

Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019



05/04/2019



Pièces déposées sur le bureau



Sommaire

- 1** **Activité et résultats de 2018**
- 2** **Rapport des Commissaires aux comptes**
- 3** **Questions / Réponses**
- 4** **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**
- 5** **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**



1

Activité et résultats de 2018

1 Faits marquants 2018



DEVELOPPEMENT

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



COMMERCIALISATION

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



FINANCEMENT

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



ACTIONNARIAT

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

1 Indicateurs clés

Indicateurs de performance



Compte de résultat

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

Bilan

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

Activité

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

Dette

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

1 Indicateurs de Performance EPRA



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

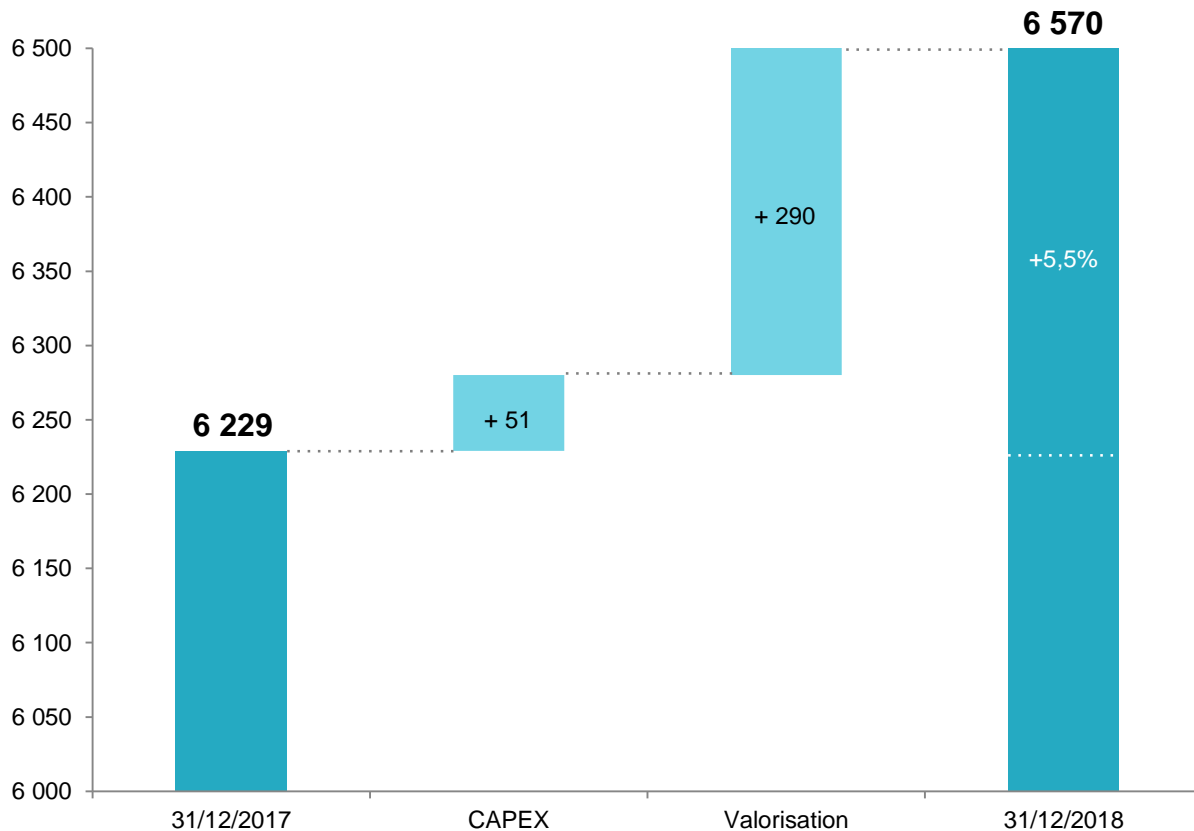


(en %)	31/12/2018	31/12/2017
EPRA Net Initial Yield	2,8%	2,8%
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,2%	3,2%
EPRA Vacancy rate	1,6%	3,1%
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	14,2%	13,6%
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	13,0%	12,2%

