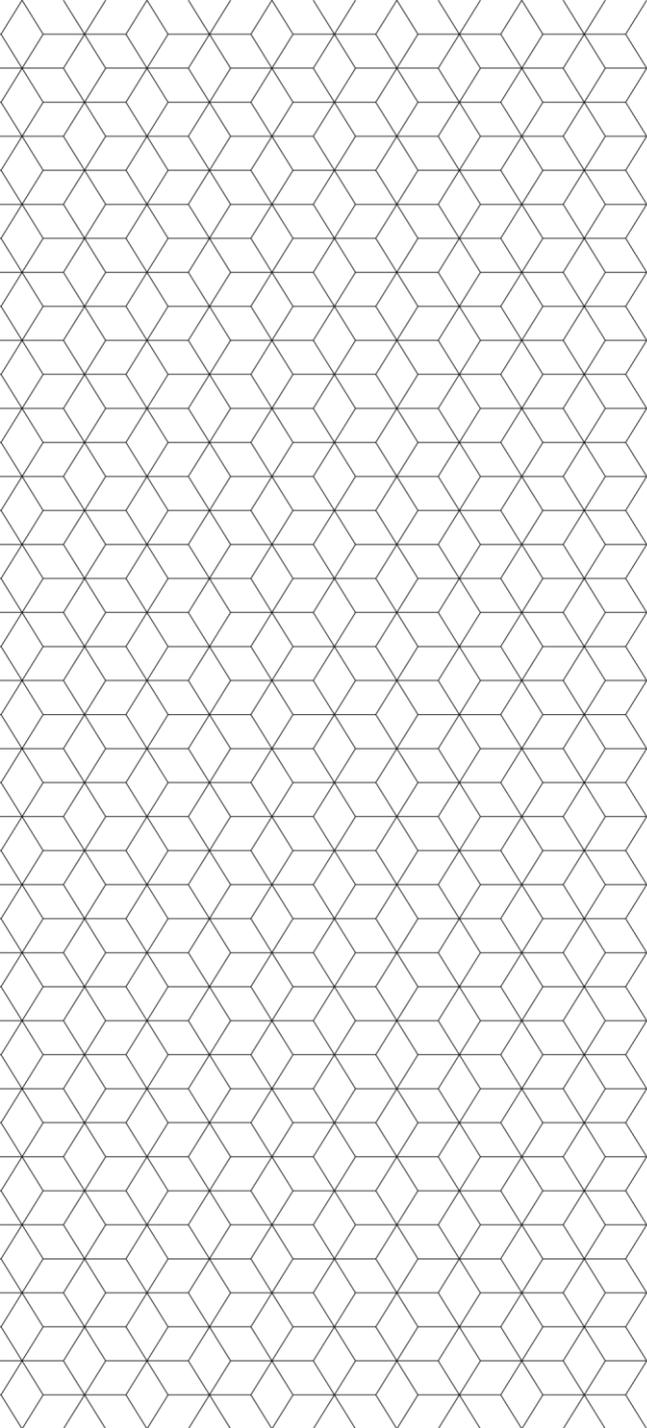


# Présentation des résultats semestriels 2020



# Sommaire

- 1 Points clés 1<sup>er</sup> semestre 2020**
- 2 Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2020**
- 3 Opérations patrimoniales**
- 4 Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2020**

**Annexes**



# 1

---

## Points clés 1<sup>er</sup> semestre 2020

# 1 Gestion de la crise sanitaire

---



## Mise en place rapide des mesures pour limiter les impacts de la crise sanitaire

- ◆ Maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine (100% des actifs bureaux)
- ◆ Fermeture des centres de conférence (Edouard VII et #cloud.paris) et de l'hôtel Indigo (Edouard VII)
- ◆ Application des mesures gouvernementales concernant les petits commerces (<1%)
- ◆ Gestion proactive des demandes clients
- ◆ Formalisation et signature des accords avec les entreprises générales de construction sur les principaux projets en cours
- ◆ Activité commerciale ralentie mais impacts limités (peu de surfaces vacantes)
- ◆ Renforcement de la liquidité financière
- ◆ Ajustement des hypothèses des experts sur la valorisation du portefeuille d'actifs (notamment en commerce).



**Très forte résilience du positionnement stratégique de SFL**

# 1 Faits marquants du S1 2020

---



## COMMERCIALISATION

- ≈ 16 000 m<sup>2</sup> loués sur le semestre
- ≈ 10 M€/an loyers
- 8,3 années d'engagements fermes signés
- 867 €/m<sup>2</sup> HT loyer facial moyen bureaux



## DEVELOPPEMENT

- Louvre Saint-Honoré (19 000 m<sup>2</sup>) :
  - Lancement des travaux de curage & désamiantage (phase I)
- Biome (24 500 m<sup>2</sup>) :
  - Reprise rapide des travaux suite à interruption Covid-19
  - Achèvement des travaux de déconstruction
- 83 Marceau (9 600 m<sup>2</sup>) :
  - Signature d'un BEFA avec Goldman Sachs sur plus de 80% des surfaces bureaux
  - Reprise des travaux de construction de gros œuvre et intégration des demandes GS



## FINANCEMENT

- Nouvelle émission obligataire : 500 M€ (7 ans, 1.5%)
- Signature crédit revolving : 150 M€ (5 ans)
- Coût moyen dette : 1,5%

# 1 Indicateurs clés



## Compte de résultat

- Revenus locatifs : **91,2 M€** (-6,9%)
- Résultat net récurrent pdG : **50,1 M€** (-12,5%)
- Résultat net pdG : **113,7 M€**

## Bilan

- Valeur du patrimoine HD : **7 239 M€** (+1,1%)
- ANNNR EPRA : **4 452 M€** (-0,2%) (+8,5% sur 12 mois)  
soit **95,7 € / action**

