



Présentation des résultats annuels 2018



Sommaire

1 Introduction & Patrimoine au 31/12/18

2 Activité locative 2018

3 Opérations

4 Comptes & Résultats

Annexes



1

Introduction & Patrimoine au 31/12/18

1 Indicateurs clés

Indicateurs de performance



Compte de résultat

- Revenus locatifs : **193,5 M€** (+5,0% à périmètre constant)
- Résultat net récurrent pdG : **106,7 M€** (+4,1%)
- Résultat net pdG : **351,6 M€**

Bilan

- Valeur du patrimoine HD : **6 570 M€** (+5,5%)
- ANNNR EPRA : **4 017 M€** (+7,7%)
soit **86,3 € / action**

Activité

- Loyer facial moyen : **646 €/m²/an**
- Maturité des baux : **5,0 ans**
- Taux d'occupation physique : **97,3%**
- EPRA Vacancy rate : **1,6 %**

Dette

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

4 Indicateurs de Performance EPRA



(en M€)	31/12/2018	31/12/2017
EPRA Earnings / share	106,7 2,29 €	102,4 2,20 €
EPRA NAV / share	4 142 89,0 €	3 889 83,6 €
EPRA NNAV / share	4 017 86,3 €	3 729 80,1 €

(en %)	31/12/2018	31/12/2017
EPRA Net Initial Yield	2,8%	2,8%
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,2%	3,2%
EPRA Vacancy rate	1,6%	3,1%
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	14,2%	13,6%
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	13,0%	12,2%

1 Faits marquants 2018



DEVELOPPEMENT

- Louvre Saint-Honoré : Nouveau PC déposé (16 000 m²)
- 96 Iéna : Permis de Construire délivré (9 600 m²), PcM en cours, travaux curage en cours
- 112 Zola : Permis de construire délivré (24 500 m²), travaux curage en cours



COMMERCIALISATION

- 21 000 m² loués
- 15,1 M€ loyers
- 704 €/m² loyer facial moyen bureaux



FINANCEMENT

- Emission obligataire : 500 M€ à 7 ans, 1,50%
- Mise en place programme NEU CP : 300 M€
- Rachat obligations : 300 M€
- Coût moyen dette : 1,5%



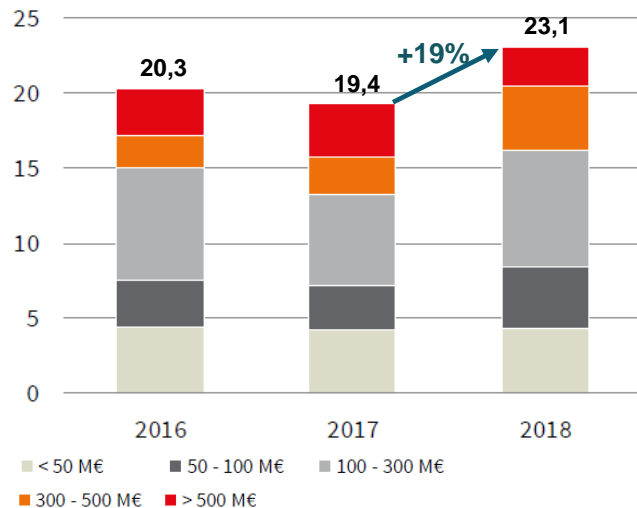
ACTIONNARIAT

- Renforcement de Colonial au capital de SFL (81,7%)

1 Marché de l'Investissement en Ile-de-France en 2018

Performance historique du marché de l'investissement francilien

Volumes investis par tranche de montant (en milliards d'euros)



- Un nombre de **transactions** et un volume d'investissement **records** en IDF en 2018 : 366 transactions (vs. 253 en moyenne long terme) représentant un volume de **23,1 Mds euros (+ 70% par rapport à la moyenne long terme)**
 - Dont **19 Mds en bureaux** (+17% vs. 2017) soit 83% de l'activité
- Un résultat dû en partie à la très forte dynamique du marché **des grandes transactions** : **62 opérations > 100 M€** enregistrées en 2018, soit 64% de l'activité
- Le marché des transactions comprises entre 50 et 100 M€ progresse également de 38%. Les opérations <50 M€ conservent un niveau similaire à 2017
- Les actifs **parisiens** restent extrêmement prisés et totalisent **46%** des engagements franciliens (**soit 10,5 Mds euros investis, dont 6,5 Mds sur Paris QCA**)
- La part des investissements étrangers s'établit à 44%** en 2018. Les **américains** et les **allemands** ont été les acteurs les plus dynamiques avec respectivement **10% et 9% de l'activité**
- Les taux prime devraient **rester stables à leur valeur plancher de 3%** au moins jusqu'au T4 2019

Quelques transactions en 2018

Source JLL

CAPITAL 8 Paris 8



44 000 m²
Env. 3,6%
848,5 M€ / 19 000 €/m²

Vendeur : Unibail
Acquéreur : Invesco

114 CHAMPS Paris 8



5 500 m²
2,4%
Env. 600 M€

Vendeur : EPI
Acquéreur : BVK

PASSAGE D'AVENIR Paris 2



32 000 m²
3,25%
525 M€ / 16 500 €/m²

Vendeur : Altaréa
Acquéreur : CNP

WINDOW La Défense



41 000 m²
3,95%
510 M€ / 12 600 €/m²

Vendeur : Groupama
Acquéreur : Oxford

TOUR ARIANE La Défense

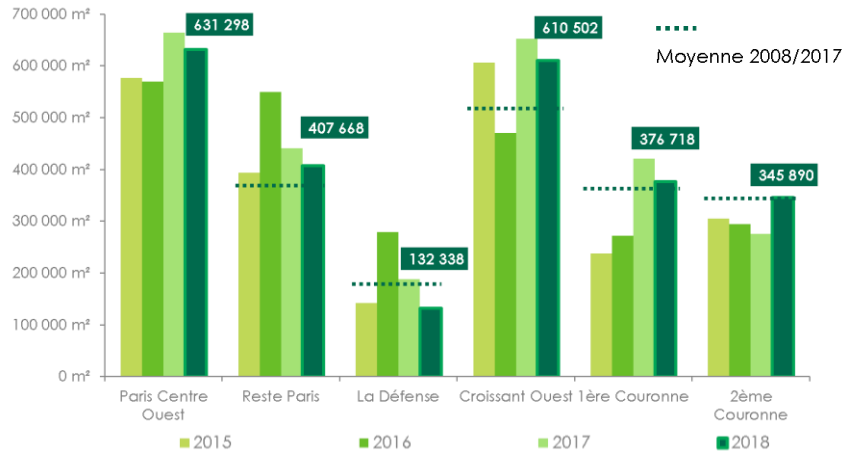


63 000 m²
Env. 5,0%
500 M€ / 8 000 €/m²

Vendeur : Unibail
Acquéreur : GIC

1 Marché locatif en Île-de-France en 2018

DEMANDE PLACÉE: UNE ANNÉE SOLIDE



- **Bonne dynamique** du marché locatif en 2018 après une année 2017 record : **2,5 Mm²** placés vs 2,64 Mm² en 2017 (-5%), **10% au dessus** de la moyenne décennale (2.3 Mm²)
- Après un premier semestre historique, le ralentissement économique a entraîné une forte **baisse de l'activité locative au T3** suivie d'une reprise timide au T4 2018
- Le segment des **grandes transactions** enregistre une **baisse** significative : 81 transactions > 5 000 m² enregistrées (vs 87 en 2017) pour une **diminution** du volume de **13%** en un an
 - Les grandes surfaces représentent toujours environ 40% du volume total francilien
- Excellente dynamique du **segment des petites et moyennes surfaces** : **1,5 Mm²** placés (+1% par rapport à 2017) **en hausse de 11%** par rapport à la moyenne décennale
- Plus de **450 000 m² placés sur paris QCA** malgré le manque de foncier disponible