1 Évolution de la valeur du patrimoine

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

Données consolidées en M€ HD



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

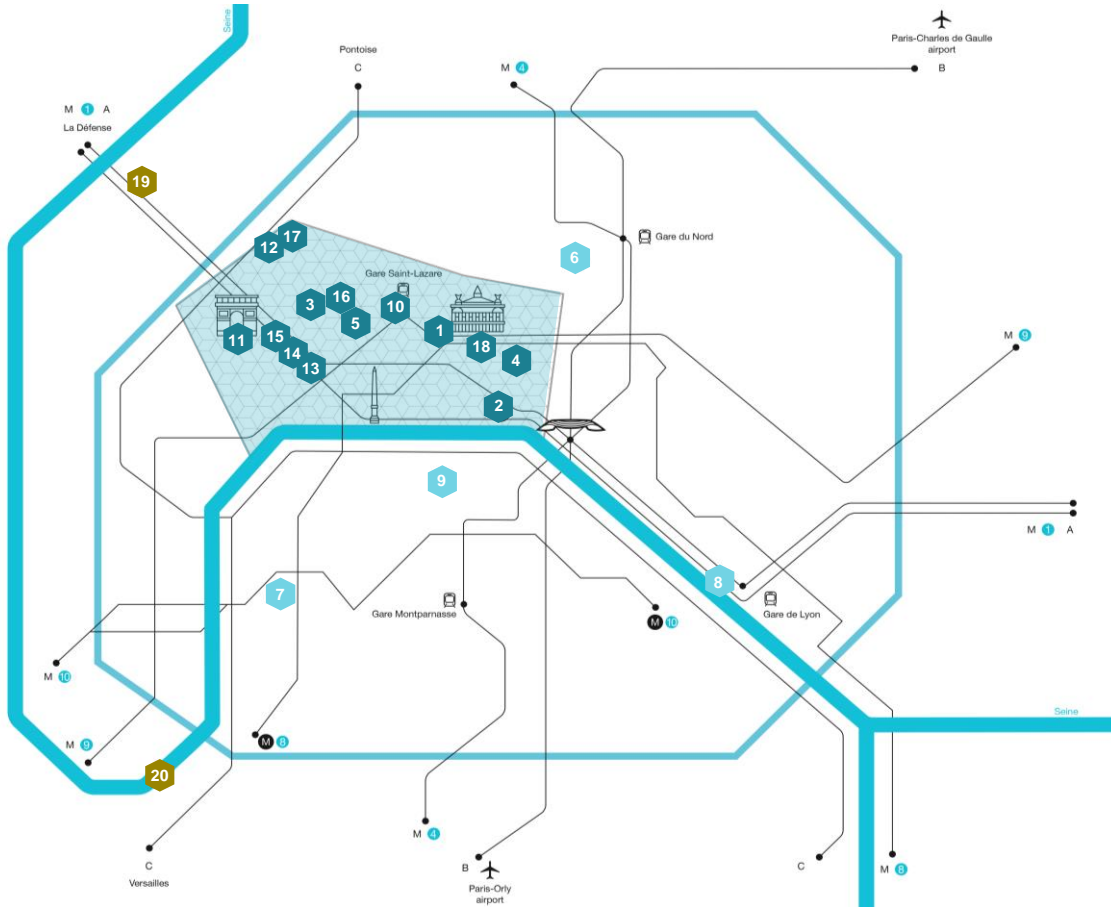
EPRA topped-up NIY : **3,2%**

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

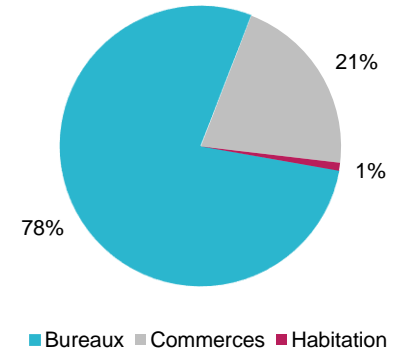
- Topped-up NIY Bureaux : **3,3%**
- Topped-up NIY Commerces : **2,8%**

1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

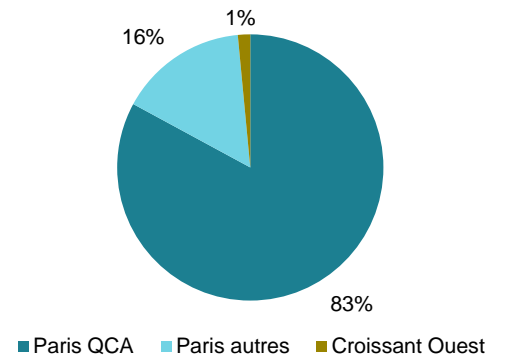
6 570 M€ de patrimoine concentré à 98,5% dans Paris et réparti comme suit :



Concentration sectorielle (en valeur)



Concentration géographique (en valeur)



1 Patrimoine consolidé : 392 300 m²

Paris		Surface totale ⁽¹⁾
1	Edouard VII	54 100 m ²
2	Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
3	Washington Plaza	47 000 m ²
4	#cloud.paris	35 000 m ²
5	Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
6	Condorcet	24 900 m ²
7	Biome	24 500 m ² *
8	Rives de Seine	22 700 m ²
9	103 Grenelle	18 900 m ²
10	106 Haussmann	13 400 m ²
11	83 Marceau	9 600 m ² *
12	131 Wagram	9 200 m ²
13	90 Champs-Élysées	8 900 m ²
14	Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
15	92 Champs-Élysées	7 700 m ²
16	9 Percier	6 700 m ²
17	112 Wagram	6 000 m ²
18	6 Hanovre	4 600 m ²
TOTAL		378 600 m²

Croissant Ouest		Surface totale ⁽¹⁾
19	176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m ²
20	Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
TOTAL		13 700 m²

