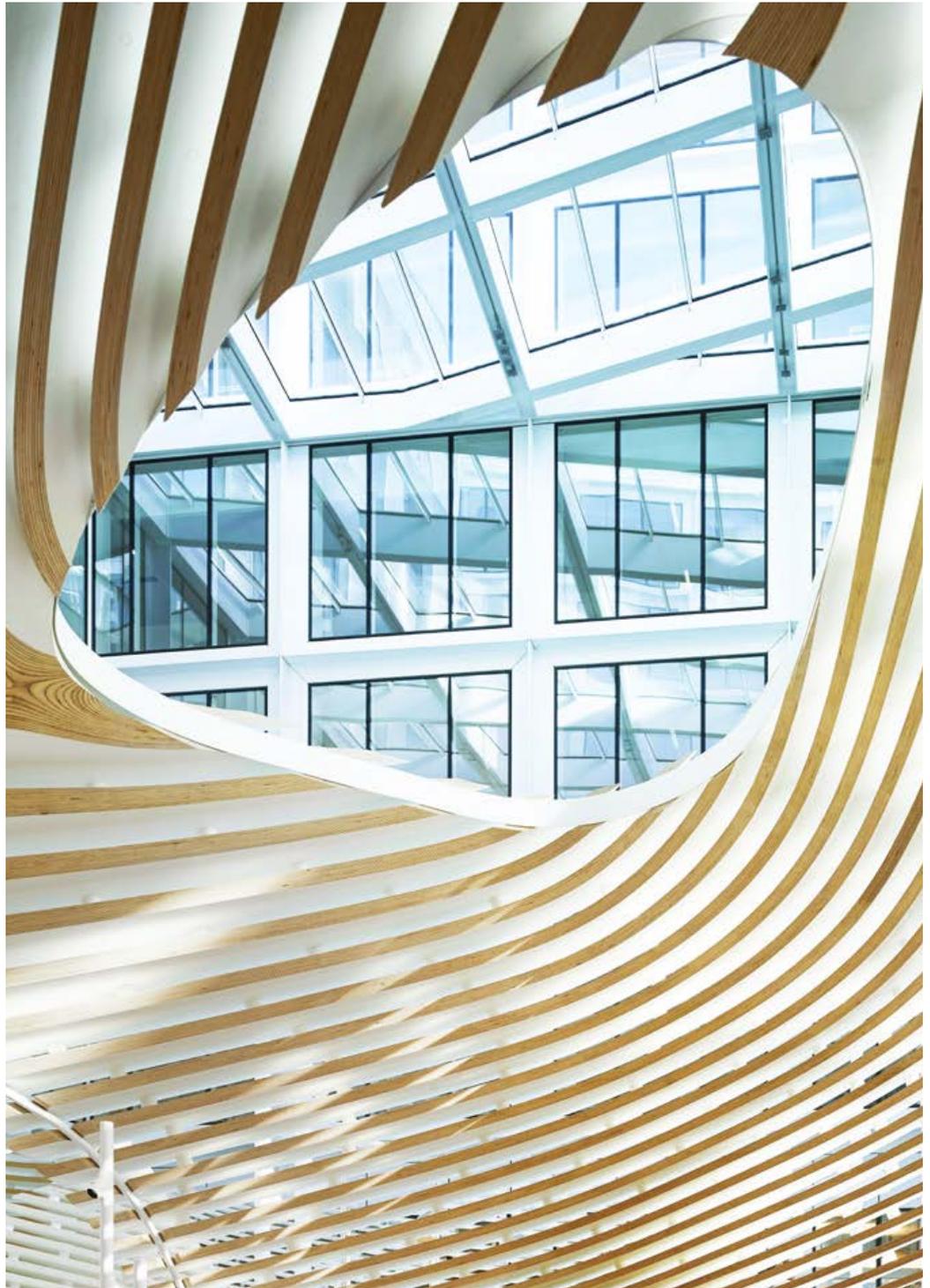




L'ART DE LA TRANSFORMATION



2

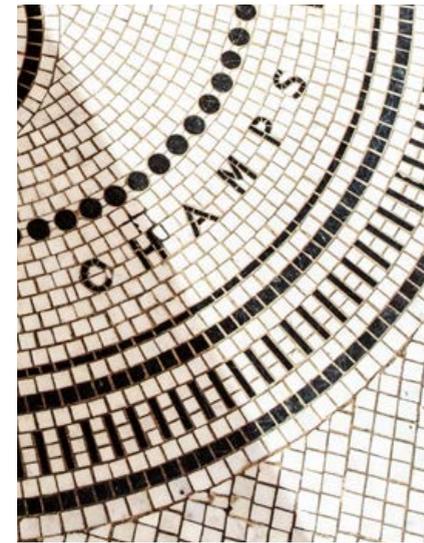
AVANT-GARDE

Tendance n°1	P.04
Tendance n°2	P.06
Tendance n°3	P.08
Tendance n°4	P.10

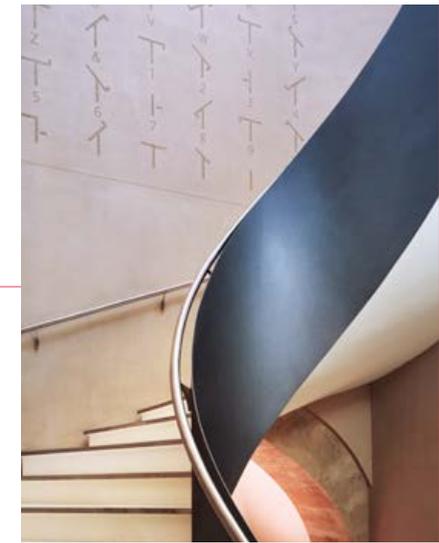


PORTFOLIO

Les centres d'affaires	P.34
Les immeubles d'entreprises	P.40
Les projets	P.46



4



1

VISION

SFL en chiffres	P.14
L'entretien	P.16
Gouvernance	P.20
RSE	P.22
Patrimoine	P.26
Nos métiers	P.28
Les faits marquants	P.30

3

PERFORMANCES

Commercialisation et développement	P.52
Revenus locatifs	P.54
Valeur du patrimoine et ANR	P.56
Résultats	P.58
Financement	P.60
Indicateurs de performance EPRA	P.62
SFL en Bourse et actionariat	P.64

AVANT
GARDE
DE

0
2

PARTIE

1

À L'ÉCOUTE DES
SALARIÉS FRANCILIENS
ET DE SES CLIENTS,
SFL CAPTE ET ANALYSE
LES TENDANCES DE FOND
QUI TRANSFORMENT
NOTRE RAPPORT
AU TRAVAIL.

Édouard VII,
Paris 9^e



Tendance N°1

Un nouvel équilibre entre vie professionnelle et vie privée se dessine

Le bureau et son quartier deviennent un lieu de vie, avec des services qui simplifient le quotidien et le rendent plus agréable.

38 %

des moins de 35 ans et

25 %

des plus de 35 ans

SE DÉPLACENT HORS DU BUREAU, POUR DES RAISONS PROFESSIONNELLES, AU MOINS UNE FOIS PAR SEMAINE.

Source : Paris WorkPlace 2018, 5^e édition.

Washington Plaza, Paris 8^e



La mutualisation et la mise en commun des tiers lieux – autres que les plateaux de bureaux – se développent : salles de sport et fitness, salles de repos et massages, nombreux services de conciergerie, lieux de restauration, espaces de coworking ou encore accès à des amphithéâtres...

Dans un immeuble de bureaux, la logique de privatisation voulait que chaque entreprise puisse disposer de ses propres espaces de travail et de ses propres services. Aujourd'hui, deux tendances s'affirment : la montée en gamme et en nombre des services offerts par l'entreprise, adoptant de plus en plus les codes de l'hôtellerie et la porosité entre vie privée et professionnelle. Car le lieu de travail devient un lieu de vie.



**SONIA LAVADINHO,
DIRECTRICE FONDATRICE
BFLUID**

«Auparavant, le loisir cédait toujours le pas devant le travail. Ce n'est plus le cas aujourd'hui... Millennials et Tech ont déjà incorporé cette manière de faire très mouvante, cette optimisation spatiale et temporelle de leur planning. Cela incite les entreprises qui veulent les recruter à privilégier des lieux "vivants" pour leurs bureaux.»

Tendance N°2

Perdre du temps dans les trajets n'est plus acceptable

Cette tendance s'impose aux entreprises qui veulent attirer les talents en raison de la volonté des collaborateurs de limiter leur temps de transport.

6,8/10

C'EST L'ÉVALUATION QUE LES SALARIÉS ATTRIBUENT À LEUR BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL LORSQUE LEUR TRAJET DOMICILE-TRAVAIL EST INFÉRIEUR À 40 MINUTES.

La note passe à 6,4

lorsque le trajet excède une heure.

Source : Paris WorkPlace 2018, 5^e édition.

Les salariés, hypermobiles, évaluent et choisissent désormais leur lieu de travail à partir de critères d'accessibilité, de centralité

et de mobilité. Leur vision de l'espace de travail est dynamique. Ils plébiscitent les entreprises installées dans un environnement de travail qui favorise la mobilité au bureau (travailler dans plusieurs endroits, se déplacer sur le lieu de travail) et dans le quartier (quartier central, transports et services facilement accessibles, etc.). La mobilité est le thème abordé par le baromètre 2018 du Paris WorkPlace. Il révèle notamment que moins le trajet est long, plus on se projette dans son entreprise et mieux on se sent.

106 Haussmann
Paris 8^e

Les quartiers les plus prisés par les salariés sont aussi les mieux desservis en transport en commun.

Bouger sur son lieu de travail ou à l'extérieur de celui-ci produit une série d'effets vertueux pour le salarié comme pour l'entreprise.

Source : Paris WorkPlace 2018, 5^e édition.



FRÉDÉRIC DABI,
INSTITUT IFOP

« Le temps de trajet constitue le critère le plus important de l'environnement de travail. D'après notre baromètre ParisWorkplace, ce sont les salariés qui ont moins de 40 minutes de trajet qui affichent des notes de bien-être records. »

%
100
des actifs de SFL
SONT SITUÉS
DANS UN
QUARTIER
CENTRAL
ET ANIMÉ.



Tendance N°3

Les bureaux ne sont plus considérés comme une charge mais comme un investissement

Nouveaux matériaux, cycle de vie prolongé, nouveaux usages des immeubles de bureaux et nouvelles finalités... nos clients sont de plus en plus exigeants sur la qualité des bâtis et des plateaux de travail. Une exigence à la fois économique et environnementale.

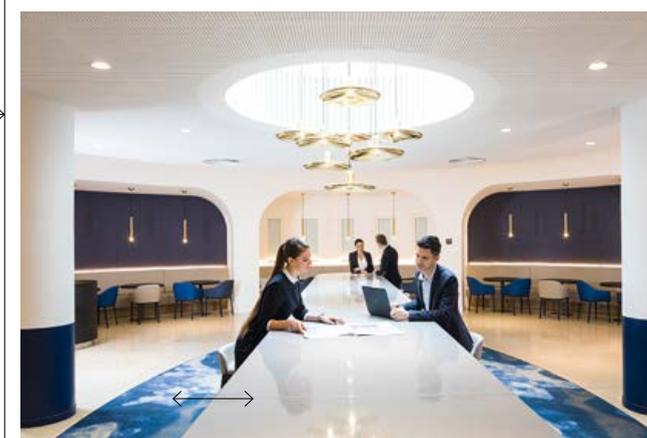
Vecteurs d'image et d'identité, les bureaux sont devenus un outil de fidélisation et d'attractivité des talents.



92 Champs-Élysées,
Paris 8^e

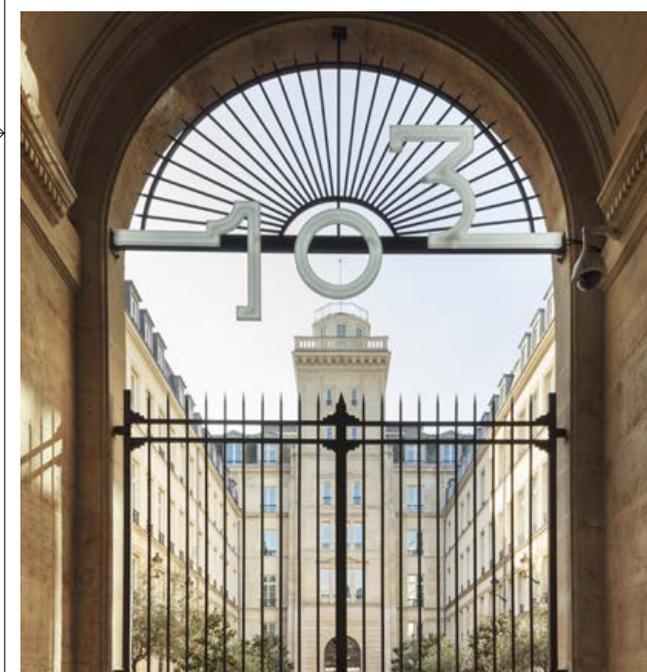
Bénéficiant d'un meilleur cycle de vie grâce à un mode de conception concerté (architectes, designers, paysagistes, architectes d'intérieur, ingénieurs environnement travaillent de concert), les bureaux SFL garantissent une meilleure gestion des ressources sur le long terme et une optimisation des coûts de fonctionnement.