## Activité

- Loyer facial moyen bureaux : **680 €/m<sup>2</sup>/an**
- Maturité des baux : **6,5 ans**
- Taux d'occupation physique : **95,0%**
- EPRA Vacancy rate : **4,5%**

## Dette

- Maturité moyenne : **4,7 ans**
- Coût moyen spot : **1,5%**
- Loan To Value : **24,3%**
- ICR : **5,6x**

# 1 Indicateurs de Performance EPRA



	S1 2020	S1 2019
EPRA Earnings / share	50,1 M€ 1,08 €	57,2 M€ 1,23 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	16,1%	13,2%
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	14,3%	12,5%



	30/06/2020	31/12/2019
EPRA NAV / share	4 606 M€ 99,0 €	4 623 M€ 99,4 €
EPRA NNAV / share	4 452 M€ 95,7 €	4 461 M€ 95,9 €
EPRA Net Initial Yield	2,6%	2,7%
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,0%	3,0%
EPRA Vacancy rate	4,5%	1,6%

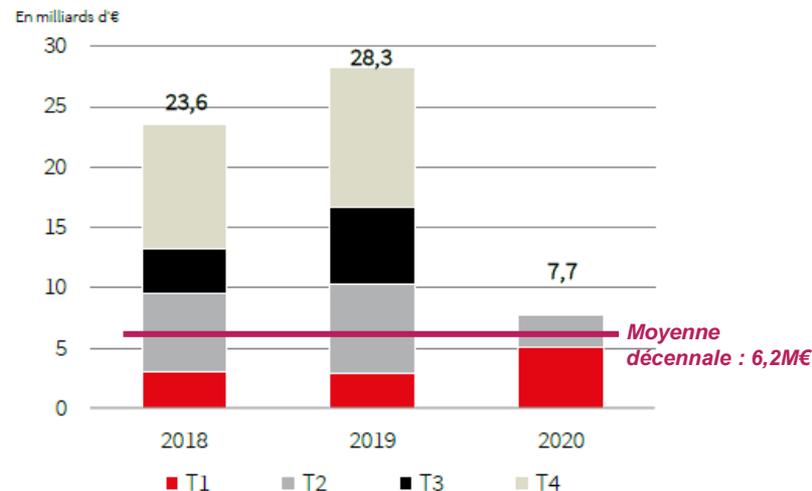


# 1 Marché de l'Investissement en Île-de-France au S1 2020

## Une performance satisfaisante compte-tenu du contexte actuel

- Volume **d'investissement global IDF à 7,7 Mds€**, soit une **baisse de 25%** en un an mais conservant un niveau d'activité de 25% supérieur à la moyenne décennale
  - *Le marché a été porté par un excellent T1 2020, le confinement ayant très durement impacté le 2<sup>e</sup> trimestre (2,6 Mds€ engagés seulement soit -64% en un an)*
  - *Le recul est moins net à l'échelle nationale avec 12,3 Mds€ investis au S1 2020 soit un ralentissement de l'activité de 11%*
- Avec 6 Mds€ d'engagements, **les bureaux restent majoritaires (78% du marché)** alors que les volumes investis en commerce et en logistique connaissent une hausse marquée (respectivement 1,1 Mds€ et 460 M€)
- Les volumes sont en baisse sur tous les segments de montant excepté celui **des 100 à 300 M€** sur lequel 3,4 Mds€ ont été investis (+21% par rapport à 2019)
- Le Croissant Ouest a été le marché le plus dynamique du 1<sup>er</sup> semestre avec un volume record de 1,9 Mds€ suivi, **en 2<sup>e</sup> position de Paris QCA (1,6 Mds€)**
  - *Absence de transaction enregistrée à La Défense*
- La part des **investisseurs français** augmente à **69%** (versus 64% en 2019), hausse due en grande partie à l'absence des investisseurs asiatiques sur ce semestre
- Les taux de rendement prime bureaux** sur les transactions enregistrées sont restés **stables à 2,75%**, maintenant une **prime de risque historiquement élevée** (280 bps)

## Volumes investis en IDF



Source JLL / Immostat

## Quelques transactions majeures enregistrées au S1



33 000 m<sup>2</sup>  
422 M€ / 3,60%  
Vendeur : Axa  
Acquéreur : CNP



50 000 m<sup>2</sup>  
222 M€ / n.a.  
Vendeur : Quartus / Europequipements  
Acquéreur : Ivanhoé Cambridge



10 000 m<sup>2</sup>  
226 M€ / 2,60%  
Vendeur : Société Générale  
Acquéreur : Aviva



7 600 m<sup>2</sup>  
190 M€ / n.a.  
Vendeur : Foncière du Triangle d'Or  
Acquéreur : Crédit Suisse



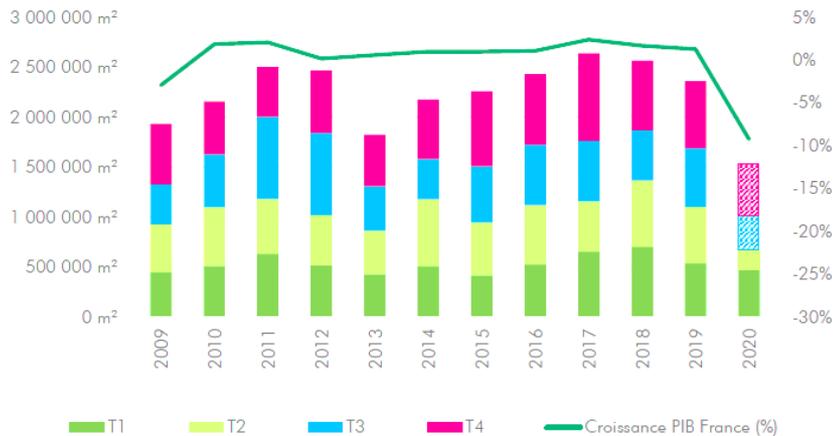
36 000 m<sup>2</sup>  
500 M€ / 3,65%  
Vendeur : BNP Paribas RE  
Acquéreur : ACM / CDC