COMPRESSION DE L'OFFRE IMMÉDIATE ET DU TAUX DE VACANCE : UN MARCHÉ SOUS TENSION

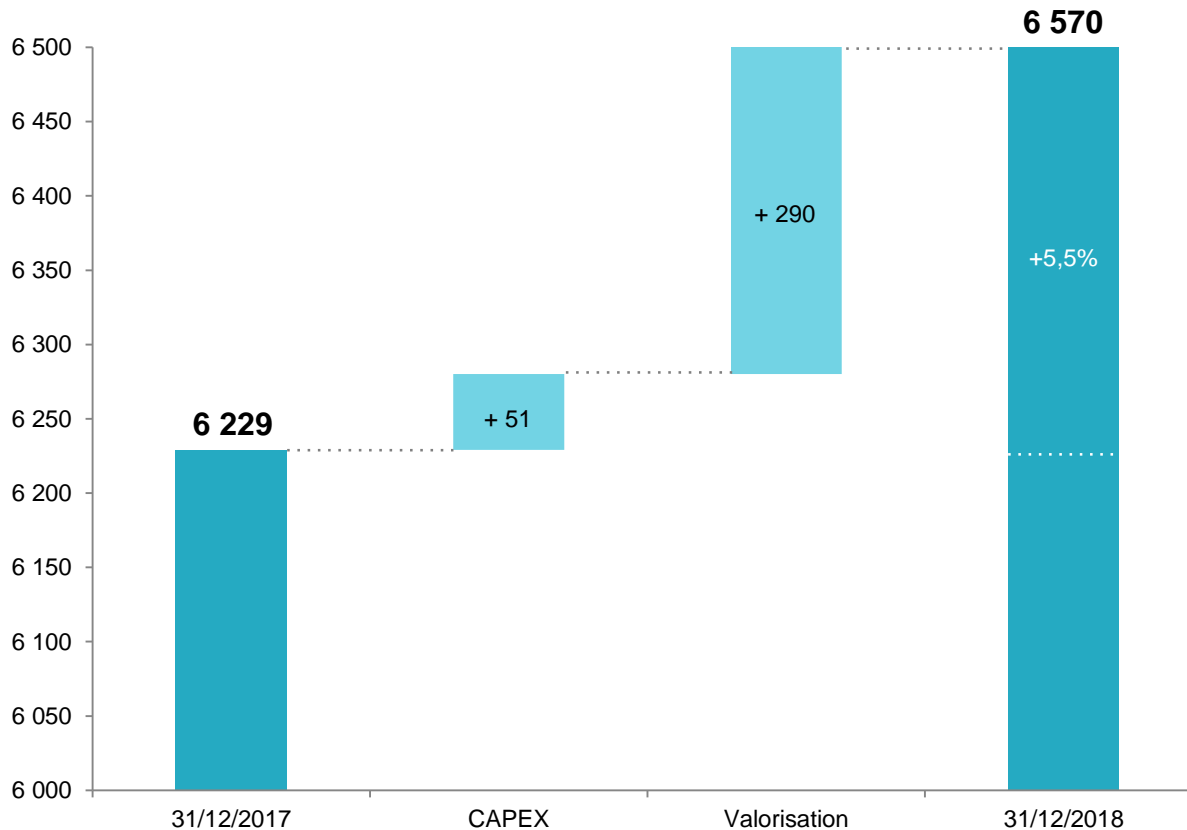


- Le taux de **vacance** continue sa descente à un rythme soutenu : **5,1%** en IDF et à **1,4% dans Paris QCA** (vs. respectivement 6,4% et 2,7% fin 2017)
- **L'offre immédiate** est passée sous la barre symbolique des 3 Mm² pour **atteindre 2,9 Mm² fin 2018** en IDF (-15% vs 2017)
 - La part des actifs neufs ou restructurés remonte cependant à 20% (vs. 15% en 2017), inversant la dynamique des années précédentes.
- Les **mesures d'accompagnement** sont en légère **baisse à 20,7%** en IDF (avec un point bas à **16% dans Paris**)
- **Hausse** des valeurs locatives « prime » à Paris (**810 €/m²** vs 780 €/m² au T4 2017 selon JLL)
- Malgré une augmentation de la part du neuf ou restructuré, l'offre future reste stable vs. 2017 à 1,9 Mm² environ
- L'aggravation du phénomène de **rareté** laisse présager une évolution des valeurs locatives à la hausse, malgré un contexte économique moins favorable en 2019

1 Évolution de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine consolidé est en progression de **+5,5%** sur l'année :
6 570 M€ hors droits - **7 005 M€ droits inclus**

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m² : **17 519 €/m² HD**

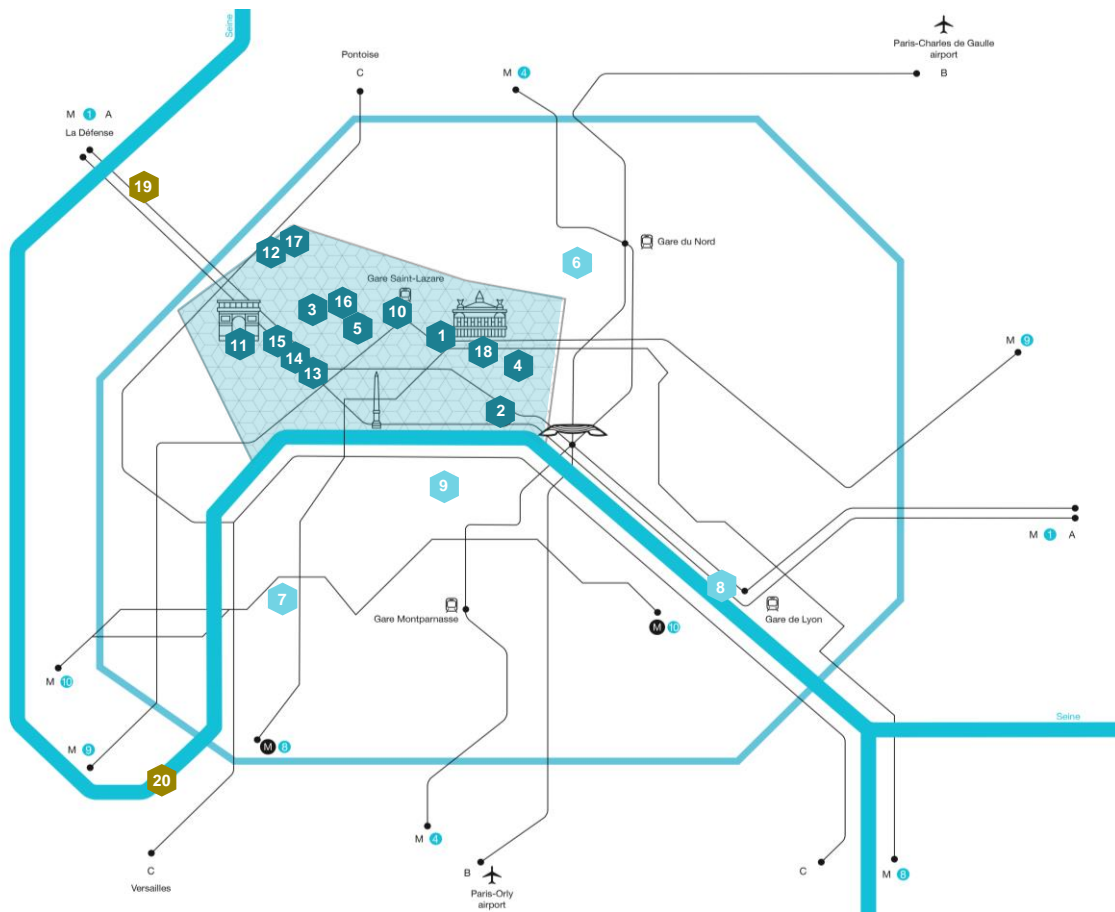
EPRA topped-up NIY : **3,2%**

(3,2% au 31/12/2017)

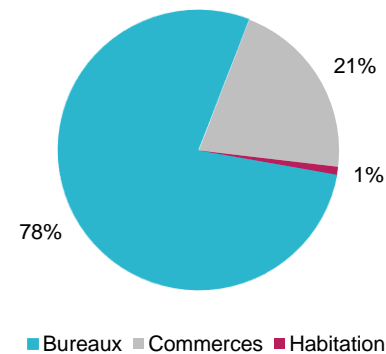
- Topped-up NIY Bureaux : **3,3%**
 - Topped-up NIY Commerces : **2,8%**
-

1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

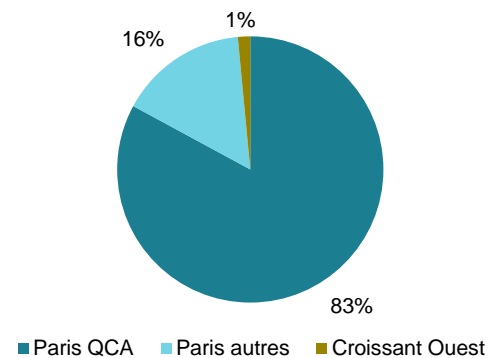
6 570 M€ de patrimoine concentré à 98,5% dans Paris et réparti comme suit :



Concentration sectorielle (en valeur)



Concentration géographique (en valeur)



1 Patrimoine consolidé : 392 300 m²

Paris		Surface totale ⁽¹⁾
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	Condorcet	24 900 m ²
7	112 Zola	24 500 m ² *
8	Rives de Seine	22 700 m ²
9	103 Grenelle	18 900 m ²
10	Hausmann Saint-Augustin	13 400 m ²
11	96 Léna	9 600 m ² *
12	131 Wagram	9 200 m ²
13	90 Champs-Élysées	8 900 m ²
14	Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
15	92 Champs-Élysées	7 700 m ²
16	9 Percier	6 700 m ²
17	112 Wagram	6 000 m ²
18	6 Hanovre	4 600 m ²
TOTAL		378 600 m²

Croissant Ouest		Surface totale ⁽¹⁾
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		13 700 m²

- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

⁽¹⁾ Y compris infrastructure et hors parkings

* Surface PC

1 Politique RSE SFL

- Epra Awards 2018 :