Cézanne
Saint-Honoré
Paris 8^e



Plus flexibles, ils offrent des aménagements sur mesure et évolutifs, tout en favorisant le bien-être et le confort de tous au travail.

103 Grenelle,
Paris 7^e



Alors que les bureaux ont longtemps été considérés comme un coût, leur finalité s'affirme aujourd'hui sous un prisme nouveau : celui de l'utilité et de la performance environnementale. Les entreprises recherchent de la flexibilité, de l'esthétique, du confort, des services de qualité, des équipements durables et évolutifs, etc. Autant de préoccupations qui accentuent leur intérêt pour des immeubles « techniques », même si ceux-ci exigent un investissement plus important.

Tendance N°4

Les entreprises testent et s'adaptent à de nouvelles façons de travailler

Le bureau n'est plus un lieu fermé. Il est dorénavant reconnu comme un lieu d'échange, d'émulation, créateur de lien social. Tiers lieux, mobilité, open space ne sont plus des mots tabous.

92 Champs-Élysées, Paris 8^e



Pour

52

 %

DES SALARIÉS SUPERMOBILES*, LE BUREAU EST UN LIEU DE TRAVAIL, MAIS AUSSI UN LIEU DE VIE OÙ ILS AIMENT PASSER DU TEMPS

(contre 38 % pour le reste des salariés).

Source : Paris WorkPlace 2018, 5^e édition.

* Salariés qui travaillent en dehors du bureau au moins une fois par semaine, à deux endroits ou plus dans la même journée et qui ont au moins un rendez-vous professionnel par semaine à l'extérieur.



FRÉDÉRIC MAZZELLA, PRÉSIDENT-FONDATEUR DE BLABLACAR, LICORNE FRANÇAISE INSTALLÉE DANS #CLOUD.PARIS, AUX CÔTÉS DE FACEBOOK ET D'EXANE.

« Nous avons multiplié les espaces afin de diversifier les ambiances et inciter la créativité : autour des open-spaces qui déploient de nombreux postes de travail, nous avons des cafétérias, sofas & canapés, salles de détente... Les réunions sont des occasions de bouger, et de nouvelles idées émergent souvent autour de la machine à café. »



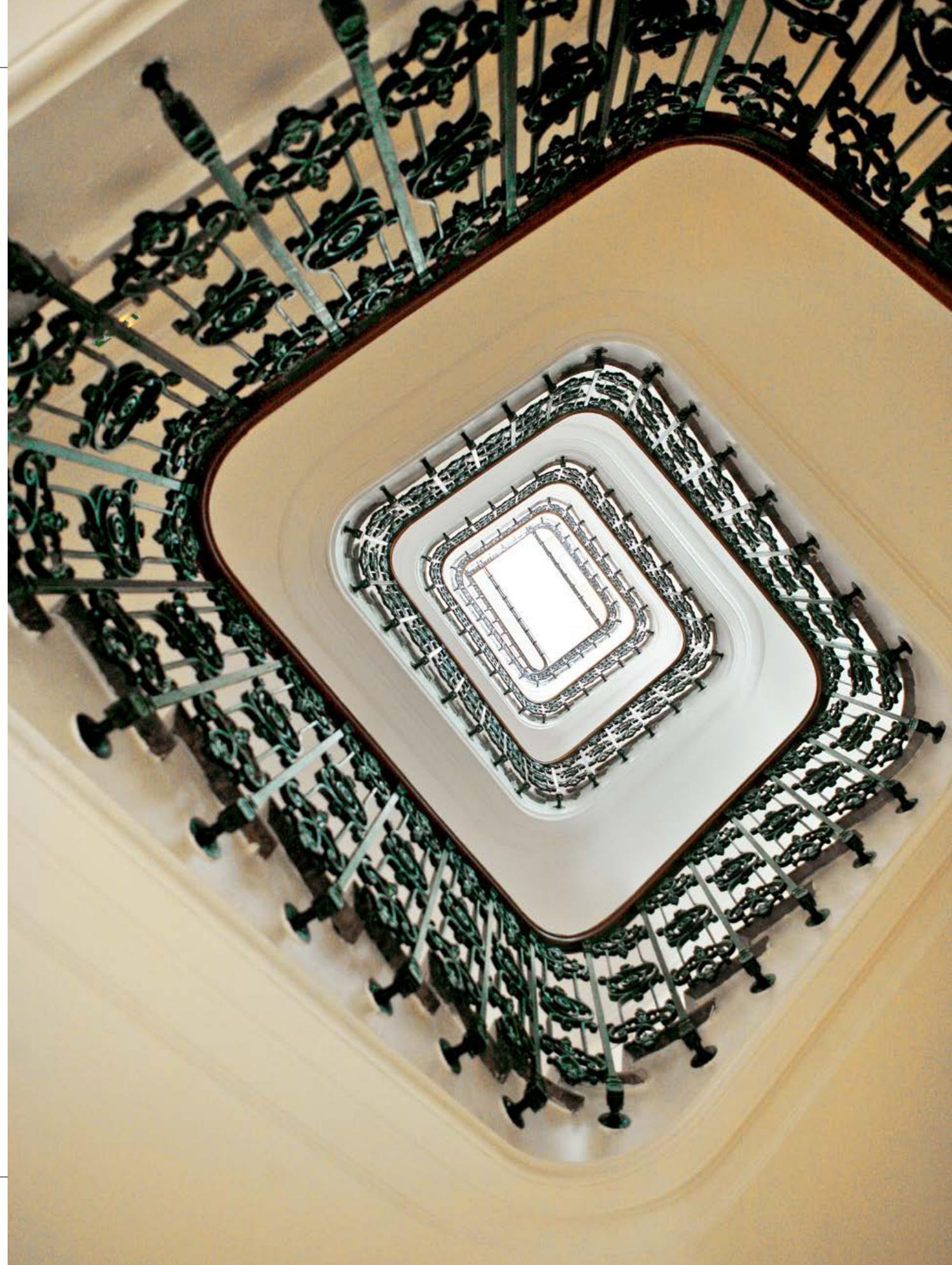
#cloud.paris, Paris 2^e

S'inspirant des codes de l'hôtellerie, SFL place « l'expérience utilisateur » au cœur de sa démarche pour apporter des services prime répondant à leurs besoins. Les transformations effectuées ne sont plus uniquement réalisées au service des clients, mais aussi au service des utilisateurs finaux.

N O V I S
 +
 I

SFL VOIT DANS CHACUNE
 DE SES OPÉRATIONS UNE
 OCCASION UNIQUE DE
 VALORISER SES ACTIFS. SON
 AMBITION : TRANSFORMER
 ET CRÉER DE LA VALEUR.

106 Haussmann
 Paris 8^e



SFL en chiffres

Leader de l'immobilier tertiaire Prime parisien, SFL gère un patrimoine d'actifs de 6,6 milliards d'euros. Depuis 140 ans, chaque opération réalisée est une occasion unique de transformer et valoriser ses actifs.

392 300

— M₂

DE PATRIMOINE

6 570

— M€

VALEUR DU PATRIMOINE
HORS DROITS

20

SITES DE TRÈS GRANDE TAILLE

99

— %

DE NOS ACTIFS
IMPLANTÉS DANS PARIS

97,3

— %

TAUX D'OCCUPATION

78

— %

DE BUREAUX

21

— %

DE COMMERCES

L'entretien

Juan José Brugera Clavero, Président
& Nicolas Reynaud, Directeur général



Juan José Brugera Clavero

Président

Nicolas Reynaud

Directeur général

SÉLECTIVITÉ

Cette situation vous permet-elle d'investir ?

J.J.B.C. : Le marché parisien reste très prisé, notamment du côté des investisseurs internationaux. La pression sur le prix de transactions est importante et les prix restent de fait très élevés. En 2018, nous n'avons pas fait d'acquisition, mais nous sommes restés très attentifs aux opportunités d'investissements qui ont pu se présenter. Par ailleurs, la bonne santé du marché maintient la valeur de nos actifs à un niveau élevé. Une raison de plus pour rester focalisés sur notre segment stratégique, véritable niche immobilière.

TRANSFORMATION

En 2018, vous avez donc concentré vos efforts sur vos immeubles en développement...

N.R. : Absolument. Pour Biome, qui est notre immeuble en développement dans le XV^e arrondissement de Paris, nous avons obtenu le permis de construire et débuté les opérations de curage. Les travaux s'échelonneront entre 2019 et 2021, comme pour notre immeuble avenue d'Iéna, dont le bâtiment a été intégralement libéré cette année. Le développement du Louvre Saint-Honoré est moins linéaire. Nous avons étudié un projet alternatif à notre première étude : 16 000 m² de surfaces commerciales exceptionnelles seront à redéployer. Il s'agit de travaux complexes dans un immeuble dont les étages supérieurs de bureaux continueront d'être exploités pendant le déroulement du chantier, et la livraison est prévue en 2023.

Quels sont les effets sur l'activité de SFL du marché de l'immobilier en 2018 ?

N.R. : Le marché locatif est porteur depuis plusieurs semestres et l'équilibre entre l'offre et la demande est favorable aux bailleurs. Notamment à Paris et particulièrement sur le segment prime. Pour SFL, qui se positionne exclusivement sur le haut de gamme parisien, c'est évidemment très favorable ! Cela a des effets très positifs sur notre activité. Notre taux d'occupation est excellent, il est resté supérieur à 97 % tout au long de l'exercice. Nous enregistrons aussi une très bonne performance locative avec des revenus locatifs en augmentation (+ 5 %). Ce contexte vertueux nous a également permis de limiter les mesures d'accompagnement : nos efforts commerciaux avoisinant ainsi les 13 %, ils sont bien maîtrisés et affichent un taux très raisonnable au regard de la moyenne du marché parisien (15/17 %), démonstration de la qualité durable de nos immeubles.

2018 VOIT LA CONFIRMATION DE L'EXCELLENCE DES FONDAMENTAUX DU BUSINESS MODEL DE SFL. SES RÉSULTATS FINANCIERS SONT REMARQUABLES. ILS RÉAFFIRMENT LA SOLIDITÉ DU MODÈLE ET LA PERTINENCE DE SON POSITIONNEMENT PRIME.



**LA TRANSFORMATION,
C'EST JUSTEMENT
LA FORCE DE SFL !
NOUS NE RÉHABILITONS PAS :
NOUS DONNONS À NOS ACTIFS
UNE NOUVELLE IDENTITÉ,
UNE NOUVELLE VIE.**



CRÉATION DE VALEUR

Vous décrivez ici de grandes transformations...

J.J.B.C. : C'est vrai, mais la transformation, c'est justement la force de SFL ! Nous ne réhabilitons pas : nous donnons à nos actifs une nouvelle identité, une nouvelle vie. Lorsque nous faisons l'acquisition d'un nouvel actif, c'est le potentiel de développement futur qui nous intéresse, la valeur que nous pourrions créer dans les années à venir. Pour chaque actif transformé, nous avons fait la démonstration par le passé que la valeur créée représentait en moyenne 50 % de l'investissement total. Notre ambition est de concevoir les « meilleurs » immeubles, pour nos clients. C'est ce que nous aimons faire et nous le faisons bien. La reconnaissance du marché et la valeur de notre patrimoine nous encouragent à continuer sur cette voie. Mais c'est la satisfaction de nos clients qui est le meilleur indicateur. Avec 7 à 8 % de rotation de locataires par an en moyenne et 92 % de clients satisfaits ou très satisfaits (enquête SFL 2017), on peut parler d'un attachement à SFL et à ses immeubles.

PERFORMANCE

De quelles manières votre capacité financière s'est-elle renforcée ?

N.R. : Notre résultat net récurrent a enregistré une nouvelle progression (107 M€ à fin 2018), tout comme la valeur de notre patrimoine (+5,5 %, soit 6,6 Md€) et notre actif net réévalué (+7,7 % à 86,3 €/action). La performance de ces résultats, en progression constante depuis quatre ans, nous offre une solidité financière accrue et, de ce fait, une capacité d'intervention très intéressante pour l'avenir. En ce qui concerne la gestion dynamique de notre endettement, nous avons réalisé une nouvelle émission obligataire de 500 M€ et racheté 300 M€ de nos anciennes souches obligataires. Nous avons également mis en place de nouvelles lignes de crédit bilatéral pour 250 M€ et un programme de TCN (Titre de Créance Négociable) court terme à hauteur de 300 M€. Enfin, nos lignes de back up, couverture du risque de liquidité et gage de notre capacité à saisir toute opportunité d'investissement, s'élevaient au 31 décembre 2018 à 920 M€.

LONG TERME

Votre bilan financier est à nouveau très positif. Comment expliquez-vous ces résultats ?

J.J.B.C. : En tant que foncière, nous sommes un acteur engagé sur le long terme. Nous n'avons pas d'objectifs de volume, seule la qualité nous intéresse. Et nous sommes patients. C'est pourquoi nos choix d'investissement sont mesurés. Nous n'investissons que si nous identifions une opportunité remarquable. Ainsi, nous restons focalisés sur notre segment prime, dans une optique de transformation, de valorisation et de bonification de nos actifs. Pour en extraire le meilleur. C'est un secteur de niche, mais il est très porteur. Notre positionnement et la pertinence de notre business model sont un des facteurs clés de notre réussite.

