

# L'ART DE LA TRANSFORMATION



## EN COULISSES

Biome, histoire d'une métamorphose	P.10
83 Marceau, le réveil de l'Étoile	P.14
La renaissance du Louvre Saint-Honoré	P.18

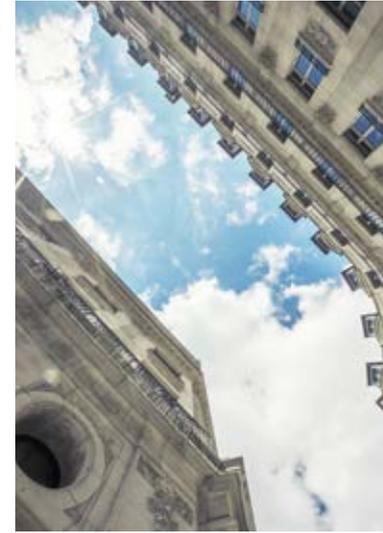
1



## VISION

L'entretien	P.22
La gouvernance	P.26
Nos métiers	P.28
Patrimoine	P.30
RSE	P.34

2



## PORTFOLIO

Les centres d'affaires	P.40
Les immeubles d'entreprises	P.46
Les projets	P.52

3



## PERFORMANCES

Commercialisation et développement	P.58
Revenus locatifs	P.60
Valeurs du patrimoine et ANR	P.62
Résultats 2019	P.64
Dette financement	P.66
Indicateurs de performance EPRA	P.68
SFL en Bourse et actionariat	P.70

4

# 140



d'architecture,  
de modernité,  
de valorisation,  
de résilience,  
de transformation



# ans



Portrait d'Henri Germain,  
Fondateur de la Société Foncière Lyonnaise en 1879.

**140 ans après sa création, SFL continue d'apporter à ses clients des solutions immobilières haut de gamme, sur des emplacements hors du commun. Ne se poser aucune limite, ouvrir, élever, métamorphoser, 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... telles sont les actions que mène SFL pour transformer ses immeubles en actifs singuliers, iconiques et innovants. Aujourd'hui exclusivement positionnée sur le tertiaire prime parisien, SFL valorise son patrimoine par des opérations de restructuration audacieuses au service des entreprises et de leurs collaborateurs.**



# SFL en chiffres

SFL, LEADER DU TERTIAIRE PRIME PARISIEN,  
GÈRE UN PATRIMOINE D'EXCEPTION  
COMPOSÉ DE VINGT ACTIFS EMBLÉMATIQUES.

**7,2** — Md€

VALEUR DU PATRIMOINE  
HORS DROITS

+ 9 % par rapport à 2018

**393 300** — M<sup>2</sup>

DE PATRIMOINE

20 sites de grande taille dont 8 de plus de 20 000 m<sup>2</sup>

**97,4** — %

TAUX D'OCCUPATION

**100** — %

DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION  
EST CERTIFIÉ BREEAM IN-USE  
INTERNATIONAL

**98** — %

DES SITES SONT SITUÉS À PARIS

**83** — %

DES ACTIFS CONCENTRÉS  
SONT DANS LE QCA

# Les faits marquants

DES AGRÉGATS  
OPÉRATIONNELS  
ATTEIGNANT DES PLUS  
HAUTS HISTORIQUES.

## FINANCEMENT

### Un coût moyen et un endettement historiquement bas

Plusieurs opérations financières ont été réalisées au cours de l'exercice, dans le cadre de la gestion dynamique de l'endettement de la Société, visant à profiter du contexte de taux favorable à une nouvelle réduction du coût moyen d'endettement de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de la couverture à taux fixe.

**1,4** — %

COÛT MOYEN DETTE



## RSE

### GRESB 2019

Avec un Score GRESB de 94/100, au plus haut niveau depuis sa première participation en 2012, SFL s'est vu décerner à nouveau le label « Green Star » par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). SFL se classe à la 2<sup>e</sup> place des foncières cotées de bureaux en Europe de l'Ouest se positionnant ainsi parmi les acteurs les plus remarquables en matière de politique RSE.

**94/100**

SCORE GRESB

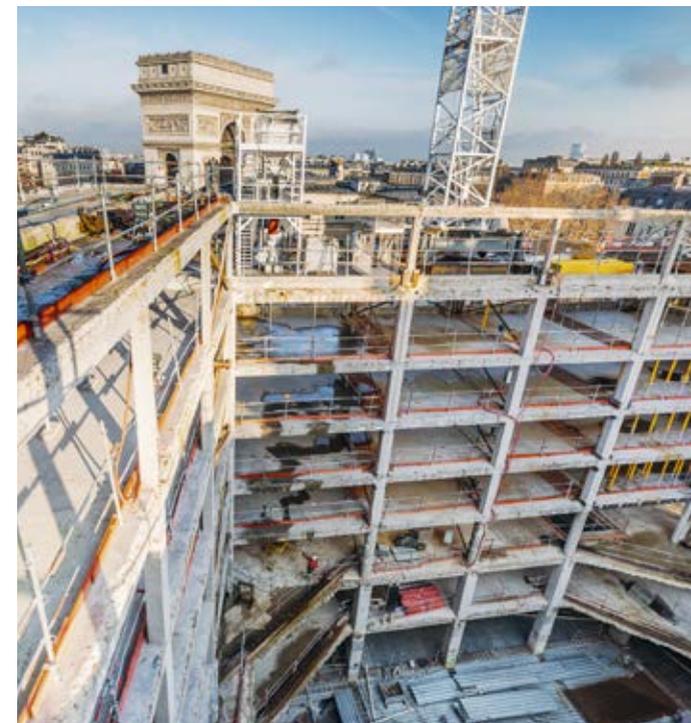
## DÉVELOPPEMENT

### Trois projets de transformation majeurs en 2019

En 2019, trois actifs sont entrés dans une phase de transformation profonde : **Biome**, dans le XV<sup>e</sup> arrondissement, le **83 Marceau** et le **Louvre Saint-Honoré**. Les travaux ont débuté sur les trois chantiers, mais cette année aura surtout été consacrée à la sécurisation des permis (obtenus et devenus définitifs, c'est-à-dire purgés de tout recours) et aux aspects réglementaires. Une réussite qui témoigne de l'expertise de SFL dans la conduite de projets de grande envergure dans la capitale.

**18** — %

DU PATRIMOINE DE SFL  
EN DÉVELOPPEMENT



## COMMERCIALISATION

### Une année record

Les commercialisations 2019 de bureaux font ressortir, en moyenne, un loyer facial de 754 € / m<sup>2</sup> et de 659 € / m<sup>2</sup> en économique pour une durée ferme moyenne de 8,1 ans, conditions reflétant la très bonne tenue du marché locatif et la qualité des immeubles de SFL.

**56 000** — M<sup>2</sup>

SURFACES COMMERCIALISÉES EN 2019

**43** — M€

MONTANT GLOBAL DES LOYERS FACIAUX

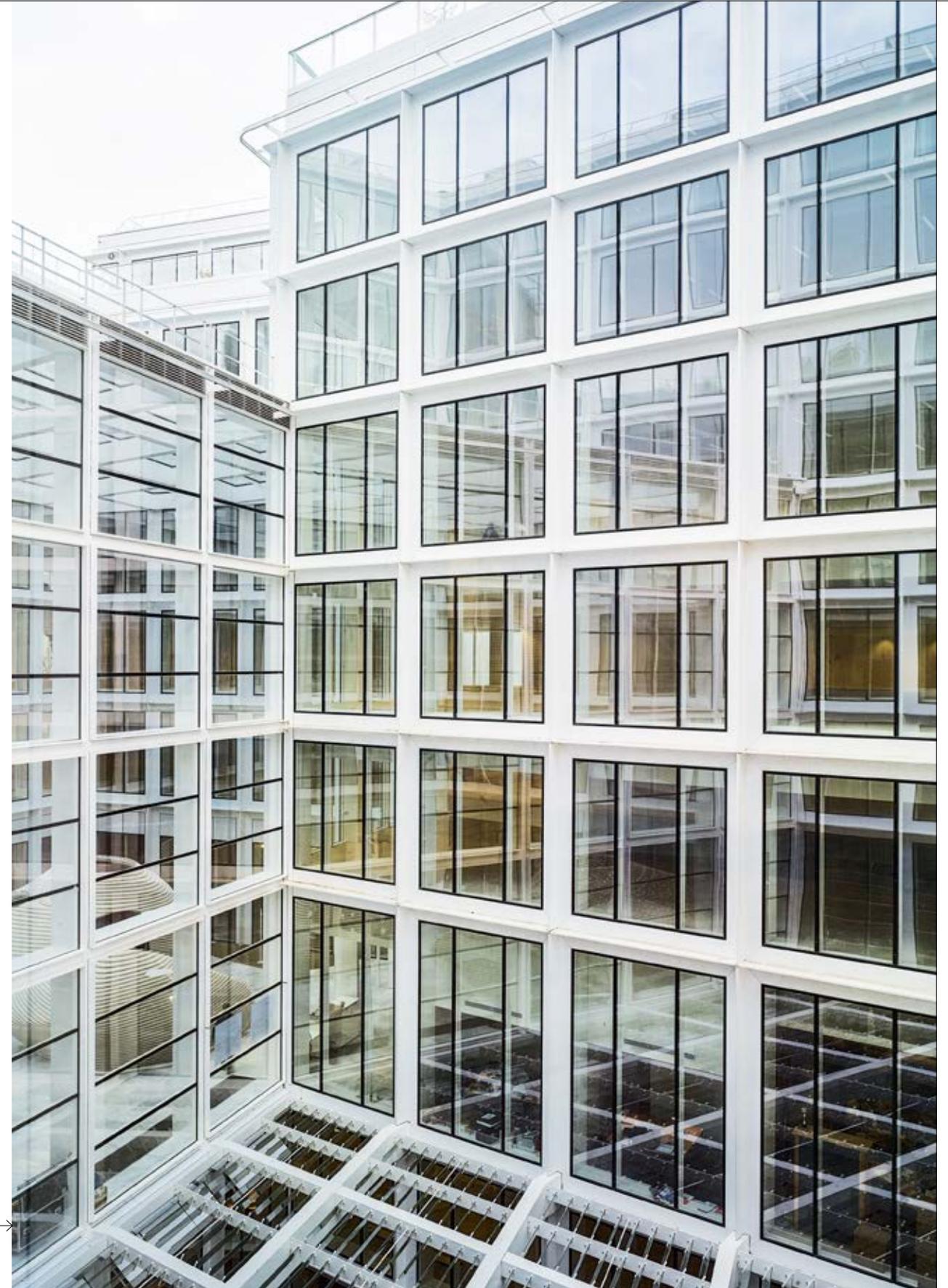
**754** — € / M<sup>2</sup>

LOYER FACIAL MOYEN BUREAU

# EN COU LISS ES

← EXPERT DE LA TRANSFORMATION  
DES BÂTIMENTS TERTIAIRES HAUT DE GAMME,  
SFL A POURSUIVI EN 2019 SES TROIS GRANDS  
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT : BIOME,  
DANS LE XV<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT ; LE 83 MARCEAU,  
À DEUX PAS DE L'ÉTOILE ET LE LOUVRE  
SAINT-HONORÉ EN FACE DU LOUVRE.

#cloud.paris,  
Paris 2<sup>e</sup> →



# Biome, histoire d'une métamorphose

SITUÉ AU CŒUR DU XV<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT, CE BÂTIMENT ACQUIS EN 2017 PAR SFL SE DISTINGUE PAR SES VOLUMES RARES ET SA PARCELLE DE 6 300 M<sup>2</sup>. SA MÉTAMORPHOSE S'INSCRIT DANS LA STRATÉGIE DE VALORISATION ENTREPRISE PAR SFL AUTOUR DE DEUX EXIGENCES MAJEURES : CELLES D'UNE EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE ET D'UNE EXPÉRIENCE UTILISATEURS UNIQUE EN SON GENRE.



Appartenant au Mouvement Moderne, l'ancien siège de SMA BTP, construit en 1966 par les architectes Pottier, Lopez et Leroy, prônait une architecture rationnelle et structurée, basée sur la verticalité. Aujourd'hui, **Biome** s'inscrit dans un projet urbain ambitieux : il valorise à la fois la mixité fonctionnelle du XV<sup>e</sup> arrondissement, de nouveaux standards de qualité pour des bureaux innovants et une forte dimension environnementale grâce à sa parcelle arborée traversante. **Biome** a su se transformer pour garantir une intégration harmonieuse du nouvel ensemble dans le quartier, tout en répondant aux aspirations des riverains au fil du projet.

La passerelle transparente, reliant l'immeuble existant et le nouveau bâtiment de forme ovoïdale, imaginé par l'architecte Yrieix Martineau et l'agence de Designers Jouin Manku, offriront bientôt une nouvelle lecture architecturale du bâtiment d'origine. **Biome** a su se transformer en profondeur pour faire entrer la lumière à tous les étages et donner au végétal une place prépondérante. Lieu d'échange et de relation, il a aussi su évoluer pour développer un centre d'affaires majeur pour l'ouest de la capitale, doté de plateaux de travail de grande qualité technique et de services haut de gamme. L'agence de designers Jouin Manku y a créé des espaces de travail propices à l'intelligence collective et aux nouveaux modes de collaboration.