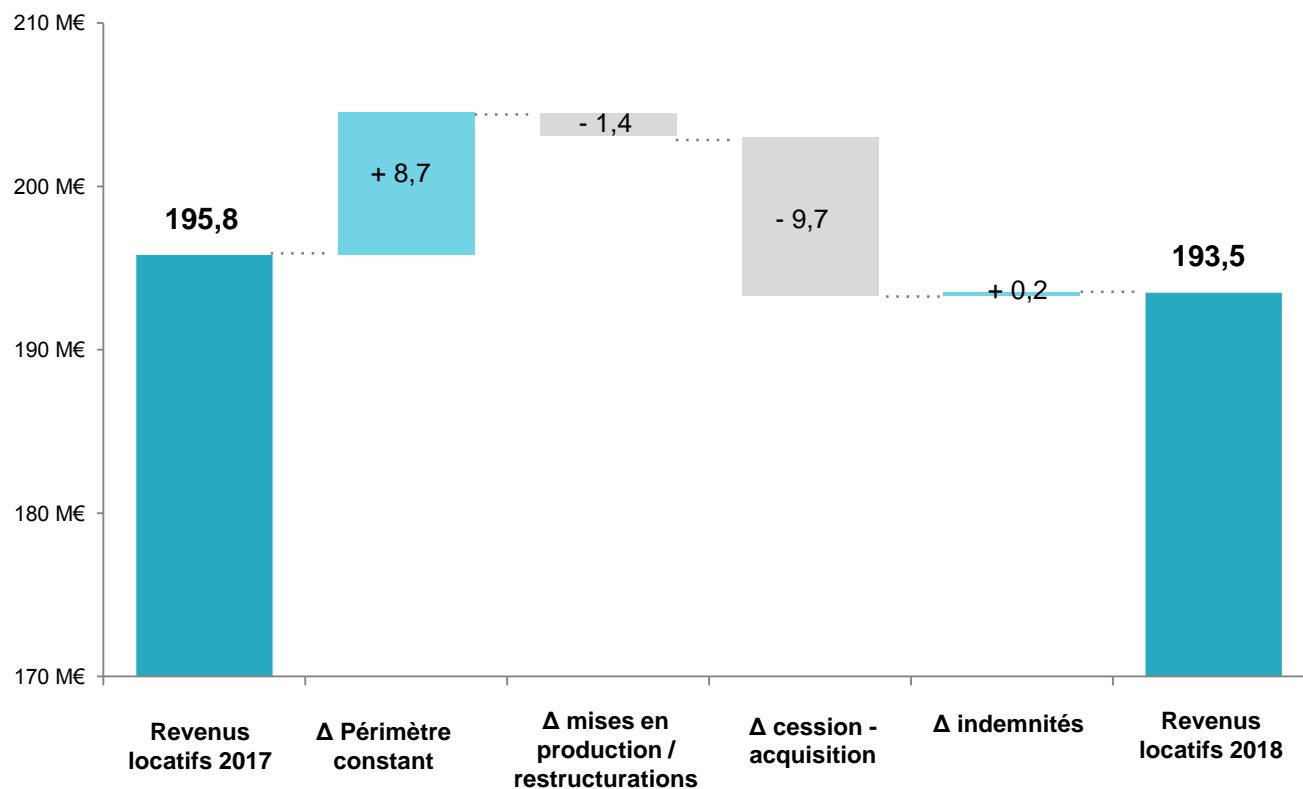
- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

⁽¹⁾ Y compris infrastructure et hors parkings

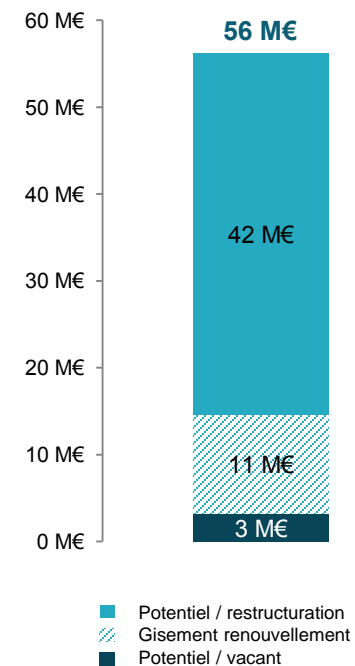
* Surface PC

1 Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

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



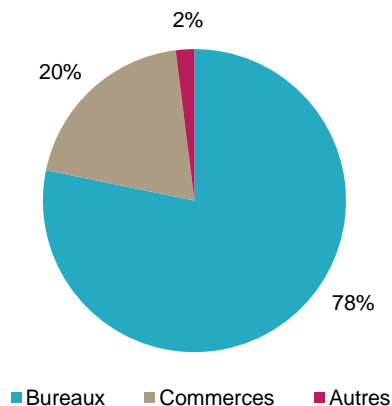
Potentiel de loyers (Données consolidées 100%)



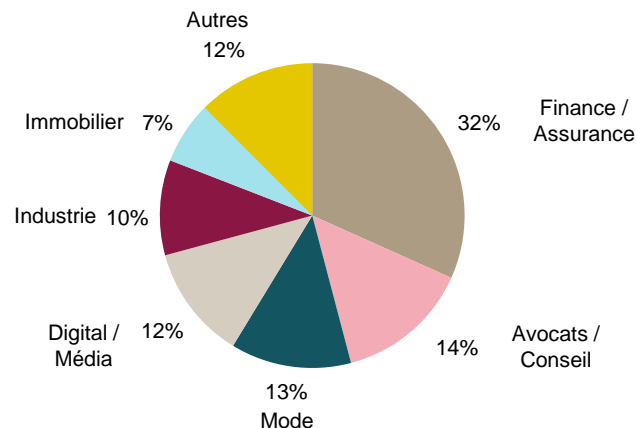
1 Répartition du revenu locatif

Un portefeuille de clients diversifié à très forte valeur ajoutée

Revenus locatifs 2018 : 193,5 M€

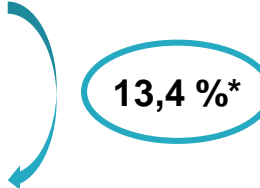


Répartition par activité au 31/12/18



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

1 Commercialisation locative bureaux

- 16 000 m² Surface commercialisée
 - 11,9 M€ Montant global des loyers faciaux
 - 704 €/m² Loyer facial moyen (hors RIE)
 - 610 €/m² Loyer économique moyen (hors RIE)
 - 6 ans Durée d'engagement ferme
- 
- A diagram consisting of two curved arrows pointing from the 'Loyer facial moyen (hors RIE)' value (704 €/m²) down to the 'Loyer économique moyen (hors RIE)' value (610 €/m²). A blue oval encircles the text '13,4 %*' to the right of these arrows, indicating the percentage difference between the two values.