Gouvernance

Ouverture et agilité

Basé sur l'écoute, l'ouverture et l'intégrité, le modèle de gouvernance de SFL favorise l'intelligence collective, la curiosité et le partage d'idées.

COMITÉ DE DIRECTION

- 1 **Fabienne Boileau**
Directeur financier
- 2 **Pierre-Yves Bonnaud**
Directeur asset management et gestion clients
- 3 **Dimitri Boulte**
Directeur général délégué, Directeur des opérations
- 4 **François Derrian**
Directeur des ressources humaines
- 5 **Aude Grant**
Directeur général adjoint asset management et investissements
- 6 **Éric Oudard**
Directeur technique et développement
- 7 **Nicolas Reynaud**
Directeur général
- 8 **François Sebillotte**
Secrétaire général, Secrétaire du Conseil



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,
Jean-Jacques Duchamp,
Chantal du Rivau,
Carlos Fernandez-Lerga Garralda,
Carmina Ganyet I Cirera,
Carlos Krohmer,
Arielle Malard de Rothschild,
Luis Maluquer Trepas,
Nuria Oferil Coll,
Alexandra Rocca,
Anthony Wyand

LES COMITÉS

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Président
Carlos Fernandez-Lerga Garralda
Membres
Jean-Jacques Duchamp,
Carmina Ganyet I Cirera,
Arielle Malard de Rothschild

COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Président
Anthony Wyand
Membres
Arielle Malard de Rothschild,
Pere Viñolas Serra

COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Membres
Arielle Malard de Rothschild,
Alexandra Rocca,
Anthony Wyand

COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

Président
Juan José Brugera Clavero
Membres
Jean-Jacques Duchamp,
Carmina Ganyet I Cirera,
Pere Viñolas Serra

Composition du Conseil d'administration et des Comités du Conseil au 15 février 2019.



Intégrer à la ville des projets de développement durable

S'intéresser à notre empreinte environnementale suppose de bien gérer l'intégration de notre activité dans le tissu urbain, avec une responsabilité réaffirmée : celle de contribuer à fabriquer la ville de demain, une ville plus intelligente, moins polluée, plus harmonieuse.

2
22
3

La qualité technique des immeubles garantit leur pérennité et leur performance énergétique. Elle mène, de façon directe, à la réduction de l'empreinte de l'immobilier tertiaire sur l'environnement. La mission que SFL s'est fixée est de créer, pour chaque actif transformé, une structure sur mesure et durable, un « châssis » dont l'objectif est de garantir la flexibilité, la mixité et la pluralité des usages à venir au sein d'un bâtiment. Du choix des matériaux aux achats durables, en passant par l'anticipation des réseaux urbains, SFL soutient le caractère vertueux de ses investissements techniques sur le court et le long terme.

• 30 % d'énergies vertes d'ici 2021, c'est l'engagement pris en 2008 par SFL

La dimension architecturale et esthétique des projets est centrale. C'est une préoccupation majeure de SFL et de ses clients, pour qui le facteur d'image et d'appropriation des bureaux est de plus en plus fort. SFL est passé maître dans l'art de la transformation, en conduisant des projets dont l'esthétique, l'apparence et la présence architecturale sont à la fois contemporaines et toujours respectueuses de l'héritage historique de la ville et du quartier. Sa connaissance et sa compréhension fine des enjeux urbains et architecturaux de la ville de Paris – notamment à travers ses relations étroites

avec les ABF (Architectes des Bâtiments de France) – placent SFL parmi les experts les plus reconnus du tertiaire prime.

Top 3 des préoccupations de nos clients depuis six ans

1. mobilité, emplacement
2. esthétique du bâtiment
3. flexibilité et qualité technique des plateaux

L'innovation technologique et méthodologique nous aide à mieux concevoir, gérer et piloter notre patrimoine et à limiter leur empreinte environnementale sur la ville. Le réemploi des matériaux de construction fait une entrée marquée dans les programmes de restructuration menés par SFL.

Washington
Plaza
Paris 8^e

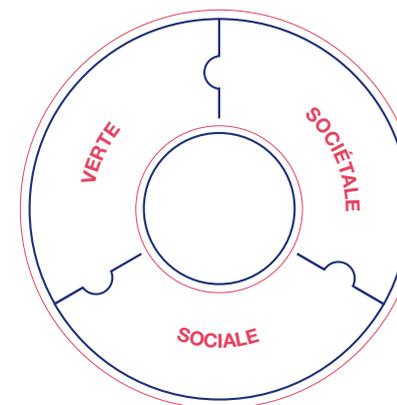


Agir pour réduire notre empreinte environnementale

Alors que l'ensemble de son patrimoine est déjà certifié BREEAM In-Use depuis 2013, SFL continue d'innover pour réduire davantage son empreinte environnementale et aider ses clients à optimiser leurs dépenses énergétiques. Nos actions.

DEPUIS 2011, LES ÉMISSIONS DE CARBONE ONT DIMINUÉ DE 30 % POUR ATTEINDRE 16 KG CO₂/M². CETTE PERFORMANCE PERMET À SFL DE CONTRIBUER AUX OBJECTIFS DE LA COP21.

Éric Oudard
Directeur Technique et Développement de SFL



VALEUR SOCIÉTALE
Relation et satisfaction clients
Localisation et accessibilité
Certification et labélisation
Confort et aménagement
Santé, sécurité et maîtrise des risques environnementaux
Empreinte urbaine

VALEUR VERTE
Exploitation durable
Efficacité carbone
Biophilie
Investissements et achats durables

VALEUR SOCIALE
Éthique des affaires
Attractivité et développement des compétences des collaborateurs
Santé, sécurité et qualité de vie au travail
Mécénat et philanthropie
Diversité et égalité des chances

6 enjeux fondamentaux intégrés au cœur du business de SFL
5 enjeux majeurs en termes de RSE
4 enjeux RSE

92 Champs-Élysées, Paris 8^e



Biophilie : une reconexion avec la nature

La biophilie reconnaît le lien primaire et émotionnel que l'Homme entretient avec la nature. Appliquée au secteur de l'immobilier tertiaire, cette tendance de fond pose les bases de nouvelles interactions entre la nature et les utilisateurs d'un bâtiment. C'est aussi un sujet d'exploration et un levier de progrès pour tout le secteur. Au-delà de la préservation de la biodiversité urbaine, SFL s'entoure de paysagistes et d'architectes d'intérieur pour prolonger les espaces verts à l'intérieur des bâtiments. Terrasses, puits de lumière, entrée des espaces verts à l'intérieur, balcons, murs végétaux... participent à un bien-être sensoriel, visuel et olfactif. SFL profite à ce titre du projet de restructuration du Biome pour faire entrer la nature à tous les étages.

« Froid urbain » & climatisation : plus écologique, plus efficace, 100 % renouvelable

Le réseau urbain d'énergie frigorifique (ou « froid urbain ») est un ensemble d'équipements collectifs de production et de distribution d'eau glacée en ville. Cette offre innovante est une réponse intelligente et collective à la pollution produite par les dispositifs de climatisation actuels. SFL s'engage en développant, avec son partenaire Climespace, un réseau autour de ses bâtiments comme le 103 Grenelle ou prochainement le Biome. Une initiative qui profitera à la fois aux clients, de plus en plus

exigeants en matière d'efficacité énergétique, et à tout le réseau urbain parisien. Car chaque initiative privée fera grandir le dispositif urbain au service de la collectivité. Paris est aujourd'hui la ville dont le réseau de froid urbain est le plus important au monde et SFL participe à ce développement.

La proximité, rempart contre la pollution environnementale

L'emplacement des bureaux est la première préoccupation des clients. Une attente qui conforte SFL dans ses choix d'emplacements : tous ses actifs bénéficient du remarquable réseau de transport en commun parisien et sont situés à moins de cinq minutes d'une station. Cette logique suppose, dans un marché de l'immobilier en tension, de travailler sur la densité des immeubles et de la ville, de façon concertée avec la collectivité et les attentes des clients. Alors que l'emplacement central des actifs conduit directement à la réduction des gaz à effets de serre en ville, la densité génère, quant à elle, une activité plus forte par site, pour plus d'efficacité énergétique. Un modèle gagnant-gagnant. Les bâtiments deviennent des « morceaux » de ville à part entière, comme l'îlot Édouard VII ou le Washington Plaza.

Emplacements remarquables...

En concurrence avec les plus grandes métropoles immobilières du monde, Paris demeure très attrayante. Dans le respect de l'histoire et de l'architecture de chaque arrondissement, la foncière y gère, préserve et développe un patrimoine de 20 actifs illustrant son art de la transformation et son positionnement tertiaire prime.

... pour clients d'exception

Pour ses clients – acteurs majeurs ou leaders sur leur marché – SFL conçoit des bureaux prime, à la hauteur de leurs ambitions et de leurs exigences.



● Nos actifs
● Transports
● Gares

- | | | |
|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 Édouard VII | 8 106 Haussmann | 15 6 Hanovre |
| 2 Washington Plaza | 9 131 Wagram | 16 176 Charles de Gaulle |
| 3 #cloud.paris | 10 90 Champs-Élysées | 17 Le Vaisseau |
| 4 Cézanne Saint-Honoré | 11 Galerie Champs-Élysées | 18 Louvre Saint-Honoré |
| 5 Condorcet | 12 92 Champs-Élysées | 19 83 Marceau |
| 6 Rives de Seine | 13 9 Percier | 20 Biome |
| 7 103 Grenelle | 14 112 Wagram | |

Finance Assurance



Avocats Conseils



Industrie



Immobilier



Digital Média



Mode



Autres





92 Champs-Élysées,
Paris 8^e

Experts du prime tertiaire parisien

Des métiers 100 % intégrés, une curiosité et une veille permanentes, une connaissance fine des problématiques de la ville et des clients, une maîtrise intime de chacun de ses actifs... SFL démontre un savoir-faire sur toute la chaîne de création de valeur de son patrimoine.

Être une foncière d'excellence suppose d'avoir une connaissance et une compréhension très fines des attentes de ses clients et de son environnement. Expert de l'immobilier tertiaire prime parisien, SFL entretient avec ses différentes parties prenantes – partenaires (architectes, designers, paysagistes...) et acteurs du patrimoine et de l'urbanisme parisien, entreprises et clients... – une relation basée sur la communication, l'écoute et la confiance. Grâce à cette attitude et cette proximité, SFL appréhende les exigences et les spécificités de son marché, à la fois dans le détail et la globalité. C'est pourquoi SFL intègre tous les métiers spécialisés de l'immobilier tertiaire, de la recherche des actifs à leur valorisation, en passant par leur transformation (structure, plateaux, usages, aménagements...). Appliquant un modèle d'intelligence collective à taille humaine, son organisation lui permet de proposer à ses clients des produits d'une grande qualité technique et esthétique et d'intégrer parfaitement ses projets immobiliers au tissu urbain existant.

3 métiers clés

Pôle Investissement/arbitrage
expertises liées au processus de création de valeur tout au long du cycle de détention des actifs (analyse juridique, immobilière, technique et financière, acquisition, transformation, cession).

Pôle Asset Management
accompagnement des clients, définition et suivi des projets de travaux avec la Direction Technique et Développement, jusqu'à la livraison du projet.

Pôle Développement
pilotage des travaux de restructuration et de transformation, études de faisabilité, de programmation, de conception, audits d'acquisition, gestion technique des équipements...

Les faits marquants



SERVICES

Washington Plaza

Icône de la création de valeur

L'année 2018 marque un tournant pour le Washington Plaza. Avec de nouvelles signatures en cours d'année et un taux d'occupation qui avoisine les 100 %, le centre d'affaires est monté en gamme grâce à la création d'une offre de services plébiscitée par les occupants. Le Washington Plaza accueille désormais une salle de fitness, un espace wellness, une conciergerie, des salles de réunion modulables... Aujourd'hui, ce bâtiment est devenu pour SFL un véritable laboratoire d'innovation et de réussite en matière de services.

FINANCEMENT

Une forte capacité d'investissement

SFL a émis en mai 2018 un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, assorti d'un coupon de 1,50 %, et a mis en place un programme NEU CP (Titres de Créances Négociables à Court Terme) de 300 M€. SFL a ainsi réduit le coût moyen de sa dette à 1,5 % tout en allongeant la maturité moyenne à 4,6 ans. À fin 2018, SFL bénéficiait, par ailleurs, de 920 M€ de lignes de crédit non utilisées assurant une capacité d'action importante pour les opportunités qui se présenteront.



DÉVELOPPEMENT

83 Marceau

Une nouvelle identité architecturale et environnementale

Voici un actif emblématique du patrimoine de SFL, non par sa taille (proche de 10 000 m²) mais par son emplacement remarquable à deux pas de la place de l'Étoile. Le projet de transformation de cet immeuble des années 70 est dominé par une lecture extrêmement contemporaine de sa nouvelle enveloppe. L'architecte Dominique Perrault y opère un travail en profondeur sur la valorisation des infrastructures et la création d'une « cinquième façade » avec un roof top ouvert sur la ville et le quartier. Les travaux ont débuté fin 2018 pour une livraison prévisionnelle en 2021.