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

5^e baromètre Paris Workplace SFL / IFOP



- **2 000** salariés sondés
- **Conférence Paris Juin 2018**
- **Thème 2018 : la mobilité**



www.parisworkplace.fr



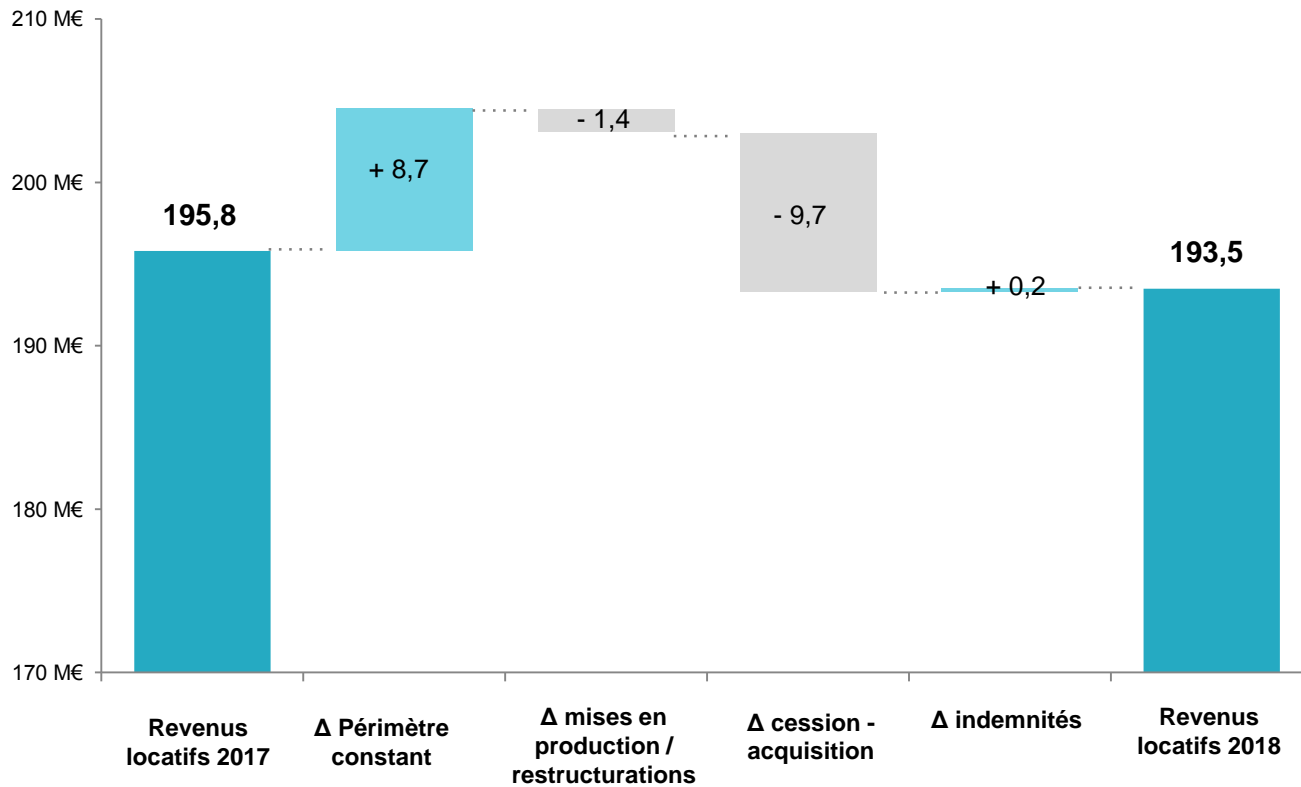
2

Activité locative 2018

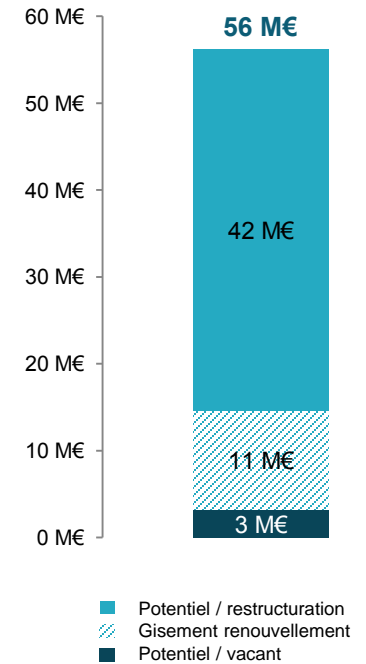
2

Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

Evolution des revenus locatifs sur l'année 2018 : + 5,0% à périmètre constant



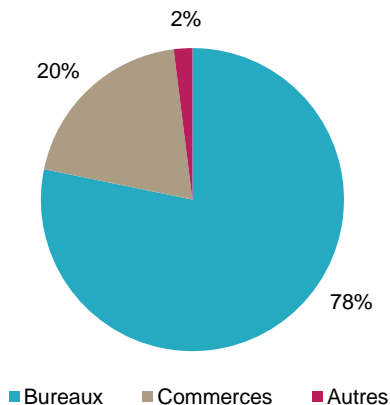
Potentiel de loyers (Données consolidées 100%)



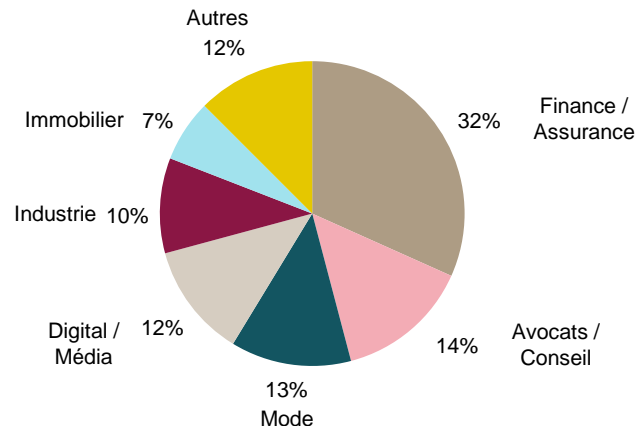
2 Répartition du revenu locatif

Un portefeuille de clients diversifié à très forte valeur ajoutée

Revenus locatifs 2018 : 193,5 M€



Répartition par activité au 31/12/18

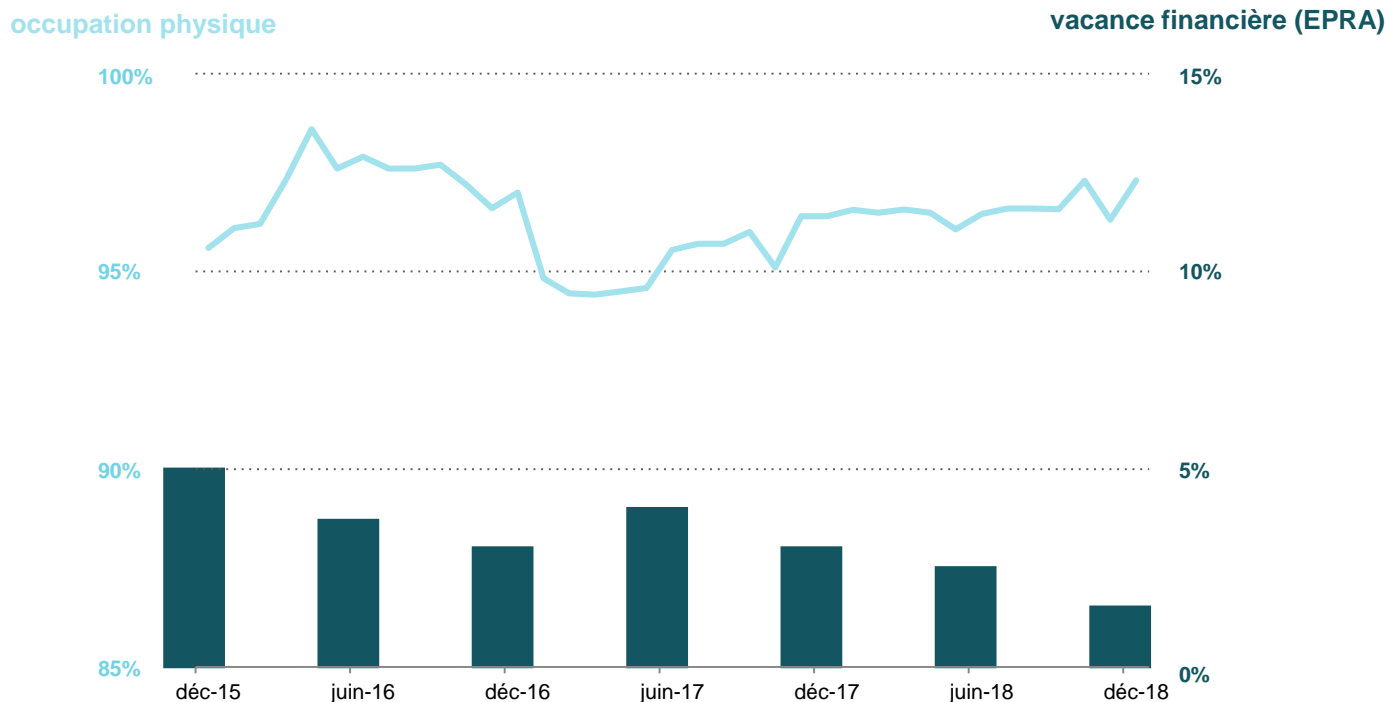


FINANCE/ ASSURANCE	AVOCATS/ CONSEIL	MODE	DIGITAL/ MÉDIA	INDUSTRIE	IMMOBILIER	AUTRES
AG2R LA MONDIALE	ashurst	BOSS HUGO BOSS	BlaBlaCar	Constellium	CBRE	McDonald's
交通銀行 BANK OF COMMUNICATIONS	Bird & Bird	Calvin Klein	facebook	COTY	KLEPIERRE	L'OCCITANE EN PROVENCE
CANDRIAM INVESTORS GROUP A NEW YORK LIFE COMPANY	FINASTRA	FAST RETAILING	Lagardère	FONDATION EDF	QUARTUS ET LA VILLE SE PARTAGE	PIERRE PERMÉ PARIS
EXANE	Freshfields	H&M	TV5MONDE	GRDF SAC RESHAU DISTRIBUTION FRANCE	SwissLife Asset Managers	OLYMPIA BRUNO COQUATRIX
KBL RICHELIEU	McKinsey & Company	ZARA		LUXOTICA		wework
NATIXIS				Mylan		
WELLS FARGO						

2 Taux d'occupation au 31/12/18

Taux d'occupation physique : 97,3%⁽¹⁾
(vs 96,4% au 31/12/17)