**Nicolas Tennevet,**  
Directeur Développement  
et Grands Projets chez SFL

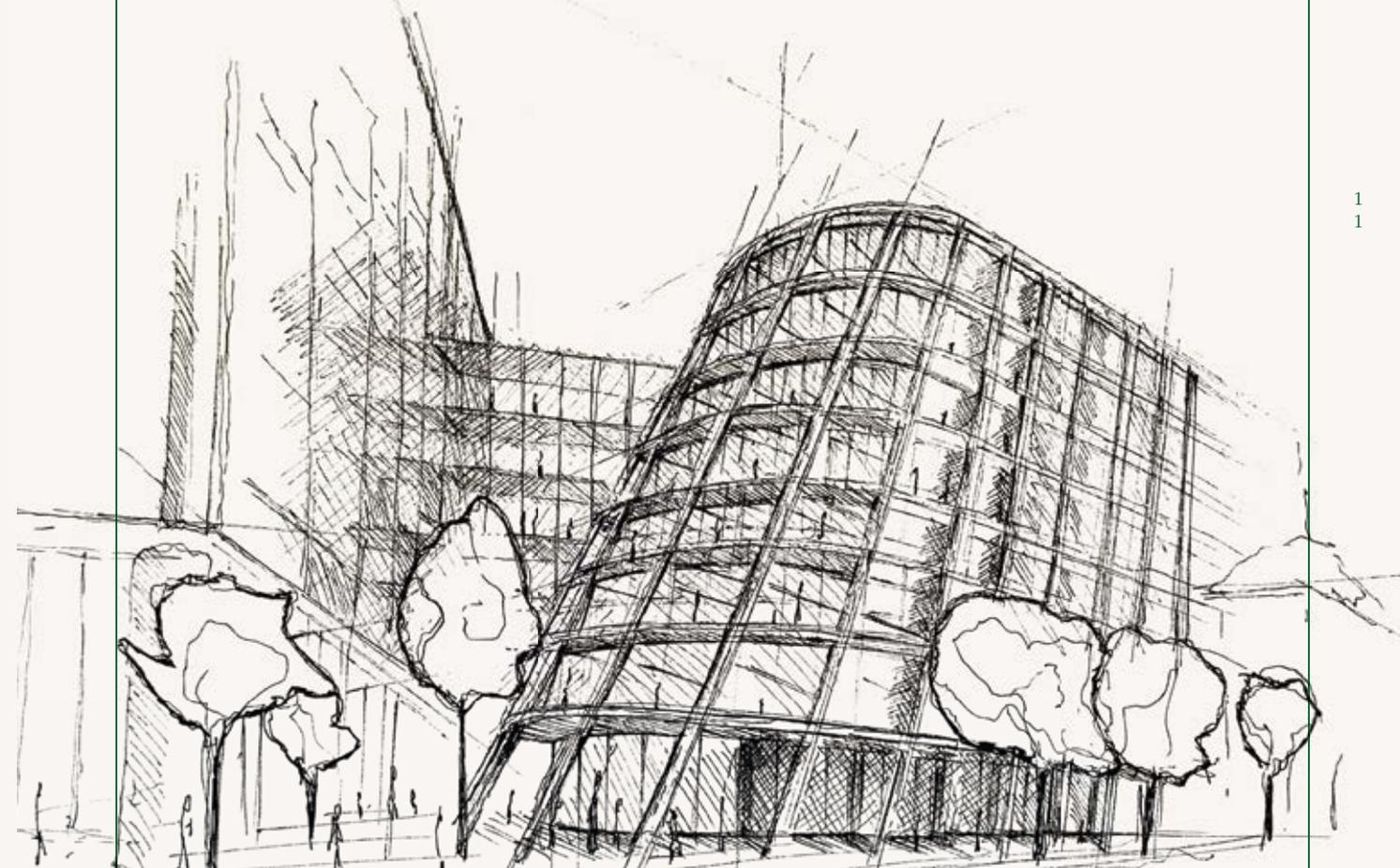
*“Biome est un projet de restructuration qui illustre le savoir-faire technique et l'audace de SFL en matière de transformation et de valorisation de bâtiments tertiaires de caractère. Pour réussir une telle aventure, il faut à la fois savoir s'affranchir des contraintes existantes, pour donner une nouvelle portée et un nouveau sens à l'ensemble architectural, mais aussi savoir être à l'écoute de l'identité d'un quartier.”*



**24 500** — m<sup>2</sup>  
DE BUREAUX

**6 300** — m<sup>2</sup>  
DE PARCELLE ARBORÉE  
TRAVERSANTE

**2 500** — m<sup>2</sup>  
D'ESPACES VERTS



Création d'un nouvel immeuble pour accueillir un business center haut de gamme. Les nouveaux services - auditorium, bureaux partagés, salles de réunion, restaurant et cafétéria - sont à la fois ouverts sur la ville et sur les jardins.

## « Chaque projet de transformation est l'occasion d'affirmer notre ambition et notre exigence environnementale. »

Éric Oudard, Directeur Technique et Développement



**Certification HQE®**  
NIVEAU « EXCEPTIONNEL »

**Certification BREEAM**  
NIVEAU « EXCELLENT »

**Certification LEED®**  
NIVEAU « GOLD »

Si la certification BREEAM est un prérequis pour chacun de ses projets de transformation, SFL a souhaité, avec Biome, aller encore plus loin avec une triple certification : HQE®, BREEAM et LEED®. Le nouvel ensemble a été conçu pour répondre aux futures exigences du décret tertiaire\* avec une consommation raisonnée et maîtrisée des fluides. Les bâtiments sont équipés d'outils de pilotage énergétique de pointe, de panneaux solaires et raccordés aux réseaux urbains de chauffage et d'énergie frigorifique (climatisation par le « froid urbain »). 30 % de l'électricité consommée sera alimentée par les énergies renouvelables. Le projet est surtout l'une des premières opérations BBKA-Rénovation de la capitale, un engagement ambitieux pour un bâtiment datant du milieu des années 60.

Biome, c'est aussi un projet de biodiversité unique en son genre. Avec 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces entièrement végétalisés sur 6 300 m<sup>2</sup> de parcelle et l'intégration de plus de 70 espèces végétales régionales, il présente des proportions hors du commun pour un ouvrage de cette catégorie. Le projet paysager, imaginé et mis en œuvre par le paysagiste Thierry Laverne, participe ainsi à l'objectif des 100 ha de végétalisation de la ville de Paris. L'importance des surfaces végétalisées permettra de valoriser les eaux pluviales tout en contribuant à la réduction du réchauffement de la ville.

Lors du démantèlement intérieur des bâtiments existants, certains matériaux ont fait l'objet d'un réemploi, comme le bois, le marbre et la pierre de Serpentine de l'ancienne façade, ce qui représente près de 48 % d'économie carbone sur le bâtiment Zola.



**2 fois plus**  
DE SURFACE PLANTÉE  
PONDÉRÉE, PASSANT  
DE 800 À 1 700 M<sup>2</sup>.

**+ de 70**  
ESPÈCES VÉGÉTALES  
RÉGIONALES

**Zéro**  
PRODUIT PHYTOSANITAIRE  
EN EXPLOITATION

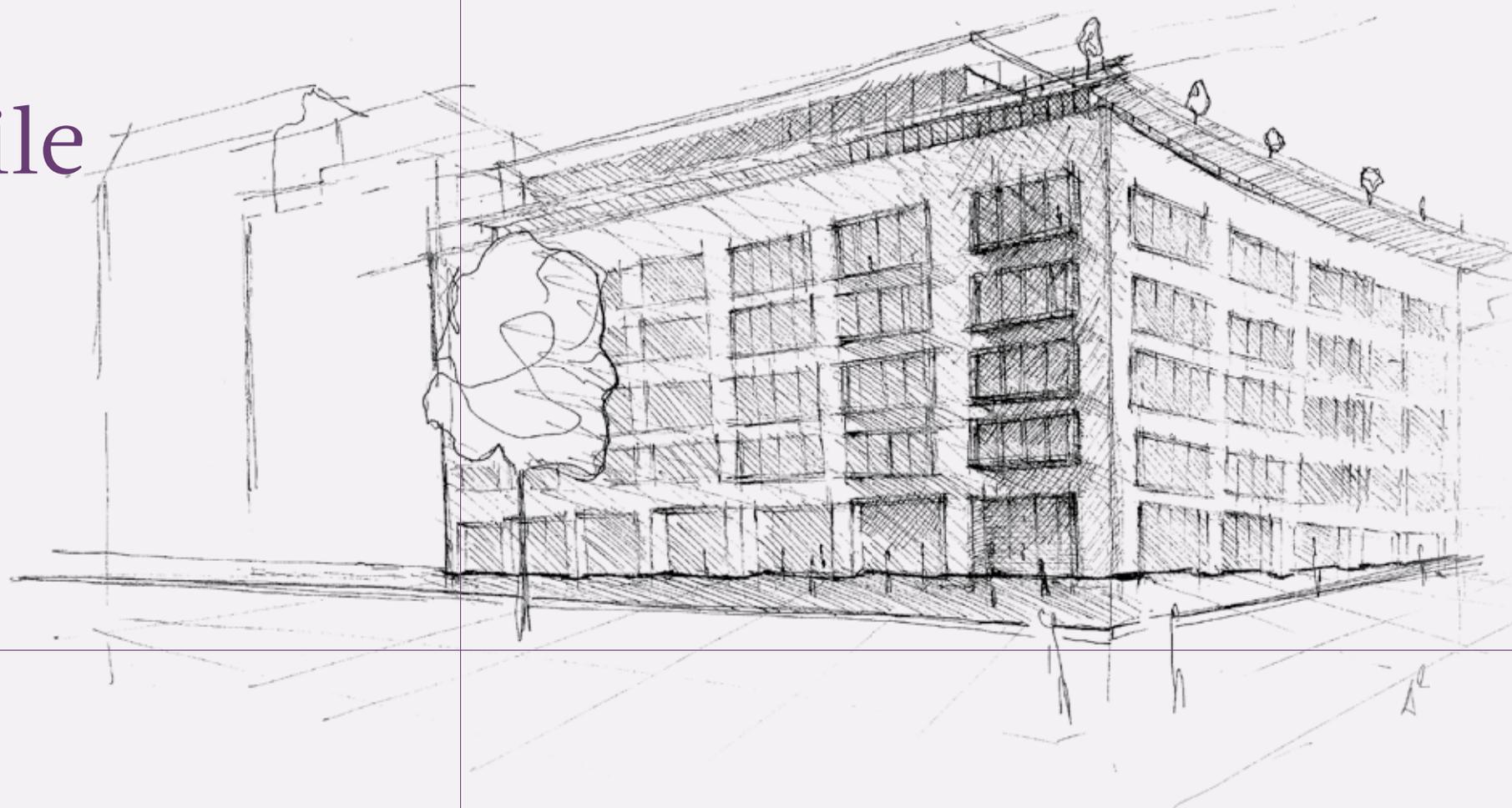


**Thierry Laverne,**  
paysagiste urbaniste

*“100 % fertile depuis le sol jusqu'au ciel, Biome compose à la fois un paysage naturel et un écosystème, qui offrent un cadre de vie harmonieux et promettent un mode de vie heureux à ses usagers. La nature omniprésente et diverse ne constitue pas une valeur d'accompagnement mais la véritable condition urbaine de Biome, satisfaisant ainsi aux nouvelles responsabilités sociales et environnementales de la ville. Échangeur humain et naturel, Biome contribue en même temps au confort quotidien de ses usagers et à l'environnement urbain et humain du quartier dans lequel il s'inscrit et qui a inspiré son projet.”*

# 83 Marceau, le réveil de l'Étoile

SANS MODIFIER SON EMPREINTE URBAINE, LE 83 MARCEAU SE MÉTAMORPHOSE EN SE REDÉVELOPPANT SUR LUI-MÊME. LA DENSIFICATION AINSI ACQUISE PERMET D'OFFRIR DE VASTES ESPACES DE TRAVAIL, TRÈS RARES POUR LE QUARTIER, ET UN ROOFTOP PANORAMIQUE EXCEPTIONNEL SUR L'ARC DE TRIOMPHE.



Certifications  
HQE®, BREEAM,  
LEED®

Labels BBC  
EFFINERGIE  
RENOVATION  
et R2S

L'emplacemement, à deux pas de l'Arc de Triomphe, accueillait un hôtel particulier. Démoli à la fin des années 60 pour créer un bâtiment « moderne » où le béton est roi, il n'a depuis lors subi aucune modification majeure. SFL a souhaité renouer avec le caractère identitaire de l'Étoile – avec une façade en pierre calcaire rappelant celle de l'Arc de Triomphe – tout en lui apportant un traitement extrêmement contemporain. Le plan a été entièrement rénové pour accroître la surface dans un quartier où les mètres carrés sont recherchés, notamment en réinvestissant les espaces autrefois dédiés à la voiture. SFL anticipe ainsi les évolutions à venir en matière de mobilité urbaine.

Des espaces ont été ouverts dans la coque de béton pour laisser circuler les gens et la lumière ; des niveaux ont été reconstruits en sous-sol, nécessitant une ingénierie de pointe ; la cour intérieure a été creusée sur 7 mètres, pour transformer trois niveaux de parking en jardin et en espaces communs et de services.

Aux côtés d'autres projets emblématiques, la transformation du **83 Marceau** accompagne la redynamisation du quartier de l'Étoile après plusieurs années atones.



**Dimitri Boulte,**  
Directeur général délégué de SFL,  
Directeur des opérations

*“La vision de l'architecte Dominique Perrault nous a permis de recréer environ 1 700 m<sup>2</sup> d'espaces, essentiellement repris à la voiture. Dans un quartier aussi contraint que celui de l'Étoile, c'est un tour de force.”*

**+25** — %  
DE SURFACE.

Gain de 1 700 m<sup>2</sup>  
essentiellement repris à la voiture.

**7** — m

D'AFFOUILLEMENT. LE BÂTIMENT  
A ÉTÉ PERCÉ JUSQU'AU 3<sup>E</sup> SOUS-SOL.

3 niveaux de parking transformés en  
2 niveaux de jardin et d'espaces serviciels.

**78** — kWh ep/m<sup>2</sup>/an

EN PHASE AVEC LE PLAN CLIMAT  
DE LA VILLE DE PARIS.

« Le projet réactive le vaste soubassement par de nouveaux espaces, tous illuminés de lumière naturelle. Cette transformation permet de requalifier des espaces de vie avec de nouvelles fonctions. »

Dominique Perrault, Architecte, Cabinet DPA



Le **83 Marceau** est l'opération la plus aboutie de SFL en matière d'immeuble de bureaux prime. Le bâtiment concentre toutes les caractéristiques du bureau du XXI<sup>e</sup> siècle, ouvert sur la ville et son environnement direct, et bien sûr propice à l'intelligence collective et aux échanges. Car le bureau, avant d'être un espace de travail, est un espace social. 42 % des salariés déclarent d'ailleurs venir au bureau d'abord pour la vie sociale avec leurs collègues\*. C'est dans cet esprit que la mutation du bâtiment a été pensée. Les vastes plateaux de travail, entièrement décloisonnés, invitent à la circulation, à l'échange, devant le théâtre de nouveaux modes de travail et de pratiques managériales innovantes. Les espaces communs de haute qualité – salles de réunion et de conférence, cafétéria, restaurants –, conçus par l'architecte d'intérieur Ana Moussinet, s'inspirent des lounges

d'aéroport. Ils contribuent à inscrire le **83 Marceau** dans la modernité. Après avoir conçu les bureaux parisiens d'entreprises leader, comme Facebook, BlaBlaCar, McKinsey, SFL fait une nouvelle fois preuve de sa capacité à concevoir des aménagements intérieurs et des choix architecturaux audacieux.