Biome

Un nouveau business center au cœur du XV^e arrondissement

Pour cet actif avec un très beau volume, rare sur Paris (25 000 m² de bureaux), SFL voit les choses en grand : triple certification environnementale, édification de deux nouveaux bâtiments et création d'une exo-structure. La transformation de l'ancien siège de SMA acquis par SFL en 2017 est déjà à l'œuvre (dépose des façades et curage). Orchestré par les architectes Jouin-Manku et YMA, l'ensemble accueillera un programme mixte et ambitieux avec un business center mutualisé, des services variés et haut de gamme, des espaces de coworking, des habitations, un roof top paysagé et un jardin luxuriant... de quoi participer à l'attractivité renouvelée du très vivant XV^e arrondissement.

COMMERCIALISATION

Le taux de vacance financière (EPRA Vacancy rate) des actifs SFL est en baisse pour la 4^e année consécutive ; il atteint un plus bas historique de 1,6 % au 31 décembre 2018.

M²

21 000

LOUÉS

M €

15,1

LOYERS

€ / M²

704

LOYER FACIAL MOYEN BUREAUX

%

96

des occupants

DÉCLARENT ÊTRE SATISFAITS, VOIRE TRÈS SATISFAITS, DE TRAVAILLER AU SEIN DU WASHINGTON PLAZA

F O R T P O L I O

AVEC SON PATRIMOINE
DE 20 ACTIFS SITUÉS À PARIS -
DONT 18 INTRA-MUROS -
SFL EST LA FONCIÈRE
TERTIAIRE PRIME PARISIENNE
DE RÉFÉRENCE.

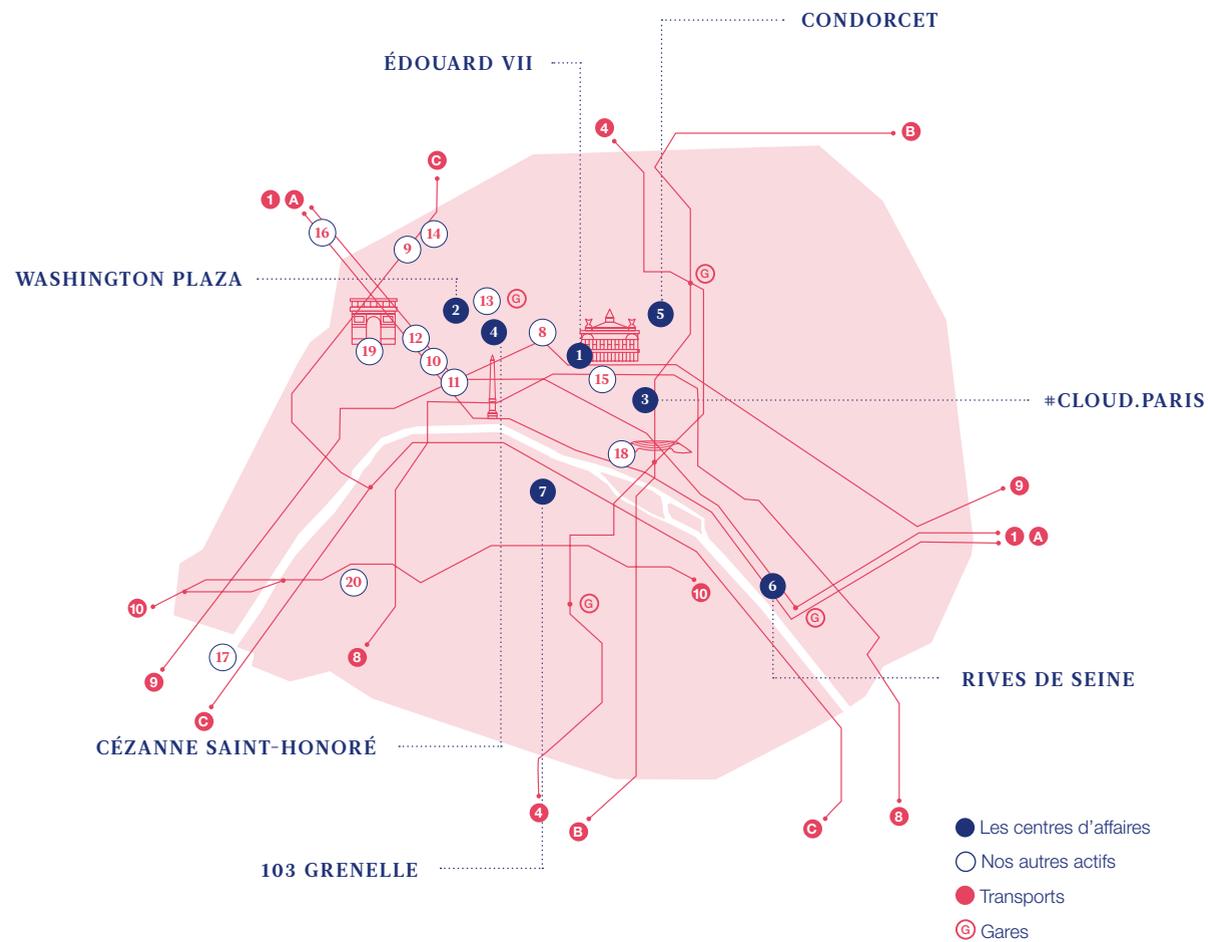
Galerie
Champs-Élysées,
Paris 8^e



PARTIE

3

Les centres d'affaires



Les centres d'affaires de SFL sont des lieux de vie à part entière dédiés à la performance des entreprises. Le confort et l'art de vivre au bureau y sont réinventés, répondant ainsi aux attentes d'entreprises pour lesquelles le bien-être au travail est un critère clé de sélectivité.



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

Édifié sur une parcelle 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. Après la mise en couleurs des façades des boutiques de la rue Édouard VII, insufflant un aspect moderne et attractif au lieu, un programme de végétalisation des cours intérieures et de valorisation des passages a démarré fin 2018 pour accompagner la montée en gamme de ce centre d'affaires.



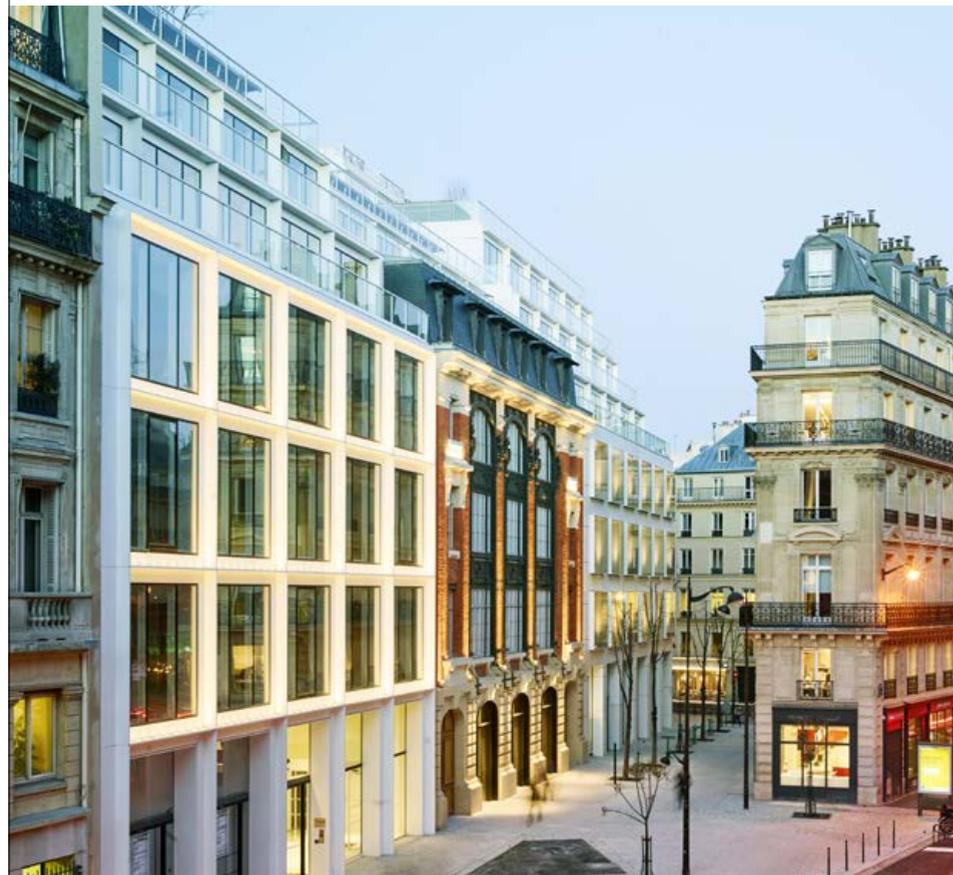
2

WASHINGTON PLAZA


38-44, rue Washington,
75008 Paris

- Année d'acquisition : 2000
- Principaux clients : Candriam, Lagardère et Finastra
- 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 programme de rénovation a été réalisé pour transformer radicalement le fonctionnement, l'identité et l'image de ce site. En 2018, une nouvelle offre de services dédiée aux clients a été lancée : conciergerie, fitness, salles de réunion flexibles, salles de détente...



3

#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 Facebook, BlaBlaCar, Exane... Il s'est illustré en remportant le trophée des SIIC 2015 « Ville & Avenir » et le MIPIM Awards 2016 « Best Office & Business Development ».



4

CÉZANNE SAINT-HONORÉ


1-6, rue Paul Cézanne,
75008 Paris

- Années d'acquisition : 2001 et 2007
- Principaux clients : Freshfields, LEK, KBL Richelieu et Quartus
- Superficie : 29 000 m²
- Certification : BREEAM In-Use

Cet ensemble immobilier exceptionnel est 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 occupants. 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 et d'un salon VIP.



5

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.

6

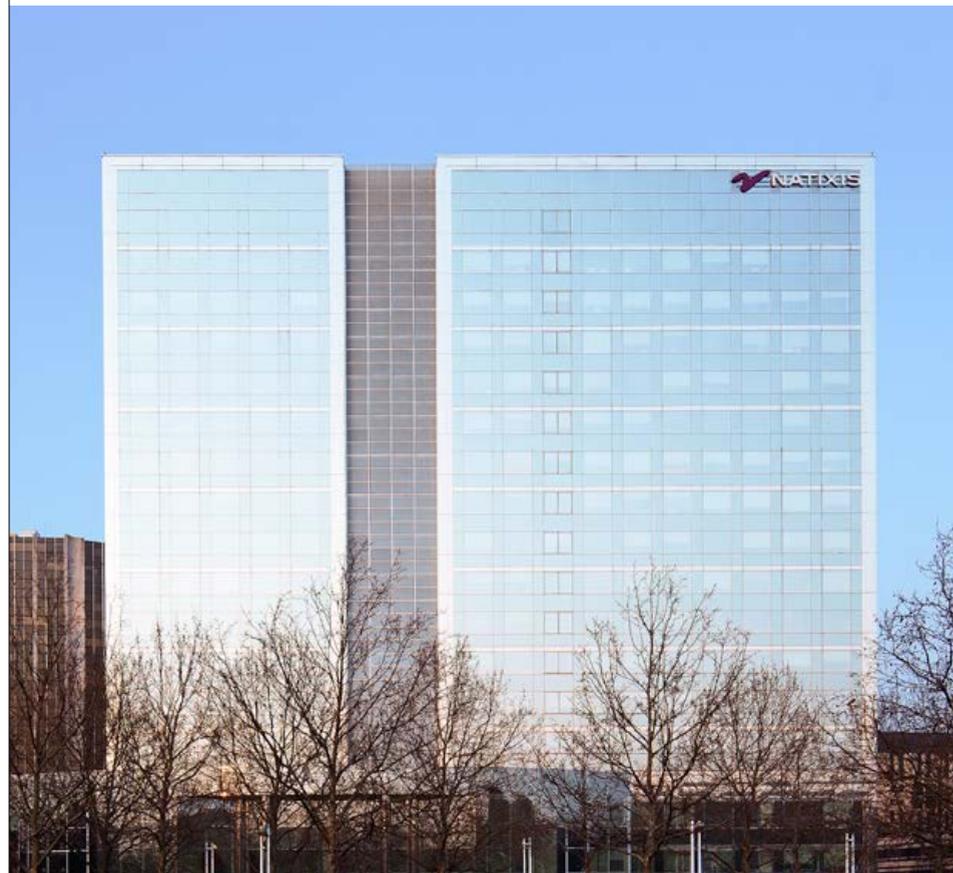
RIVES DE SEINE



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'une visibilité remarquable.