Taux de vacance financière (EPRA) : 1,6%⁽¹⁾
(vs 3,1% au 31/12/17)



(1) : Part du groupe

2 Commercialisation locative bureaux

16 000 m ²	Surface commercialisée	
11,9 M€	Montant global des loyers faciaux	
704 €/m ²	Loyer facial moyen (hors RIE)	13,4 %*
610 €/m ²	Loyer économique moyen (hors RIE)	
6 ans	Durée d'engagement ferme	

* Taux d'accompagnement

2 Commercialisation locative et taux d'occupation

Principales signatures en 2018

Louvre Saint-Honoré - bureaux
Paris 1^{er}

Taux d'occupation*
100%



Une institution financière

2 300 m²
Signature : 26/03/18 et 15/05/18
6 ans

SwissLife

1 000 m²
Signature : 08/03/18
7 ans

Washington Plaza
Paris 8^e

Taux d'occupation*
100%



CANDRIAM
INVESTORS GROUP
A NEW YORK LIFE COMPANY

3 300 m²
Signature : 26/07/18
7 ans

Liberty
Specialty Markets

2 000 m²
Signature : 02/07/18
7 ans

LCM
LOUIS CAPITAL MARKETS

1 000 m²
Signature : 11/01/18
6/9/10 ans

Cézanne Saint-Honoré
Paris 8^e

Taux d'occupation*
100%



WELLS FARGO

1 900 m²
Signature : 23/08/18
6/9/10 ans

LUXOTICA

1 800 m²
Signature : 17/01/18
6/9/10 ans

Taux d'occupation*
100%



#Cloud.paris
Paris 2^e

Taux d'occupation*
100%



103 Grenelle
Paris 7^e

Taux d'occupation*
100%



92 Champs-Élysées
Paris 8^e

Taux d'occupation*
100%



Condorcet
Paris 9^e

Taux d'occupation*
98%



Edouard VII
Paris 9^e

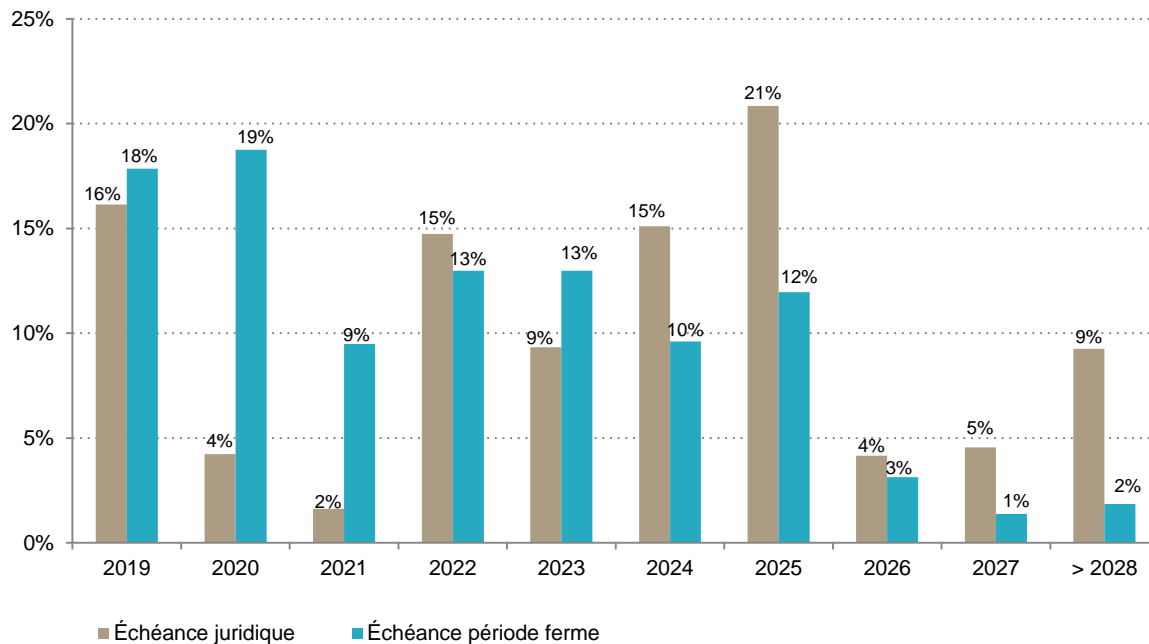
Taux d'occupation*
100%



Rives de Seine
Paris 12^e

2 Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



**Loyer moyen bureaux SFL
au 31/12/2018 :**

646 € /m²/an
(vs 629 au 31/12/17)

**Maturité juridique⁽¹⁾
des baux :**

5,0 ans
(vs 5,5 au 31/12/17)

**Période ferme
des baux⁽²⁾ :**

3,6 ans
(vs 3,8 au 31/12/17)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2018, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2018, jusqu'à la fin de période ferme.



3



Opérations

3 Exemple de création de valeur : le Washington Plaza



Refonte des espaces communs

2014 - 2015

- Nouveau hall d'entrée (250 m²), galerie et restaurant
- Espaces verts, terrasses et jardins extérieurs
- Nouvelle identité architecturale
- Design d'intérieur

Modernisation des bureaux

2016-2018

- Amélioration technique
- Plateaux horizontaux et divisibles
- Nouveau design

Nouveaux services dédiés aux clients

2018-2019

- Nouvelle offre : fitness, salles de réunion flexibles, espace détente / bien-être, café lounge 42
- Newsletter utilisateur (« le 42 »)
- Conciergerie avec « Welcome at Work »

BIEN ETRE ET EXPERIENCE DE L'UTILISATEUR / MEILLEUR ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL

Forte progression
des loyers

100%
taux d'occupation

Années	2012	2013	2015	2016	2018	
Surfaces	6 700 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	5 200 m ²	2 000 m ²	3 300 m ²
Loyers	633 € m ²	651 € m ²	655 € m ²	670 € m ²	736 € m ²	745 € m ²
Taux d'occupation	88%	91%	88%	96%	100%	

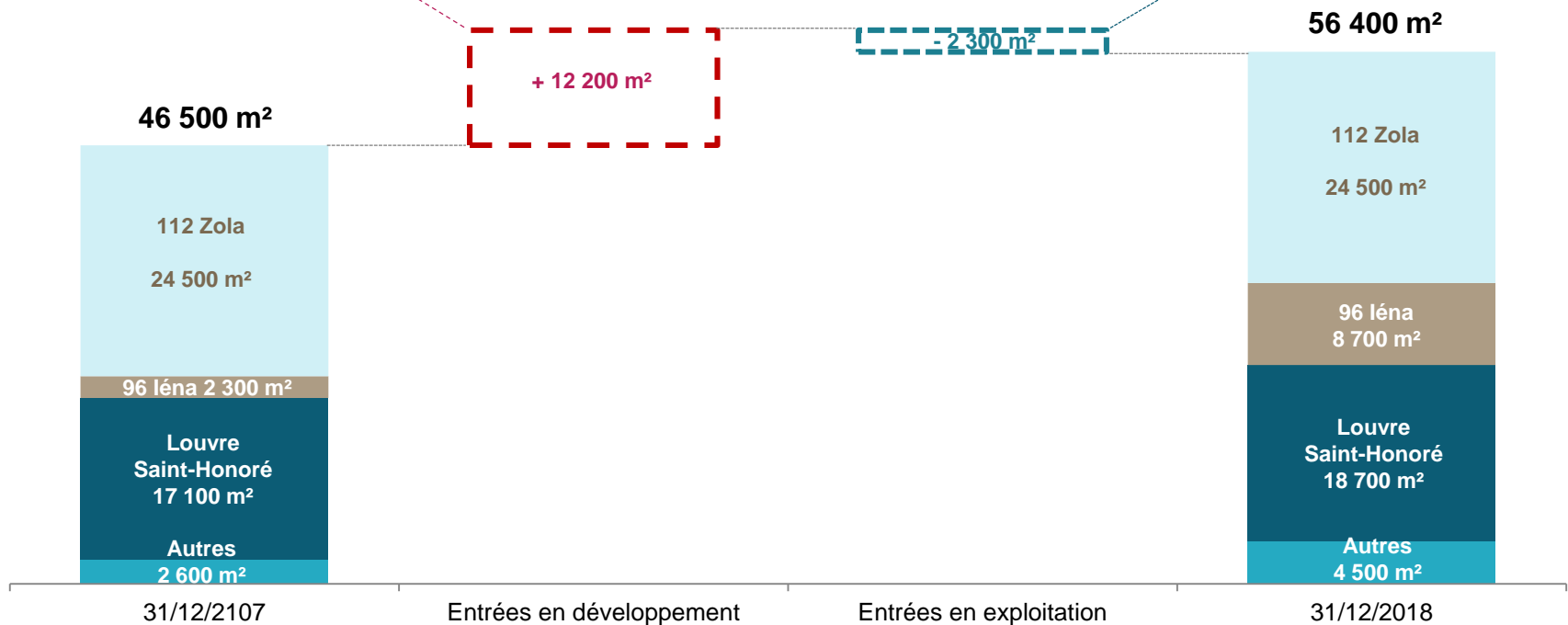
3 Stock de surfaces en développement*

Surfaces entrées en développement :

96 léna :	6 400 m ²
Edouard VII :	2 500 m ²
Louvre Saint-Honoré :	1 600 m ²
9 Percier :	800 m ²
Autres :	900 m ²

Surfaces livrées :