\* Étude SFL-Paris Workplace 2019.

## 6 GRANDS PLATEAUX

(ENVIRON 1 250 m<sup>2</sup> EN ÉTAGE COURANT ET 750 m<sup>2</sup> AU DERNIER ÉTAGE) POUVANT CHACUN ACCUEILLIR UN PEU PLUS DE 100 COLLABORATEURS.

La terrasse réinvestit l'espace qui était consacré aux équipements techniques. Elle ouvre le 83 Marceau sur le ciel de Paris et offre une vue imprenable sur l'Arc de Triomphe. Sa taille – 370 m<sup>2</sup> – est exceptionnelle.

# La renaissance du Louvre Saint-Honoré

LA VOLONTÉ DE DÉPASSEMENT QUI ANIME SFL DANS CHACUN DE SES PROJETS SE CARACTÉRISE PAR UNE REMISE EN QUESTION SYSTÉMATIQUE, À L'ABRI DE TOUTE TENTATION DE REPRODUCTION DU MODÈLE. C'EST DANS CETTE OPTIQUE QUE LE PROJET DE RECONVERSION DE L'ANCIEN LOUVRE DES ANTIQUAIRES SERA MENÉ PROGRESSIVEMENT AU COURS DES QUATRE PROCHAINES ANNÉES.

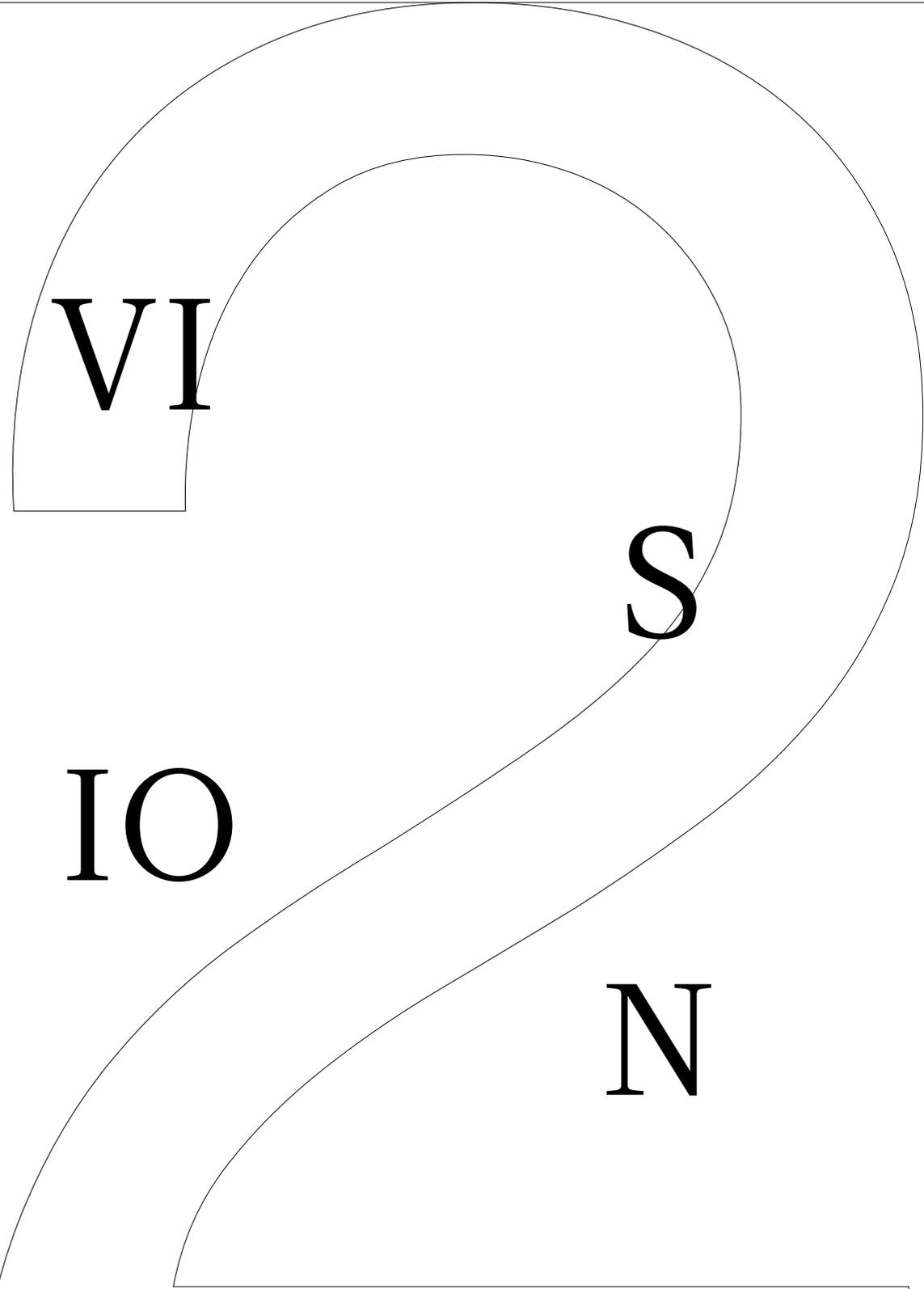
**T**rois ans et demi de chantier pour une surface de 20 000 m<sup>2</sup>, voilà qui augure des rénovations exceptionnelles. Dans cet ensemble qui constitue le socle (R-1, RdC, R+1) de l'immeuble du Louvre Saint-Honoré, SFL a choisi de requalifier entièrement les espaces intérieurs grâce à une transformation majeure de la structure du bâtiment. Des verrières en verre extra-clair, des jardins aériens et de vastes espaces lumineux contribueront à la renaissance de ce bâtiment mythique, construit à l'origine pour l'exposition universelle de 1855 et qui a longtemps abrité les célèbres « Grands Magasins du Louvre ».

S'inspirant des plateaux élévateurs de l'opéra Bastille conçus pour faciliter les changements de décor, le projet dévoilera lors de son achèvement, prévu en 2023, des espaces modulables susceptibles d'accueillir les œuvres et les expositions dans des volumes exceptionnels. C'est là que la Fondation Cartier pour l'Art contemporain, preneur à bail du projet, a choisi de s'installer, pour exposer ses collections. Porté par le cabinet B Architecture, le projet a été rejoint par les Ateliers Jean Nouvel courant 2018. L'exploitation commerciale du bâtiment, dont les bureaux des étages supérieurs sont loués, est maintenue pendant la durée des travaux en limitant au maximum les nuisances dues au chantier, notamment grâce à des horaires décalés.

Le socle (R-1, RdC, R+1) du Louvre Saint-Honoré accueillera la Fondation Cartier pour l'art contemporain sur 20 000 m<sup>2</sup>.

**20 000** — m<sup>2</sup>  
ENTIÈREMENT RÉNOVÉS





SFL INCARNE UNE VISION  
INNOVANTE DE L'IMMOBILIER  
TERTIAIRE AU CŒUR DE PARIS.

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



« L'excellence  
et le goût de  
l'anticipation  
nous animent  
depuis  
140 ans ! »



JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO, *Président*  
& NICOLAS REYNAUD, *Directeur général*

### 140 ans de dynamique

**SFL a célébré en 2019 ses 140 ans. Que représente pour vous une telle longévité ?**

J.J.B.C. : Lorsqu'Henri Germain a créé la Société Foncière Lyonnaise en 1879, il n'imaginait sans doute pas qu'elle serait, 140 ans plus tard, la première foncière de Paris sur le segment du tertiaire prime. Aujourd'hui, SFL se démarque non seulement par sa longévité – qui témoigne de la justesse des choix d'investissement réalisés au fil des décennies –, mais aussi par l'incarnation toujours aussi vive de ses valeurs d'origine. Je pense notamment au haut niveau d'excellence qu'Henri Germain a imposé dès le départ et à la recherche permanente de qualité : qualité des quartiers, de l'architecture, des bâtis mais aussi qualité des aménagements réalisés.

N.R. : Sans cette obligation d'excellence et de modernité, SFL n'aurait jamais atteint la position qu'elle occupe aujourd'hui. À aucun moment la longévité n'a cédé la place à l'immobilisme. Fidèles aux intentions de son fondateur, les équipes successives ont appris à oser, à prendre des risques et à innover. Cette audace s'inscrit d'ailleurs au-delà de nos choix d'investissements. Architecture, aménagements et design d'intérieur, modes de travail innovants, performance environnementale, mobilité urbaine... les bureaux SFL sont des lieux vivants qui s'inspirent de leur environnement immédiat, des tendances et des évolutions de la société.

avons façonné des quartiers entiers, comme celui de la rue Victor Hugo dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement ; modelé notre identité et développé un goût sûr pour la transformation et l'audace.

N.R. : En choisissant Paris, nous avons aussi confirmé notre choix de nous positionner comme une foncière d'excellence, avec des actifs d'exception. Aujourd'hui, 98 % de notre patrimoine est situé intra-muros, dans les quartiers les plus centraux de la capitale. Mais être au cœur de Paris est aussi très exigeant : cela suppose d'être passionnés – amoureux d'une architecture sans pareille – d'être à l'écoute des tendances et des besoins de nos clients, et de disposer d'un savoir-faire très pointu en matière de réglementations et d'urbanisme. Notre équipe, 100 % intégrée, est composée de talents qui savent répondre à toutes ces exigences.

### Paris, l'une des plus belles places immobilières du monde

**En quoi le développement de SFL est-il devenu indissociable de celui de Paris ?**

J.J.B.C. : Depuis le début de son histoire, SFL est une foncière dynamique, engagée, investie dans le changement et l'évolution des paysages urbains. La transformation ne nous effraie pas, au contraire, elle nous attire. Profitant à ses débuts de l'engouement pour moderniser les villes, la foncière ne s'est interdit aucune catégorie d'opération, faisant le pari de la mixité (logements, bureaux). Outre Paris, elle a investi à Nice, Cannes, Ospedaletti (Italie)... mais toujours en privilégiant la capitale et l'opportunité offerte par les grands travaux haussmanniens. C'est dans cette ville que nous avons puisé notre savoir-faire de développeur et d'aménageur ; que nous

▲  
**CHAQUE  
TRANSFORMATION  
D'ACTIF  
QUI PASSE ENTRE  
NOS MAINS EST  
UN CAS NOUVEAU  
ET UNIQUE QUE  
NOUS TRAITONS  
COMME TEL.**  
▼

–  
**1995, l'affirmation  
d'un nouveau modèle**  
–

**Cette année-là a marqué un virage stratégique dans votre histoire...**

**N.R.** : La crise immobilière des années 90 nous a invités à repenser notre modèle. Comment continuer à créer de la valeur et à offrir le meilleur à nos clients dans un contexte immobilier chahuté ? Comment incarner au mieux cette quête d'excellence qui nous était propre depuis plus d'un siècle ? Nous avons choisi de nous spécialiser sur le segment qui offrait selon nous les meilleures opportunités pour délivrer des prestations exceptionnelles : le tertiaire prime. Depuis ce repositionnement, les opérations que nous avons conduites n'ont cessé de valider la pertinence de notre modèle. Nous sommes devenus les leaders du segment avec des opérations d'acquisition, de transformation et de cession emblématiques.

–  
**Le tertiaire prime,  
un marché de niche**  
–

**Le marché actuel vous conforte-t-il dans ce choix ?**

**J.J.B.C.** : Oui, plus que jamais. Le tertiaire parisien se porte très bien et reste très apprécié des investisseurs du monde entier. Liquide, profond, résilient, il devrait continuer à progresser, ce qui est extrêmement positif pour le patrimoine de SFL qui continue chaque année à prendre de la valeur (+ 9 % en 2019, après +5,5 % en 2018).

**N.R.** : L'attractivité exceptionnelle de ce marché est inédite, et cela malgré un contexte international plutôt incertain. Nous sommes donc attentifs au moindre signe de surchauffe. Pour l'heure, nous avançons prudemment, mais sereinement. Nos capacités d'investissement se maintiennent à un niveau très confortable et notre équipe resserrée nous permet d'être très réactifs.

–  
**SFL en 2019**  
–

**La croissance se poursuit encore en 2019...**

**N.R.** : Les résultats de l'année atteignent une nouvelle fois un niveau historique, avec des indicateurs très élevés. Nos revenus locatifs, témoignant d'un taux d'occupation remarquable de 97,4 %, ont augmenté de 3 % environ ; notre résultat net récurrent de près de 12 % et notre actif net réévalué de plus de 11 %. Nous continuons donc à valoriser nos positions tout en préparant la croissance des années à venir. Car l'activité de SFL se déroule sur un cycle long. Les investissements ne portent leurs fruits que bien des années plus tard. Cela a été le cas pour les lourdes restructurations des années 2010-2015 et ce sera le cas pour les trois grands projets de développement en cours : **Biome**, le **83 Marceau** et le **Louvre Saint-Honoré**.

–  
**L'art de la transformation**  
–

**En quoi se distinguent Biome, le 83 Marceau et le Louvre Saint-Honoré ?**

**N.R.** : Pour offrir les meilleures solutions à nos clients, il faut innover. Même dans un espace aussi contraint et réglementé que Paris, rien n'est figé. Ces trois projets de transformation majeure, dont les travaux s'étendront sur trois ans, démontrent qu'il est à la fois possible de sublimer l'existant tout en lui apportant une lecture contemporaine, et de créer des ensembles harmonieux tout en répondant à des problématiques de densité verticale. Au **83 Marceau**, nous recréons près de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux contemporains dans le quartier très prisé et très restreint de l'Étoile ; dans le XV<sup>e</sup> arrondissement, nous développons avec **Biome** un centre d'affaires audacieux avec la création d'un bâtiment ovoïdal, qui abritera un business center. Quant aux transformations attendues sur le socle de 20 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble du **Louvre Saint-Honoré**, elles s'annoncent spectaculaires. Nous savons d'ores et déjà que le potentiel de loyers futurs sur ces actifs, situés dans des quartiers exceptionnels, est très significatif. Mais ils sont surtout emblématiques de l'affirmation permanente de notre savoir-faire et de notre processus de création de valeur.

∧  
**TRANSFORMER,  
C'EST SAVOIR  
SE PROJETER.**  
∨

∧  
**SFL EST AUJOURD'HUI  
DÉPOSITAIRE DE LA QUÊTE  
D'EXCELLENCE  
ET DE MODERNITÉ DE  
SON FONDATEUR.**  
∨

**JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO**  
*Président*

# Intelligence collective et partage d'idées

SFL EST UNE ENTREPRISE À TAILLE HUMAINE OÙ LES CHOIX ET LES DÉCISIONS SONT PRIS DE FAÇON COLLÉGIALE, DANS UNE APPROCHE D'OUVERTURE ET D'ÉCHANGE.