54% des parts de 5 centres commerciaux  
1,1 Mds€ / 5,50%  
Vendeur : URW  
Acquéreur : Predica / La Française AM

# 1 Marché locatif en Île-de-France au S1 2020

## Demande placée en IDF



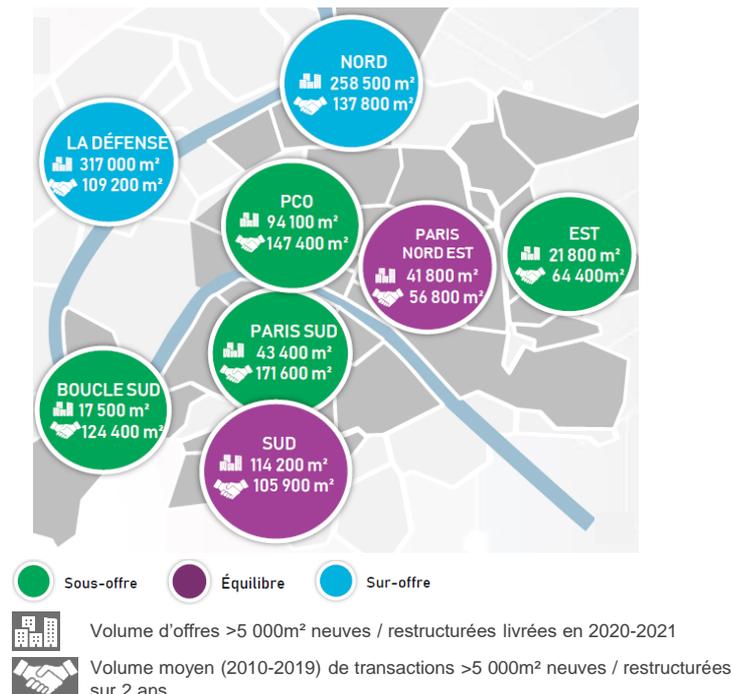
## Demande placée : un premier semestre très perturbé

- 667 500 m<sup>2</sup> placés en IDF (-40% par rapport à S12019 et à la moyenne décennale)
  - Dont 126 000 m<sup>2</sup> loués par Total sur The Link (La Défense)
  - Et 197 500 m<sup>2</sup> placés au 2<sup>e</sup> trimestre (-65% vs moyenne décennale)
  - Prévision pour 2020 : entre 1,3M et 1,5M m<sup>2</sup>
- Tous les segments de surfaces sont en net recul et plus particulièrement les grandes surfaces
  - hors la transaction Total, le segment >5.000 m<sup>2</sup> serait en baisse nette de 75% (-40% avec cette transaction)
- Hors La Défense, tous les secteurs géographiques sont en baisse
  - Si le QCA a mieux résisté que les autres marchés parisiens, Paris enregistre un ralentissement plus fort que le reste de l'IDF (-48%), mais l'offre y est très faible
- Le loyer prime se maintient à 870 €/m<sup>2</sup> grâce à plusieurs transactions d'envergure dans Paris QCA

## Stock disponible : une résilience variable selon les secteurs

- La hausse de l'offre immédiate constatée au 1<sup>er</sup> trimestre se confirme : près de 3M m<sup>2</sup> disponibles (+10% en 10 mois), soit un taux de vacance de 5,5% (versus 4,9% au T4 2019)
- Compte tenu des différences dans le nombre des livraisons ces 2 prochaines années, les segments de marché présentent des capacités de résilience distinctes :
  - Paris en sous-offre a l'habitude d'absorber des volumes de surfaces bien supérieurs aux livraisons de m<sup>2</sup> neufs ou restructurés prévues en 2020 et 2021 ce qui devrait permettre de conserver de niveaux de loyer élevés
  - La Défense et la Première Couronne Nord en suroffre vont connaître une situation d'offre quasi-inédite dont les effets se feront sentir sur plusieurs années