Cézanne Saint Honoré :	1 800 m ²
Washington Plaza :	500 m ²



* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

3 Louvre Saint-Honoré – Paris 1°

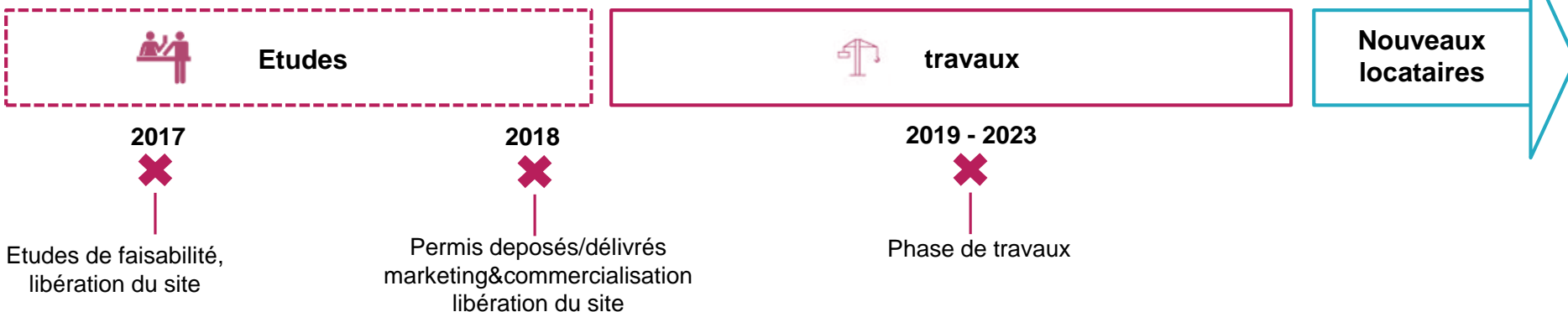
Un emplacement unique au cœur du Paris historique & culturel



3 Louvre Saint-Honoré – Paris 1°



- ✓ Création de 16 000 m² de surfaces commerciales en pied d'immeuble
- ✓ Architecte : B-Architecture
- ✓ Trois niveaux traités entièrement à restructurer (R-1, RdC, R+1)
- ✓ Autorisations administratives en cours
- ✓ Démarrage des travaux (déplacement RiE/ locaux techniques)



3 96 léna – Paris 8°

- TRI > 8%
- ROI ≈ 5%



Etudes



Restructuration

Nouveau client

Août 2017



Dépôt
permis de
construire

Déc 2017



Obtention
permis de
construire

Déc 2018



Libération par
les derniers
locataires

1T 2019



Début des travaux
restructuration

2T 2021



Livraison
prévisionnelle

3 96 léna – Paris 8°

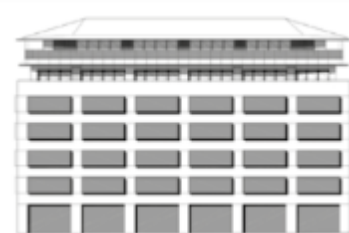
Un immeuble emblématique à l'architecture contemporaine

Architecte : **Dominique Perrault**

Avant

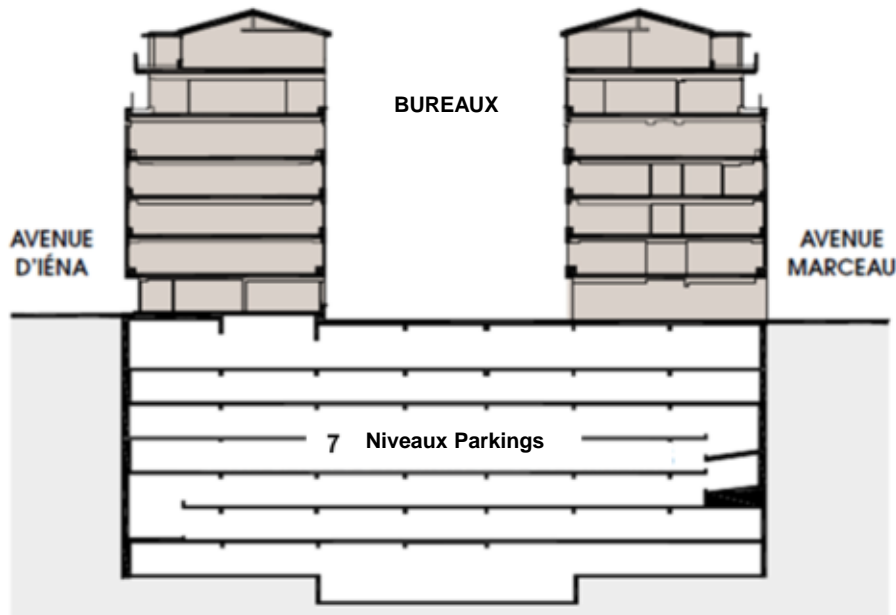


Après



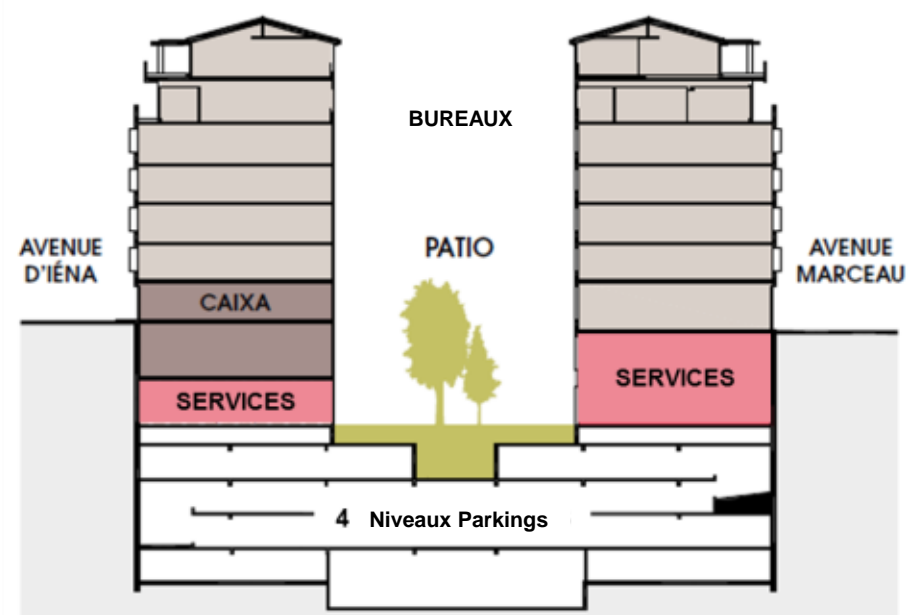
3 96 Iéna – Paris 8°

Avant



8 900 m²

Après



9 600 m²

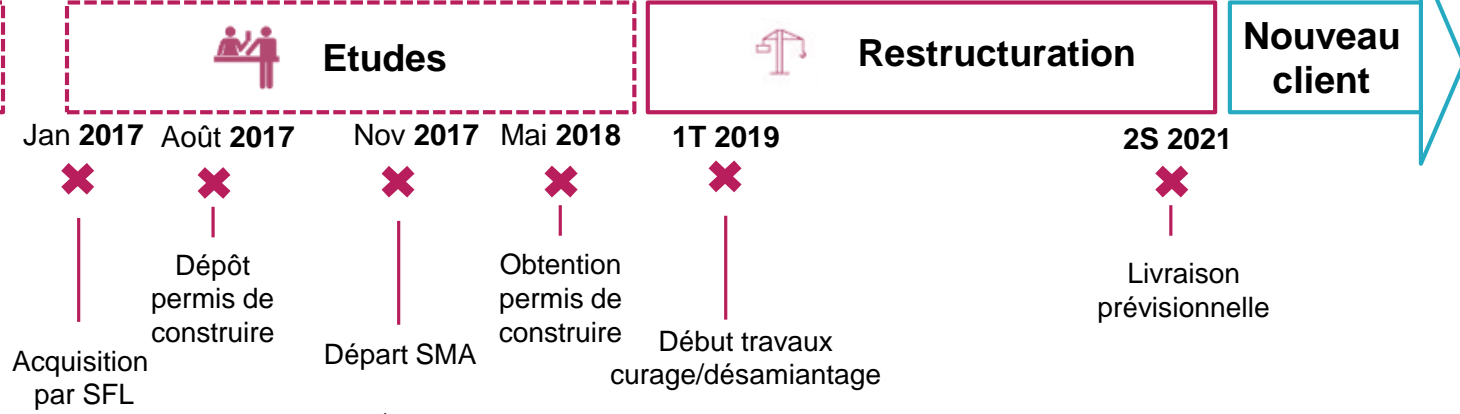
- ◆ Des plateaux de bureaux de 1 000 m² env. très flexibles et performants
- ◆ Nouveaux espaces dédiés aux services (cafeteria, business center ERP, lounge, jardins)
- ◆ Création d'un atrium central ouvert sur patio baigné de lumière naturelle
- ◆ Des espaces accessibles au public (auditorium de 200 places assises, meetings)
- ◆ Création d'un jardin paysager dans le patio central
- ◆ Un « Roof top/terrasses » avec vue directe sur l'Arc de Triomphe
- ◆ Performance environnementale de premier plan (triple certification)