## COMITÉ DE DIRECTION

- 1 **Fabienne Boileau**  
Directrice financière
- 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 **Émilie Germane**  
Directrice juridique
- 6 **Aude Grant**  
Directrice générale adjointe  
asset management et investissements
- 7 **Éric Oudard**  
Directeur technique et développement
- 8 **Nicolas Reynaud**  
Directeur général
- 9 **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 EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

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

### COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

**Membres**  
Arielle Malard de Rothschild,  
Alexandra Rocca,  
Anthony Wyand

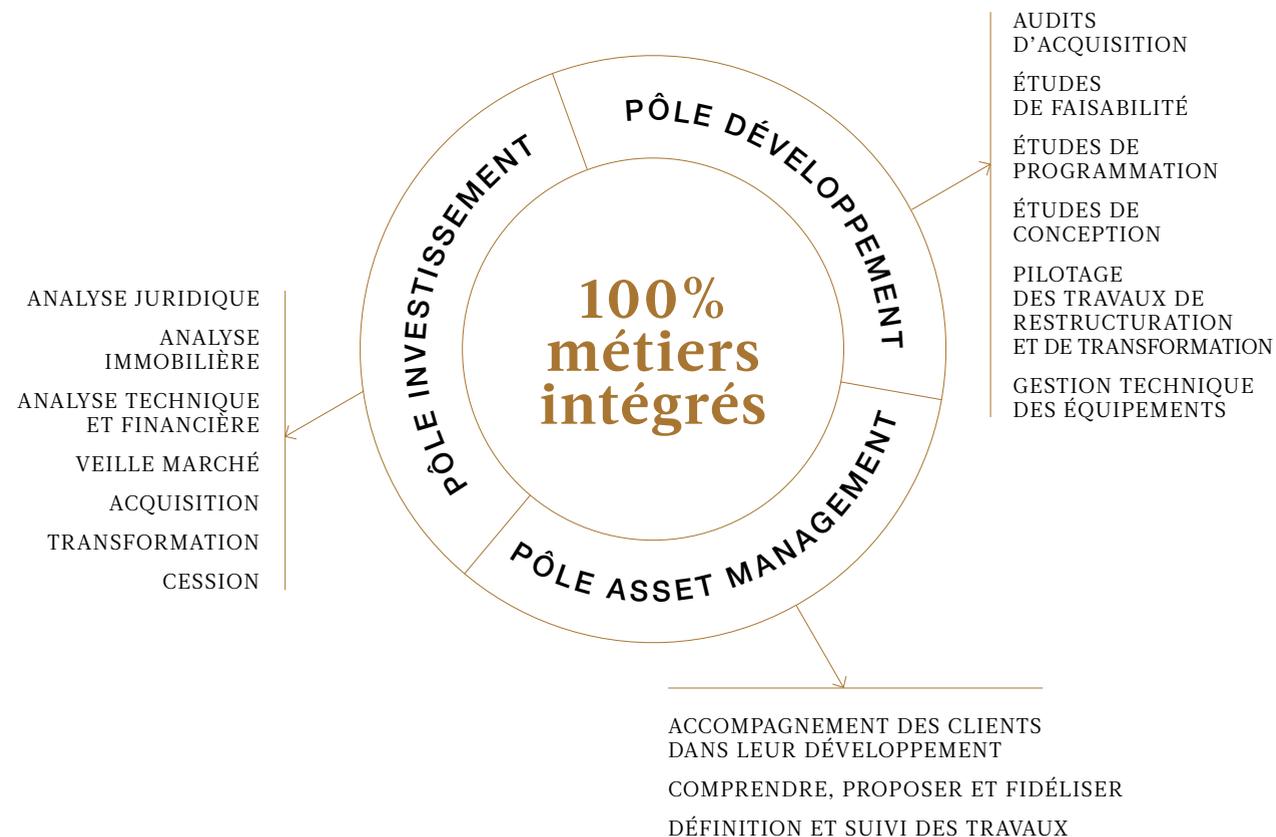
# Être présent sur toute la chaîne de création de valeur

DE L'ACQUISITION À LA CESSION DES ACTIFS, SFL EST INVESTIE DANS TOUTES LES ÉTAPES DE VIE DE L'IMMEUBLE.



Chez SFL, tous les métiers de la chaîne de création de valeur sont intégrés. Si cette approche est loin d'être systématique sur le marché tertiaire, elle est pour SFL un atout de taille. En concentrant en son sein toutes les expertises et tous les savoir-faire, notre foncière est non seulement plus réactive, plus agile, mais aussi en mesure d'avoir une vision à grande échelle de chacun de ses projets : intégration intelligente dans le quartier et le tissu urbain, conception et restructuration à la fois respectueuses de l'architecture parisienne et résolument modernes,

respect de la biodiversité, prise en compte des besoins de mobilité et des aspirations des clients, etc. Les équipes de SFL opèrent au quotidien avec beaucoup de proximité et d'écoute, tant vis-à-vis de leurs clients, qui méritent les meilleurs immeubles de bureaux et services associés, que de leurs partenaires (architectes, designers, paysagistes, bureaux d'études, urbanistes de la ville de Paris...).



**Pierre-Yves Bonnaud**, Directeur Asset management et Gestion clients chez SFL

*“Nos clients sont uniques. Et nous concevons pour eux des espaces à leur image. Tout en leur apportant la réponse sur mesure qu’ils attendent, avec des bureaux bien conçus, évolutifs, intelligents, nous cherchons aussi à les surprendre. Pour cela, il faut bien les connaître. C’est pourquoi nous sommes très attentifs à la relation que nous entretenons avec eux. L’écoute, le conseil, l’accompagnement, la compréhension fine de leurs enjeux sont au cœur de notre approche centrée sur le client.”*

**94** — %

**de nos clients satisfaits en 2019**

enquête de satisfaction SFL 2019

# Emplacements remarquables...

EN CONCURRENCE AVEC LES PLUS GRANDES MÉTROPOLES MONDIALES, 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.



## FINANCE ASSURANCE



## AVOCATS CONSEILS



## INDUSTRIE



## IMMOBILIER



## DIGITAL MÉDIA



## MODE



## AUTRES



# Le bureau espace de vie et de relation

IMMERSION DANS LE WASHINGTON PLAZA, L'INCUBATEUR DE SERVICES PREMIUM DE SFL.



Le **Washington Plaza**, présent dans le patrimoine de SFL depuis 2000, figure au premier rang des grands ensembles tertiaires parisiens. À deux pas des Champs Élysées, il est l'incarnation du savoir-faire de SFL en matière d'aménagements intérieurs, de design, de flexibilité des plateaux, d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée, de services premium aux entreprises, etc. Après avoir bénéficié de transformations majeures entre 2014 et 2017, cet actif de 48 200 m<sup>2</sup> pourrait avoir atteint un niveau d'excellence et de

maturité optimal. Mais la création de valeur requiert une dynamique continue. SFL, foncière innovante et toujours en mouvement, reste continuellement à l'écoute des tendances sur les nouveaux modes de travail et des aspirations de ses occupants afin d'y apporter la meilleure réponse. Le **Washington Plaza**, enrichi en 2019 de nouveaux services, est un concentré des innovations de SFL.



**Le Café 42**

Le **Washington Plaza** a enrichi son offre de restauration avec ce nouvel écrin cosy et design. Pour déguster un espresso, organiser une réunion de travail informelle, profiter d'une vue directe sur le jardin intérieur... Le Café 42 est rapidement devenu un lieu incontournable plébiscité par les occupants du centre d'affaires.



**Journal « LE 42 »**

Pour partager les bons plans du quartier, pour animer la communauté, pour se parler, pour échanger sur les nouveaux services, le **Washington Plaza** a mis en place son propre journal. Son application mobile viendra étoffer le dispositif très bientôt !



**Espace Wellness**

Depuis son installation en 2018, l'espace fitness et détente du **Washington Plaza** ne désemplit pas. Un occupant sur cinq s'y rend régulièrement (soit 400 adhérents, dont 90 % le fréquentent une fois par semaine) pour faire du sport, prendre des cours, se détendre. Deux autres actifs SFL seront bientôt dotés de leur espace Wellness.



**Community manager**

Entre le concierge de l'hôtellerie de luxe et le « G.O. », le *community manager*, présent au Café 42, organise, gère, rend service, écoute, facilite... en s'appuyant sur tous les canaux de communication possibles. Du lavage auto au rendez-vous chez l'ostéopathe, c'est lui.



**Mobilité durable**

SFL a testé sur place pendant deux mois une offre de vélos électriques et de trottinettes : Flexi Moov. Cette initiative répond aux attentes des entreprises qui souhaitent faciliter les trajets de leurs collaborateurs et clients, tout en réduisant les émissions carbone.



**Des plateaux et des salles de réunion « à la carte »**

Les besoins de nos clients évoluent sans cesse. SFL crée donc pour eux des espaces souples et évolutifs, de grande qualité technique, pour accueillir tous types de transformations. Toujours à leur écoute, SFL accompagne aussi leur développement.



**Paris WorkPlace : « et si on se parlait »**

Un immeuble de bureau, c'est un espace vivant. Un lieu qui connecte une matière immobilière à un environnement, à des tendances, à des évolutions technologiques, sociales, managériales, à un quartier. Un espace qui évolue au rythme du développement et des besoins de l'entreprise qui l'occupe. Depuis six ans, SFL mène chaque année une étude de fond, le Paris WorkPlace, pour comprendre et analyser les changements et les mutations dans la relation qu'entretiennent les entreprises et les

collaborateurs avec leur lieu de travail. L'édition 2019, intitulée « Et si on se parlait ?! », met en lumière la dimension sociale du bureau dont la finalité n'est plus seulement d'offrir un lieu de travail performant mais de créer du lien et de la relation. On se rend au bureau pour se voir, se parler, travailler ensemble et appartenir une communauté. À découvrir sur [www.parisworkplace.fr](http://www.parisworkplace.fr).

1. « Comment les interactions au bureau créent de la performance ». 6<sup>e</sup> édition. 1 600 salariés interrogés. Paris WorkPlace Baromètre 2019.

**77** — %

des salariés déclarent préférer les échanges en face-à-face

**61** — %

des personnes interrogées télétravaillent 1 ou 2 jours par semaine

**6/10**

6 salariés sur 10 ont parfois le sentiment d'être isolés au sein de leur entreprise.

# Une conception intelligente des bâtiments, gage de leur performance environnementale

ACTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ, SFL MOBILISE DES APPROCHES CONCEPTUELLES ET TECHNIQUES INNOVANTES POUR RÉDUIRE AU MAXIMUM SON EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE. SES CHOIX SONT GUIDÉS PAR SON INTIME CONVICTION QU'IL EST POSSIBLE DE DÉVELOPPER DES BÂTIMENTS INTELLIGENTS ET DURABLES, ET SA VOLONTÉ DE RÉDUIRE SES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET SES ÉMISSIONS CARBONE.

## Nos certifications et labels

ÉDOUARD VII

BREEAM IN-USE

WASHINGTON PLAZA

BREEAM IN-USE

#CLOUD.PARIS

BREEAM CONSTRUCTION

BREEAM IN-USE

HQE® LEED®

CÉZANNE SAINT-HONORÉ

BREEAM IN-USE

CONDORCET

BREEAM IN-USE

RIVES DE SEINE

BREEAM IN-USE

103 GRENELLE

BREEAM IN-USE HQE®

106 HAUSSMANN

BREEAM IN-USE

131 WAGRAM

BREEAM IN-USE

90 CHAMPS-ÉLYSÉES

BREEAM CONSTRUCTION

BREEAM IN-USE

GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES

BREEAM IN-USE

92 CHAMPS-ÉLYSÉES

BREEAM IN-USE HQE®

9 PERCIER

BREEAM IN-USE

112 WAGRAM

BREEAM IN-USE HQE®

6 HANOVRE

BREEAM IN-USE

176 CHARLES DE GAULLE

BREEAM IN-USE

LE VAISSEAU

BREEAM IN-USE

LOUVRE SAINT-HONORÉ

BREEAM CONSTRUCTION

BREEAM IN-USE

83 MARCEAU

BREEAM CONSTRUCTION

HQE® LEED®

BBC EFFINERGIE

READY 2 SERVICES

BIOME

BREEAM CONSTRUCTION

HQE® LEED®

BBCA RÉNOVATION

BIODIVERSITY

BBC EFFINERGIE

**100** — %  
des actifs certifiés  
**BREEAM In-Use**  
(SFL a été en 2013  
la 1<sup>re</sup> foncière à avoir  
obtenu la certification  
de la totalité  
de son patrimoine)

### Esthétique & Architecture

SFL est un expert reconnu dans la transformation d'actifs de caractère, qu'il s'agisse d'ensembles industriels post-modernes ou d'hôtels particuliers. En les convertissant en immeubles de bureaux à la fois prime, innovants et contemporains, elle signe avec ses partenaires des projets audacieux où la recherche de l'excellence confère aux bâtis une qualité fonctionnelle et esthétique remarquable. Convaincue de leur caractère identitaire et de leur pouvoir d'attractivité, SFL met à disposition de ses clients des bureaux qui reflètent leur positionnement de leader sur leur marché. Le bureau SFL est un outil précieux au service de leur image et de leur rayonnement.

### Qualité technique & flexibilité

83 Marceau, Biome, #cloud.paris... Chaque opération est unique, mais toutes ont un point commun : leur traitement sur mesure. Pour leur donner une nouvelle vie, SFL ne s'impose aucune limite – élévation, ouverture, affouillement en sous-sol... Une approche qui permet de les doter d'une qualité technique exemplaire et qui prolonge leur cycle de vie. Grâce à leurs équipements et services de pointe, les espaces

imaginés par SFL garantissent une totale liberté d'aménagement – ouverte à tous les usages – ainsi qu'une performance énergétique qui répond aux standards les plus exigeants. En 2019, SFL a continué d'innover pour améliorer le pilotage et la maîtrise des consommations énergétiques de ses bâtiments, notamment au sein de Cézanne Saint-Honoré et d'Édouard VII.

