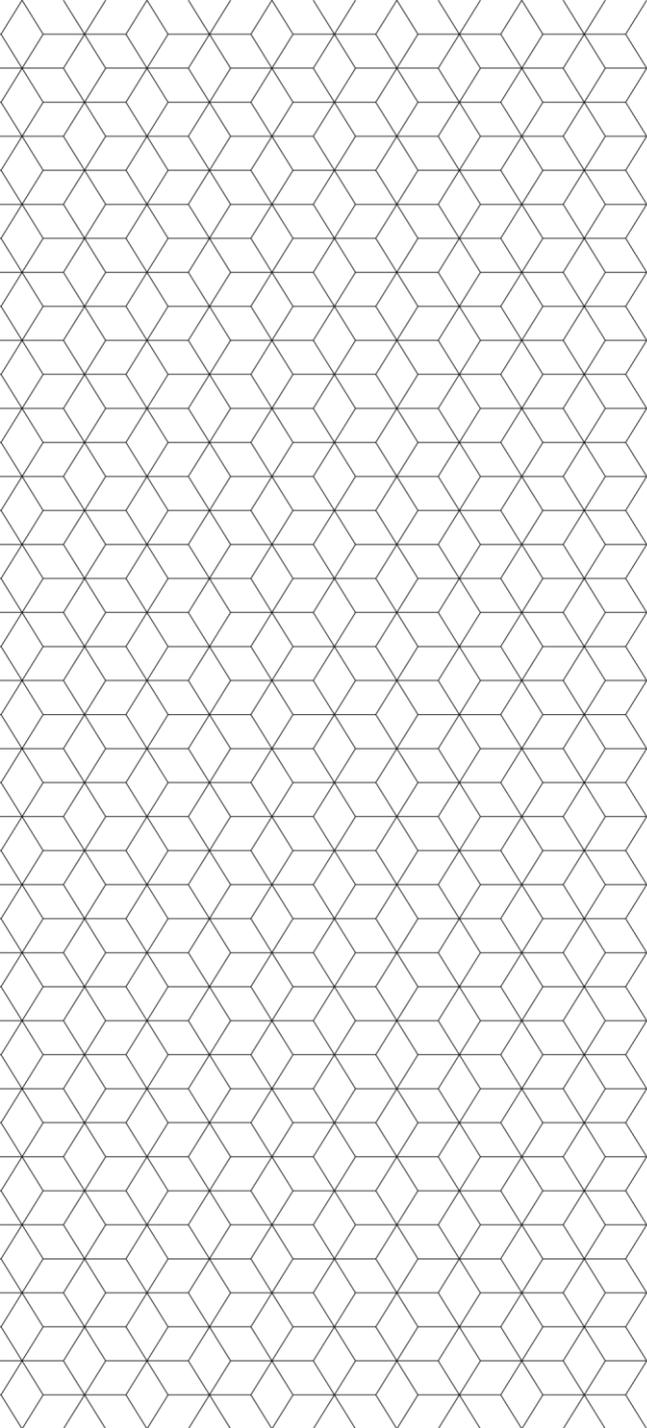
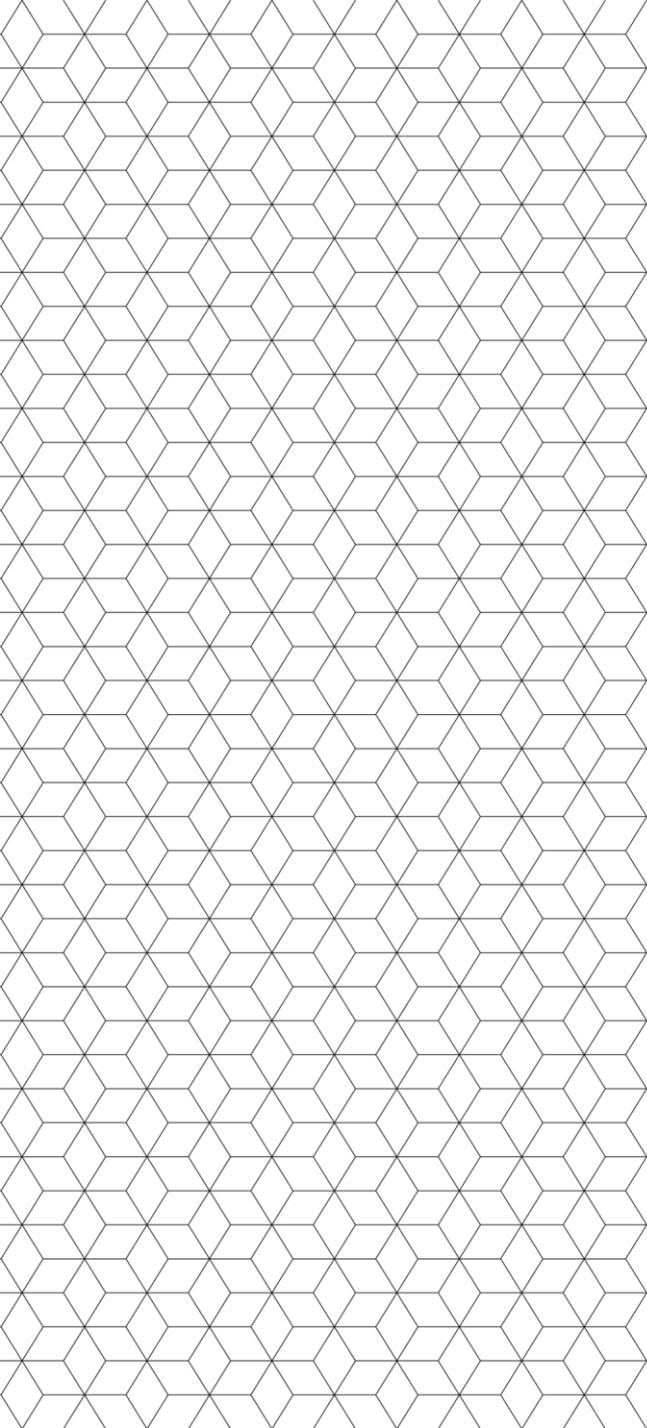