7

103 GRENELLE

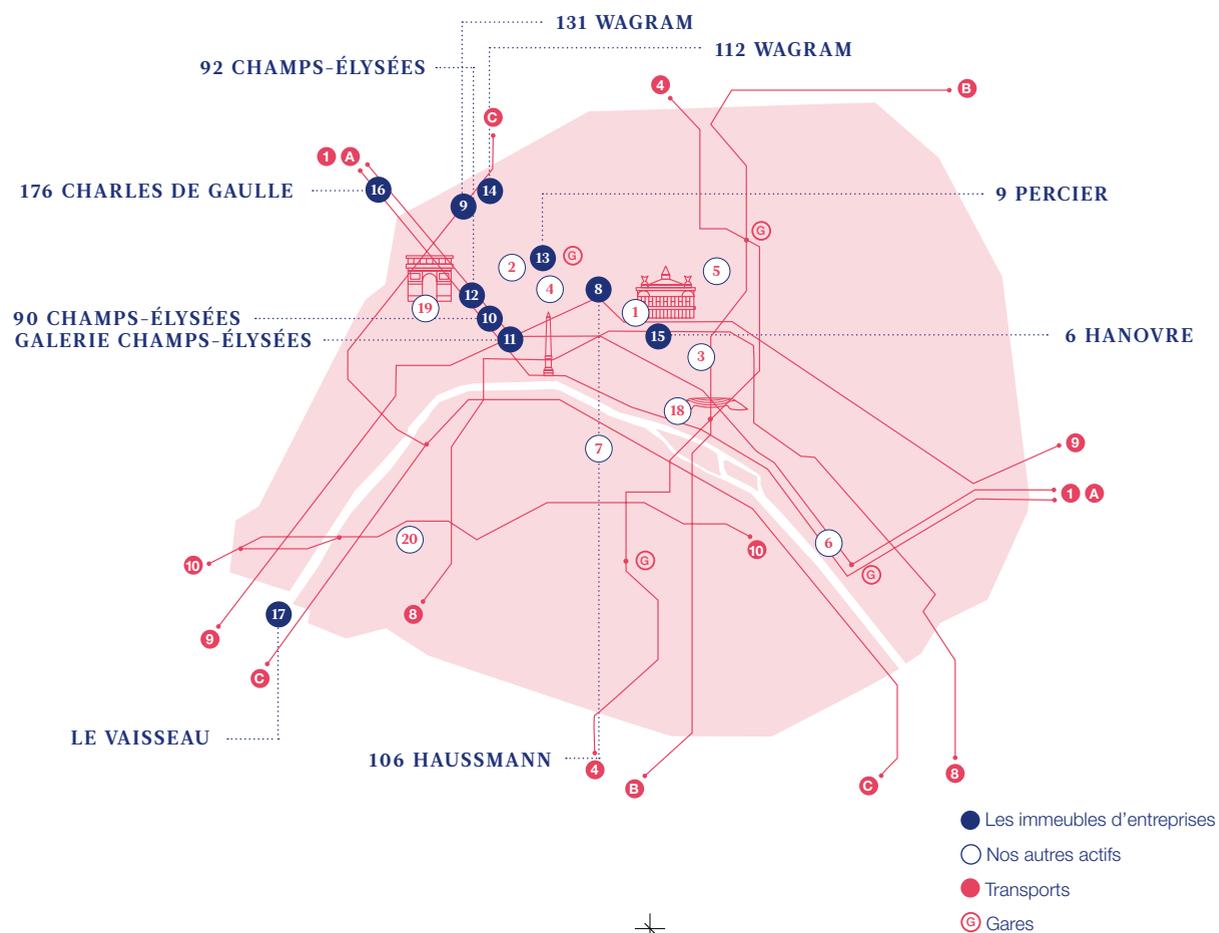


103, rue de Grenelle,
75007 Paris

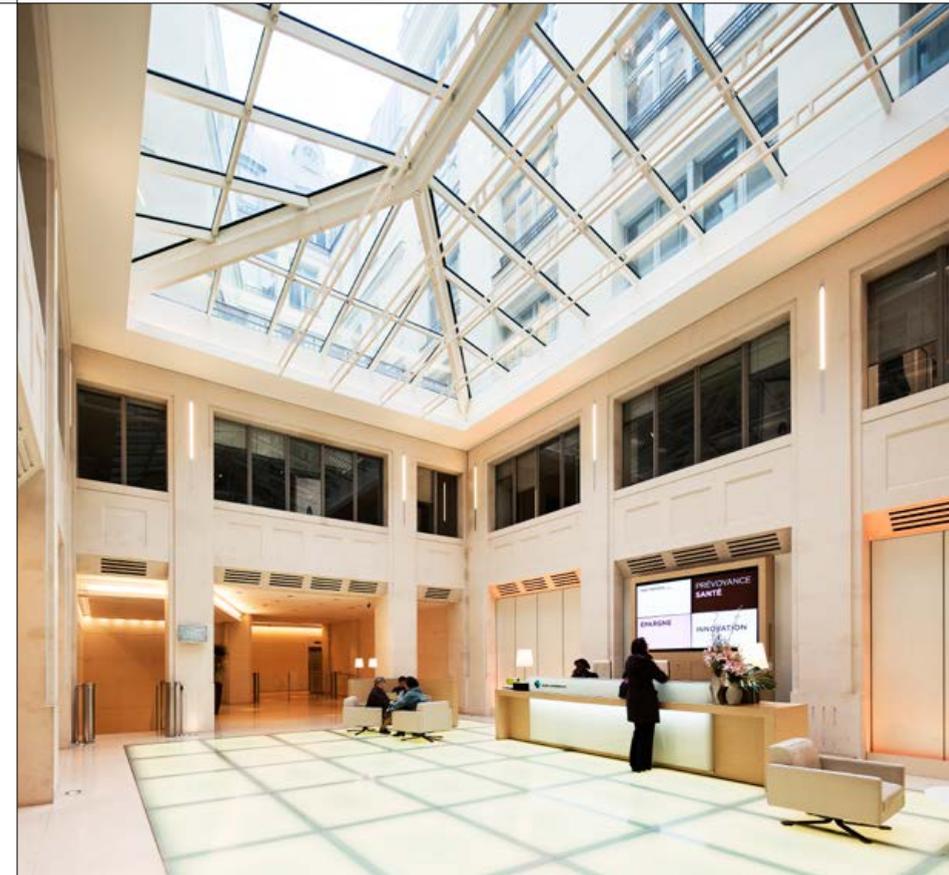
- Année d'acquisition : 2006
- Principaux clients : Amiral Gestion, Calvin Klein, ESMA, Molotov TV, Regus et Shinsegae
- Superficie : 18 900 m²
- Certifications : HQE®, BREEAM In-Use

Sur la Rive Gauche, dans le 7^e arrondissement, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe », puis l'Administration des Lignes télégraphiques. L'immeuble de près de 20 000 m² développe des bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE®. En 2017, des travaux de modernisation de l'accueil et des services ont été effectués.

Les immeubles d'entreprises



Immeubles de caractère, singuliers ou anciens hôtels particuliers, les immeubles d'entreprises SFL offrent à leurs occupants un cadre de travail d'exception. Ils proposent une alternative aux grands centres d'affaires tout en gardant une offre de services prime à échelle humaine.



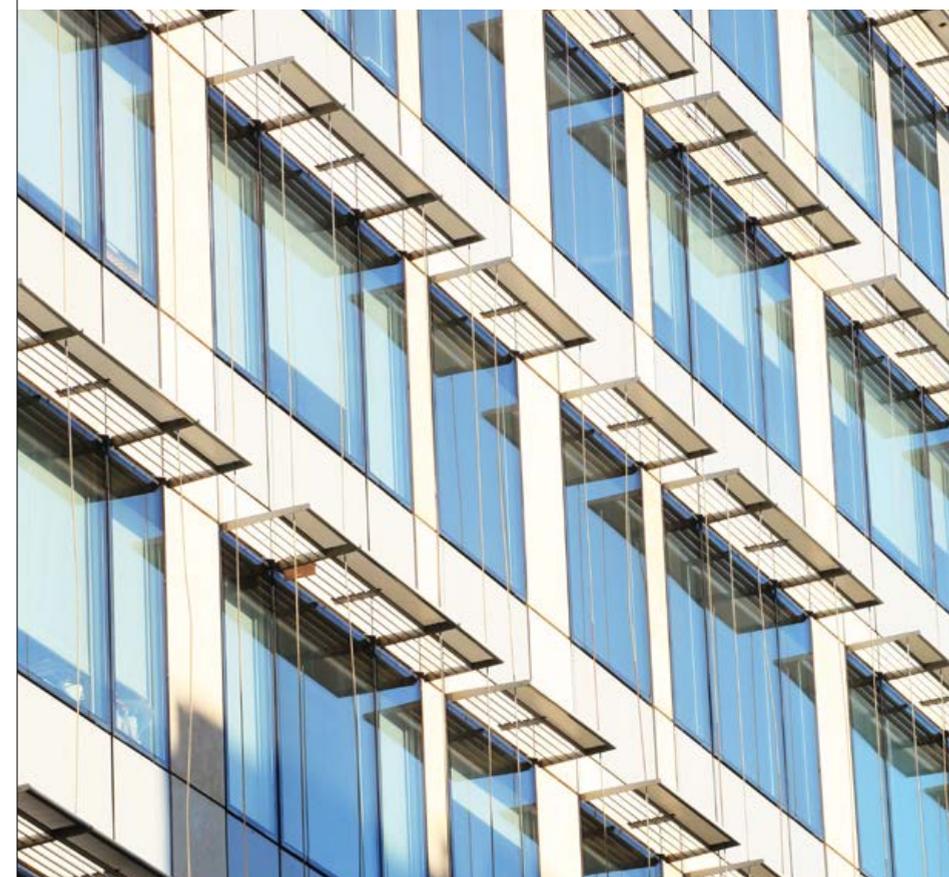
8

106 HAUSSMANN

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 mitoyens du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing. D'une surface de plus de 13 000 m² sur 7 étages, l'immeuble se déploie sur un linéaire de façade de 82 mètres en pierre de taille et il s'articule autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière.



9

131 WAGRAM

131, avenue de Wagram,
75017 Paris

– Année d'acquisition : 1999
– Clients : CBRE, 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...



10

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 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.



12

92 CHAMPS-ÉLYSÉES



92, avenue des Champs-Élysées,
75008 Paris

- Année d'acquisition : 2000
- Principaux clients : WeWork, 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®. Fin 2017, WeWork, leader mondial du coworking, a signé un bail ferme de 12 ans sur plus de 3 000 m².

11

GALERIE
CHAMPS-ÉLYSÉES



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

- Année d'acquisition : 2002
- Principaux clients : H&M, Häagen-Dazs, L'Occitane, Pierre Hermé, McDonald's, Minelli et Paul
- 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 2017, la galerie a accueilli au 86 Champs-Élysées le nouveau concept store développé par L'Occitane et Pierre Hermé.



13

9 PERCIER



9, avenue Percier,
75008 Paris

- Année d'acquisition : 2015
- Principaux clients : Fondation EDF, Helvetia, Arp Astrance
- Superficie : 6 700 m²
- Certification : BREEAM In-Use

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

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 et par ses trois grandes terrasses ainsi que sa cour intérieure.



16

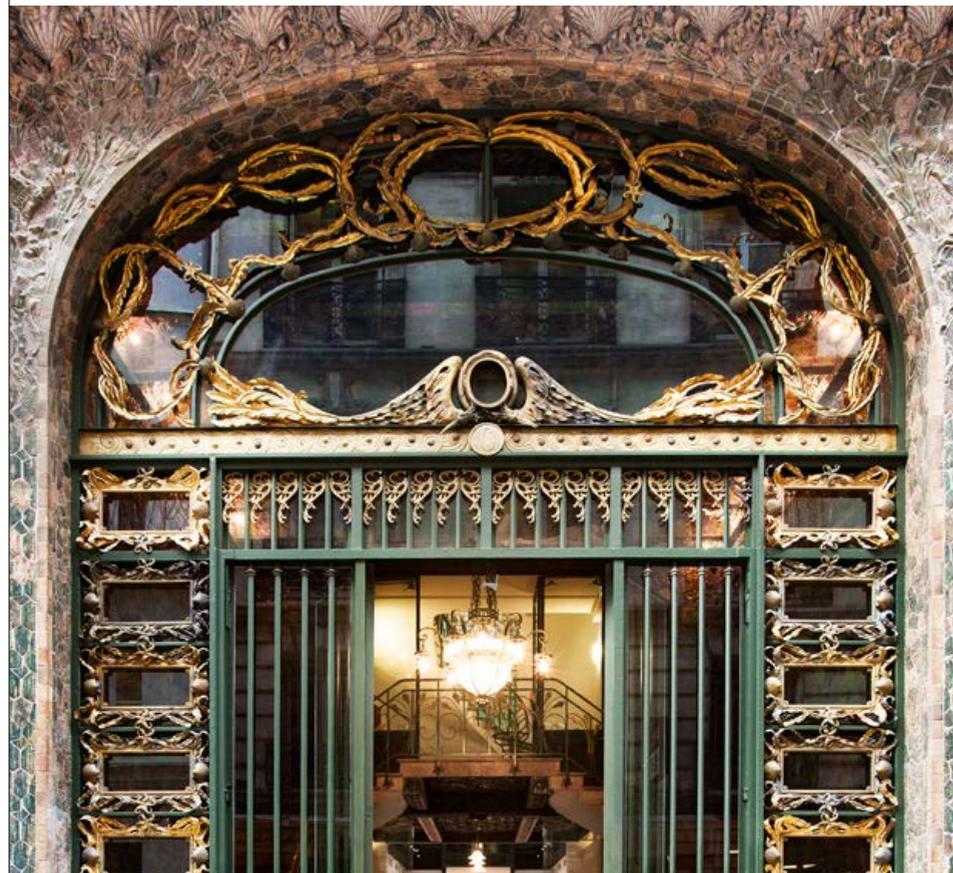
176 CHARLES DE GAULLE



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.