### Proximité & mobilité

Avec 98 % de son patrimoine situé dans Paris intra-muros, SFL répond à une volonté de proximité, d'hyperconnexion et de réduction des déplacements et des émissions de gaz à effet de serre. Cette exigence de centralité rejoint aussi les attentes des collaborateurs, pour qui le bien-être au travail dépend en grande partie de la durée de leur trajet<sup>1</sup> et de l'intégration dans un quartier vivant et animé. Chaque projet de transformation est aussi l'occasion de mener une réflexion en profondeur sur la mobilité urbaine et la place de la voiture dans la ville. SFL intègre à ses projets des dispositifs de micro-mobilité et réinvestit au maximum les espaces qui étaient autrefois consacrés à la voiture.

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

1. Paris WorkPlace 2018, 5<sup>e</sup> édition. Pour un trajet inférieur à 40 minutes, les salariés donnent une note de 6,8 sur 10 concernant leur bien-être au travail. La note passe à 6,4 lorsque le trajet excède 60 minutes.



# -2 — %

d'émissions carbone en 2019  
sur tout le patrimoine SFL.

#### FROID URBAIN : UNE SOLUTION DE CLIMATISATION 100 % RENEUVELABLE

SFL est l'un des premiers acteurs du marché tertiaire à avoir initié une action volontariste sur ce sujet. Face au succès du dispositif et à la satisfaction de ses clients, SFL a renforcé sa démarche, portant à neuf le nombre de sites raccordés en 2019 et trois autres les rejoindront bientôt. Le « froid urbain » repose sur un ensemble d'équipements de production et de distribution souterraine d'eau glacée.

#### RIEN NE SE PERD, TOUT SE RECYCLE

Un chantier de réhabilitation génère une quantité de déchets phénoménale, alors que de nombreux matériaux pourraient être réutilisés ou recyclés. Sur le **83 Marceau**, le réemploi de matériaux du chantier a permis de réaliser une économie carbone de près de 53 Tonnes eq. CO<sub>2</sub>! Une collaboration avec une plateforme de revente de matériaux a aussi été mise en place sur le **Washington Plaza**, où les matériaux issus des plateaux transformés ont même trouvé preneur avant leur démontage.

#### GRESB : SFL CLASSÉ À LA 2<sup>E</sup> PLACE EUROPÉENNE

En juin 2019, SFL a obtenu à nouveau le label Green Star délivré par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Avec un score de 94/100, ses actions en matière de développement durable et son approche collaborative avec ses clients sur les thèmes environnementaux se hissent à leur plus haut niveau depuis sa première participation en 2012. Ce résultat positionne SFL comme la 2<sup>e</sup> foncière cotée de bureaux en

Europe de l'Ouest la plus investie en matière de RSE, et au 25<sup>e</sup> rang mondial, tous secteurs confondus (964 participants).

#### BAISSE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES : UN DÉFI TECHNOLOGIQUE

Depuis 2016, 100 % des baux de bureaux signés intègrent une annexe environnementale, y compris pour les surfaces de bureau de moins de 2 000 m<sup>2</sup>. Ce taux témoigne du succès des partenariats liés par SFL pour réduire les consommations d'énergie. La numérisation des métiers de l'exploitation des immeubles, garantissant une meilleure collecte, un meilleur traitement des données, ainsi qu'un reporting et des outils de pilotage plus efficaces, y ont largement contribué.

#### L'EXCELLENCE DES PLATEAUX TECHNIQUES AU SERVICE DE LA LONGÉVITÉ DES BÂTIMENTS

Le **176 Charles de Gaulle** a fait l'objet en 2019 de travaux de rénovation sur ses plateaux de travail, dans la même approche d'excellence que celle conduite sur le **Washington Plaza** en 2017. Le design a été perfectionné pour faciliter l'aménagement personnalisé des espaces et accompagner le développement des entreprises en fonction de leurs besoins. La gestion de la lumière naturelle, le confort lumineux, l'acoustique, les espaces modulables, etc., voici les ingrédients de la « griffe SFL ».

3  
7

# L'innovation environnementale de SFL en actions

Les actions RSE, intensifiées depuis 2012, visent à concevoir et réaliser des bâtiments plus qualitatifs, plus flexibles aux usages et donc plus durables. Ces actions préfiguraient l'entrée en application du décret tertiaire, en vigueur depuis octobre 2019, qui modifie en profondeur les approches et obligations des acteurs du marché. Les choix de SFL en matière de réemploi des matériaux, d'aménagements paysagers et de soutien de la biodiversité, d'installations technologiques de pointe pour optimiser et réduire les consommations d'eau et d'énergie, ainsi que la conception de plateaux de

grande qualité technique sont autant de réponses apportées à la nécessité de repenser notre façon de consommer, de construire et de réhabiliter.

# 1<sup>re</sup>

opération BBCA  
Rénovation de Paris  
(Biome)

**Éric Oudard**, Directeur Technique et Développement de SFL

*“Certains investissements ont un effet immédiat et particulièrement positif en matière d'impact carbone.*

*Le choix de matériaux et d'équipements de pointe – plus coûteux mais plus performants – font vraiment une différence.*

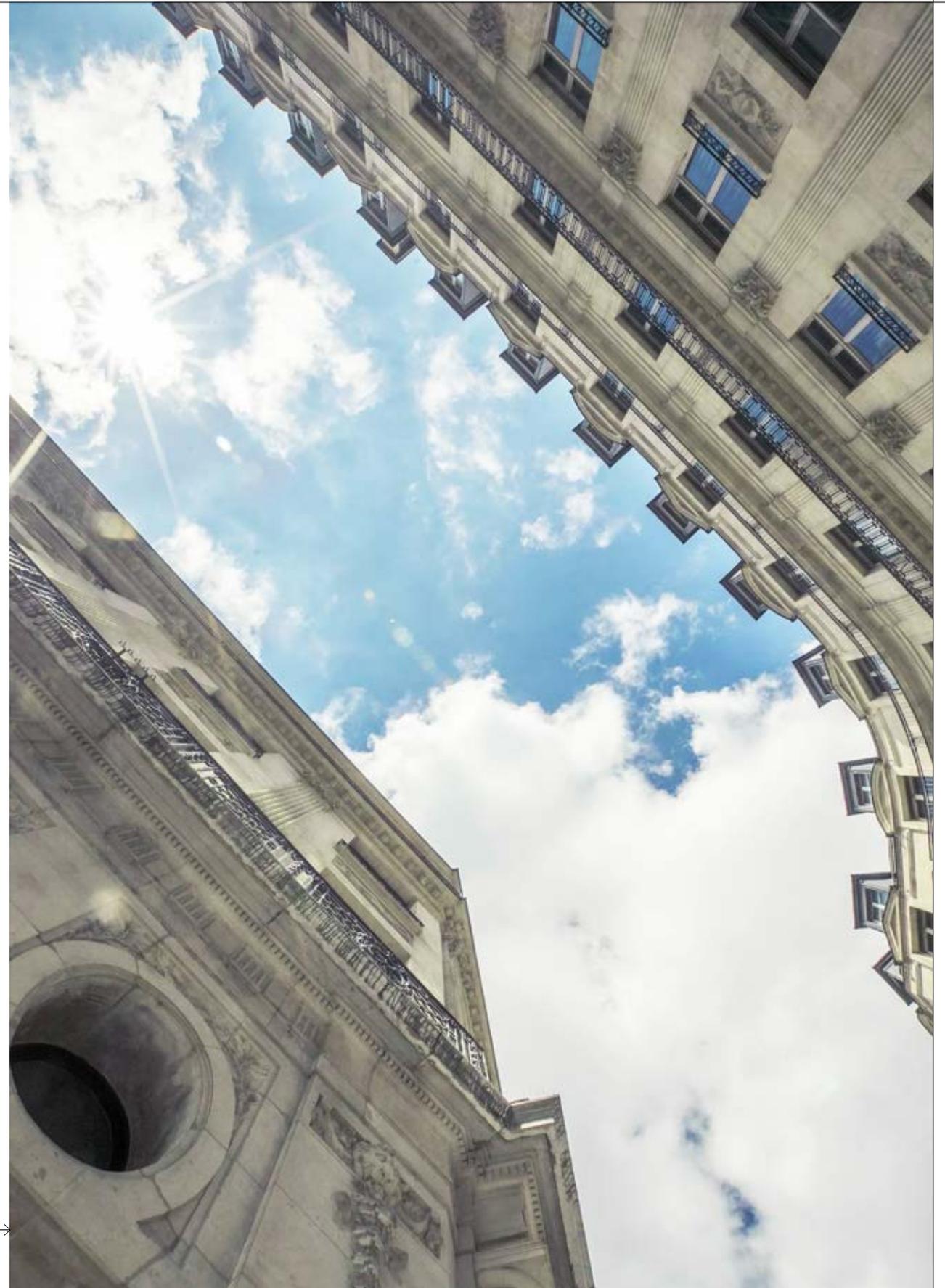
*Sur Édouard VII, le remplacement et l'amélioration de la GTB couplés à de meilleures pratiques de pilotage automatique ont abouti à une baisse de 30% des consommations énergétiques entre 2018 et 2019.”*

3  
6

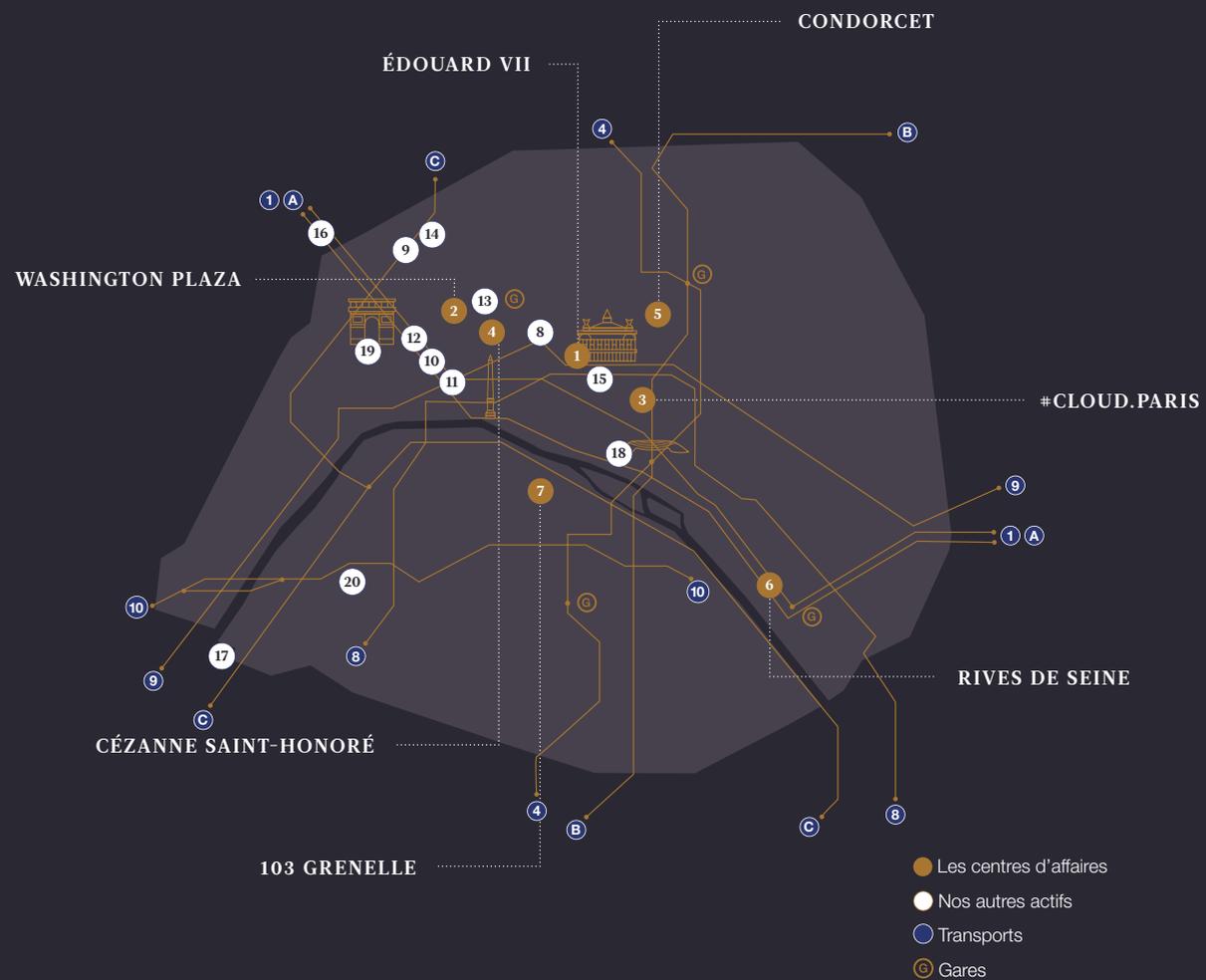
# PORTFOLIO

7,2 MDE DE PATRIMOINE  
CONCENTRÉ À 98%  
DANS PARIS.

Édouard VII,  
Paris 9<sup>e</sup>



# 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, Boulanger, Klépierre, Netflix, l'Olympia  
Superficie : 54 100m<sup>2</sup>

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 été terminé en 2019 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 : 48 200 m<sup>2</sup>

Certification :  
BREEAM In-Use

Avec une emprise foncière de 8 000 m<sup>2</sup> 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

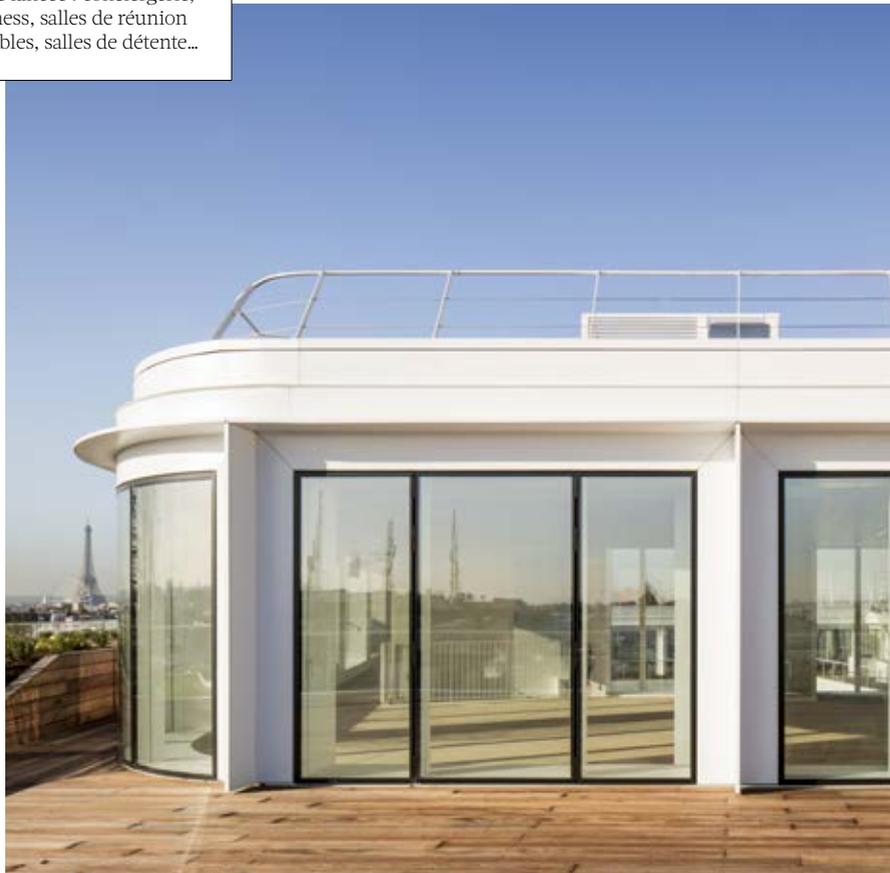
81-83, rue de Richelieu,  
75002 Paris

Année d'acquisition : 2004

Principaux clients :  
BlaBlaCar, Coty,  
Exane et Facebook  
Superficie : 35 000 m<sup>2</sup>

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 :  
EssilorLuxottica, Freshfields,  
LEK et Quartus

Superficie :  
29 000 m<sup>2</sup>

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, un auditorium équipé de 100 places, des salles de réunion et un salon VIP.