# **Assemblée Générale Mixte du 20 avril 2018**



# **Pièces déposées sur le bureau**



# Sommaire

- 1** **Activité et résultats de 2017**
- 2** **Questions / Réponses**
- 3** **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**
- 4** **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**



# 1

---

## Activité et résultats de 2017

# 1 Faits marquants 2017

---



## INVESTISSEMENT

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



## ARBITRAGE

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



## DEVELOPPEMENT

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



## COMMERCIALISATION

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



## FINANCEMENT

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

# 1 Indicateurs clés

## Des indicateurs de performance très élevés



### Compte de résultat

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

### Bilan

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

### Activité

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

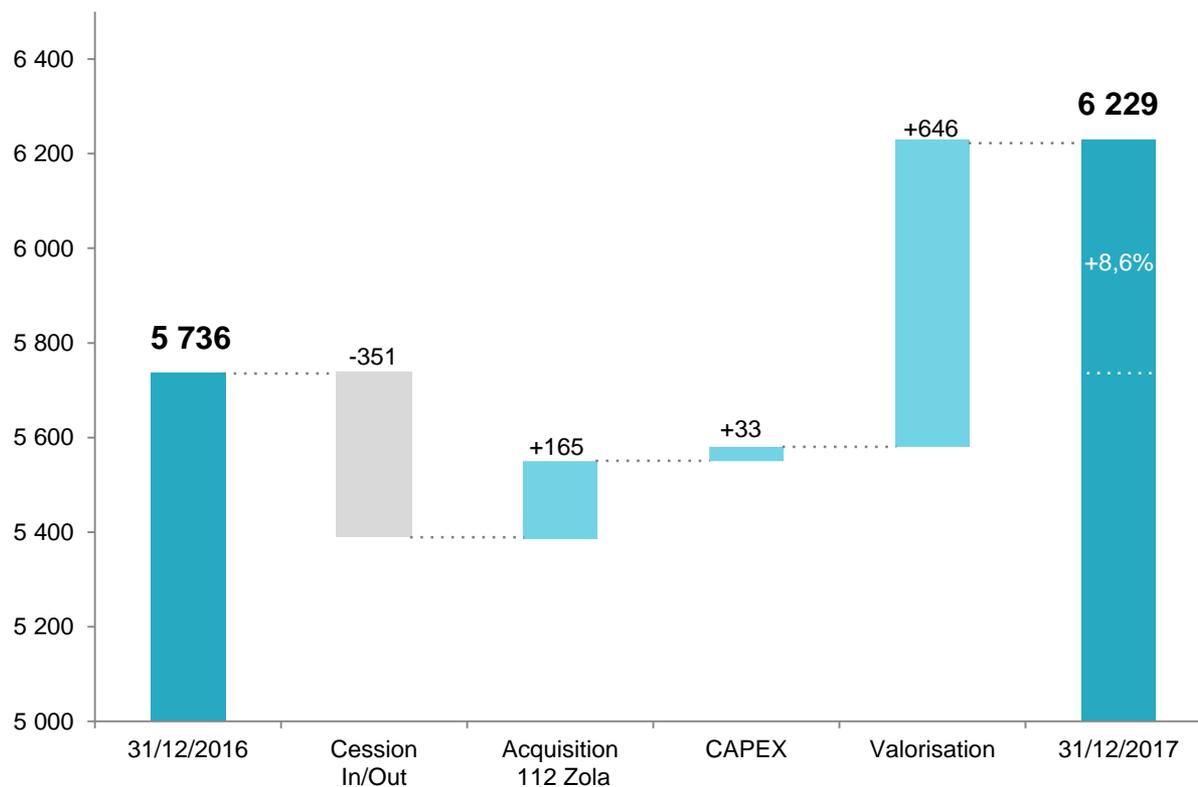
### Dette

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

# 1 Évolution de la valeur du patrimoine

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

Données consolidées en M€ HD



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

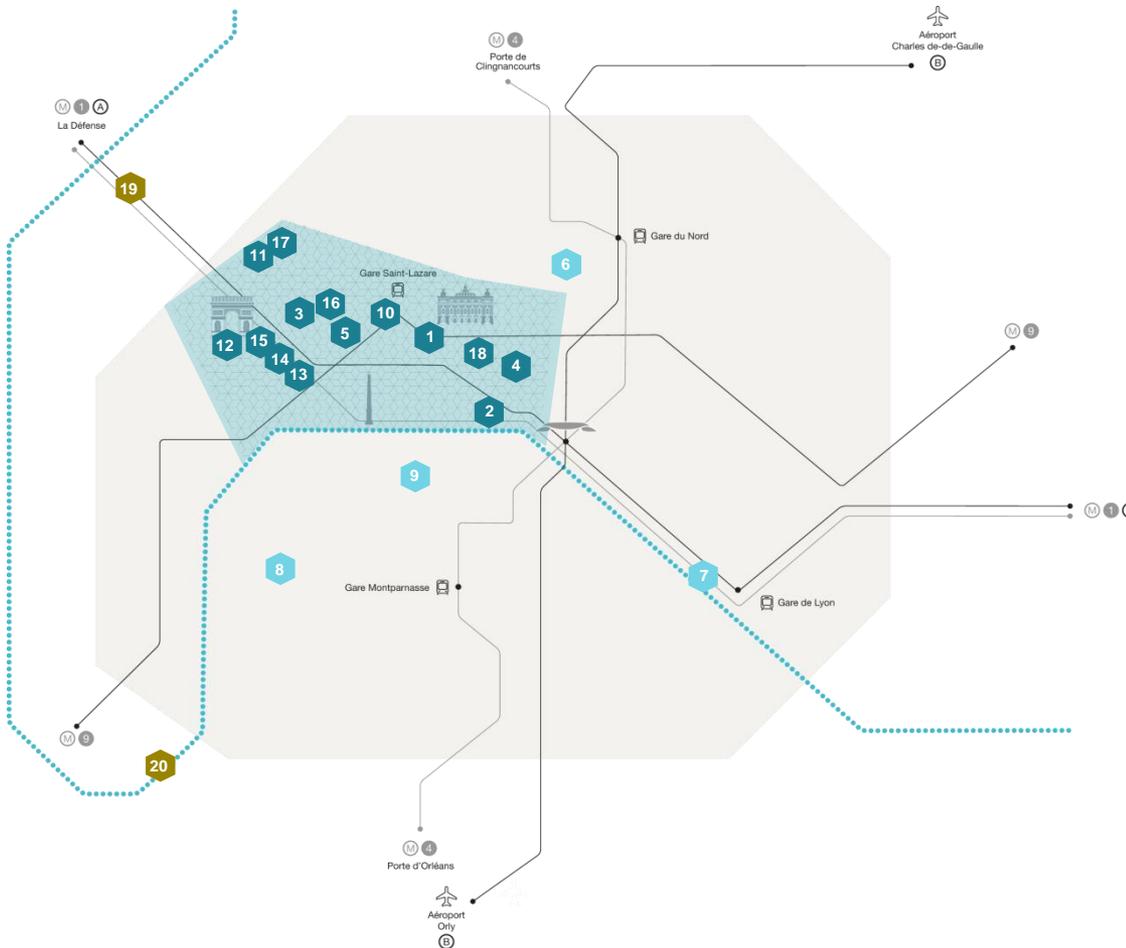
EPRA topped-up NIY : **3,2%**

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

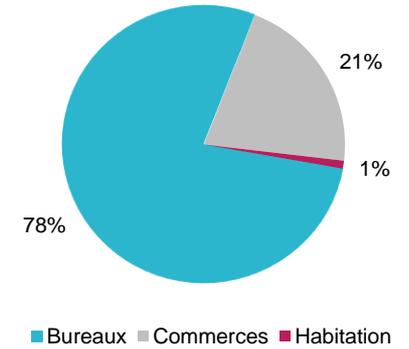
- Topped-up NIY Bureaux : **3,3%**
- Topped-up NIY Commerces : **2,8%**

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

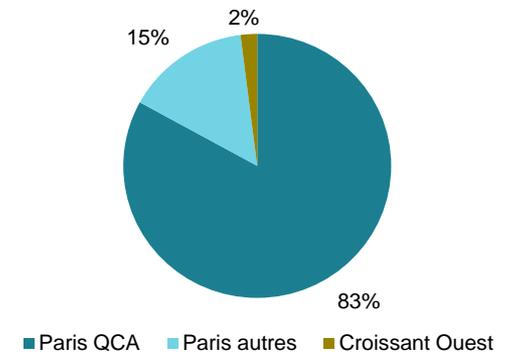
6 229 M€ de patrimoine concentré à 98% dans Paris et réparti comme suit :



Concentration sectorielle (en valeur)



Concentration géographique (en valeur)