## Equilibres et tensions sur les marchés d'IDF

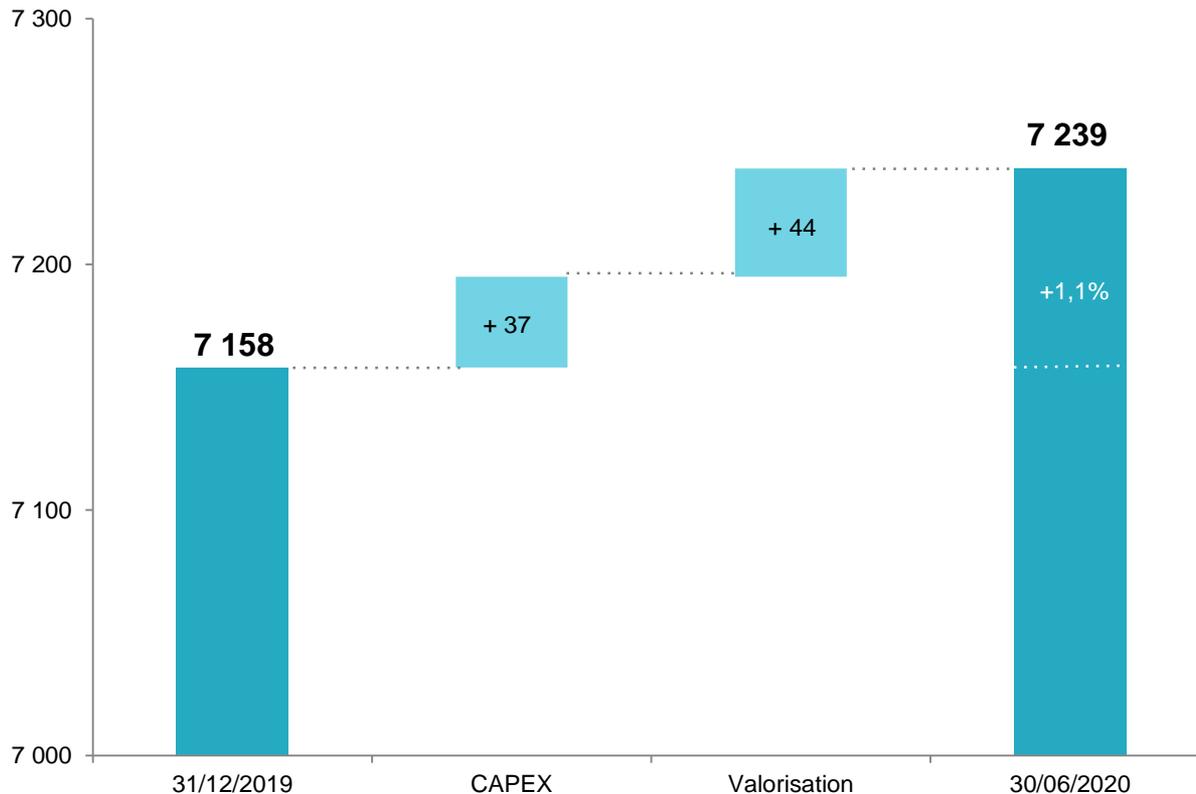


Source : CBRE / Immostat

# 1 Évolution de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine consolidé est en progression de **+1,1%** sur 6 mois :  
**7 239 M€ hors droits - 7 715 M€ droits inclus**

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m<sup>2</sup> : **19 179 € / m<sup>2</sup> HD**

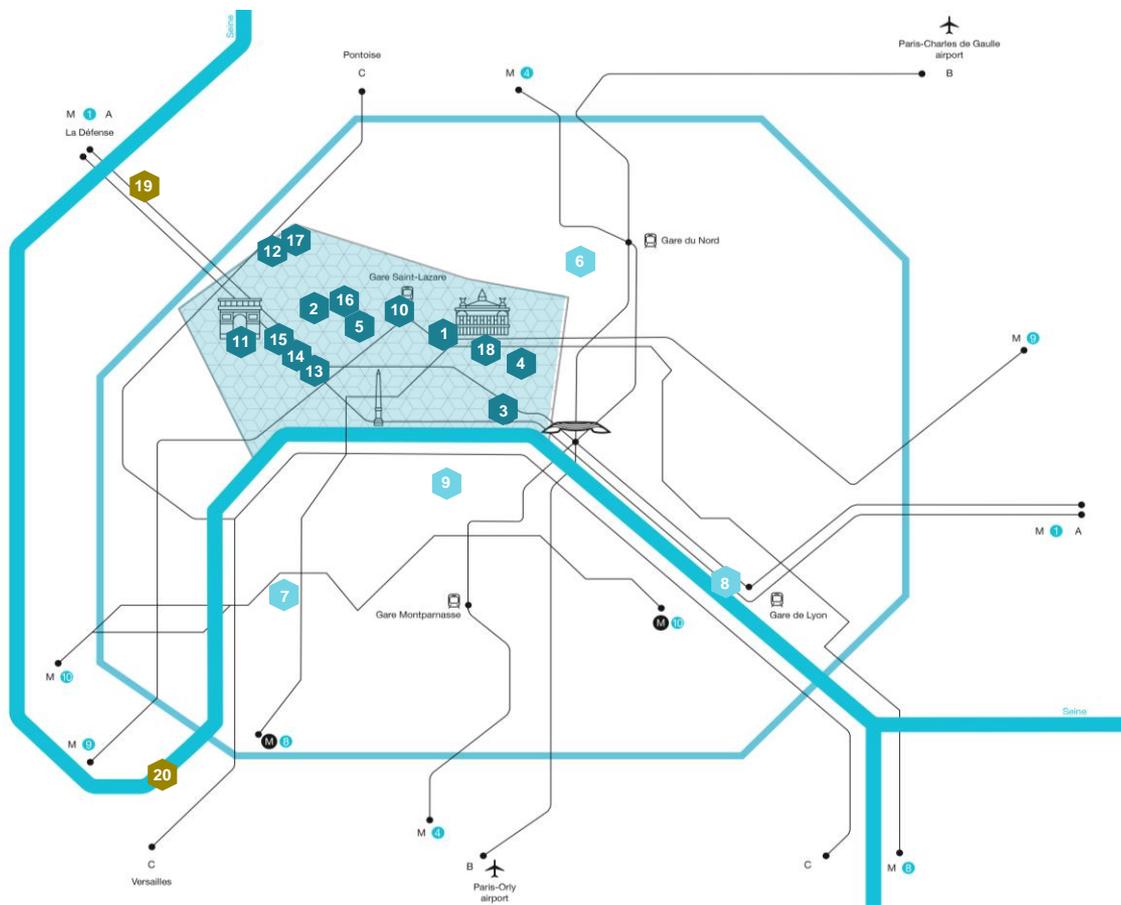
EPRA topped-up NIY : **3,0%**

(3,0% au 31/12/2019)

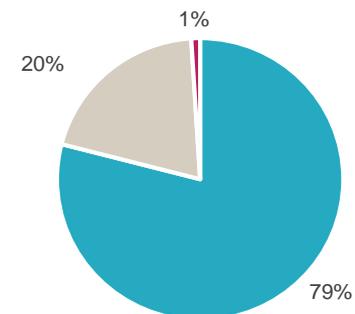
- Topped-up NIY Bureaux : **3,1%**
- Topped-up NIY Commerces : **2,6%**

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

7 239 M€ de patrimoine concentré à 98,5% dans Paris et réparti comme suit :

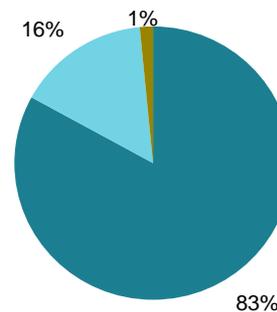


Concentration sectorielle (en valeur)