# 5

## CONDORCET

4-8, rue Condorcet,  
75009 Paris

**Année d'acquisition :** 2014  
**Client :** GrDF  
**Superficie :** 24 900 m<sup>2</sup>  
**Certification :**  
BREEAM In-Use

L'ensemble immobilier date de la fin du XIX<sup>e</sup> 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.



4  
4



# 6

## RIVES DE SEINE

68-74, quai de la Râpée  
75012 Paris

**Année d'acquisition :** 2004  
**Client :** Natixis  
**Superficie :** 22 700 m<sup>2</sup>

**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

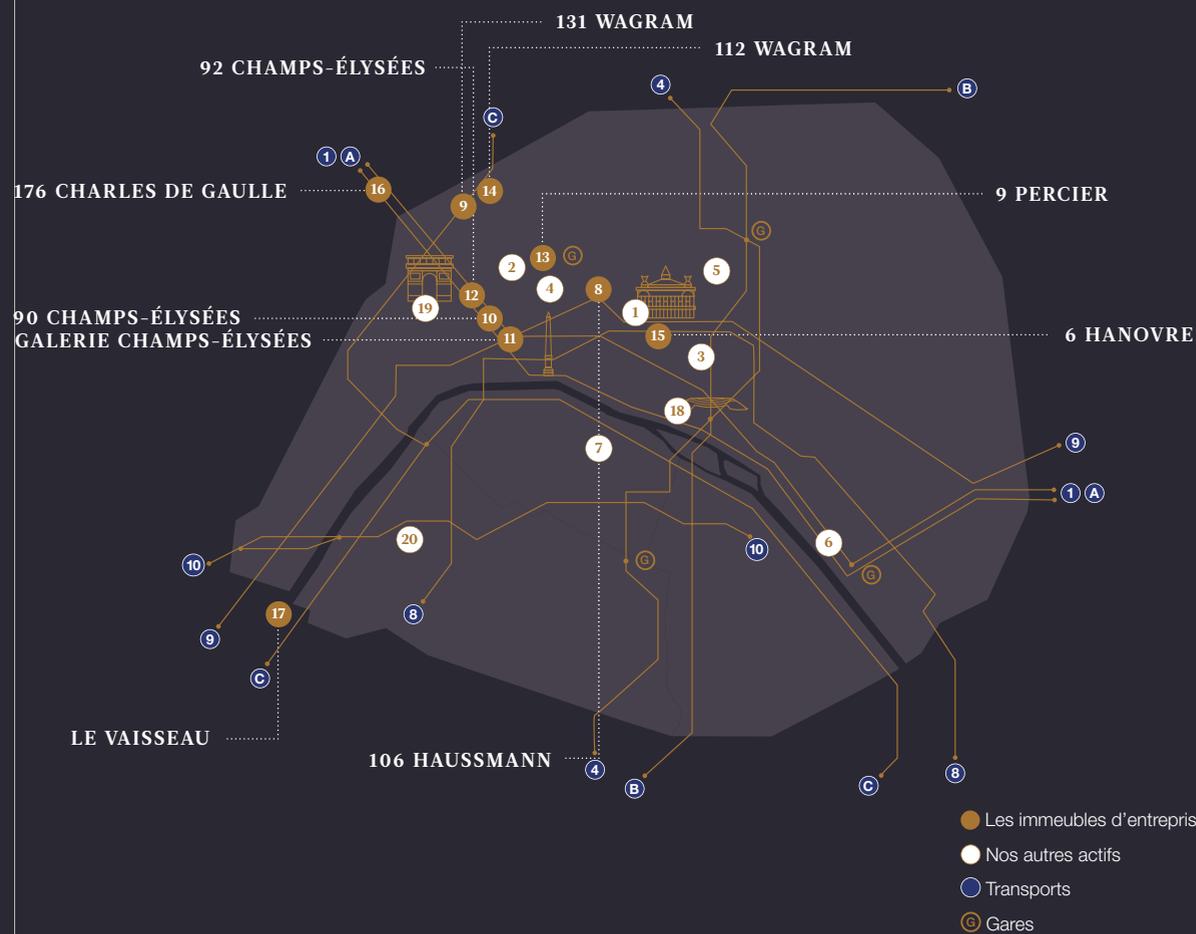
**Année d'acquisition :** 2006  
**Principaux clients :** ADP, Amiral Gestion, Edouard Denis, Huawei et Molotov TV  
**Superficie :** 18 900 m<sup>2</sup>  
**Certifications :** HQE®, BREEAM In-Use

Sur la Rive Gauche, dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX<sup>e</sup> siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe », puis l'Administration des Lignes télégraphiques. L'immeuble de près de 20 000 m<sup>2</sup> développe des bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE®. En 2017, des travaux de modernisation de l'accueil et des services ont été effectués.



4  
5

# 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

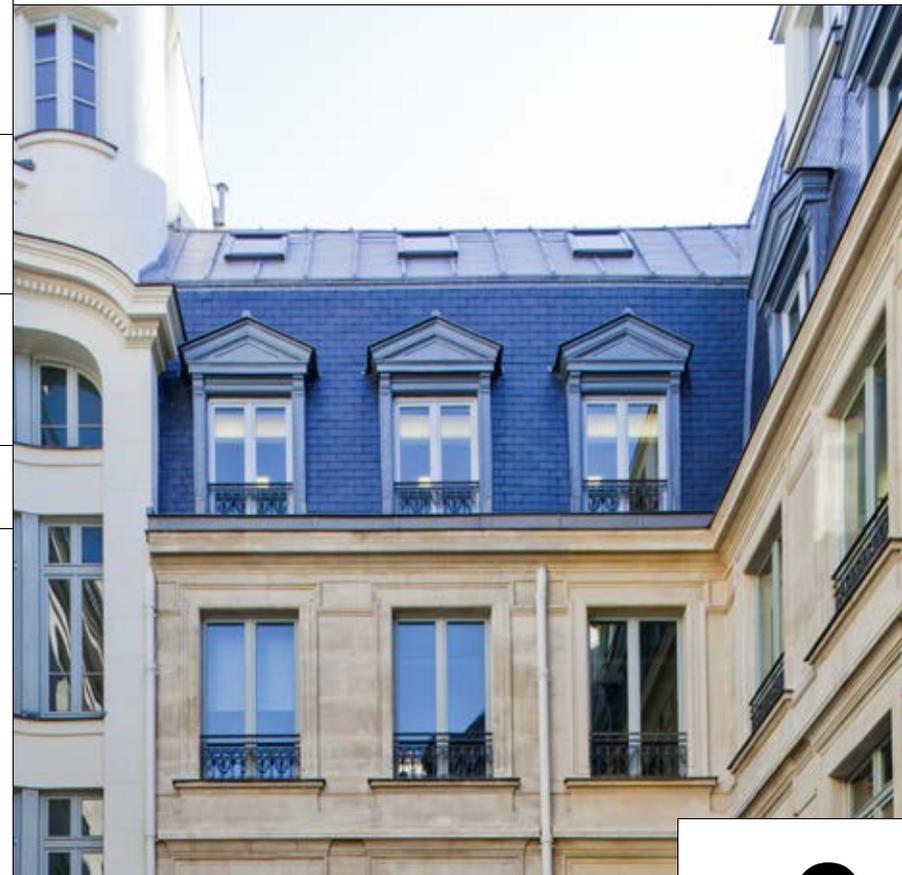
Années d'acquisition : 2002 et 2004

Principal client : WeWork

Superficie : 13 400 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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. L'ouverture de l'espace coworking opéré par WeWork est prévue pour fin 2020.



9

## 131 WAGRAM

131, avenue de Wagram, 75017 Paris

Année d'acquisition : 1999

Clients : CBRE, TV5 Monde  
Superficie : 9 200 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> avec des aménagements flexibles et un hall d'accueil réhabilité en 2019.



# 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 m<sup>2</sup>

**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 reconstruction soignée, présente de très beaux plateaux lumineux de 1 200 m<sup>2</sup>.



# 12

## 92 CHAMPS-ÉLYSÉES

92, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

**Année d'acquisition :** 2000

**Principaux clients :** WeWork, Zara  
**Superficie :** 7 700 m<sup>2</sup>

**Certifications :** HQE<sup>®</sup>, 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<sup>®</sup>.



# 11

## GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES

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

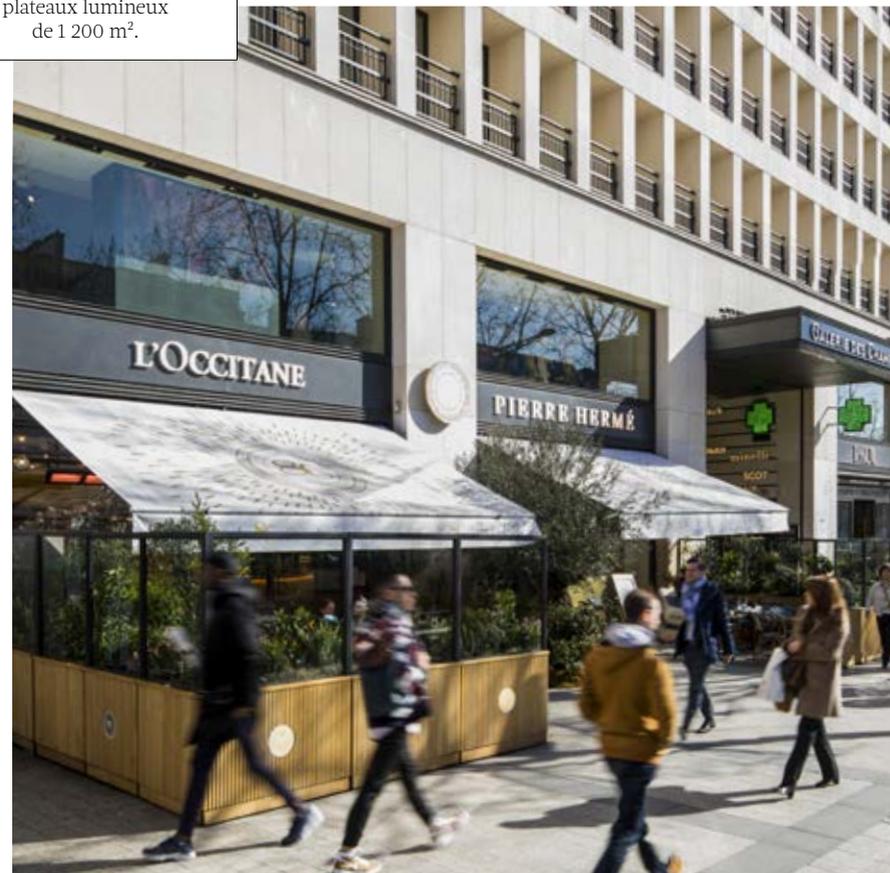
**Année d'acquisition :** 2002

**Principaux clients :** H&M, Häagen-Dazs, L'Occitane, Pierre Hermé, McDonald's et Paul  
**Superficie :** 8 700 m<sup>2</sup>

**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.

La galerie accueille au 86 Champs-Élysées le concept store développé par L'Occitane et Pierre Hermé ainsi que des kiosques éphémères.



# 13

## 9 PERCIER

9, avenue Percier, 75008 Paris

**Année d'acquisition :** 2015

**Principaux clients :** Fondation EDF, Helvetia, Arp Astrance  
**Superficie :** 6 700 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

Certifications : HQE<sup>®</sup>, 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 : 2000

Principaux clients : Manpower et Sacem

Superficie : 7 400 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 :** Cartier, Fast Retailing, GIE Cartes bancaires, Hugo Boss, Proparco et Swiss Life Asset Managers

**Superficie :** 47 700 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>/plateau. 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales situées aux niveaux R-1, Rdc, R+1 vont être entièrement restructurées dans les prochaines années pour accueillir la Fondation Cartier.





# 19

## 83 MARCEAU

96, avenue d'Iéna  
et 83, avenue Marceau,  
75016 Paris

Années d'acquisition :  
2001 et 2007  
Surface PC : 9 600 m<sup>2</sup>

Certifications visées :  
BREEAM, HQE<sup>®</sup>, LEED<sup>®</sup>, BBC

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 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>

Certifications visées :  
BREEAM, HQE<sup>®</sup>, LEED<sup>®</sup>, BBCA

Situé dans le 15<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> semestre 2021.