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

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

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

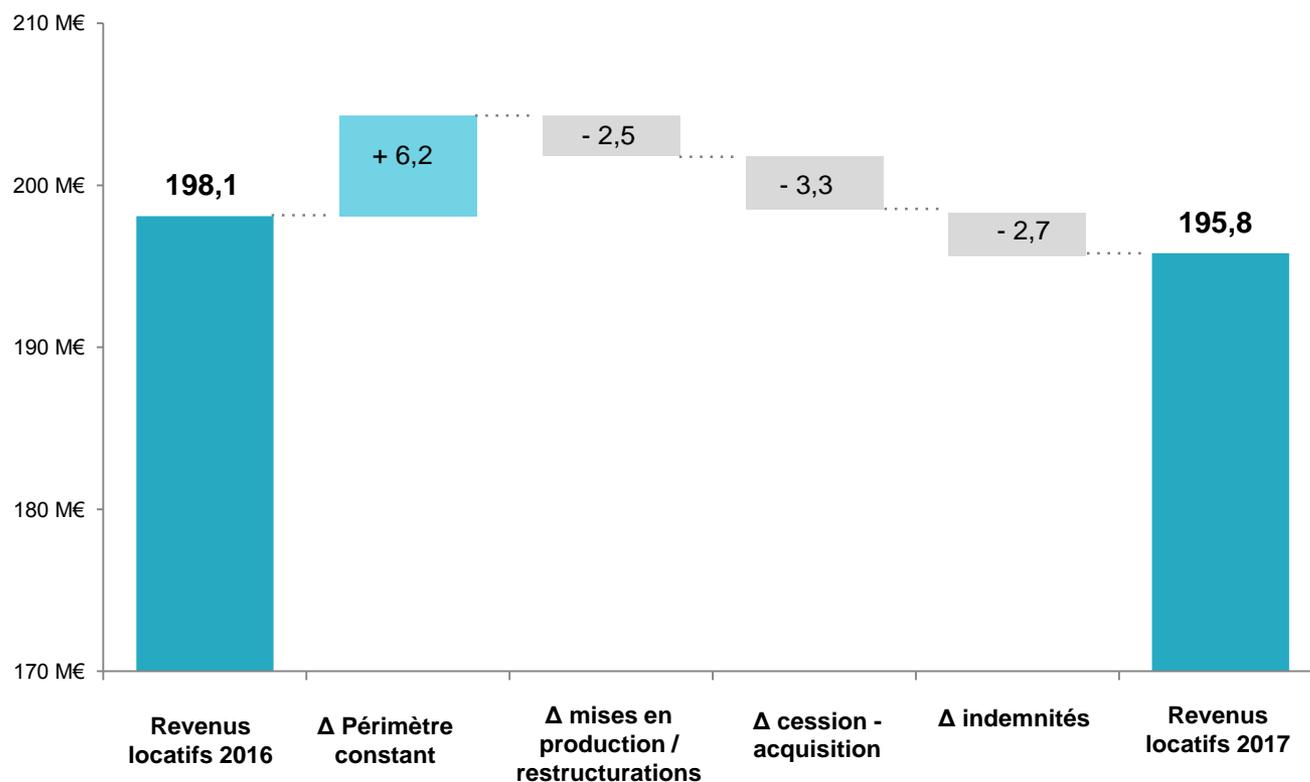
-  Paris QCA
-  Paris autres
-  Croissant Ouest

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

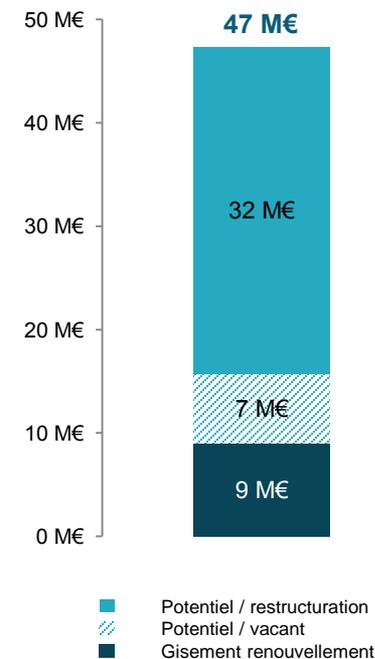
\* Surface projet : 24 000 m<sup>2</sup>

# 1 Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

## Evolution des revenus locatifs sur l'année 2017 : + 3,6% à périmètre constant



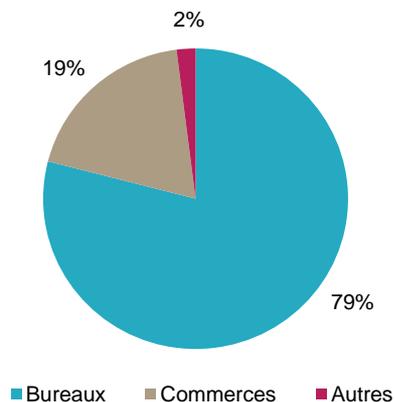
### Potentiel de loyers (Données consolidées 100%)