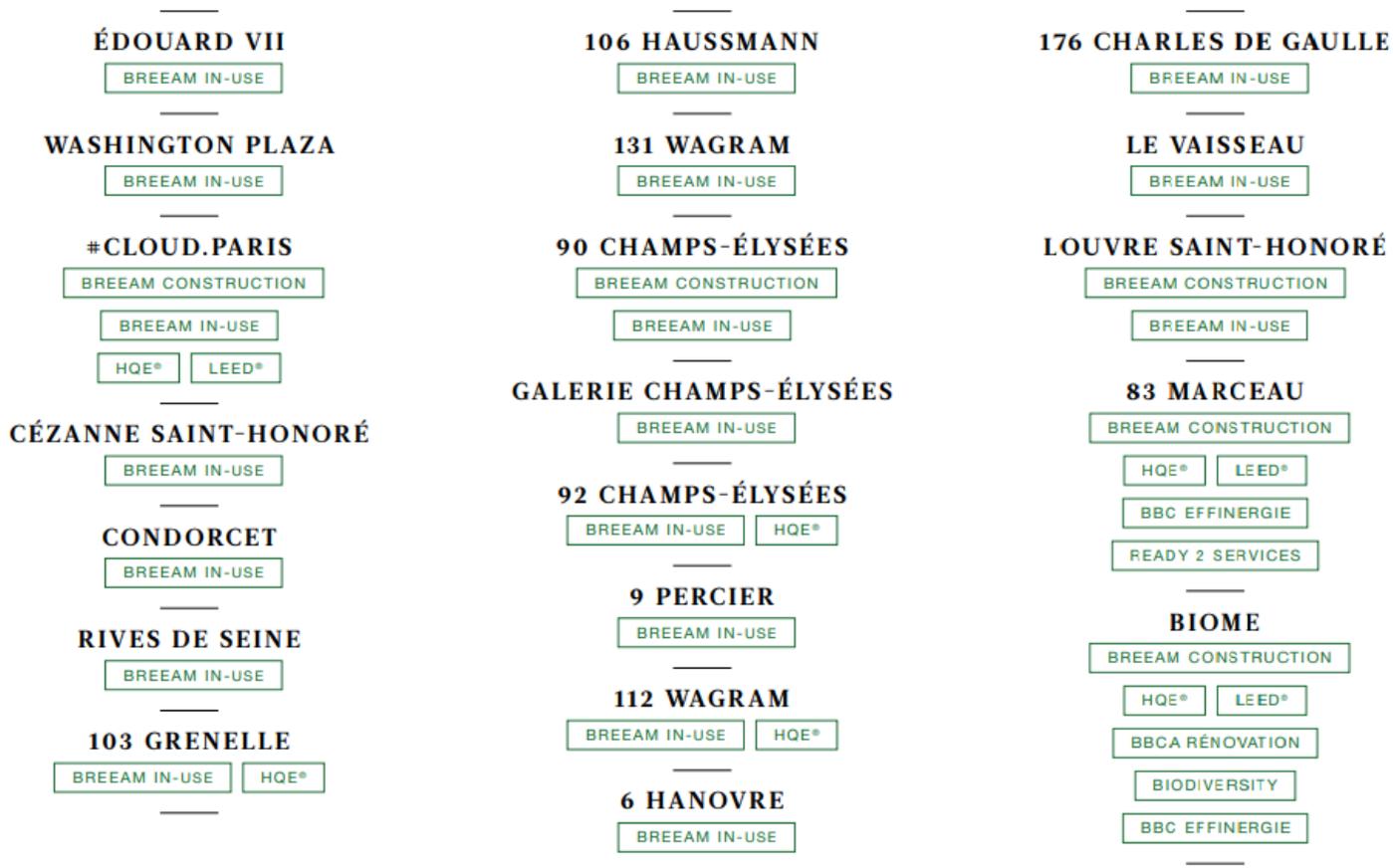
■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

Concentration géographique (en valeur)



■ Paris QCA ■ Paris autres ■ Croissant Ouest

## Certifications et labels 100% du patrimoine certifié



# 1 Impacts crise sanitaire au 30/06/20 (1/2)



## ◆ Gestion des actifs :

- ◆ Maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine (100% des actifs bureaux). Fermeture partielle des services (restauration, conciergerie...)
- ◆ Mise en place mesures sanitaires requises dans parties communes des immeubles
- ◆ Audit Veritas conformité des mesures de précaution covid 19 sur nos 7 principaux centres d'affaires
- ◆ Fermeture centres de conférence Edouard VII et #cloud.paris, Hôtel Indigo (Edouard VII)

## ◆ Gestion clients :

- ◆ Application mesures gouvernementales TPE
- ◆ Traitement individualisé des demandes spécifiques (notamment étalement de paiement)

## ◆ Impact revenus locatifs au S1 2020 :

- ◆ Abandon de loyers : - 0,8 M€
- ◆ Perte de revenus sur Hôtel Indigo, centres de conférence, Parking Edouard VII : -2,9 M€ brut / -1,7 M€ net

# 1 Impacts crise sanitaire au 30/06/20 (2/2)



- ◆ Chantiers grands projets :
  - ◆ Interruption environ 2 mois (mi mars – mi mai) ; reprise progressive 1 mois (mi juin)
  - ◆ Impact sur délais à la livraison : 3 à 6 mois
  
- ◆ Activité commerciale ralentie :
  - ◆ Peu de vacance immédiate dans le patrimoine
  - ◆ Capacité à précommercialiser environ 80% bureaux 83 Marceau (BEFA Goldman Sachs)
  - ◆ Futurs grands enjeux S2 2021/2022
  