* Surface bureaux et services

3 112 Zola – Paris 15°



- TRI ≈ 8%
- ROI > 5%



3 112 Zola – Paris 15°

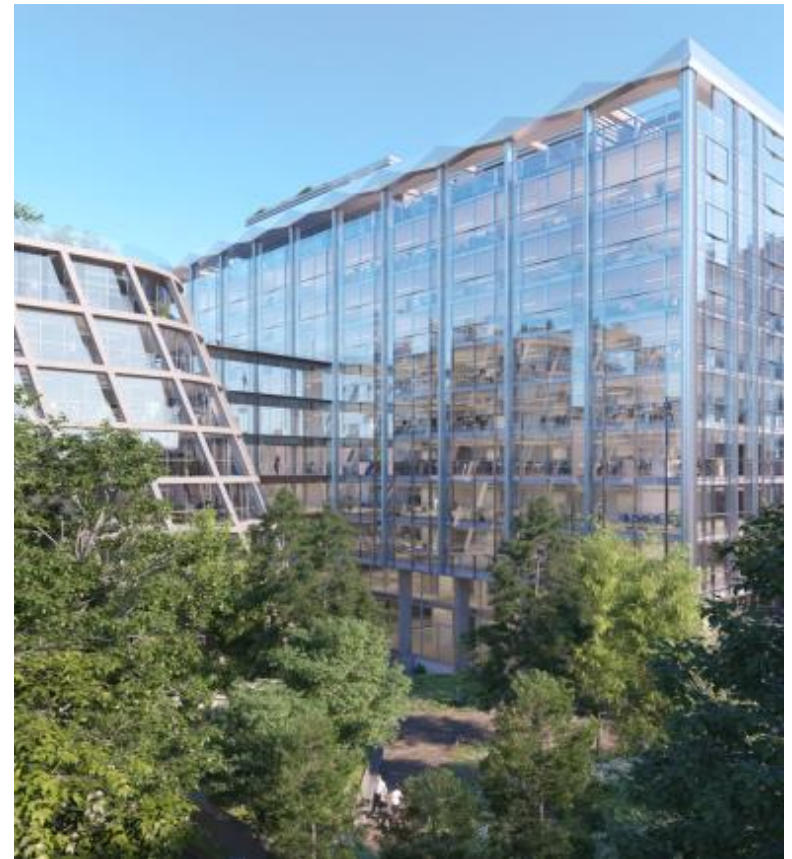
Le premier centre d'affaires nouvelle génération de l'Ouest Parisien

Architecte & Designer : **YMA et Jouin-Manku**

Avant



Après



3 112 Zola – Paris 15°

Avant



Après



Un bâtiment obsolète mais :

- ◆ Idéalement situé dans le 15^e arrondissement de Paris (5 min de Beaugrenelle)
- ◆ Belle emprise foncière avec une parcelle de 6 300 m²

- ◆ une nouvelle identité architecturale
- ◆ Un travail très abouti de design intérieur
- ◆ Des espaces paysagers et des terrasses
- ◆ Une des premières opérations BBCA parisiennes

21 000 m²

+ 3 500 m²

24 500 m²

3 Pipeline / projets SFL

PATRIMOINE

96 Iéna

112 Zola

Louvre Saint-Honoré

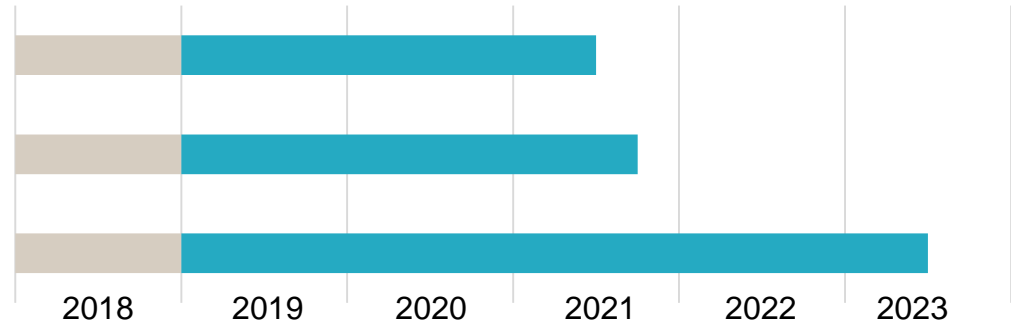
PERMIS

Obtenu

Obtenu

Obtenu

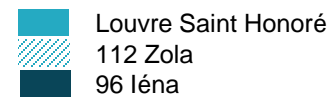
ETUDES / RESTRUCTURATION



CAPEX



ERV





4



Comptes & Résultats

4 Résultats au 31 décembre 2018

En M€	2018	2017	Variation
Revenus locatifs	193,5	195,8	-1,2%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,8	-10,9	
Loyers nets	182,7	184,9	-1,2%
Autres Revenus et produits	4,0	2,2	
Amortissements et Provisions	-2,9	0,3	
Personnel et frais généraux	-21,8	-23,3	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	162,1	164,1	-1,2%
Résultat des cessions	-	80,3	
Variation de valeur des immeubles	289,0	635,1	
Résultat financier	-52,0	-40,7	
Impôts	-14,5	-42,5	
Résultat net	384,6	796,3	
Résultat des Minoritaires	-33,0	-111,0	
Résultat net pdG	351,6	685,3	
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	106,7	102,4	+4,1%

4 Résultats net récurrent (EPRA earnings)

En M€	2018		2017		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	193,5	0	195,8	0	-1,2%
Charges immobilières nettes de récupération	-10,8	0	-10,9	0	
Loyers nets	182,7	0	184,9	0	-1,2%
Autres Revenus et produits	4,0	0	2,2	0	
Amortissements et Provisions	-2,9	0	0,3	0	
Personnel et frais généraux	-21,8	0	-20,4	-3,0	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	162,1	0,0	167,0	-3,0	-2,9%
Résultat des cessions	0	0	0	80,3	
Variation de valeur des immeubles	0	289,0	0	635,1	
Résultat financier	-30,6	-21,4	-41,2	0,6	-25,9%
Impôts	-9,2	-5,3	-9,2	-33,3	-0,2%
Résultat net	122,4	262,3	116,6	679,7	
Résultat des Minoritaires	-15,7	-17,3	-14,2	-96,8	
Résultat net pdG	106,7	245,0	102,4	582,9	
Résultat net récurrent par action – pdG	2,29 €		2,20 €		+4,1%

4 Bilan consolidé

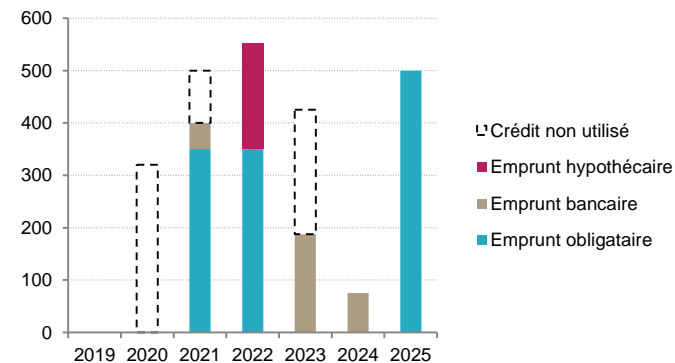
En M€	31/12/18	31/12/17
Actif		
Immeubles de placement	6 458	6 119
Autres actifs non-courants	23	25
Total actifs non-courants	6 481	6 144
Immeubles destinés à la vente	0	0
Autres actifs courants	108	104
Total actifs courants	108	104
Total Actif	6 589	6 249
Passif		
Capitaux propres pdG	4 010	3 763
Intérêts minoritaires	502	476
Total capitaux propres	4 512	4 239
Passifs non-courants	1 737	1 904
Passifs courants	340	106
Total Passif	6 589	6 249

4 Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/18	31/12/17	Variation
Emprunt obligataire	1 200	1 000	200
Emprunt bancaire	50	444	-394
Emprunt hypothécaire	201	203	-2
NEU CP	263	0	263
Total dette brute	1 714	1 647	67
Trésorerie	25	16	10
Dette nette	1 688	1 631	57
Lignes de crédit non utilisées	920	760	+160
Patrimoine DI	7 005	6 619	+386