* Taux d'accompagnement

1 Commercialisation locative et taux d'occupation

Principales signatures en 2018

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

Taux d'occupation*
100%



Une institution financière

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

SwissLife

1 000 m²
Signature : 08/03/18
7 ans

Washington Plaza
Paris 8^e

Taux d'occupation*
100%



CANDRIAM
INVESTORS GROUP
A NEW YORK LIFE COMPANY

3 300 m²
Signature : 26/07/18
7 ans

Liberty
Specialty Markets

2 000 m²
Signature : 02/07/18
7 ans

LCM
LOUIS CAPITAL MARKETS

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

Cézanne Saint-Honoré
Paris 8^e

Taux d'occupation*
100%



WELLS FARGO

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

LUXOTICA

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

Taux d'occupation*
100%



#Cloud.paris
Paris 2^e

Taux d'occupation*
100%



103 Grenelle
Paris 7^e

Taux d'occupation*
100%



92 Champs-Élysées
Paris 8^e

Taux d'occupation*
100%




Condorcet
Paris 9^e

Taux d'occupation*
98%



Edouard VII
Paris 9^e

Taux d'occupation*
100%

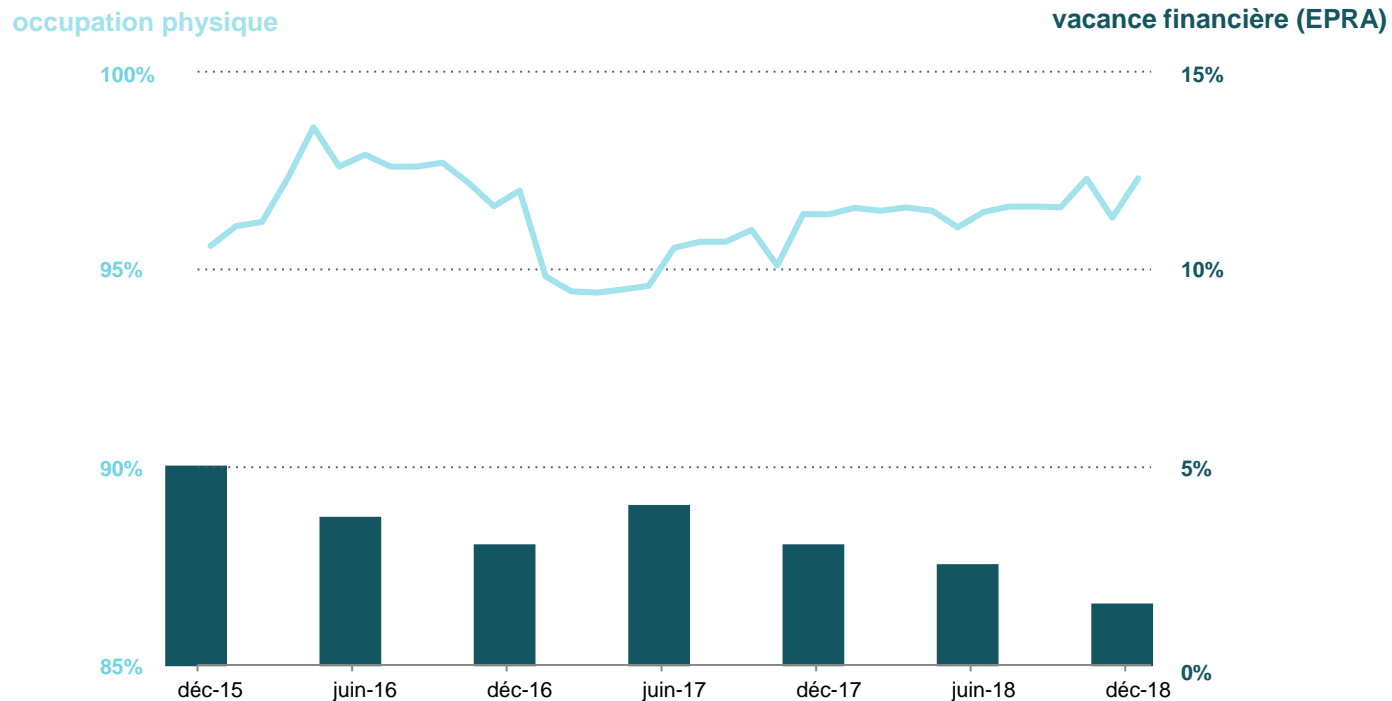


Rives de Seine
Paris 12^e

1 Taux d'occupation au 31/12/18

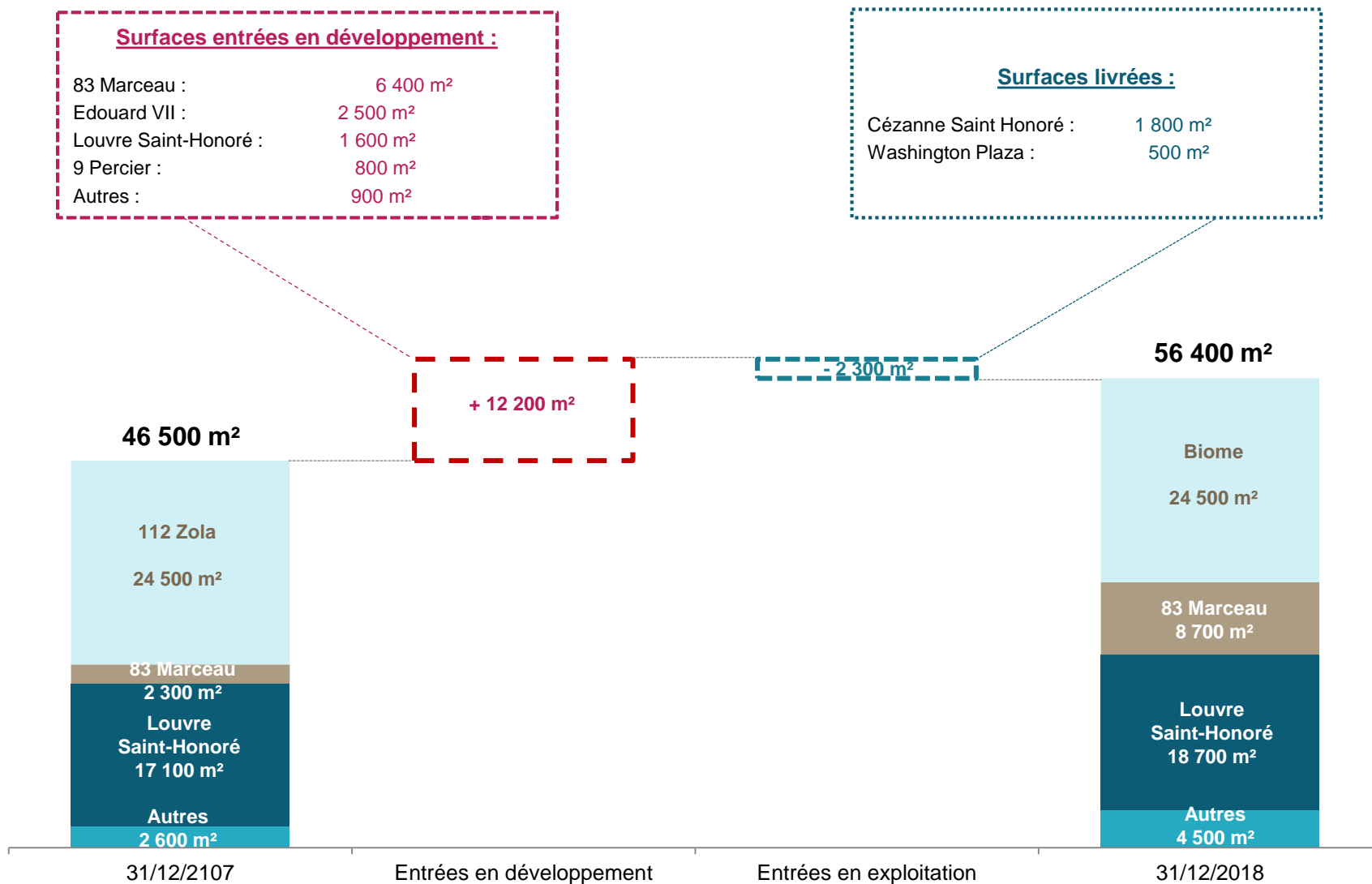
Taux d'occupation physique : 97,3%⁽¹⁾
(vs 96,4% au 31/12/17)

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



(1) : Part du groupe

1 Stock de surfaces en développement*



* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

1 Louvre Saint-Honoré – Paris 1°

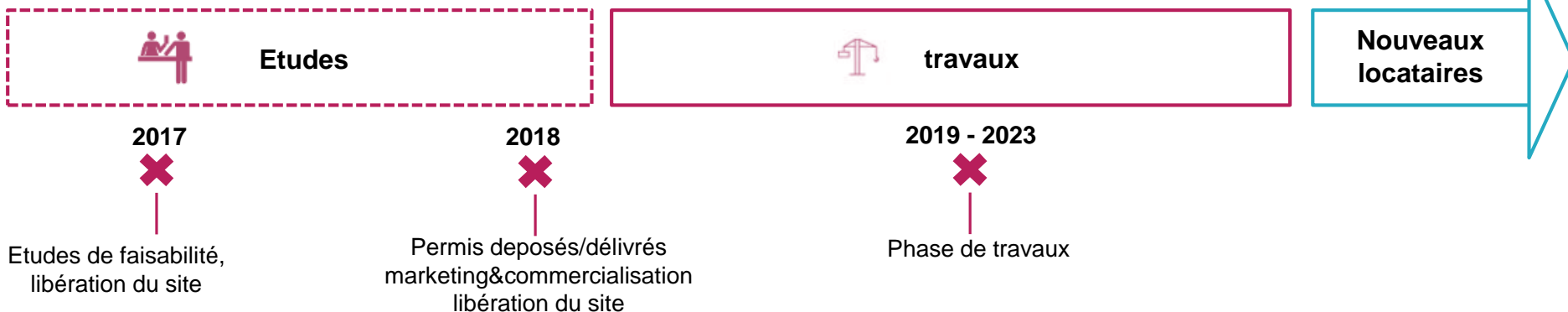
Un emplacement unique au cœur du Paris historique & culturel



1 Louvre Saint-Honoré – Paris 1°



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



1 83 Marceau – Paris 16°

- TRI > 8%
- ROI ≈ 5%



Etudes



Restructuration

Nouveau client

Août 2017



Dépôt
permis de
construire

Déc 2017



Obtention
permis de
construire

Déc 2018



Libération par
les derniers
locataires

1T 2019



Début des travaux
restructuration

2T 2021



Livraison
prévisionnelle

1 83 Marceau – Paris 16°

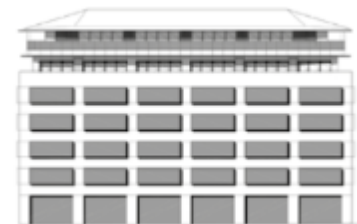
Un immeuble emblématique à l'architecture contemporaine