15

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.



17

LE VAISSEAU

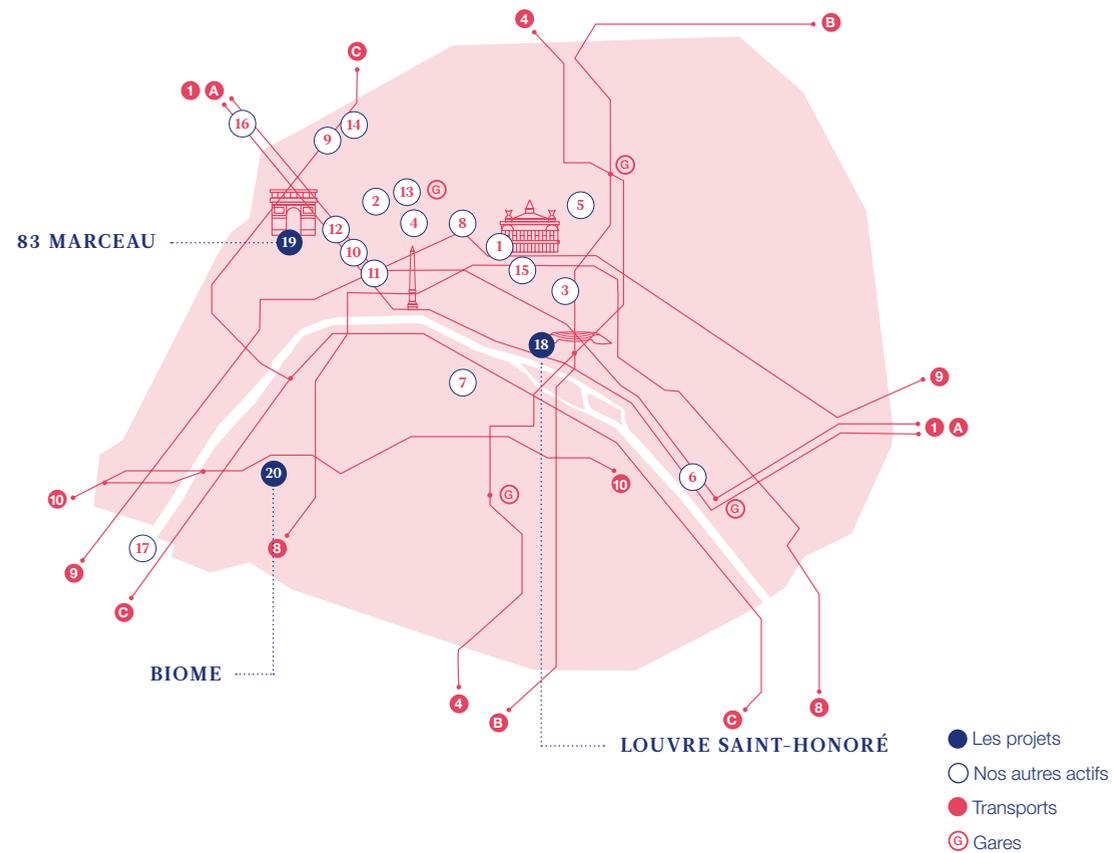


2, allée des Moulineaux,
92130 Issy-les-Moulineaux

- 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 a été rénové pour le réintégrer pleinement dans son environnement en réinterprétant le concept initial.

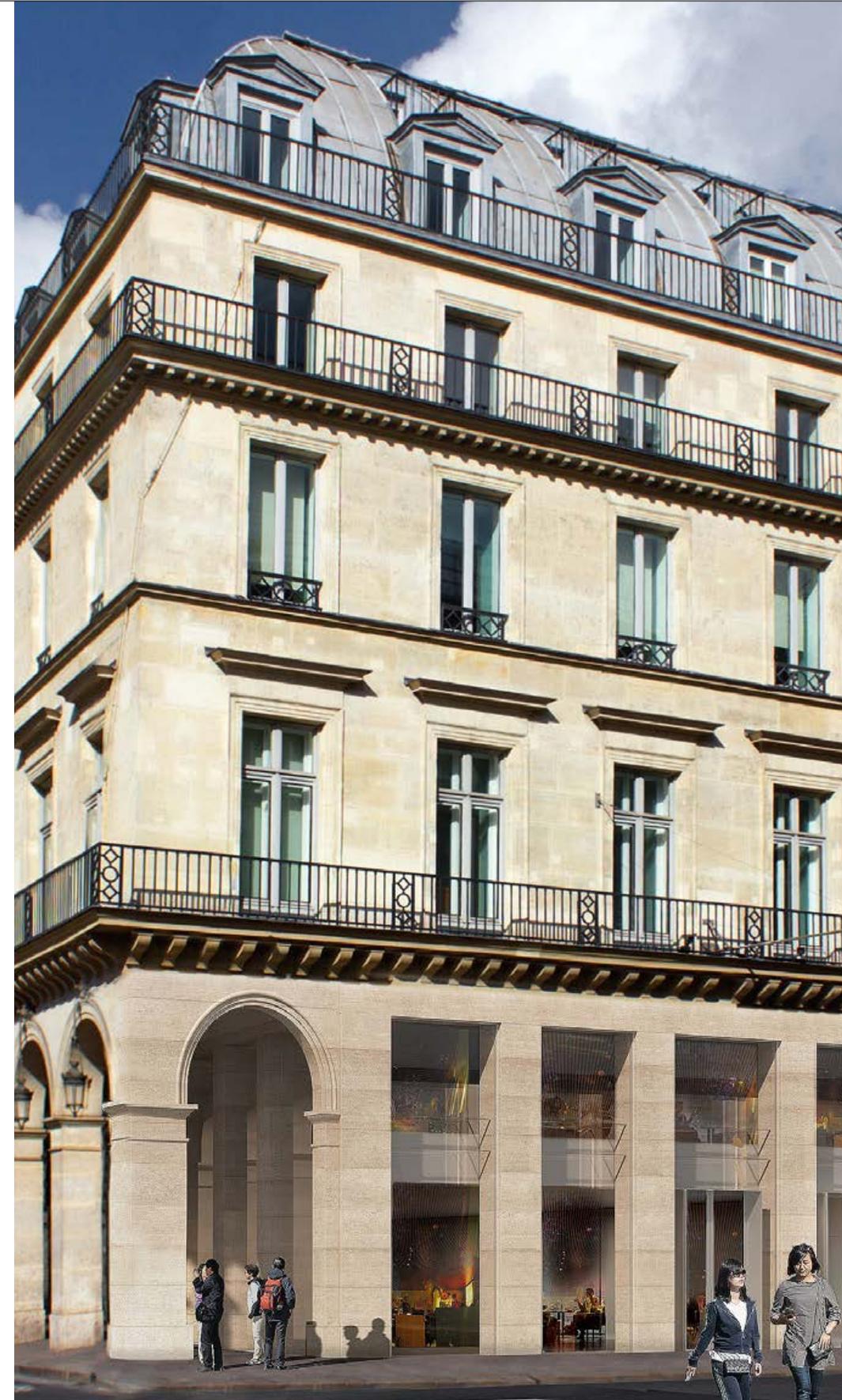
Les projets



✦

SFL développe actuellement trois projets d'envergure. Chacun d'entre eux ayant vocation à devenir une référence incontournable dans son segment spécifique.

✦



18 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. 16 000 m² de surfaces commerciales situées aux niveaux R-1, Rdc, R+1 vont être entièrement restructurées dans les prochaines années.



19

83 MARCEAU



96, avenue d'Iéna,
75016 Paris

– Années d'acquisition :
2001 et 2007
– Surface PC : 9 600 m²
– Certification : BREEAM In-Use

Remarquablement situé à proximité immédiate de la place de l'Étoile, cet immeuble de six 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 trois façades sur rue, ce qui lui octroie une visibilité rare. Un projet de restructuration est en cours pour transformer en profondeur cet immeuble en le dotant de plateaux de bureaux de 1 000 m² très flexibles et performants, d'un atrium central ouvert sur un patio baigné de lumière naturelle, de nouveaux espaces de services (cafétéria, business center ERP, lounge, jardin paysager...). Livraison prévue au 2^e trimestre 2021.



20

BIOME



112-114 avenue Émile Zola,
75015 Paris
et 52-58 rue Violet,
75015 Paris

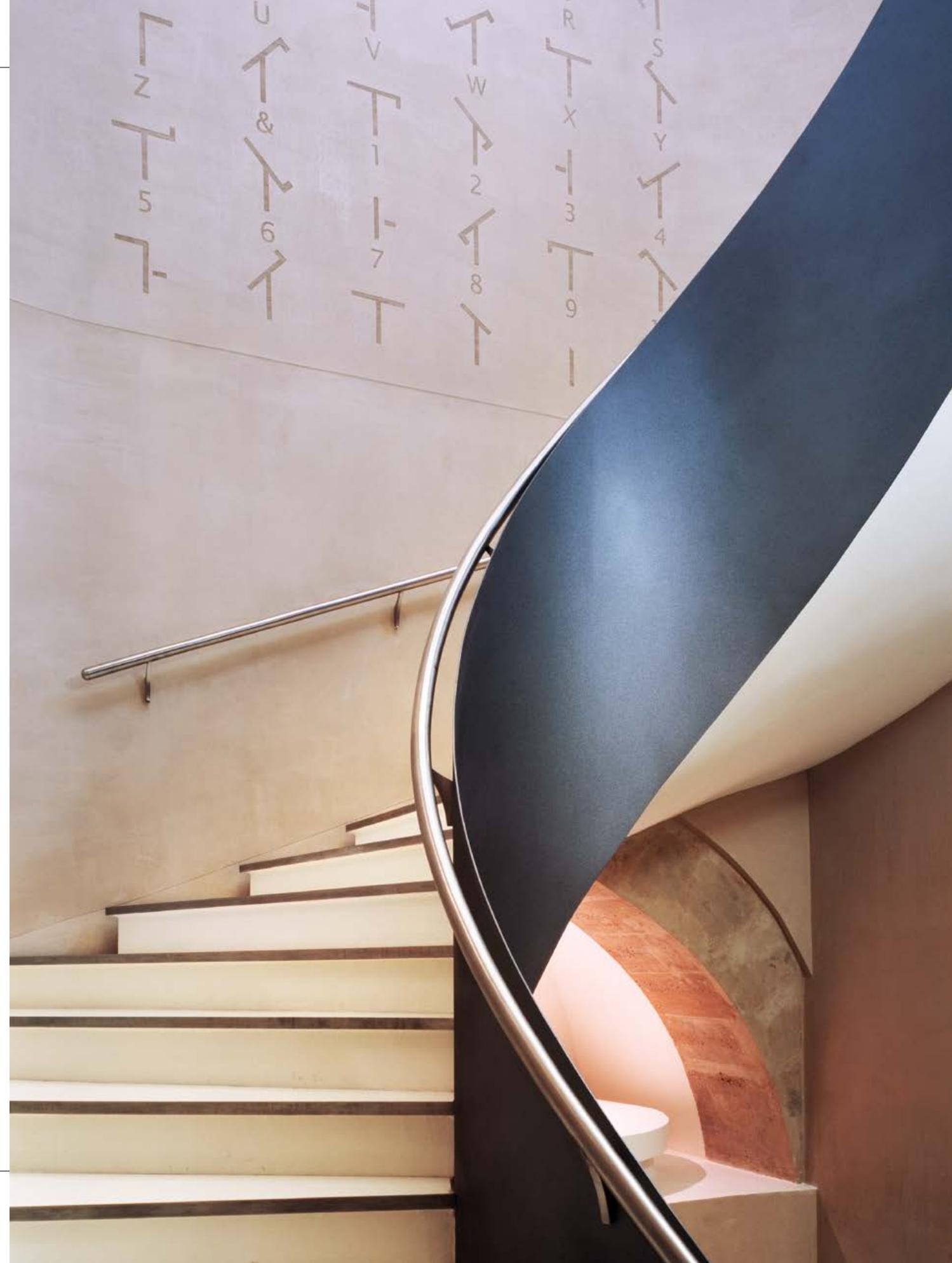
– Année d'acquisition : 2017
– Surface PC : 24 500 m²

Situé dans le 15^e arrondissement, Biome bénéficie d'une localisation privilégiée à deux pas de lieux remarquables parisiens. Son environnement est à la fois commercial, tertiaire et résidentiel. Construit en 1966 par les architectes Raymond Lopez et Fernand Leroy, l'immeuble se développe sur une parcelle arborée traversante et bénéficie d'une double adresse. Libéré en novembre 2017 par son occupant historique (SMA), l'immeuble sera entièrement restructuré par SFL pour devenir un nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale. Livraison prévue au 2^e semestre 2021.