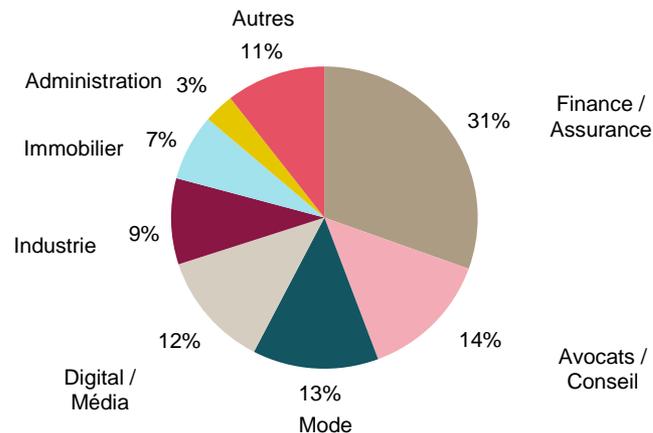
# 1 Répartition du revenu locatif

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

Revenus locatifs 2017 : 195,8 M€



Répartition par activité au 31/12/17



### FINANCE/ ASSURANCE



### AVOCATS/ CONSEIL



### MODE



### DIGITAL/ MEDIA



### PARAPUBLIC



### INDUSTRIE



### IMMOBILIER



### AUTRES



★ Nouveaux clients du portefeuille / signatures en 2017

# 1 Commercialisation locative bureaux

---

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

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

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

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

**14 %**

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

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

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

# 1 Commercialisation locative

## Baux majeurs signés en 2017

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



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

**wework**

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

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



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

**helvetia**

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

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



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

Calvin Klein

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

**Edouard Denis**

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

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



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

**KBL RICHELIEU**

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

**LEK**

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

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



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

**L'OCCITANE**  
EN PROVENCE

**PIERRE HERMÉ**  
PARIS

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

**Häagen-Dazs**

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

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



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

**CBRE**

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

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



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

**MIZUHO**

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

**harmonie**  
technologie

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

**WELLS FARGO**

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

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

# 1 Taux d'occupation

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

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

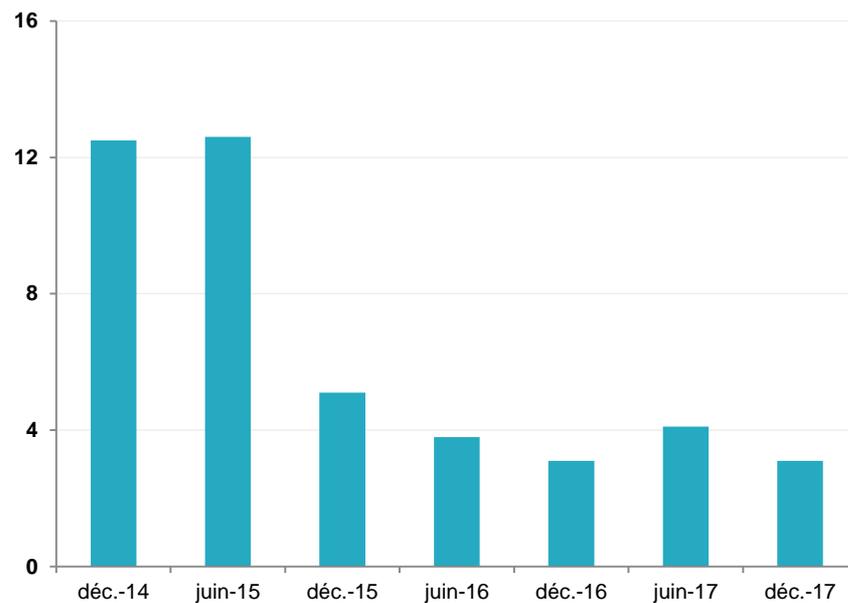
## Taux de vacance financière (EPRA)