Perspective

PER

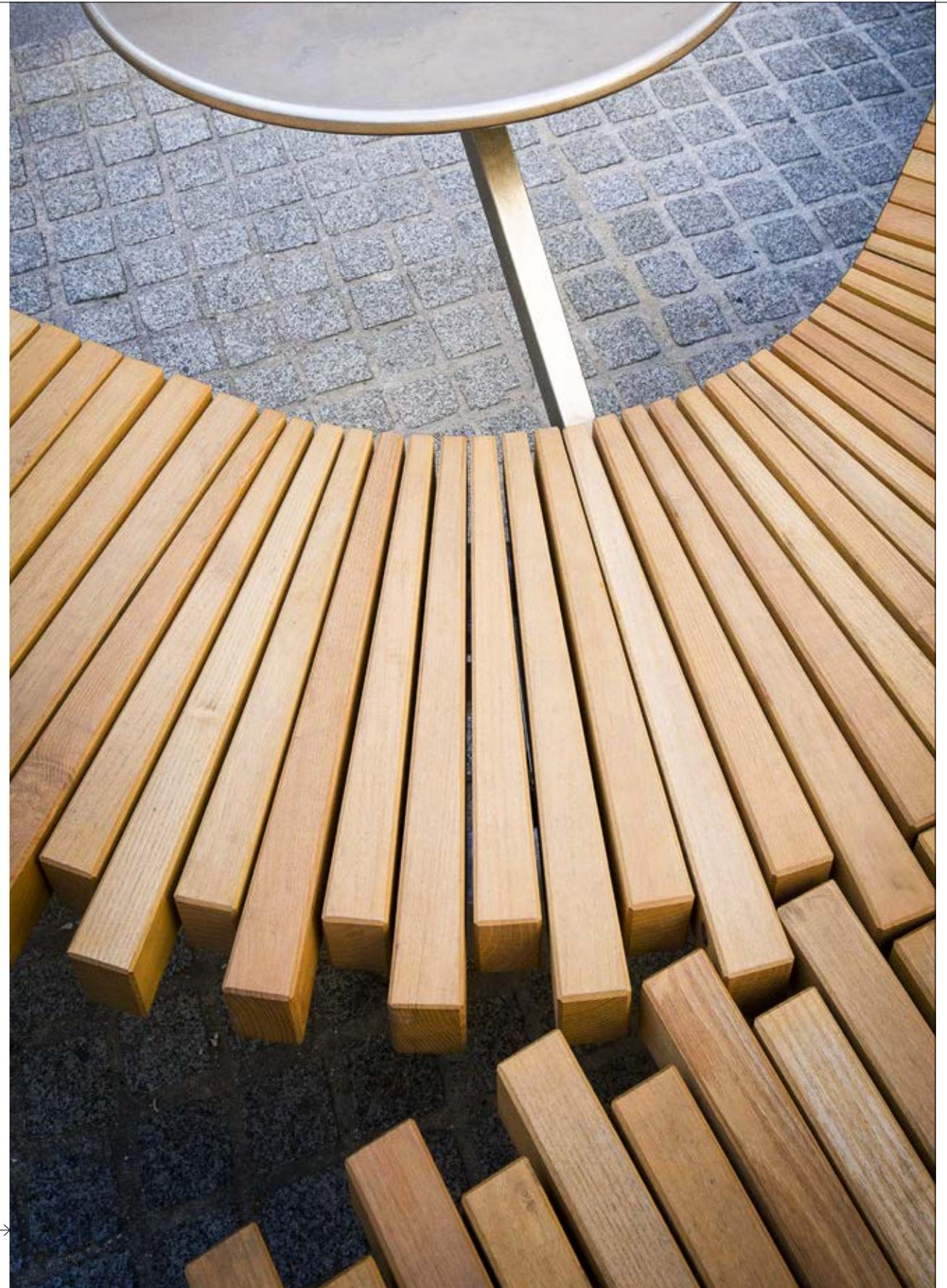
FOR

MAN

CES

DES AGRÉGATS OPÉRATIONNELS  
ATTEIGNANT DES PLUS HAUTS  
HISTORIQUES.

Édouard VII,  
Paris 9<sup>e</sup>



# Commercialisation

EN 2019, LE MARCHÉ LOCATIF, AVEC UN VOLUME DE 2,3 MILLIONS DE M<sup>2</sup> COMMERCIALISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE, A CONFIRMÉ SA TRÈS BONNE TENUE EN SE SITUANT AU NIVEAU DE LA MOYENNE DÉCENNALE. EN EFFET, LA DEMANDE DES ENTREPRISES EST RESTÉE FORTE ET S'EST MÊME ACCENTUÉE POUR LES PRODUITS HAUT DE GAMME DANS LES SECTEURS DU QCA ET DE PARIS CENTRE OUEST.

**E**n conséquence, le stock de surfaces de bureaux disponibles a encore baissé à 2,7 millions de m<sup>2</sup> en Île-de-France qui affiche un taux de vacance au 31 décembre 2019, particulièrement bas, de 5,0 %. Dans Paris Centre Ouest, on constate toujours une situation de pénurie d'offre avec un taux de vacance historiquement faible de 1,4 %. Cet environnement a conduit logiquement à une hausse des loyers faciaux pouvant atteindre +15 % environ dans le QCA ainsi qu'une baisse des mesures d'accompagnement (franchises de loyer notamment).

Dans ce contexte, SFL a commercialisé dans de très bonnes conditions environ 56 000 m<sup>2</sup> de surfaces en 2019, concernant notamment les actifs suivants :

- le **Louvre Saint-Honoré**, avec la levée des conditions suspensives du bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) signé avec la fondation Cartier, qui porte sur 20 100 m<sup>2</sup> GLA de surfaces commerciales situées dans le socle de l'immeuble,

- le **106 Haussmann**, avec la pré-commercialisation de 12 000 m<sup>2</sup> environ auprès de WeWork,
- le **103 Grenelle**, avec près de 5 000 m<sup>2</sup> commercialisés, notamment auprès de ADP, Huawei et Wemanity,
- **Édouard VII** avec la signature du bail Netflix portant sur 2 500 m<sup>2</sup> environ,
- le **176 Charles de Gaulle** à Neuilly, avec la commercialisation de trois plateaux rénovés auprès de FHP et de Manpower,
- ainsi que la signature de nouveaux baux auprès de locataires déjà en place dans le cadre de renouvellements ou d'évolution de leurs besoins propres, notamment avec GIE Carte Bancaire, Facebook, Zurich Insurance et Édouard Denis Développement.

Les commercialisations 2019 de bureaux font ressortir, en moyenne, un loyer facial de 754 € / m<sup>2</sup> et de 659 € / m<sup>2</sup> en économique pour une durée ferme moyenne de 8,1 ans, conditions reflétant la très bonne tenue du marché locatif évoquée précédemment et la qualité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste stabilisé au plus haut à 97,4 % contre 97,3 % un an plus tôt. La vacance financière (EPRA Vacancy rate) reste stable à 1,6 %. Ces ratios confirment la capacité de SFL à maintenir totalement occupés ses immeubles en exploitation.

## 97,4 — %

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE

# Développement

AU 31 DÉCEMBRE 2019, LES SURFACES EN DÉVELOPPEMENT REPRÉSENTENT ENVIRON 18 % DU PATRIMOINE DU GROUPE.



**E**lles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces (environ 20 000 m<sup>2</sup>) du socle (R-1, RdC, R+1) de l'immeuble **Louvre Saint-Honoré**, pour lesquelles le nouveau permis de construire obtenu en mars 2019 est désormais purgé de tous recours et dont les travaux ont démarré au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Ces surfaces font l'objet d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier ;

- l'immeuble de bureaux **Biome** situé avenue Émile Zola (environ 24 500 m<sup>2</sup>), qui va être totalement restructuré. Le per-

mis de construire obtenu en mai 2018 et purgé de tout recours est aujourd'hui définitif, l'immeuble entièrement curé, et les travaux viennent de démarrer pour une livraison fin 2021 ;

- l'immeuble **83 Marceau** (environ 9 600 m<sup>2</sup>), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison mi-2021.

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

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 49,9 M€ ; outre ces projets, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles **Washington Plaza**, **9 Percier** et **176 Charles de Gaulle** à Neuilly.

# Revenus locatifs

LES REVENUS LOCATIFS 2019 S'ÉLÈVENT À 198,7 M€ CONTRE 193,5 M€ EN 2018, EN HAUSSE DE 5,2 M€ (+ 2,7 %). À PÉRIMÈTRE CONSTANT, LES REVENUS LOCATIFS PROGRESSENT DE 3,1 %.

# A

périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 5,6 M€ (+ 3,1 %) du fait des nouvelles locations intervenues en 2018 et 2019, notamment sur les immeubles **Washington Plaza**, **Cézanne Saint-Honoré** et **Louvre Saint-Honoré**, ainsi que de l'indexation.

Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 2,9 M€, notamment en raison du départ de l'ensemble des locataires du **83 Marceau**, actuellement en cours de réhabilitation et de commercialisation, et de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2018 sur le **176 Charles de Gaulle** à Neuilly.

Enfin, les indemnités perçues présentent une hausse de 2,4 M€ en 2019, principalement en raison du départ anticipé d'un locataire sur le **103 Grenelle**.

## 198,7 — M€

REVENUS LOCATIFS  
CONSOLIDÉS

## +3,1 — %

CROISSANCE À  
PÉRIMÈTRE CONSTANT

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

IMMEUBLES	2019	2018
Édouard VII	30,5	27,7
Washington Plaza	24,7	24,1
Cézanne Saint-Honoré	18,6	16,6
#cloud.paris	17,0	17,0
Louvre Saint-Honoré	14,7	14,6
Galerie Champs-Élysées	12,6	12,3
103 Grenelle	12,1	9,6
106 Haussmann	12,0	9,6
Rives de Seine	10,8	10,5
92 Champs-Élysées	10,6	10,7
Condorcet	10,3	9,9
90 Champs-Élysées	7,1	6,9
131 Wagram	4,8	4,7
112 Wagram	3,3	3,2
9 Percier	2,8	2,9
176 Charles de Gaulle	2,3	3,2
6 Hanovre	1,4	1,4
83 Marceau	0,2	1,5
Biome	0,0	0,0
Le Vaisseau	- 0,7	- 0,7
<b>IMMEUBLES SFL AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>195,0</b>	<b>185,6</b>
Frais généraux et divers	- 20,1	- 20,6
<b>TOTAL EBITDA</b>	<b>174,9</b>	<b>165,0</b>

# Valeur du patrimoine et ANR

LE PATRIMOINE CONSOLIDÉ DE SFL EST ÉVALUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019 À 7 158 M€ EN VALEUR DE MARCHÉ HORS DROITS ET À 7 632 M€ EN VALEUR DE REMPLACEMENT, DROITS INCLUS.

**L**a valeur du patrimoine a progressé de 9,0 % par rapport au 31 décembre 2018 pour un périmètre inchangé, dans la mesure où il n'y a eu ni acquisition ni cession en 2019.

Les facteurs de progression des valeurs d'expertises sont principalement :

- le resserrement ciblé des taux de rendement constaté en 2019 sur le marché de l'investissement, en particulier sur les actifs les plus qualitatifs,

- les bonnes performances commerciales et l'amélioration des valeurs locatives de marché,
- l'avancement des projets en développement au cours de l'exercice qui a vu la réalisation d'étapes administratives et commerciales importantes.

Au 31 décembre 2019, l'Actif Triple Net Réévalué (EPRA NNNNAV) de la Société s'élève à 4 461 M€, soit 95,9 €/action contre 86,3 €/action au 31 décembre 2018, en progression de 11,1 %.

L'Actif Net Réévalué (EPRA NAV) atteint, quant à lui, 99,4 €/action, en progression de 11,6 % sur un an.

**393 300** — M<sup>2</sup>  
SURFACE TOTALE

**7,2** — Md€ (HD)  
VALEUR DU PATRIMOINE

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/19	31/12/18
Capitaux propres part du Groupe	4 485	4 010
Autocontrôle et stock options	8	10
Plus-values latentes	23	19
Annulation Juste Valeur instruments financiers	-4	0
Annulation impôts différés	111	103
<b>ANR EPRA</b>	<b>4 623</b>	<b>4 142</b>
<b>/ action</b>	<b>99,4 €</b>	<b>89,0 €</b>
Juste Valeur instruments financiers	4	0
Juste Valeur dette taux fixe	-55	-22
Impôts différés	-111	-103
<b>ANNR EPRA</b>	<b>4 461</b>	<b>4 017</b>
<b>/ action</b>	<b>95,9 €</b>	<b>86,3 €</b>
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529

# Résultats 2019

EN 2019, SFL PRÉSENTE DES AGRÉGATS OPÉRATIONNELS PARTICULIÈREMENT SOLIDES AVEC DES REVENUS LOCATIFS ET UN RÉSULTAT NET RÉCURRENT ATTEIGNANT DES RECORDS HISTORIQUES, CONSÉQUENCE DIRECTE DES PERFORMANCES COMMERCIALES, DU TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE ET D'UNE NOUVELLE BAISSÉ DU COÛT DE FINANCEMENT.

**L**es revenus locatifs s'élèvent à 198,7 M€ en 2019 contre 193,5 M€ en 2018, en hausse de 5,2 M€ (+2,7 %), la hausse des revenus à périmètre constant s'établissant à 3,1 %.

Le résultat opérationnel, retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine, progresse de 6,6 % à 172,8 M€ en 2019 contre 162,1 M€ en 2018.

L'évaluation au 31 décembre 2019 du patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 9,0 % sur un an, la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 526,9 M€ en 2019 (contre 289,0 M€ en 2018).

Les charges financières nettes s'élèvent à 28,1 M€ en 2019 contre 52,0 M€ en 2018. Cette forte baisse provient des charges non récurrentes, en diminution de 19,7 M€, qui avaient été fortement impactées en 2018 par le rachat de 300 M€ de titres obligataires, et des charges récurrentes qui diminuent de 4,2 M€ sur un an, du fait d'une nouvelle baisse du coût moyen de refinancement de SFL.

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 un plus haut historique de 119,2 M€ au 31 décembre 2019 contre 106,7 M€ au 31 décembre 2018 en progression de 11,8 %.

Le résultat net consolidé 2019 s'élève à 647,7 M€ et à 589,8 M€ en part du Groupe.