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

Echéancier de la dette au 31/12/18 (en M€)*



* Après affectation NEUCP sur lignes back up

**Mise en place d'un programme
NEU CP de 300 M€**

**Emission obligataire mai 2018 :
500 M€ / 7 ans / 1,50%**

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

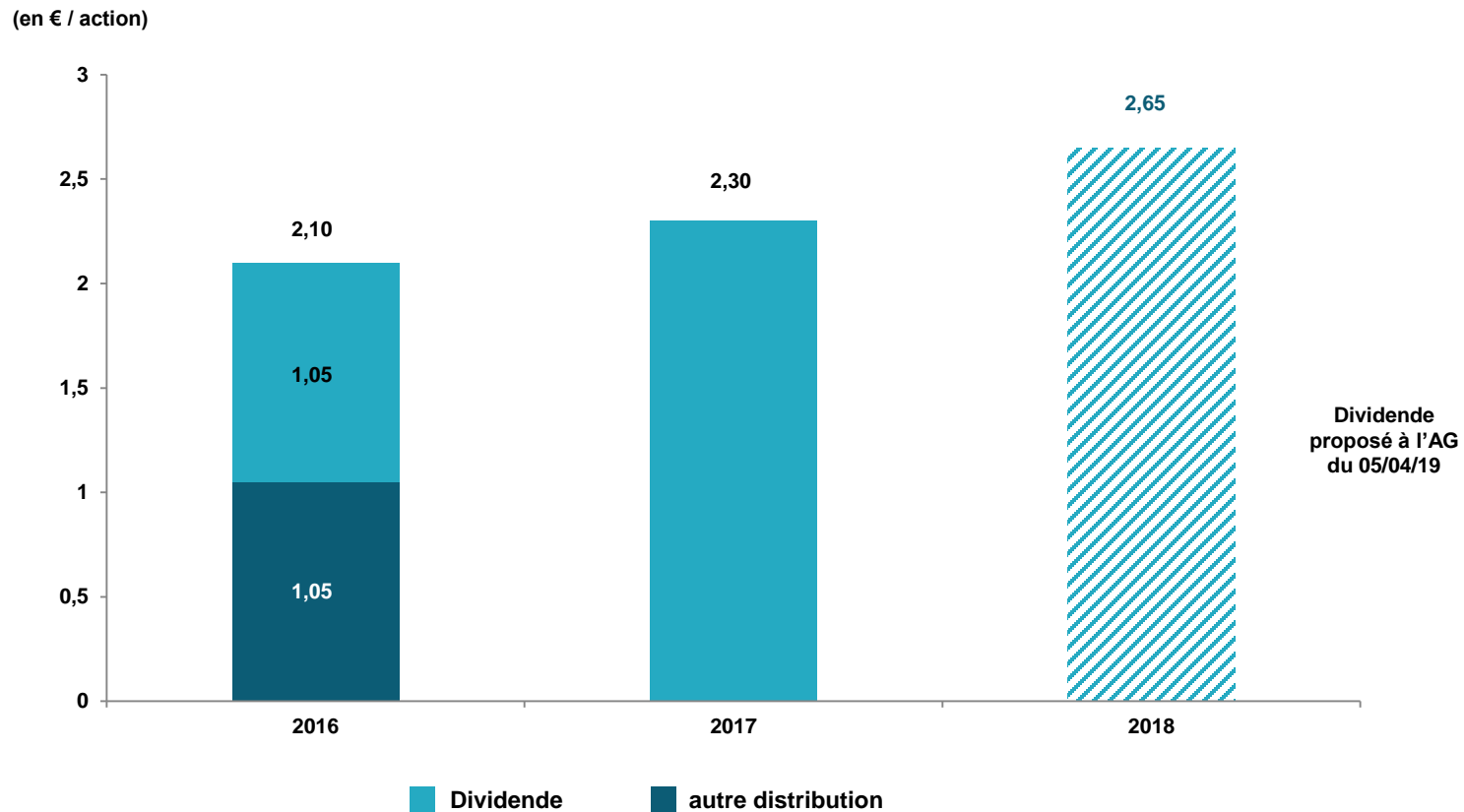
4 Actif net réévalué

M€	31/12/18	31/12/17	Variation
Capitaux propres pdG	4 010	3 763	
Autocontrôle et Stock Options	10	11	
Plus values latentes	19	17	
Annulation JV instruments financiers	0	-1	
Annulation impôts différés	103	99	
ANR EPRA	4 142	3 889	+6,5%
/ action	89,0 €	83,6 €	
JV instruments financiers	0	1	
JV dette taux fixe	-22	-63	
Impôts différés	-103	-99	
ANNR EPRA	4 017	3 729	+7,7%
/ action	86,3 €	80,1 €	
Nombre d'action (en milliers)	46 529	46 529	

Évolution ANNRR EPRA (en M€)

ANNRR 31/12/17	3 729
Var. Val. des actifs pdG	+268
Plus-values de cession	0
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	+21
RNR pdG	+107
Distribution	-106
Autres	-2
ANNRR 31/12/18	4 017

4 Dividende par action



4 Chiffres clés

	2018	2017	Variation
Revenus locatifs	193,5 M€	195,8 M€	-1,2%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	162,1 M€	164,1 M€	-1,2%
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	289,0 M€	715,4 M€	
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	106,7 M€	102,4 M€	+4,1%
Résultat net pdG	351,6 M€	685,3 M€	

+ 5% à périmètre constant

	31/12/18	31/12/17	Variation
Capitaux propres	4 010 M€	3 763 M€	+6,6%
Valeur du patrimoine consolidé HD	6 570 M€	6 229 M€	+5,5%
ANNR EPRA	4 017 M€	3 729 M€	
/ action	86,3 €	80,1 €	+7,7%

4 Questions / Réponses

www.fonciere-lyonnaise.com

The screenshot shows the SFL website homepage. At the top, there is a navigation bar with the SFL logo and links for CONTACT, FR, EN, SOCIÉTÉ, EXPERTISE, PATRIMOINE, FINANCES, RSE, and PUBLICATIONS. The main banner features a large image of a modern building interior with a curved, white, lattice-like structure and a green sofa. The text "#CLOUD.PARIS" is overlaid on the image. Below the banner, the text "La foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien" is displayed. The page is divided into several sections: "Actifs" with a map and a building image labeled "131 Wagram"; "Études" with a graphic titled "Demain tous mobiles?"; "Agenda" with a calendar icon and "Rendez-vous"; "Communiqués" with a list of documents; "Derniers Rapports" with a list of reports; and "Cours de l'action" with a line graph and the value "63.4 € | +2.26 %".