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

### Évolution du taux d'occupation



### Vacance EPRA (1)



(1) : Part du groupe

# 1 Arbitrage : IN/OUT – Boulogne-Billancourt



**THOMSON**

Travaux  
et  
commercialisation



1921



1976



2000



2011



2015



2017



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

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

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

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

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

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

# 1 Arbitrage : IN/OUT – Boulogne-Billancourt

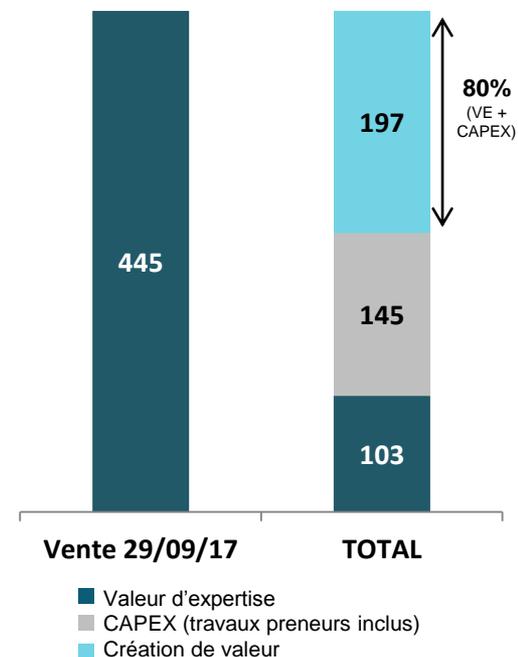


## Création de valeur

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

## Chiffres clés

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



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



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

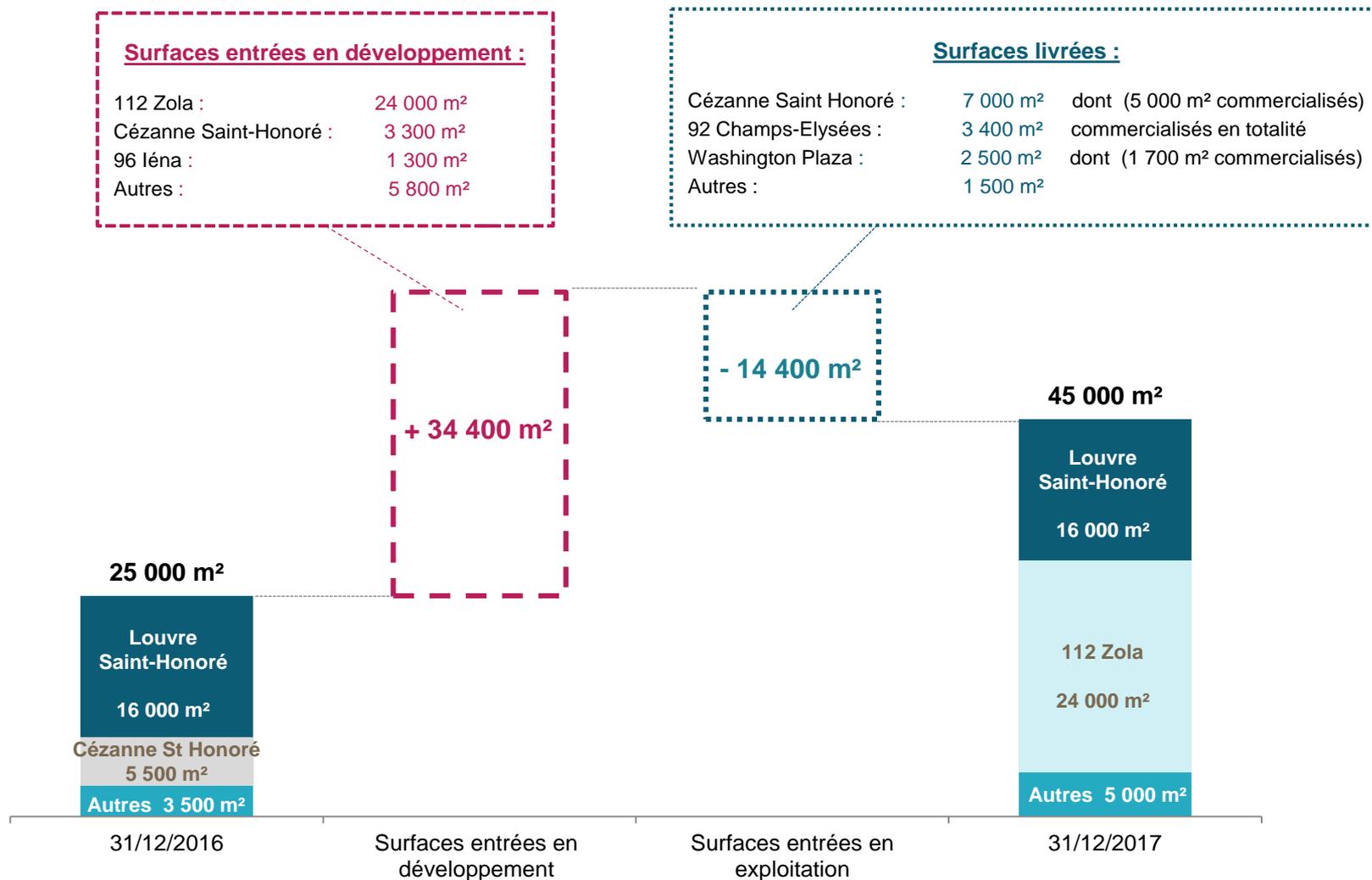
Potentiel de création de valeur significatif lié à un projet de restructuration d'envergure :

