALAMBERT  
Pere VIÑOLAS SERRA

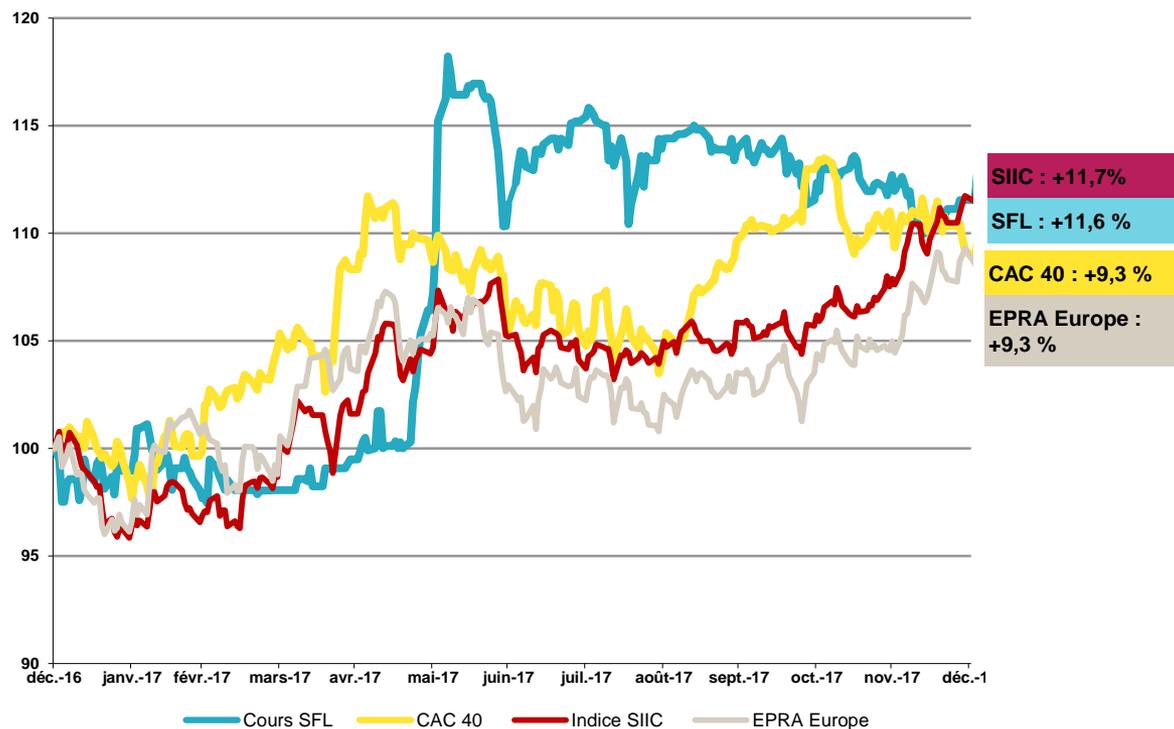
---

## Comité des administrateurs indépendants

Anne-Marie de CHALAMBERT  
Sylvia DESAZARS de MONTGAILHARD  
Anthony WYAND

# Cours de l'action

## Performance boursière 2017<sup>(1)</sup>



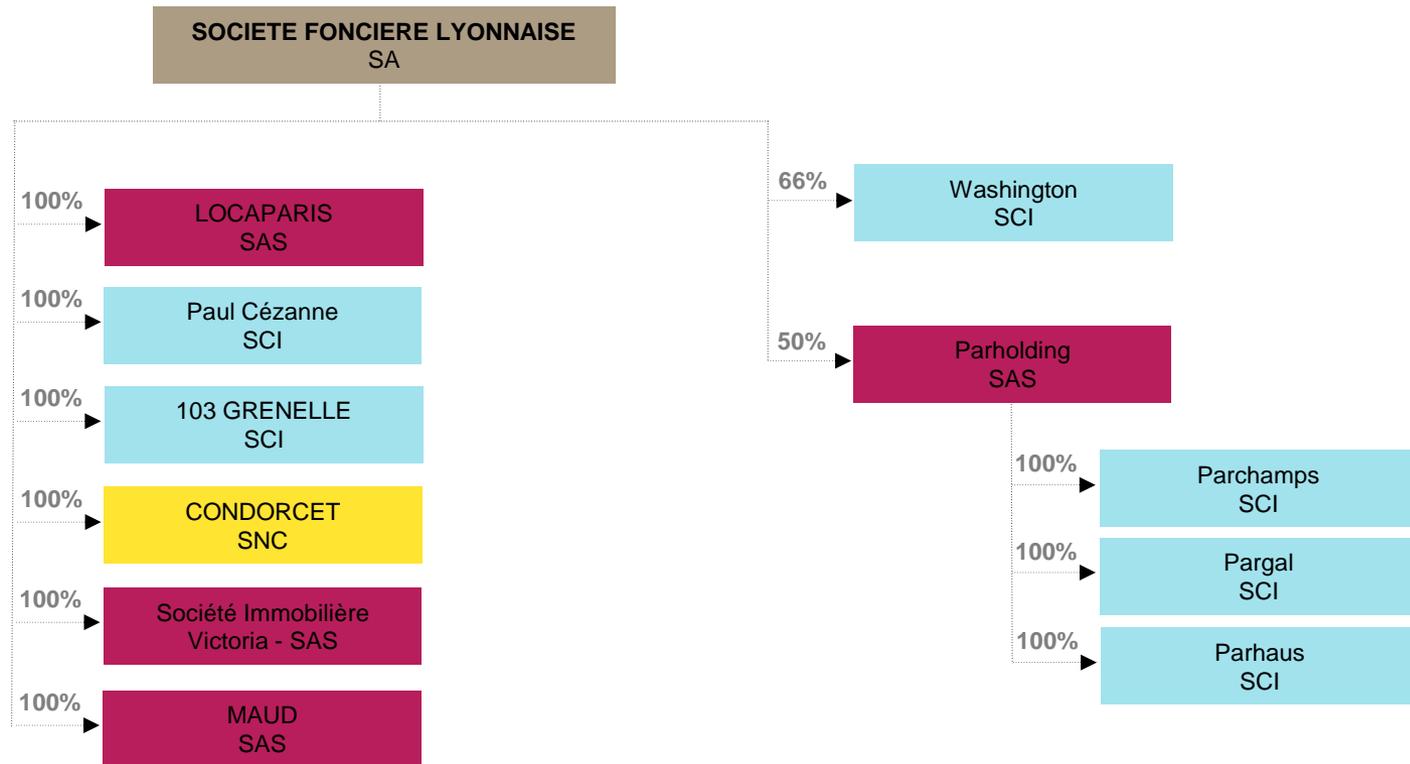
<sup>(1)</sup> Base 100 : 31/12/16 ; données jusqu'au 31/12/17