- ◆ Une approche citoyenne :
  - ◆ 100% du personnel SFL en télétravail dès le 17/03/20, 100% opérationnel. Retour progressif en présentiel depuis le 02/06/20
  - ◆ Don de 550 000 € à la fondation de France
  - ◆ Mise à disposition d'un actif disponible auprès du Ministère pour les besoins de la crise sanitaire



**Impacts maîtrisés grâce au positionnement stratégique et au faible endettement de la société**



# 2

---

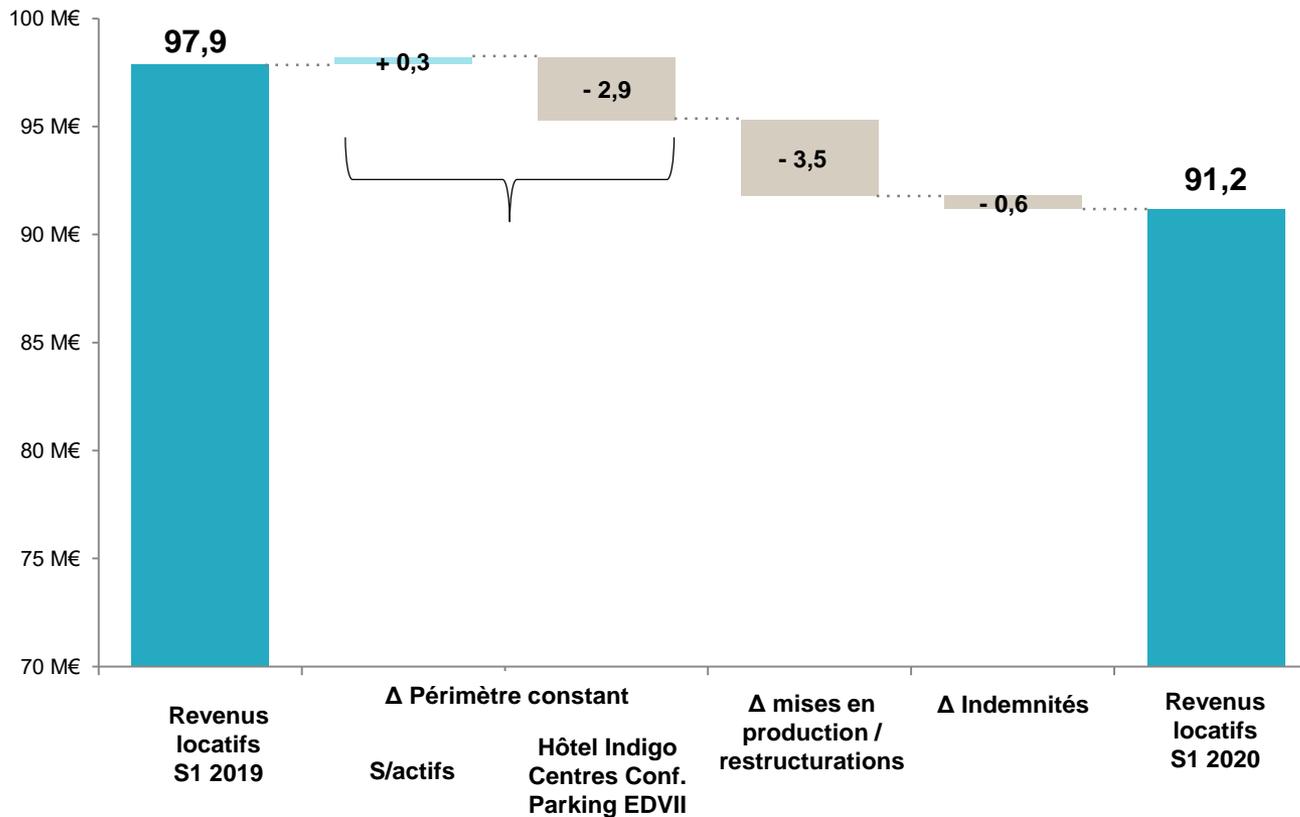
## **Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2020**

# 2

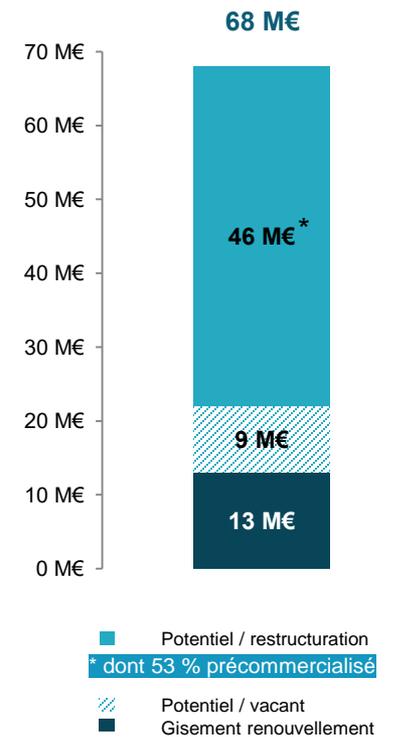
## Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

### Evolution des revenus locatifs au 30/06/20 :

stable à périmètre constant (hors Hôtel Indigo, Centres de conférences, Parking Edouard VII)



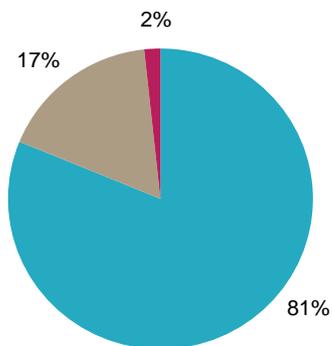
**Potentiel de loyers**  
(Données consolidées 100% au 30/06/20)