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

**ROI > 5%**

**TRI ≈ 7%**

# 1 Evolution du stock de surfaces en développement\*

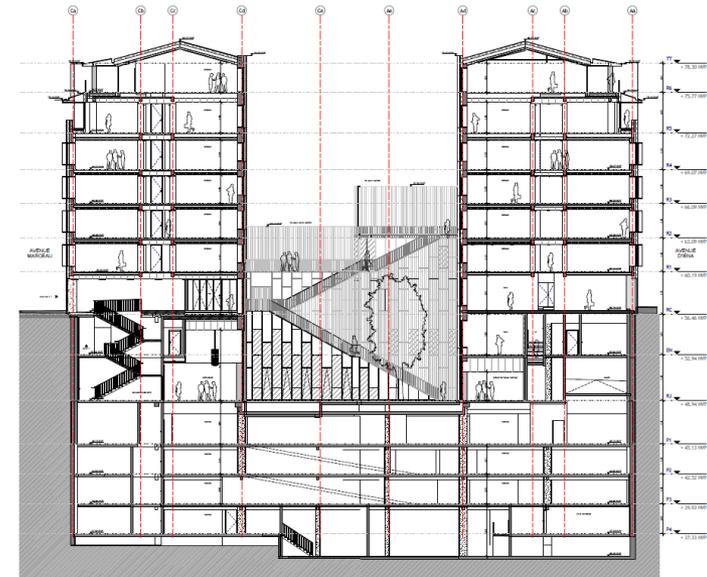
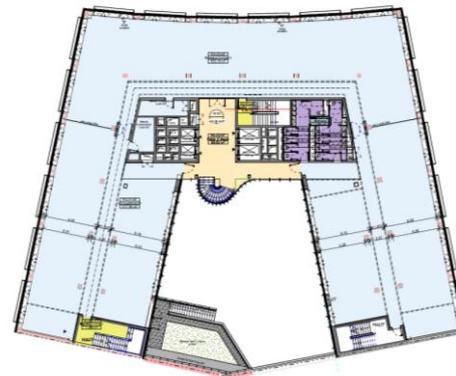
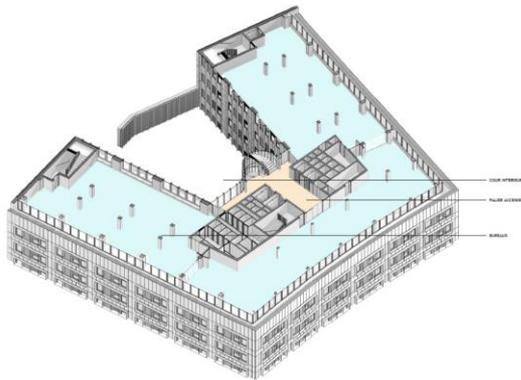


\* Part du Groupe

# 1 Développement : 96 IENA



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



# 1 Développement : Louvre Saint-Honoré



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

- Maitrise d'œuvre : B architecte

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



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

- PC / PCM délivrés

- Marketing et commercialisation en cours

- Travaux préparatoires lancés, déplacement du RIE

2017

2018

2019 / 2021

2022

Travaux préparatoires :  
étude de faisabilité / libérations  
de surfaces

Finalisation des phases  
préparatoires / administratives /  
commercialisation

Travaux

Livraison

# 1 Politique RSE SFL



BREEAM Award 2017  
« Corporate Investment in Responsible Real Estate »



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

- **100 %** des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use international (BIU)
- Triple accréditation des grands projets de restructurations récemment livrés
  - BREEAM® New Construction
  - LEED®
  - HQE®
- Label « **Green Star** » du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) depuis 2014.

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



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



## SFL acteur durable de l'immobilier



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

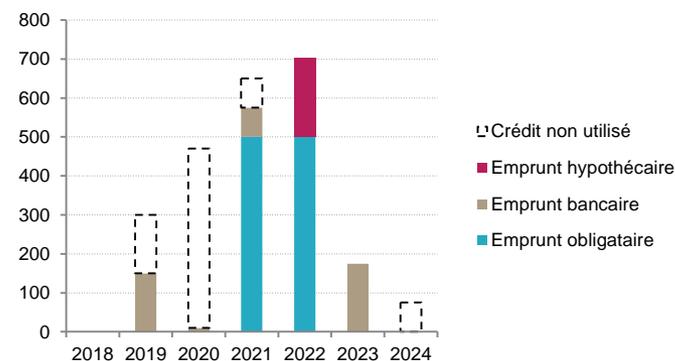
SFL depuis sa fondation en 1879 à ce jour.