## 198,7 — M€

REVENUS LOCATIFS

+ 3,1 % à périmètre constant vs 2018

## 589,8 — M€

RÉSULTAT NET  
PART DU GROUPE

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

	2019		2018	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	198,7	0	193,5	0
Charges immobilières nettes de récupération	-9,9	0	- 10,8	0
<b>Loyers nets</b>	<b>188,8</b>	<b>0</b>	<b>182,7</b>	<b>0</b>
Autres revenus et produits	9,0	0	4,0	0
Amortissements et provisions	-2,1	0	- 2,9	0
Personnel et frais généraux	-22,9	0	- 21,8	0
<b>Résultat opérationnel (hors cessions et variation de valeur)</b>	<b>172,8</b>	<b>0</b>	<b>162,1</b>	<b>0</b>
Résultat des cessions	0	0	0	0
Variation de valeur des immeubles	0	526,9	0	289,0
Résultat financier	-26,4	-1,7	- 30,6	- 21,4
Impôts	-9,8	-14,0	-9,2	- 5,3
<b>Résultat net</b>	<b>136,6</b>	<b>511,1</b>	<b>122,4</b>	<b>262,3</b>
Résultat des minoritaires	-17,4	-40,6	- 15,7	- 17,3
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>119,2</b>	<b>470,5</b>	<b>106,7</b>	<b>245,0</b>
<b>Résultat net récurrent par action – part du Groupe</b>	<b>2,56 €</b>		<b>2,29 €</b>	

# Dette financement

EN 2019, L'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ EST RESTÉ QUASIMENT STABLE EN VOLUME À 1,7 MD€ ET REPRÉSENTE UN EFFET DE LEVIER TRÈS CONSERVATEUR, INFÉRIEUR À 25 %. PLUSIEURS OPÉRATIONS FINANCIÈRES ONT ÉTÉ RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE, DANS LE CADRE DE LA GESTION DYNAMIQUE DE L'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ, VISANT À PROFITER DU CONTEXTE DE TAUX FAVORABLE QUI A PERMIS DE RÉDUIRE À NOUVEAU LE COÛT MOYEN D'ENDETTEMENT DE SFL, TOUT EN ALLONGEANT LA MATURITÉ DE LA COUVERTURE À TAUX FIXE.

**A**insi, SFL a mis en place un crédit revolving syndiqué, pour un montant de 390 M€ sur 5 ans, renforçant le volume et la maturité de ses lignes de crédit confirmées non utilisées qui s'élèvent à 990 M€ au 31 décembre 2019.

SFL a également profité des très bonnes conditions de taux du 3<sup>e</sup> trimestre 2019 pour augmenter sa couverture à taux fixe en mettant en place des swaps forward et un collar pour un volume nominal global de 300 M€, échéances septembre à novembre 2026.

SFL a également renforcé en 2019 son programme de Titres de Créances Négociables à court terme (NEU CP) en portant son montant maximum à 500 M€. À fin décembre 2019, cet encours s'élève à 387 M€.

Au 31 décembre 2019, l'endettement net consolidé de SFL atteint 1 732 M€, soit 22,7 % de la valeur du patrimoine. Il présente une maturité moyenne de 4,2 années et un taux moyen, après couverture, en baisse à 1,4 %. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 6,6 fois sur l'exercice 2019.

**4,2** — ans  
MATURITÉ MOYENNE

**1,4** — %  
COÛT MOYEN SPOT  
(APRÈS COUVERTURE)

**22,7** — %  
LOAN TO VALUE

**BBB+ / A2**  
PERSPECTIVE STABLE  
Notation S&P

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

	31/12/19	31/12/18
Emprunts obligataires	1 200	1 200
Emprunts bancaires	0	50
Emprunts hypothécaires	199	201
NEU CP	387	263
<b>Total dette brute</b>	<b>1 786</b>	<b>1 714</b>
Trésorerie	54	25
<b>Dette nette</b>	<b>1 732</b>	<b>1 688</b>
Lignes de crédit non utilisées	990	920
Patrimoine (droits inclus)	7 632	7 005
<b>Loan To Value</b>	<b>22,7 %</b>	<b>24,1 %</b>
<b>ICR</b>	<b>6,6x</b>	<b>5,1x</b>
<b>Maturité moyenne (années)</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>
<b>Coût moyen spot (après couvertures)</b>	<b>1,4 %</b>	<b>1,5 %</b>

# Indicateurs de performance EPRA

SFL PRÉSENTE 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.

## 119,2 — M€

RÉSULTAT NET  
RÉCURRENT (EPRA)  
PART DU GROUPE

+ 11,8 % vs 2018



### INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

	2019	2018
EPRA Earnings	119,2 M€	106,7 M€
/ share	2,6 €	2,3 €
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	13,3 %	13,9 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	12,4 %	12,6 %
	31/12/19	31/12/18
EPRA NAV	4 623 M€	4 142 M€
/ share	99,4 €	89,0 €
EPRA NNNNAV	4 461 M€	4 017 M€
/ share	95,9 €	86,3 €
EPRA Net Initial Yield	2,7 %	2,8 %
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	3,0 %	3,2 %
EPRA Vacancy rate <sup>(1)</sup>	1,6 %	1,6 %

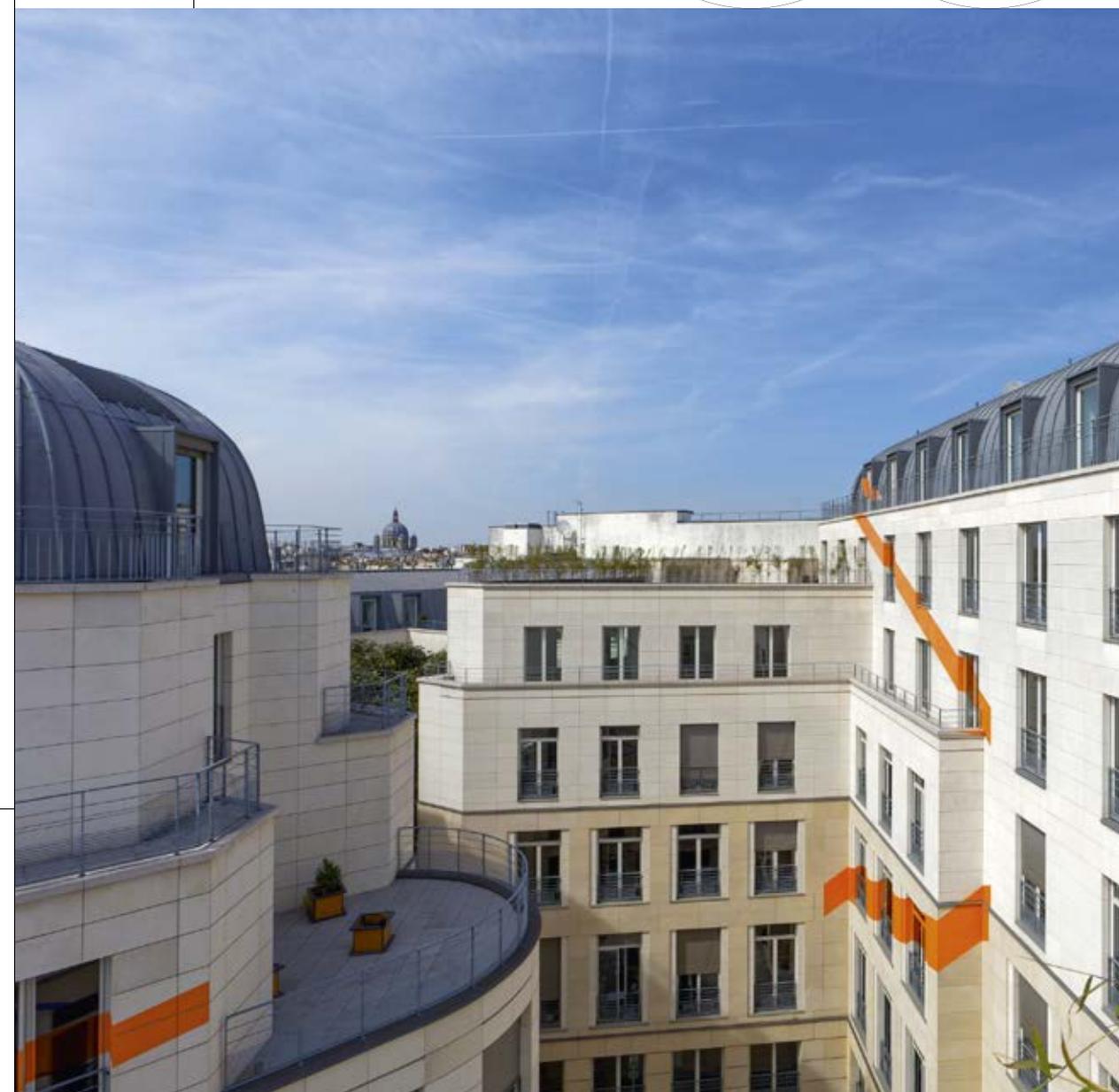
(1) Group share

## 1,6 — %

TAUX DE VACANCE  
FINANCIÈRE EPRA

## 95,9 — €

ANNNR EPRA  
/ ACTION



# SFL en Bourse et actionnariat

L'ACTION SFL A CLÔTURÉ L'ANNÉE 2019 À 73,80 € CONTRE 60,80 € FIN 2018, EN HAUSSE DE 21,4 % EN UN AN (ET DE 26,5 %, DIVIDENDE RÉINVESTI). L'INDICE EPRA EUROPE A ÉVOLUÉ DE 24,7 % ET LE CAC 40 DE 26,4 % SUR LA MÊME PÉRIODE.

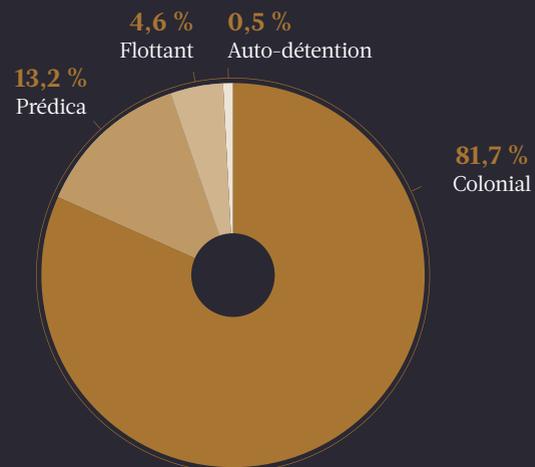
En cumul sur deux ans, l'action SFL a progressé de 35,1 %, l'indice EPRA Europe de 10,8 % et le CAC 40 de 12,5 %. Les volumes échangés ont baissé en 2019, avec 1 140 titres échangés quotidiennement en moyenne, soit 76 k€.

En avril 2019, SFL a versé un dividende annuel de 2,65 € par action. Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 3 avril 2020 la distribution en numéraire d'un dividende annuel de 2,65 € par action.

## DIVIDENDE PAR ACTION (en euros/action)



## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL au 31 décembre 2019

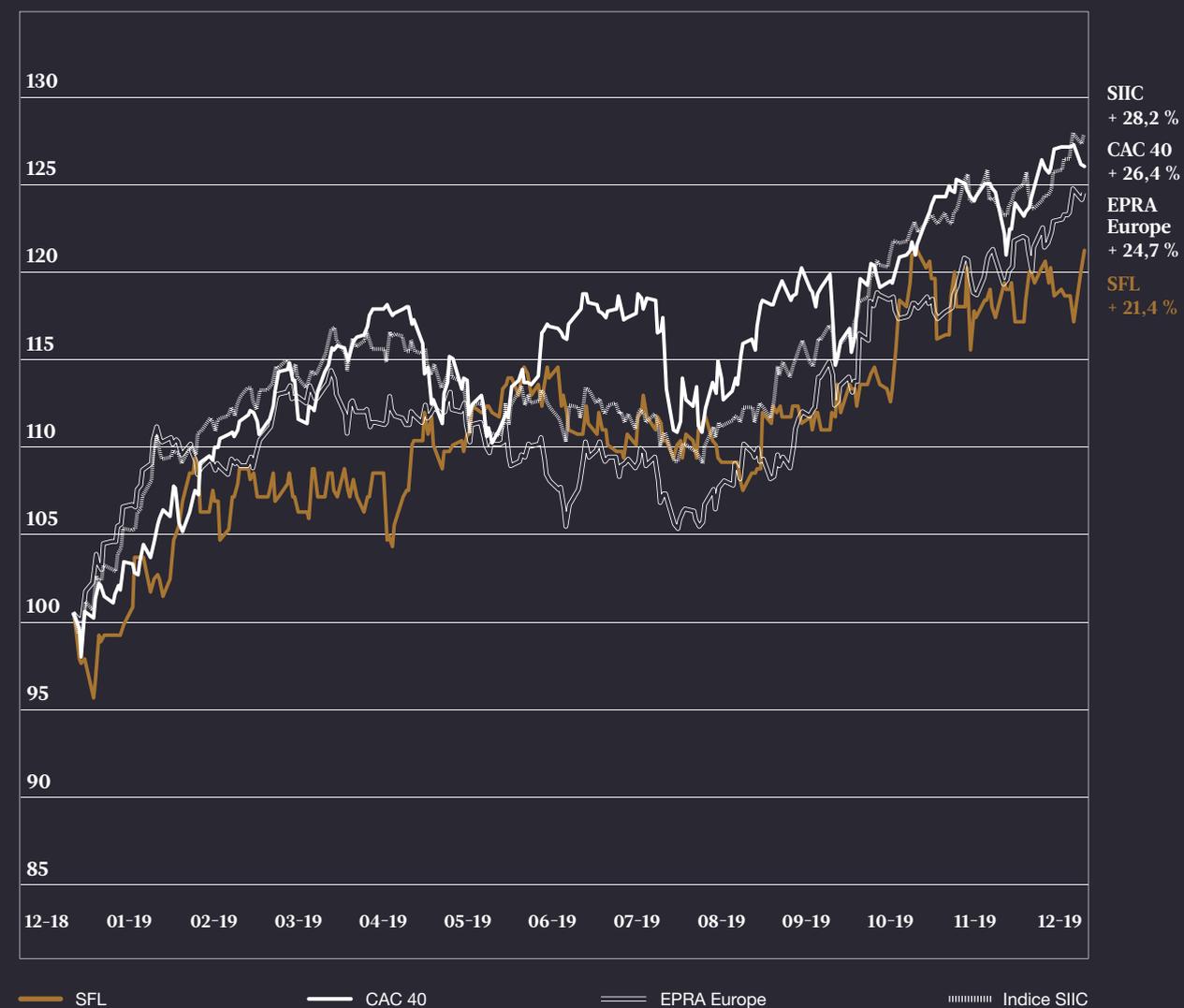


L'actionnariat de SFL est resté stable tout au long de l'exercice 2019.

# +21,4 %

CROISSANCE DU COURS  
DE L'ACTION SUR UN AN

## PERFORMANCE BOURSIÈRE 2019<sup>(1)</sup>



(1) Base 100 : 31/12/18. Données jusqu'au 31/12/19. Sources : Euronext/Epva

## 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,

Getty Images,

Clément Guillaume,

Nicolas Krief,

Paul Maurer,

J.P. Mesguen,

Seignette Lafontan.

### Illustrations

Amine Alaoui

Conception et réalisation : **W**



[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)



Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier certifié FSC®, celui-ci est composé de matériaux issus de forêts bien gérées certifiées FSC® et d'autres sources contrôlées. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée imprim'vert.