Architecte : **Dominique Perrault**

Avant

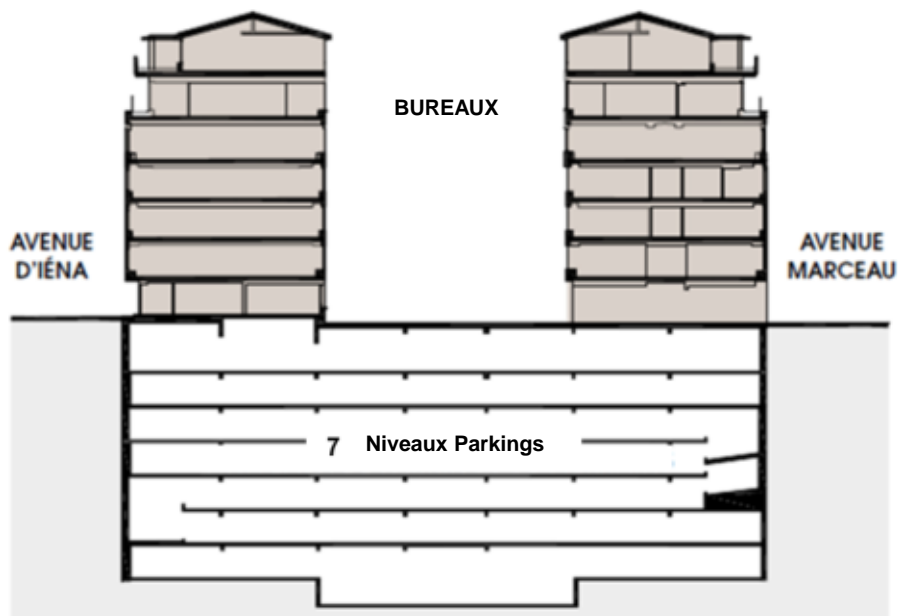


Après



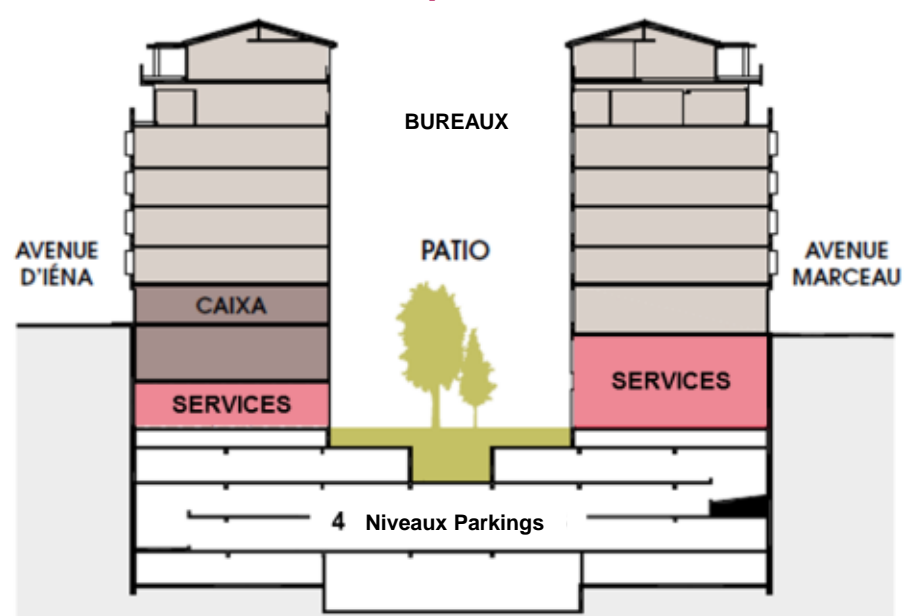
1 83 Marceau – Paris 16°

Avant



8 900 m²

Après



9 600 m²

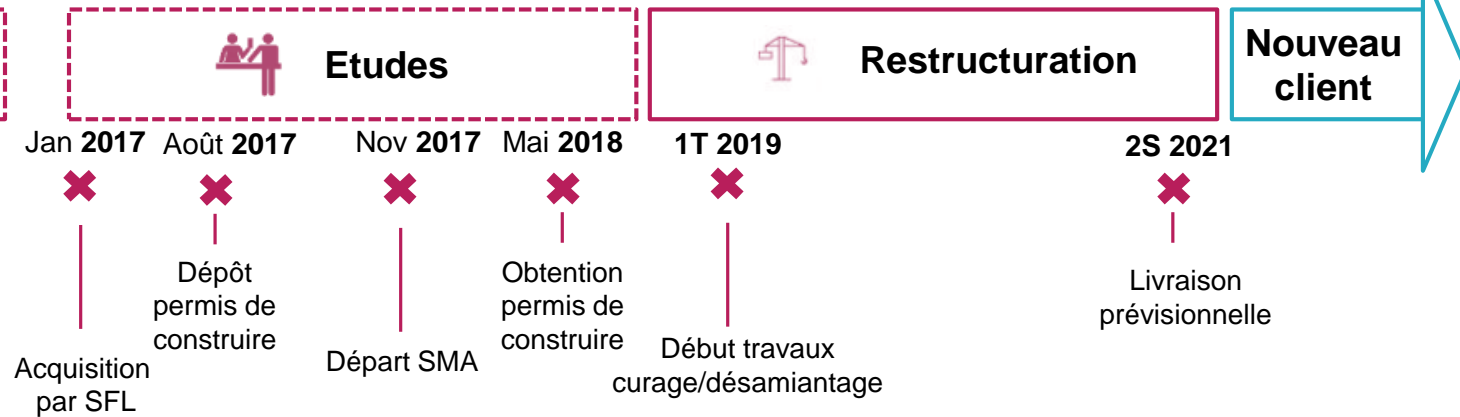
- ◆ Des plateaux de bureaux de 1 000 m² env. très flexibles et performants
- ◆ Nouveaux espaces dédiés aux services (cafeteria, business center ERP, lounge, jardins)
- ◆ Création d'un atrium central ouvert sur patio baigné de lumière naturelle
- ◆ Des espaces accessibles au public (auditorium de 200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