# 1 Structure de l'endettement consolidé

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

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

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



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

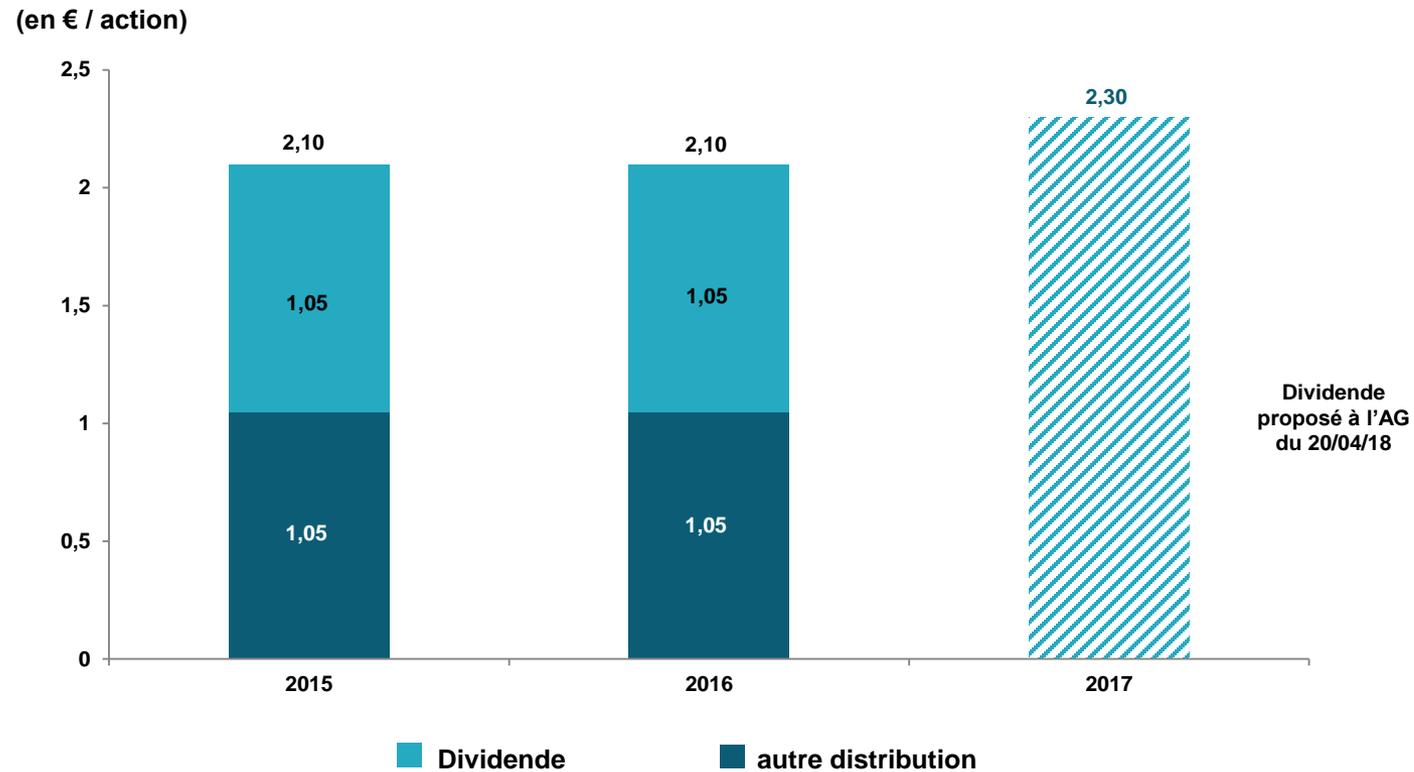
**Deux nouvelles lignes bancaire  
d'un montant global de 250 M€  
sur 6 et 7 ans**

# 1 Chiffres clés

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

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

# 1 Dividende par action





# 2

---

## Questions / Réponses



# 3

---

## **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**

# 3<sup>1<sup>ère</sup></sup> résolution ordinaire

---

**Approbation des comptes annuels  
de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

Bénéfice : 272 390 385,35 €

# 3 2<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Approbation des comptes consolidés  
de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

Bénéfice (part du Groupe) : 685 284 milliers €

# 3 3<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

## Affectation du résultat et Fixation du dividende

Bénéfice comptable	:	272 390 385,35 €
Report à nouveau	:	<u>343 032,90 €</u>
<b>Bénéfice distribuable</b>	:	<b>272 733 418,25 €</b>

**Fixation du dividende :**

- . **Montant net par action : 2,30 €**,
- . Date de détachement : 30 avril 2018
- . Date de mise en paiement : 3 mai 2018

### Affectation du montant global du dividende :

343 032,90 €	sur le compte « Report à nouveau », ramené à 0,00 €
<u>106 673 607,30 €</u>	sur le bénéfice distribuable
<b>107 016 640,20 €</b>	

# 3 4<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Madame Anne-Marie de CHALAMBERT,  
Administrateur**

# 3 5<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Madame Nuria OFERIL COLL,  
Administrateur**

# 3 6<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Madame Angels ARDERIU IBARS,  
Administrateur**

# 3 7<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Monsieur Ali BIN JASSIM AL THANI,  
Administrateur**

# 3 8<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Renouvellement du mandat de  
Monsieur Adnane MOUSANNIF,  
Administrateur**

# 3 9<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

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

# 3 10<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

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

# 3 11<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

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

# 3 12<sup>e</sup> 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**

# 3

## 13<sup>e</sup> 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**

# 3 14<sup>e</sup> 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

# 3 15<sup>e</sup> résolution ordinaire

---

**Pouvoirs en vue des formalités**



# 4



## **Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

# 4 1<sup>e</sup> résolution extraordinaire

---

**Autorisation donnée au Conseil d'administration  
pour réduire le capital  
par annulation d'actions auto-détenues**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Durée de l'autorisation : 18 mois

# 4 2<sup>e</sup> résolution extraordinaire

---

**Autorisation au Conseil d'administration  
à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société  
aux salariés et mandataires sociaux éligibles  
de SFL et / ou de ses filiales,  
avec renonciation au droit préférentiel de souscription des actionnaires**

Durée : 38 mois

Limitation du nombre d'actions attribuées gratuitement :  
1 % du capital  
(mandataires sociaux : 0,5 % du capital)

# 4 3<sup>e</sup> 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**

# 4 4<sup>e</sup> résolution extraordinaire

---

**Pouvoirs en vue des formalités**