Sources : Euronext/Epra

## Données clés 2017<sup>(1)</sup>

Nombre d'actions au 31/12/17 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 551
Volume moyen des transactions par séance de cotation	133 k€
Cours de clôture du 31/12/16	48,95 €
+ haut de l'année : le 07 juin	57,90 €
+ bas de l'année : Le 04 janvier	47,21 €
Cours de clôture du 31/12/17	54,61 €

# Organigramme juridique simplifié

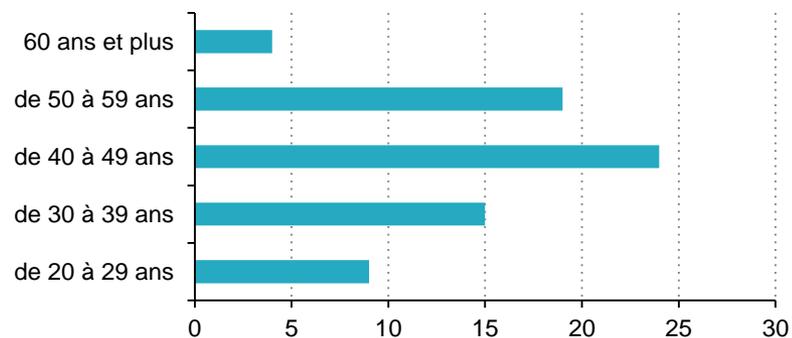


- SA (Société Anonyme)
- SAS (Société par Actions Simplifiée)
- SCI (Société Civile Immobilière)
- SNC (Société en Nom Collectif)

# Ressources Humaines

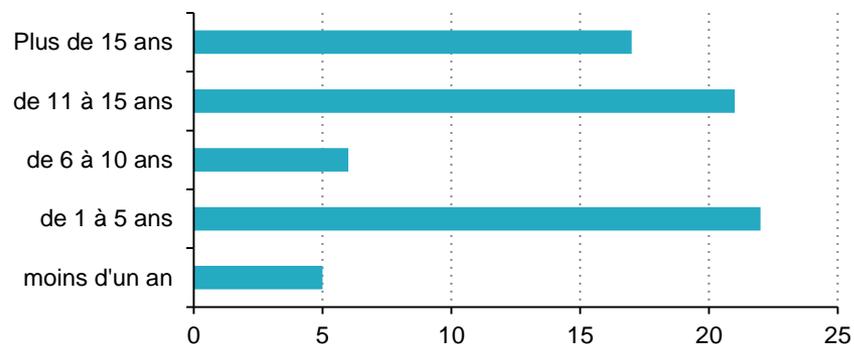
Effectif	31/12/17	31/12/16
Employés	4	5
Maîtrise	11	10
Cadres	56	58
<b>Total siège</b>	<b>71</b>	<b>73</b>
Gardiens	2	2

**Effectif <sup>(1)</sup> par tranche d'âge**  
(présent au 31/12/2017)



Age moyen :  
44 ans

**Effectif <sup>(1)</sup> par ancienneté**  
(présent au 31/12/2017)



Ancienneté moyenne :  
10 ans

<sup>(1)</sup> Hors gardiens

# CAPEX

---

Réalisations (en M€)	2017	2016
Restructurations	14,0 <sup>(1)</sup>	43,7
Autres travaux immobilisés	18,8	22,5
<b>Total</b>	<b>32,8</b>	<b>66,2</b>

(1) Dont : Louvre Saint-Honoré : 9,1 M€ ; 112 Zola : 3,0 M€ ; 96 Léna : 1,9 M€