PER FOR MAN CES

EN 2018, SFL RENFORCE ENCORE SA PERFORMANCE FINANCIÈRE. SES RÉSULTATS ÉLEVÉS SONT EN HAUSSE POUR LA QUATRIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE.

103 Grenelle,
Paris 7^e



Commercialisation

En 2018, le marché locatif francilien est resté dynamique et bien orienté avec un volume de 2,5 millions de m² commercialisés en Île-de-France.

La demande des entreprises est toujours forte, notamment dans les secteurs de Paris Centre Ouest et du Croissant Ouest et pour les produits neufs ou restructurés. En conséquence, le stock de surfaces de bureaux disponibles a encore baissé sous la barre des 3 millions de m² en Île-de-France dont le taux de vacance au 31 décembre 2018 est au plus bas depuis 2009 à 5,1 %. Dans Paris Centre Ouest, on constate une situation de pénurie d'offres avec un taux de vacance historiquement faible de 1,8 %.

Dans ce contexte, SFL a commercialisé environ 21 000 m² de surfaces en 2018 dans de très bonnes conditions, notamment sur les actifs suivants :

- le Washington Plaza, avec 8 700 m² commercialisés auprès de six preneurs, dont certains déjà présents sur le site, souhaitant s'étendre ou se repositionner sur de nouveaux plateaux,
- l'immeuble Cézanne Saint-Honoré, avec 5 800 m² commercialisés, dont près de 3 800 m² de plateaux entièrement rénovés loués à Wells Fargo et Luxottica France,
- le Louvre Saint-Honoré, pour environ 3 600 m².

Les commercialisations 2018 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 704 €/m² et de 610 €/m² en économique pour une durée ferme moyenne de six ans, conditions démontrant la qualité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation progresse encore à 97,3 % contre 96,4 % un an plus tôt. La vacance financière (EPRA Vacancy rate) atteint un plus bas historique de 1,6 % contre 3,1 % au 31 décembre 2017, autre illustration de l'excellente attractivité du patrimoine de SFL et de sa capacité à maintenir totalement occupés ses immeubles en exploitation.

% — **97,3**
TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE

% — **1,6**
TAUX DE VACANCE
FINANCIÈRE EPRA

Développement

Au 31 décembre 2018, les surfaces en développement représentent environ 16 % du patrimoine du Groupe.

Elles sont essentiellement constituées des trois grands projets suivants :

- le socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, qui permettra de réaliser environ 16 000 m² de surfaces commerciales exceptionnelles sur trois niveaux,
- l'immeuble de bureaux Biome, situé avenue Émile Zola, acquis en 2017, pour lequel un permis de construire a été obtenu en mai 2018 en vue de sa restructuration pour environ 24 500 m² et dont le curage est en cours,
- l'immeuble 83 Marceau (environ 9 600 m²), dont le permis de construire est désormais purgé de tout recours et dont les travaux de réhabilitation vont démarrer.

Ces grands projets permettront à SFL de livrer, après restructuration, des immeubles de très haute qualité, caractéristiques de la stratégie de création de valeur de SFL.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 43,0 M€ ; outre les projets ci-dessus, ils portent également sur des rénovations de plateaux recommercialisés et des chantiers d'amélioration des espaces communs et de développement de l'offre de services.



Revenus locatifs

Les revenus locatifs s'élèvent à 193,5 M€ au 31 décembre 2018 contre 195,8 M€ au 31 décembre 2017, en légère baisse de 2,3 M€ (- 1,2 %), la hausse des revenus à périmètre constant (+ 5%) compensant en très grande partie l'impact de la cession de l'immeuble In/Out en septembre 2017.

M€

193,5
REVENUS LOCATIFS
CONSOLIDÉS

%

+ 5,0
CROISSANCE À
PÉRIMÈTRE CONSTANT

A

périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 8,7 M€ (+ 5,0 %) du fait des nouvelles locations intervenues en 2017 et 2018, notamment sur les immeubles Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré, 103 Grenelle et sur la Galerie Champs-Élysées.

Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 1,4 M€, notamment en raison du départ de l'ensemble des locataires de l'immeuble 83 Marceau dont la réhabilitation a démarré.

La cession de l'immeuble In/Out, le 29 septembre 2017, a entraîné une baisse de revenus de 9,7 M€ sur l'exercice par rapport à 2017.

Enfin, les indemnités perçues à l'occasion de départs anticipés de locataires ont généré un produit net de 0,7 M€ en 2018 contre 0,5 M€ en 2017.

CONTRIBUTION DES IMMEUBLES À L'EBITDA (en millions d'euros)

Immeubles	2018	2017	2016
Édouard VII	27,7	28,8	27,7
Washington Plaza	24,1	21,5	21,4
#cloud.paris	17,0	16,3	16,6
Cézanne Saint-Honoré	16,6	12,6	14,0
Louvre Saint-Honoré	14,6	14,7	13,2
Galerie Champs-Élysées	12,3	11,6	11,4
92 Champs-Élysées	10,7	8,8	10,5
Rives de Seine	10,5	10,3	10,3
Condorcet	9,9	9,6	9,2
106 Haussmann	9,6	9,5	9,6
103 Grenelle	9,6	8,5	9,1
90 Champs-Élysées	6,9	6,8	6,7
131 Wagram	4,7	4,0	4,1
112 Wagram	3,2	3,1	3,2
176 Charles de Gaulle	3,2	2,9	2,8
9 Percier	2,9	2,5	1,2
83 Marceau	1,5	4,2	4,2
6 Hanovre	1,4	1,4	1,3
In/Out	-	9,7	13,0
Biome	0,0	0,0	-
Le Vaisseau	- 0,7	- 0,6	0,0
Immeubles SFL au 31 décembre	185,6	186,3	189,4
Frais généraux et divers	- 20,6	- 22,6	- 18,2
TOTAL EBITDA	165,0	163,7	171,2

Valeur du patrimoine et ANR

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué au 31 décembre 2018 à 6 570 M€ en valeur de marché hors droits et à 7 005 M€ en valeur de remplacement, droits inclus.

M²

392 300

SURFACE TOTALE

Md€ (HD)

6,6

VALEUR DU PATRIMOINE

€

86,3

ANNNR EPRA / ACTION

La valeur du patrimoine a donc progressé de 5,5 % par rapport au 31 décembre 2017 pour un périmètre inchangé, dans la mesure où il n'y a eu ni acquisition ni cession en 2018.

Dans un environnement où les taux de rendement sont restés stables, cette nouvelle progression des valeurs d'expertises provient principalement des bonnes performances commerciales et de l'amélioration des valeurs locatives de marché, d'une part, et du bon déroulement des projets en développement au cours de l'exercice, d'autre part.

Au 31 décembre 2018, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA NNNAV) de la Société s'élève à 4 017 M€, soit 86,3 €/action contre 80,1 €/action au 31 décembre 2017, en progression de 7,7 %.

L'Actif Net Réévalué (EPRA NAV) atteint, quant à lui, 89,0 €/action, en progression de 6,5 % sur un an.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Capitaux propres part du Groupe	4 010	3 763	3 123
Autocontrôle et stock options	10	11	14
Plus-values latentes	19	17	16
Annulation Juste Valeur instruments financiers	0	- 1	0
Annulation impôts différés	103	99	81
ANR EPRA	4 142	3 889	3 234
/ action	89,0 €	83,6 €	69,5 €
Juste Valeur instruments financiers	0	1	0
Juste Valeur dette taux fixe	- 22	- 63	- 71
Impôts différés	- 103	- 99	- 81
ANNNR EPRA	4 017	3 729	3 082
/ action	86,3 €	80,1 €	66,2 €
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529	46 529

Résultats

En 2018, SFL présente des agrégats opérationnels très solides avec une nouvelle progression des loyers à périmètre constant et un résultat net récurrent historiquement élevé, grâce à un excellent niveau du taux d'occupation du patrimoine et à une nouvelle baisse du coût de financement.

M €

193,5

REVENUS LOCATIFS

+ 5,0 % à périmètre constant vs 2017

M €

351,6

RÉSULTAT NET
PART DU GROUPE

M €

106,7

RÉSULTAT NET
RÉCURRENT (EPRA)
PART DU GROUPE

+ 4,1 % vs 2017

Les revenus locatifs s'élèvent à 193,5 M€ au 31 décembre 2018 contre 195,8 M€ au 31 décembre 2017, en légère baisse de 2,3 M€ (- 1,2 %), la hausse des revenus à périmètre constant compensant en très grande partie l'impact de la cession de l'immeuble In/Out en septembre 2017.

Le résultat opérationnel, retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine, atteint 162,1 M€ au 31 décembre 2018 contre 164,1 M€ au 31 décembre 2017.

L'évaluation au 31 décembre 2018 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 5,5 % à périmètre constant sur un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 289,0 M€ en 2018 (contre 635,1 M€ en 2017).

Les charges financières nettes s'élèvent à 52,0 M€ en 2018 contre 40,7 M€ en 2017. Cette progression résulte des charges non récurrentes, suite notamment au versement d'une soulte de 17,2 M€ lors du rachat de 300 M€ de titres obligataires en septembre 2018. Les charges financières récurrentes, de 30,6 M€, diminuent, quant à elles, significativement de 10,7 M€ sur un an, du fait d'une nouvelle baisse du coût moyen de refinancement de SFL et de la réduction de son volume d'endettement moyen.

Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA, établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 106,7 M€ au 31 décembre 2018 contre 102,4 M€ au 31 décembre 2017 (+ 4,1 %).

Le résultat net consolidé 2018 s'élève à 384,6 M€ et à 351,6 M€ en part du Groupe.

RÉSULTAT NET RÉCURRENT (EPRA EARNINGS) (en millions d'euros)

	2018		2017		2016	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	193,5	0	195,8	0	198,1	0
Charges immobilières nettes de récupération	- 10,8	0	- 10,9	0	- 10,5	0
Loyers nets	182,7	0	184,9	0	187,6	0
Autres revenus et produits	4,0	0	2,2	0	2,9	0
Amortissements et provisions	- 2,9	0	0,3	0	- 1,6	0
Personnel et frais généraux	- 21,8	0	- 20,4	- 3,0	- 19,2	0
Résultat opérationnel, hors cessions et var. val.	162,1	0,0	167,0	- 3,0	169,7	0
Résultat des cessions	0	0	0	80,3	0	0
Variation de valeur des immeubles	0	289,0	0	635,1	0	438,0
Résultat financier	- 30,6	- 21,4	- 41,2	0,6	- 46,0	- 2,1
Impôts	- 9,2	- 5,3	- 9,2	- 33,3	- 8,3	11,6
Résultat net	122,4	262,3	116,6	679,7	115,3	447,6
Résultat des minoritaires	- 15,7	- 17,3	- 14,2	- 96,8	- 14,4	- 44,4
Résultat net part du Groupe	106,7	245,0	102,4	582,9	100,9	403,2
Résultat net récurrent par action – part du Groupe	2,29 €		2,20 €		2,17 €	

Financement

En 2018, plusieurs opérations financières significatives ont été réalisées, dans le cadre de la gestion dynamique de l'endettement de la Société, permettant d'en réduire sensiblement le coût moyen futur, tout en allongeant sa maturité moyenne.

ans

4,6

MATURITÉ MOYENNE

%

1,5

COÛT MOYEN SPOT
(APRÈS COUVERTURE)

%

24,1

LOAN TO VALUE

BBB+/A2

PERSPECTIVE STABLE

Notation S&P

A

insi, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, échéance 29 mai 2025, assorti d'un coupon de 1,50 %, et signé deux nouvelles lignes bilatérales de crédit revolving, pour un montant global de 250 M€ sur 5 ans.

En 2018, SFL a également mis en place un programme de Titres de Créances Négociables à court terme (NEU CP), pour un montant maximum de 300 M€, dont l'encours s'établit à 263 M€ à fin décembre 2018. Parallèlement, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance novembre 2021 et novembre 2022, clôturée le 26 septembre 2018. Le succès de cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal global de 300 M€ également répartis entre les deux souches.

Au 31 décembre 2018, l'endettement net consolidé de SFL atteint 1 688 M€, soit 24,1 % de la valeur du patrimoine. Il présente une maturité moyenne de 4,6 années et un taux moyen spot, après couverture, en baisse à 1,5 %. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,1 fois au 31 décembre 2018.

SFL dispose, par ailleurs, de 920 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées qui peuvent être tirées à tout moment.