# 2 Répartition du revenu locatif

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

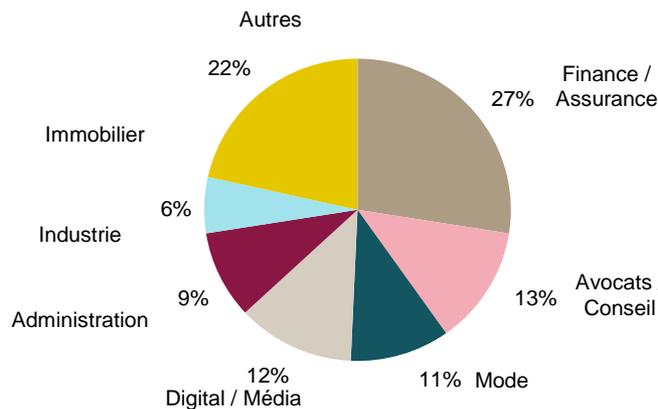
Revenus locatifs S1 2020 : 91,2 M€



■ Bureaux ■ Commerces ■ Autres

FINANCE/ ASSURANCE	AVOCATS/ CONSEIL	MODE
CANDRIAM INVESTORS GROUP A NEW YORK LIFE COMPANY	ashurst	BOSS HUGO BOSS
COMGEST	FINASTRA	FAST RETAILING
EXANE	SIMON • KUCHER	H&M
Goldman Sachs	McKinsey&Company	ZARA
KBL RICHELIEU		
NATIXIS		
WELLS FARGO		

Répartition par activité au 30/06/20

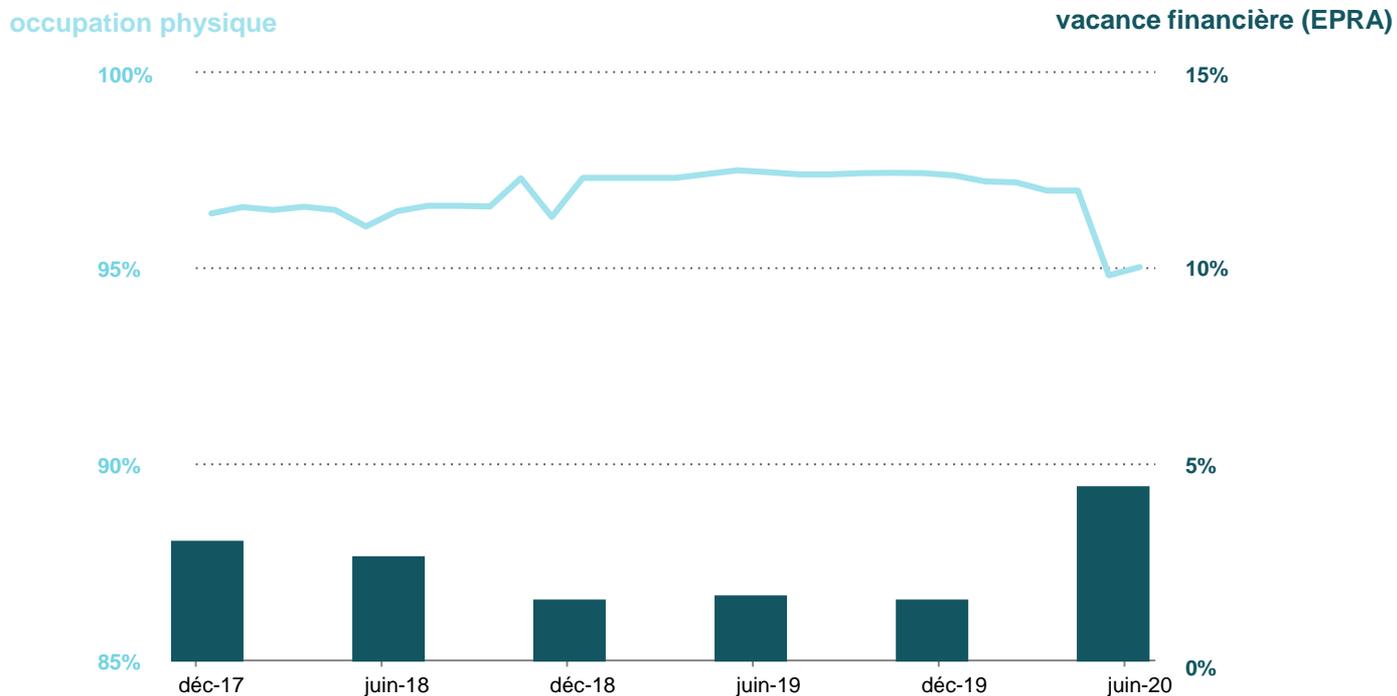


DIGITAL/ MEDIA	INDUSTRIE	IMMOBILIER	AUTRES
Bla BlaCar	Constellium	CBRE	Cartier
facebook	COTY	KLEPIERRE	GRUPE ADP
HUAWEI	FONDATION EDF	QUARTUS ET LA VILLE SE PARTAGE	L'OLYMPIA BRUNO COQUATRIX
Lagardère	GRDF GAS RESAU DISTRIBUTION FRANCE	SwissLife Asset Managers	L'OCCITANE EN PROVENCE
TV5MONDE	LUXOTICA	wework	PIERRE HERMÉ PARIS
	Mylan		Manpower