Annexes

SFL en quelques mots



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



- Fondée en 1879 : 140 ans d'existence témoignent d'un développement pérenne



- 6,6 Mds € et 392 300 m² de patrimoine consolidé



- 99% Paris dont 83% des actifs concentrés dans le QCA



- 78% de bureaux et 21% de commerces

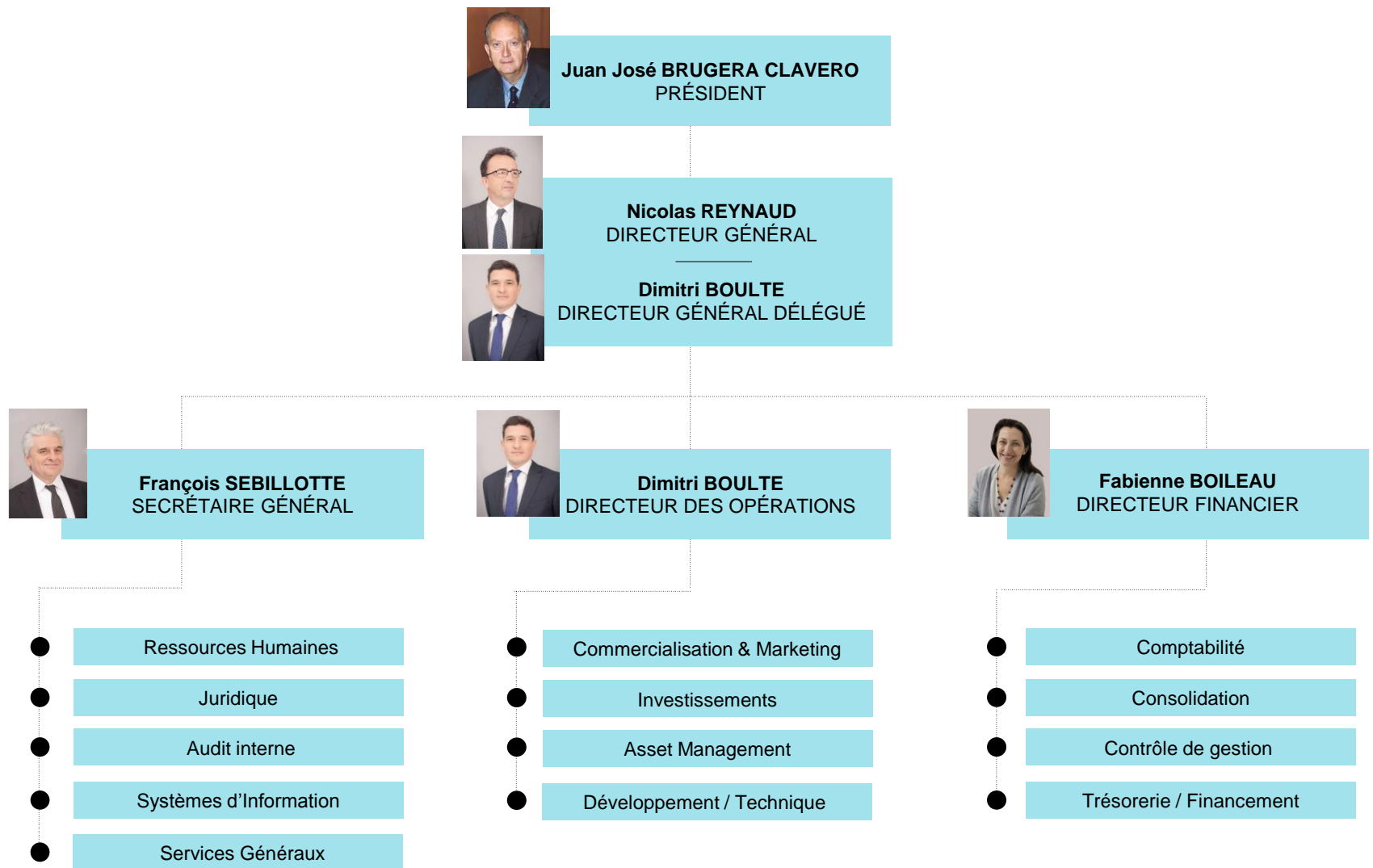


- 20 sites de très grande taille



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

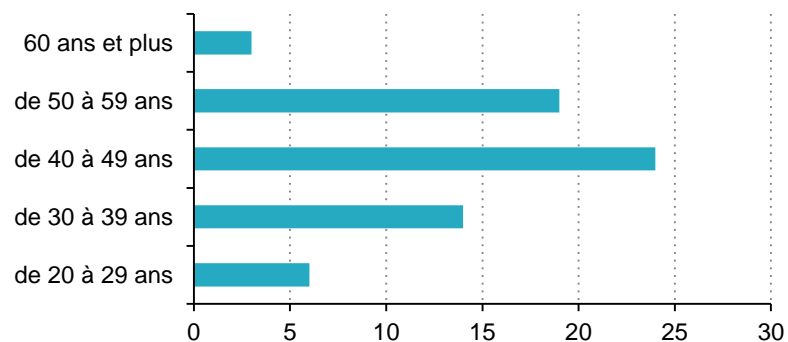
Organisation



Ressources Humaines

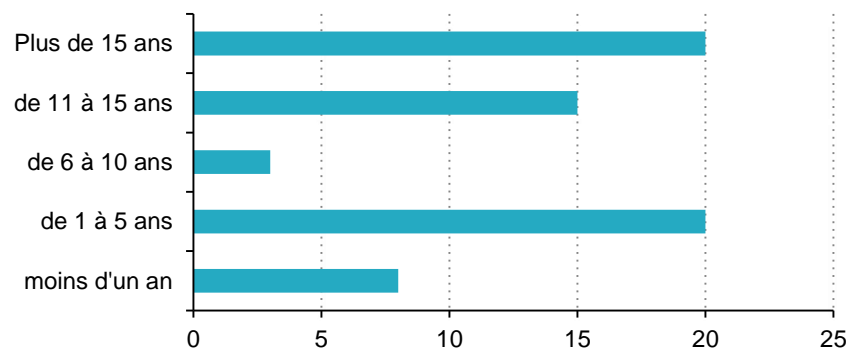
Effectif	31/12/18	31/12/17
Employés	1	4
Maîtrise	12	11
Cadres	53	56
Total siège	66	71
Gardiens	2	2

Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 31/12/2018)



Age moyen :
44 ans

Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 31/12/2018)

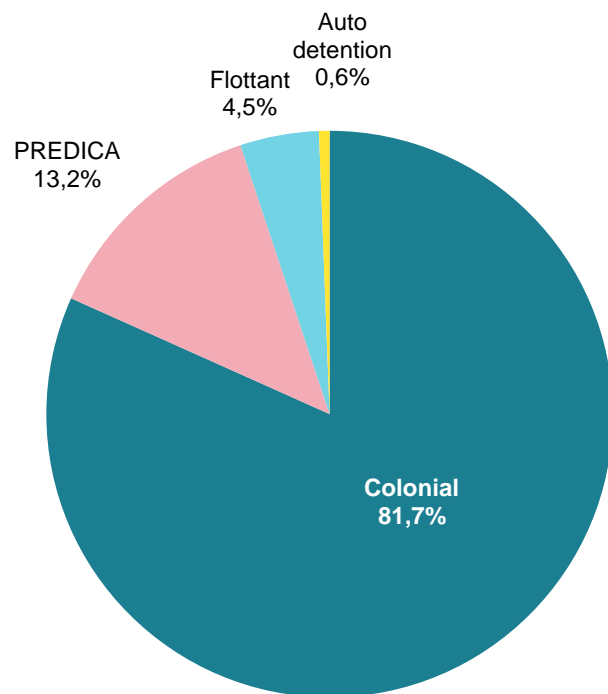


Ancienneté moyenne :
11 ans

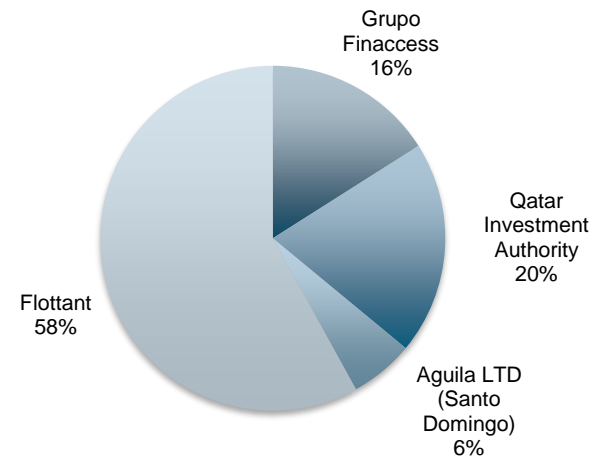
⁽¹⁾ Hors gardiens

Actionnariat au 31/12/18

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



Structure de l'actionnariat de COLONIAL au 28/01/19



Gouvernance au 15 février 2019

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
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)
Arielle MALARD de ROTHSCHILD	Administrateur indépendant
Luis MALUQUER TREPAT	Administrateur (Colonial)
Nuria OFERIL COLL	Administrateur (Colonial)
Alexandra ROCCA	Administrateur indépendant
Anthony WYAND	Administrateur indépendant

Comité d'audit et des comptes

Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (Président)

Jean-Jacques DUCHAMP
Carmina GANYET I CIRERA
Arielle MALARD de ROTHSCHILD

Comité de rémunérations et de sélection

Anthony WYAND (Président)

Pere VIÑOLAS SERRA
Arielle MALARD de ROTHSCHILD

Comité exécutif et stratégique

Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)

Jean-Jacques DUCHAMP
Carmina GANYET I CIRERA
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des administrateurs indépendants

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA
Anthony WYAND

Cours de l'action

Performance boursière 2018⁽¹⁾



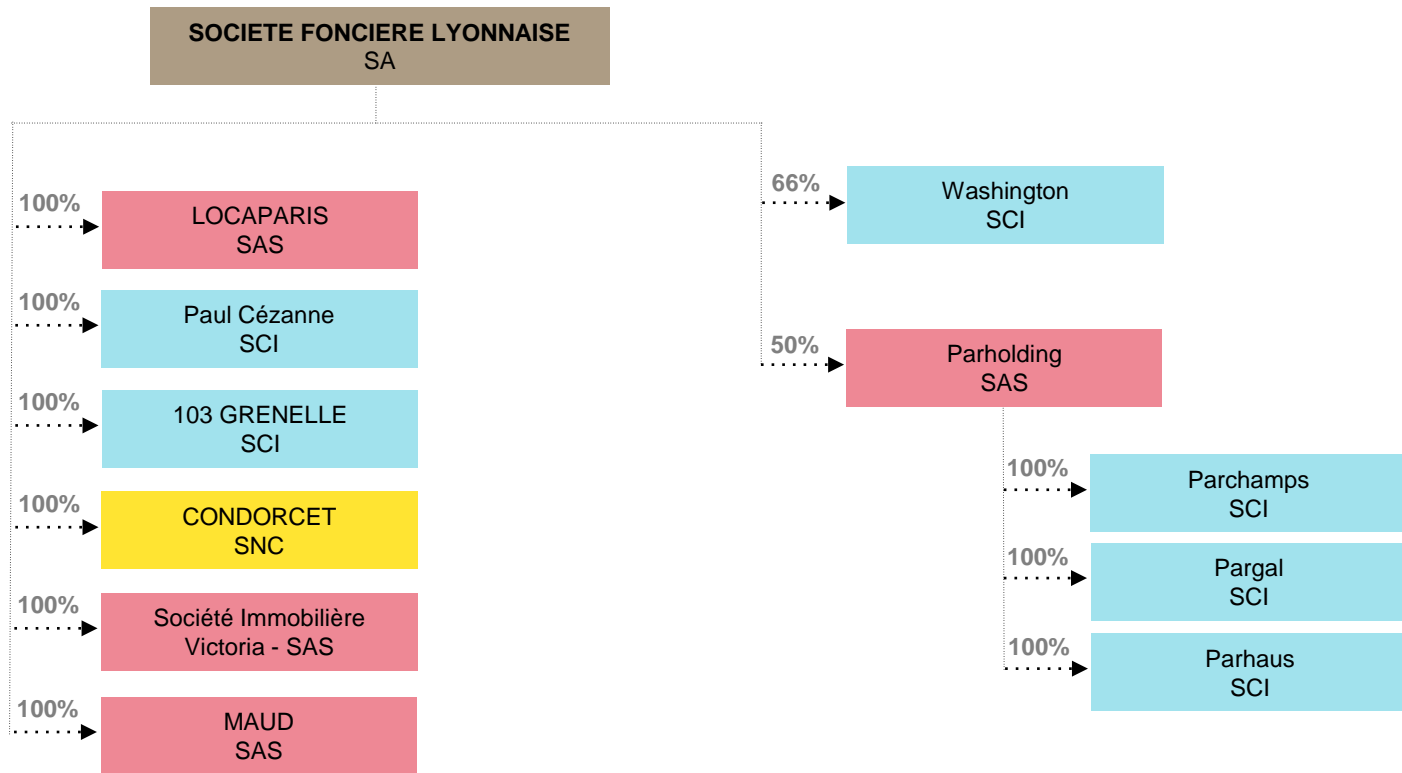
Données clés 2018⁽¹⁾

Nombre d'actions au 31/12/18 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	2 142
Volume moyen des transactions par séance de cotation	129 k€
Cours de clôture du 31/12/17	54,61 €
+ haut de l'année : le 09 novembre	66,00 €
+ bas de l'année : Le 02 janvier	54,40 €
Cours de clôture du 31/12/18	60,80 €

⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/17 ; données jusqu'au 31/12/18

Sources : Euronext/Epra

Organigramme juridique simplifié au 31/12/18



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

CAPEX⁽¹⁾

Réalisations (en M€)	2018	2017
Restructurations	21,4 *	14,0
Autres travaux immobilisés	21,6	18,8
Total	43,0	32,8

(1) Hors capitalisation des frais financiers et autres charges

* Dont : 112 Zola : 10,2 M€ ; Louvre Saint-Honoré : 6,0 M€ ; 96 Iéna : 5,1 M€