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT (en millions d'euros)

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Emprunts obligataires	1 200	1 000	1 301
Emprunts bancaires	50	444	445
Emprunts hypothécaires	201	203	205
NEU CP	263	-	-
Total dette brute	1 714	1 647	1 951
Trésorerie	25	16	20
Dette nette	1 688	1 631	1 931
Lignes de crédit non utilisées	920	760	540
Patrimoine (droits inclus)	7 005	6 619	6 092
Loan To Value	24,1 %	24,6 %	31,7 %
ICR	5,1x	4,0x	3,7x
Maturité moyenne (années)	4,6	4,5	4,4
Coût moyen spot (après couvertures)	1,5 %	1,7 %	1,9 %

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)	31/12/18	31/12/17	31/12/16
EPRA Earnings	106,7	102,4	100,9
/ share	2,3 €	2,2 €	2,2 €
EPRA NAV	4 142	3 889	3 234
/ share	89,0 €	83,6 €	69,5 €
EPRA NNAV	4 017	3 729	3 082
/ share	86,3 €	80,1 €	66,2 €

(en %)	31/12/18	31/12/17	31/12/16
EPRA Net Initial Yield	2,8 %	2,8 %	2,9 %
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	3,2 %	3,2 %	3,6 %
EPRA Vacancy rate ⁽¹⁾	1,6 %	3,1 %	3,1 %
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	14,2 %	13,6 %	12,9 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	13,0 %	12,2 %	11,1 %

(1) Group share



RÉSULTAT NET RÉCURRENT PART DU GROUPE EPRA (EPRA Earnings) (en millions d'euros)

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Résultat net – part du Groupe	351,6	685,3	504,1
Déduction :			
Résultat des cessions	-	- 80,3	-
Charges exceptionnelles liées aux cessions	-	3,0	-
Variation de valeur des immeubles de placement	- 289,0	- 635,1	- 438,0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	21,4	-0,6	2,1
Impôts associés aux postes ci-dessus	5,3	33,3	- 11,6
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	17,3	96,8	44,3
Résultat net récurrent – part du Groupe EPRA	106,7	102,4	100,9

EPRA NAV / EPRA NNAV - Cf. page 57 : tableau de l'Actif Net Réévalué.

EPRA NET INITIAL YIELD / EPRA « TOPPED-UP » NIY (en millions d'euros)

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Valeur du patrimoine hors droits	6 570	6 229	5 736
dont développements	- 664	- 421	- 313
Patrimoine hors droits, hors développements	5 906	5 808	5 423
Droits attachés	405	370	332
Patrimoine droits inclus, hors développements (B)	6 311	6 178	5 755
Loyer cash annualisé	183	179	170
Charges non récupérées	- 3	- 4	- 3
Loyer annuel net (franchises déduites) (A)	180	175	167
À ajouter : franchises et autres mesures d'accompagnement	22	24	41
Loyer annuel net (C)	201	199	208
EPRA NIY (A/B)	2,8 %	2,8 %	2,9 %
EPRA « Topped-up » NIY (C/B)	3,2 %	3,2 %	3,6 %

EPRA COST RATIOS (en millions d'euros)

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Charges de structure	21,8	23,3	19,2
Charges locatives nettes	10,8	10,9	10,5
À exclure : charges sur mandats de gestion	- 6,6	- 6,0	- 5,3
À exclure : participation des salariés liée aux cessions	-	- 3,0	-
EPRA coûts (coûts de vacance inclus) (A)	25,9	25,3	24,5
Coûts de vacance directs	2,3	2,7	3,5
EPRA coûts (coûts de vacance exclus) (B)	23,7	22,6	21,1
Loyer brut	193,5	195,8	198,1
À exclure : chiffre d'affaires sur mandats de gestion	- 10,9	- 10,5	- 8,7
Revenu locatif brut (C)	182,6	185,3	189,4
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	14,2 %	13,6 %	12,9 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	13,0 %	12,2 %	11,1 %

SFL en Bourse et actionnariat

L'action SFL a clôturé l'année 2018 à 60,80 € contre 54,61 € fin 2017, en hausse de 11,3 % en un an, en performance significative sur le secteur.

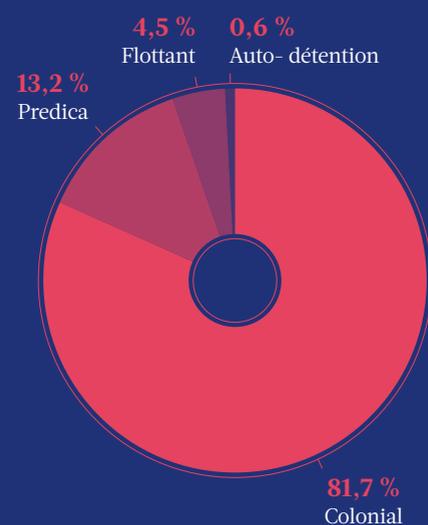
L'indice EPRA Europe a évolué de -11,2 % et le CAC 40 de -11,0 % sur la même période.

Les volumes échangés ont baissé en 2018, avec 2 142 titres échangés quotidiennement en moyenne, soit 129 k€.

En mai 2018, SFL a versé un dividende annuel de 2,30 € par action.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 5 avril 2019 la distribution en numéraire d'un dividende annuel de 2,65 € par action.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL au 31 décembre 2018 (46,5 millions d'actions)



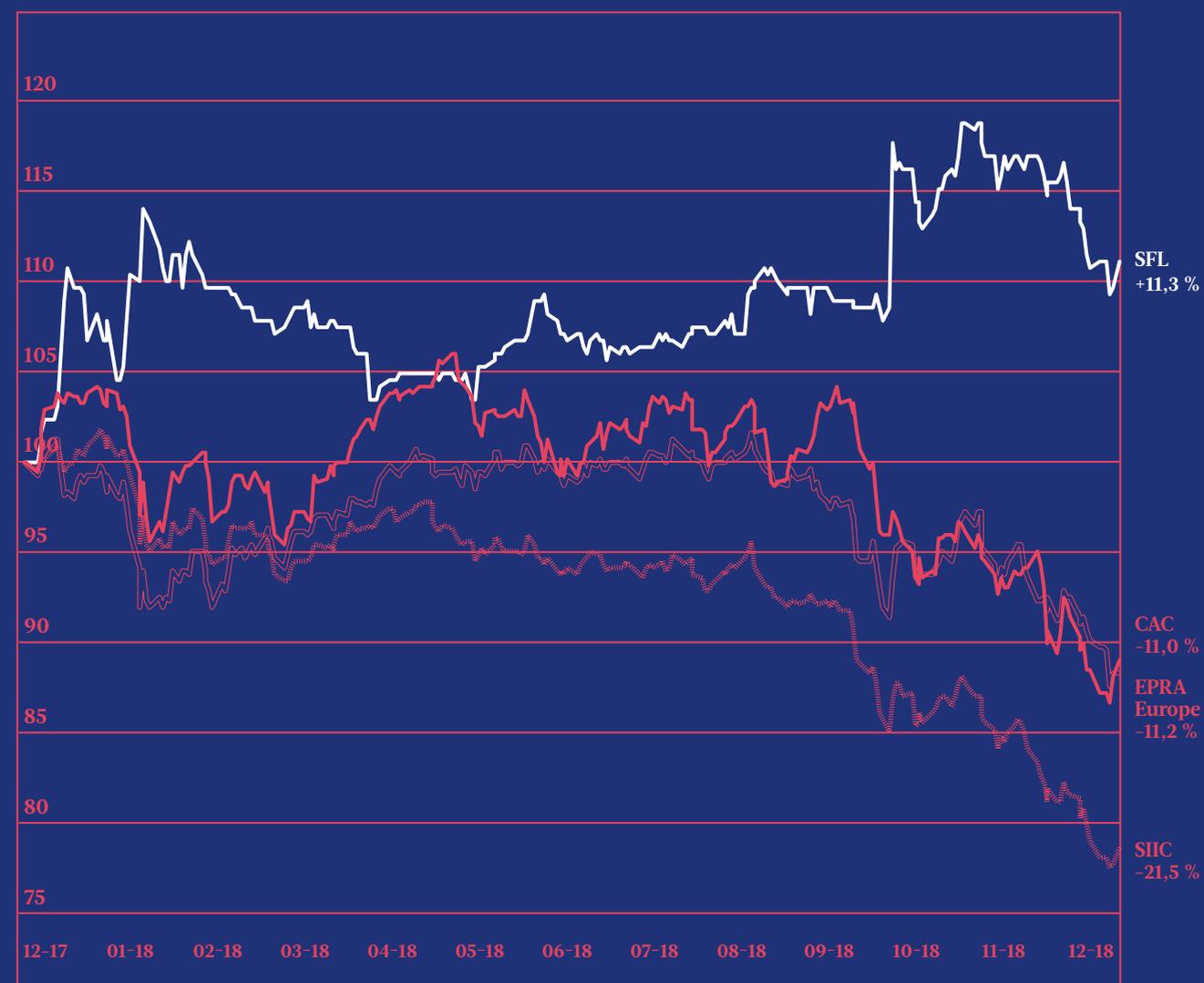
En novembre 2018, Colonial a acquis auprès des fonds qataris DIC HOLDING et QATAR HOLDING environ 22,2 % du capital de SFL au prix moyen de 69,58 €/action, prix payé, pour une partie représentant environ 5,99 % du capital, en numéraire (à 73 €/action) et, pour le solde, en actions Colonial.

Avec cette opération, la part de Colonial au capital de SFL est passée de 59 % à 81 % environ.

DIVIDENDE PAR ACTION (en euros/action)



PERFORMANCE BOURSIÈRE 2018⁽¹⁾ (en euros/action)



— SFL — CAC — EPRA Europe — Indice SIIC

+11,3%

CROISSANCE DU COURS
DE L'ACTION SUR UN AN

Index

Biodiversité

P.24, P.25

Partie intégrante de l'écosystème urbain, les immeubles SFL proposent une lecture verte de l'immobilier tertiaire, grâce à une prolongation de la nature et des espaces verts à travers de nombreux aménagements extérieurs. Propices au maintien et au développement de la biodiversité locale, ces cours intérieures, jardins aménagés, terrasses et toits paysagers sont l'un des atouts majeurs de SFL, acteur engagé dans la préservation de l'environnement.

Châssis

P.23

Pour chaque bâti, SFL crée un châssis « intelligent » et évolutif, doté de plans techniques de grande qualité (matériaux, équipements, suivi et pilotage automatisé...) Cette structure est la promesse d'un usage durable de l'immeuble, d'une grande flexibilité d'utilisation et de cycles de vie allongés. Un bon châssis permet toutes les transformations possibles.

Clients

P.11, P.19, P.23, P.24, P.25, P.27, P.29, P.34 à 49

Au cœur du modèle de SFL, il y a ses clients. SFL est à l'écoute des entreprises et de leurs salariés, de l'environnement des entreprises et des collaborateurs, pour évoluer de manière juste et ciblée, en anticipant et continuant à apporter des réponses concrètes et efficaces à leurs besoins. SFL accompagne ses clients dans la durée.

Design

P.9, P.23, P.24, P.25, P.29

La qualité technique du châssis rend le bâtiment ultra-flexible, fonctionnel, performant et durable. Mais sans dimension esthétique, un bâtiment n'est rien. Chez SFL, architectes, designers et paysagistes sont associés sur chaque projet pour façonner l'identité des actifs. Le résultat : des produits iconiques, innovants, complets, sophistiqués.

Durable

P.9, P.16, P.23, P.25

Créée en 1879, SFL est la plus ancienne foncière française. Elle a su s'adapter et évoluer avec le temps, pour atteindre un niveau d'innovation et de modernité qui la positionne comme pionnière dans l'univers architectural contemporain. Au quotidien, et depuis plus d'un siècle, elle apporte des solutions immobilières pertinentes à ses clients en proposant, sur des emplacements décisifs, des immeubles prime, différenciés, transformés, certifiés, maîtrisés, adaptables, performants, au service des collaborateurs.

Paris

P.15, P.16, P.17, P.23, P.24, P.26, P.29, P.32, P.34, P.40, P.46, P.52

La ville de Paris est le territoire privilégié d'investigation de SFL. 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. 99 % de son patrimoine y est installé offrant aux entreprises un environnement de travail sans égal.

Prime

P.11, P.14, P.16, P.19, P.23, P.26, P.29, P.32, P.40

Exclusivement positionnée sur le tertiaire parisien haut de gamme, SFL conçoit des immeubles de bureaux d'une qualité remarquable, avec des services hors du commun, pour des clients d'exception. SFL incarne une vision innovante de l'immobilier tertiaire, au cœur de Paris

Services

P.5, P.7, P.9, P.11, P.30, P.31, P.40, P.53

Chez SFL, le positionnement prime des actifs est indissociable de la notion de services et d'Expérience clients. Tout est conçu et mis en œuvre pour rendre l'utilisation de l'immeuble plus agréable, plus confortable, plus accessible dans le but de faciliter le quotidien des utilisateurs. Services et équipements - pour un usage tant professionnel que privé - se développent et SFL continue d'innover pour que ses clients puissent vivre l'expérience d'un lieu unique au quotidien.

Transformation

P.11, P.17, P.18, P.19, P.23, P.26, P.29, P.31

Ne se poser aucune limite, ouvrir, élever, déstructurer, donner vie à des espaces jusque-là inexploités, remodeler l'enveloppe extérieure pour lui donner une écriture à la fois contemporaine et respectueuse de l'esprit d'origine du bâtiment... En transformant ses actifs, SFL envisage de nouvelles potentialités, de nouveaux usages tout en créant de la valeur.

SFL

Société anonyme au capital
de 93 057 948 euros

Siège social

42, rue Washington

75008 Paris

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26

552 040 982 RCS Paris

Crédits photos

Luc Boegly,

Yohann Gendry,

Clément Guillaume,

Nicolas Krief,

Paul Maurer,

J.P. Mesguen,

Seignette Lafontan.

Conception et réalisation : 



www.fonciere-lyonnaise.com



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.