* Surface bureaux et services

1 Biome – Paris 15°



- TRI ≈ 8%
- ROI > 5%



1 Biome – Paris 15°

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

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

Avant



Après



1 Biome – Paris 15°

Avant



Après



Restructuration du bâtiment existant

Connexion avec le nouveau bâtiment

Espaces extérieurs arborés

Création d'un nouveau bâtiment

Un bâtiment obsolète mais :

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

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

21 000 m²

+ 3 500 m²

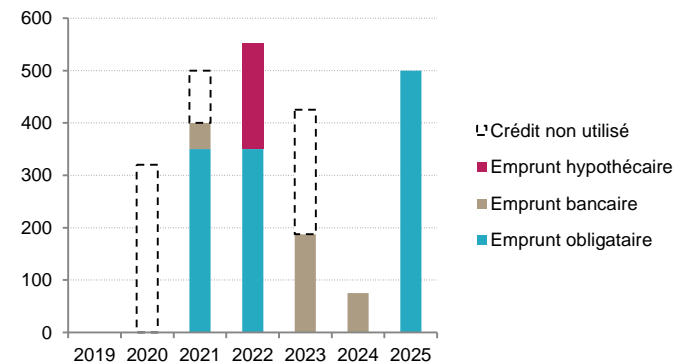
24 500 m²

1 Structure de l'endettement consolidé

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

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

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



* Après affectation NEUCP sur lignes back up

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

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

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

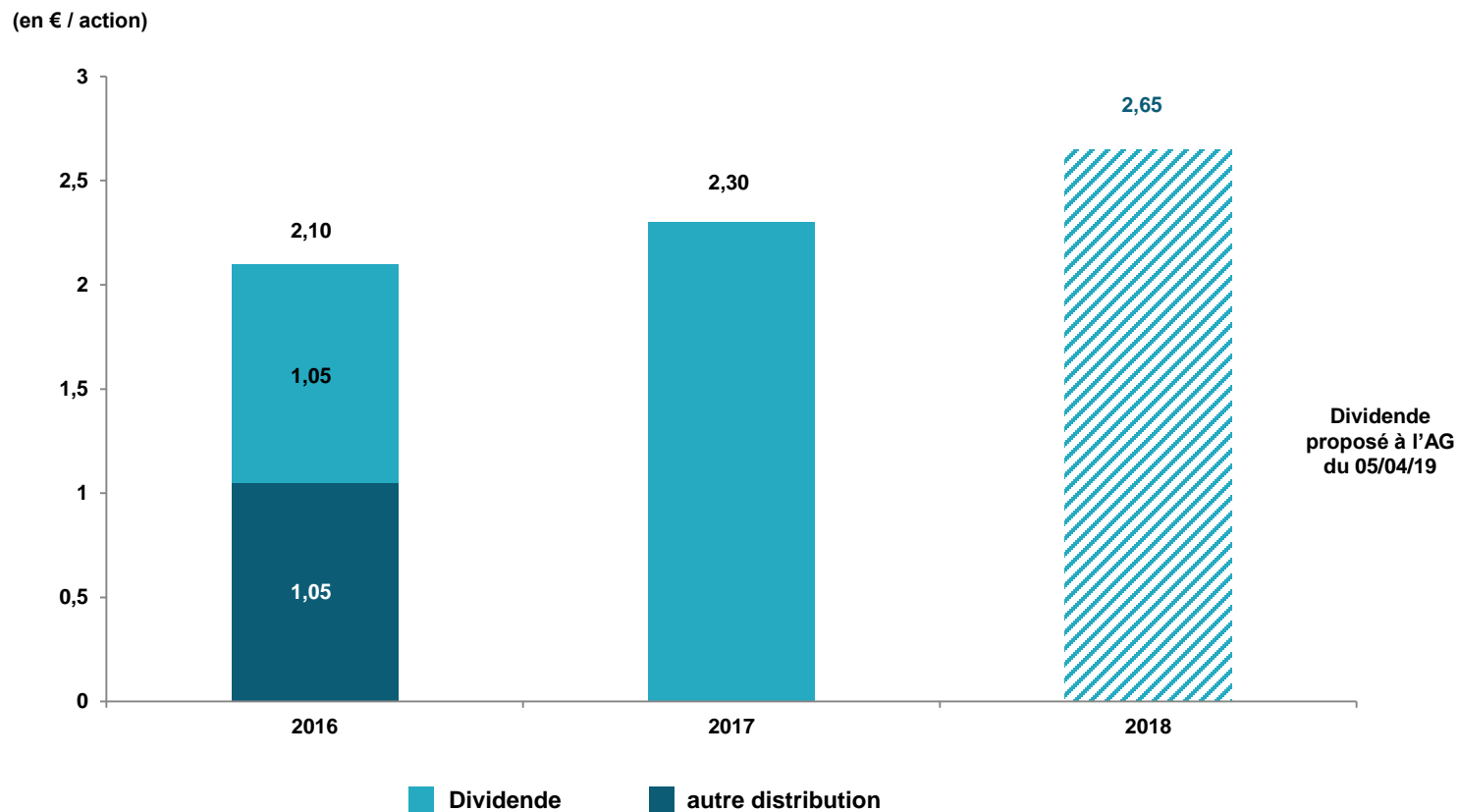
1 Chiffres clés

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

+ 5% à périmètre constant

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

1 Dividende par action





2

Rapports des Commissaires aux comptes



3

Questions / Réponses



4

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

4 1^{ère} résolution ordinaire

**Approbation des comptes annuels
de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

Bénéfice : 22 245 050,70 €

4 2^e résolution ordinaire

**Approbation des comptes consolidés
de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

Bénéfice (part du Groupe) : 351 636 milliers €

4 3^e résolution ordinaire

Affectation du résultat et Fixation du dividende

Bénéfice comptable	: 22 245 050,70 €
Report à nouveau	: <u>166 350 667,25 €</u>
Bénéfice distribuable	: 188 595 717,95 €

Fixation du dividende : **Montant net par action : 2,65 €**
Date de détachement : 23 avril 2019
Date de mise en paiement : 25 avril 2019

Affectation du montant global du dividende :

22 245 050,70 €	sur le bénéfice distribuable
<u>101 056 730,40 €</u>	sur le compte «Report à nouveau» (ramené à 65 293 936,85 €)
123 301 781,10 €	

4 4^e résolution ordinaire

**Ratification de la nomination de
Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD,
Administrateur**

4 5^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Madame Arielle MALARD de ROTHSCHILD,
Administrateur**

4 6^e résolution ordinaire

**Ratification de la nomination de
Madame Alexandra ROCCA,
Administrateur**

4 7^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Madame Chantal du RIVAU,
Administrateur**

4 8^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO,
Administrateur**

4 9^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP,
Administrateur**

4 10^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA,
Administrateur**

4 11^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA,
Administrateur**

4 12^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
Monsieur Anthony WYAND,
Administrateur**

4 13^e résolution ordinaire

**Renouvellement du mandat de
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT,
Commissaire aux comptes titulaire**

4 14^e résolution ordinaire

**Non-renouvellement et non-remplacement
du mandat de Madame Anik CHAUMARTIN,
Commissaire aux comptes suppléant**

4 15^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués
à Monsieur Juan Jose BRUGERA CLAVERO,
Président du Conseil d'administration**

4 16^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués
à Monsieur Nicolas REYNAUD,
Directeur général**

4 17^e résolution ordinaire

Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à
Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO,
Président du Conseil d'administration,
au titre de son mandat

4 18^e résolution ordinaire

**Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et
d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels
composant la rémunération totale et les avantages de toute nature
attribuables à
Monsieur Nicolas REYNAUD,
Directeur général,
au titre de son mandat**

4 19^e résolution ordinaire

**Autorisation à conférer au Conseil d'administration
à l'effet de faire racheter par la Société
ses propres actions dans le cadre du dispositif
de l'article L.225-209 du Code de commerce,
durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Prix maximum d'achat : 90 € / action
418 760 730 €

Durée de l'autorisation : 18 mois

4 20^e résolution ordinaire

Pouvoirs en vue des formalités



5

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

5 1^{ère} résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet
d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires
à émettre immédiatement ou à terme par la Société,
avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital,
faculté d'offrir au public les titres non souscrits**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100 000 000 €

Montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis :
2 000 000 000 €

5 2^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet
d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires
à émettre immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
dans le cadre d'une offre au public,
durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital,
prix d'émission**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100 000 000 €

Montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis :
2 000 000 000 €

5 3^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires
à émettre immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
par placement privé visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital,
prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir
les titres non souscrits**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100 000 000 €

Part maximum du capital concerné : 20 % / an

Montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis :
2 000 000 000 €

5 4^e résolution extraordinaire

**Autorisation au Conseil d'administration,
en cas d'émission,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières
donnant accès à des actions ordinaires,
par offre au public ou
par offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Part maximum du capital concerné : 10 % maximum

5 5^e résolution extraordinaire

**Autorisation au Conseil d'administration,
en cas d'augmentation de capital
avec ou sans suppression
du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
d'augmenter le nombre de titres à émettre**

Durée de l'autorisation : 26 mois

5 6^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires
et des valeurs mobilières donnant accès
à des actions ordinaires à émettre,
en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société,
durée de la délégation**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
100 000 000 €

Montant nominal des titres de créance pouvant être émis :
2 000 000 000 €

5 7^e résolution extraordinaire

**Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires
et des valeurs mobilières donnant accès
à des actions ordinaires à émettre,
en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société
et constitués de titres de capital
ou de valeurs mobilières donnant accès au capital,
hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société,
durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation du capital,
sort des rompus**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10 %

Montant nominal maximum des titres de créances pouvant être émis :
2 000 000 000 €

5 8^e résolution extraordinaire

Limitation du montant global des autorisations

Montant nominal maximum des augmentations de capital :
100 000 000 €

5 9^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'augmenter le capital de la Société
par incorporation de réserves, bénéfices ou primes,
durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital,
prix d'émission**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
25 000 000 €

5 10^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet de procéder à des augmentations de capital
réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise,
sans droit préférentiel de souscription,
durée de l'autorisation, modalités, plafond**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Plafond du montant nominal d'augmentation de capital :
500 000 €

5 11^e résolution extraordinaire

**Autorisation donnée au Conseil d'administration
pour réduire le capital
par annulation d'actions auto-détenues,
dans le cadre du dispositif de l'article L.225-209 du Code de commerce,
durée de l'autorisation, plafond**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Durée de l'autorisation : 18 mois

5 12^e résolution extraordinaire

**Délégation au Conseil d'administration
à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts
pour les mettre en conformité
avec les dispositions législatives et réglementaires,
sous réserve de ratification par
la prochaine Assemblée générale extraordinaire**

5 13^e résolution extraordinaire

Pouvoirs en vue des formalités