## 2 Taux d'occupation au 30/06/20

**Taux d'occupation physique : 95,0%<sup>(1)</sup>**  
(vs 97,4% au 31/12/19)

**Taux de vacance financière (EPRA) : 4,5%<sup>(1)</sup>**  
(vs 1,6% au 31/12/19)



(1) : Part du groupe

# 2 Taux d'occupation physique moyen à 95% hors pipeline

Washington Plaza  
Paris 8

100%  
occupé



#Cloud.paris  
Paris 2

100%  
occupé



Cézanne Saint-Honoré  
Paris 8

99%  
occupé



108 Wagram  
Paris 17

100%  
occupé



90 Champs-Élysées  
Paris 8



Rives de Seine  
Paris 12

100%  
occupé



103 Grenelle  
Paris 7

66%  
occupé



131 Wagram  
Paris 17

100%  
occupé



9 Percier  
Paris 8

100%  
occupé



Edouard VII  
Paris 9

99%  
occupé



Louvre Saint-Honoré - Bureaux  
Paris 1

100%  
occupé



92 Champs-Élysées  
Paris 8

100%  
occupé



176 Charles de Gaulle  
Neuilly-Sur-Seine

88%  
occupé



Le Vaisseau  
Issy-Les-Moulineaux

0%  
occupé



Condorcet  
Paris 9

100%  
occupé



9 Percier  
Paris 9

100%  
occupé



6 Hanovre  
Paris 2

100%  
occupé



Galerie Des Champs  
Paris 8

99%  
occupé



83 Marceau  
Paris 16

72%  
Precomm



Biome  
Paris 15

0%  
Precomm



Louvre Saint-Honoré - Commerce  
Paris 1

100%  
Precomm



Surfaces en exploitation

Pipelines

## 2 Commercialisation locative S1 2020

---

◆ **≈ 16 000 m<sup>2</sup>** Surfaces commercialisées

◆ **10 M€ ht/hc** Montant global des loyers faciaux

➔ **Dont surfaces bureaux ≈ 10 000 m<sup>2</sup>**

**867 €/m<sup>2</sup>** Loyer facial bureaux moyen

**754 €/m<sup>2</sup>** Loyer économique bureaux moyen

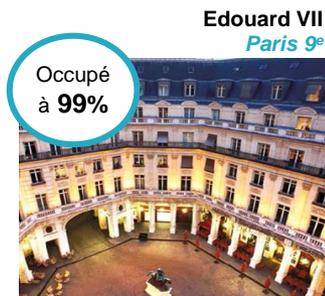
**8,3 années** Durée ferme moyenne des baux

**13 %\***

\* Taux d'accompagnement

# 2 Commercialisation locative et taux d'occupation

## Principales signatures au S1 2020



**LYMPIA**  
BRUNO COQUATRIX

**6 000 m<sup>2</sup>**  
Signature 06/2020  
12 ans fermes



**Constellium**

**1 700 m<sup>2</sup>**  
Signature 05/2020  
9 ans fermes / 10 ans



**Goldman Sachs**

**6 500 m<sup>2</sup>**  
Signature 05/2020  
9 ans fermes / 12 ans



**CAPZA**

**700 m<sup>2</sup>**  
Signature 03/2020  
3/6/9 ans

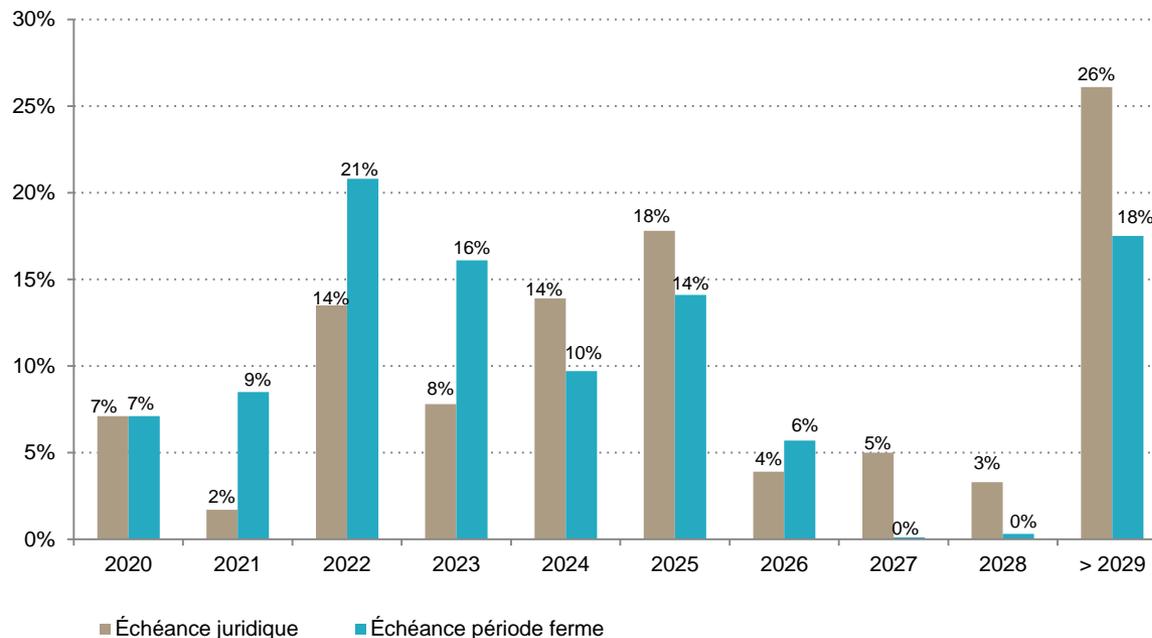


**SONY**

**1 000 m<sup>2</sup>**  
Signature 01/2020  
6 ans fermes / 9/10 ans

# 2 Maturité des baux

## Échéancier des baux commerciaux



**Loyer moyen bureaux SFL  
au 30/06/2020 :**

**680 € /m<sup>2</sup>/an**  
(vs 665 au 31/12/19)

**Maturité juridique<sup>(1)</sup>  
des baux :**

**6,5 ans**  
(vs 6,6 au 31/12/19)

**Période ferme  
des baux<sup>(2)</sup> :**

**5,3 ans**  
(vs 5,3 au 31/12/19)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2020, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2020, jusqu'à la fin de période ferme.



# 3



## Opérations patrimoniales

# 3 Louvre Saint-Honoré (commerces)

## I. Calendrier administratif

- Obtention du Permis de Construire le 27 mars 2019,
- Permis définitif depuis le 30 septembre 2019
- Obtention du PcM1 en juin 2020

## II. Calendrier opérationnel

### ▪ Réalisé :

- Lancement des travaux de curage et désamiantage (Phase I) en juin 2020 avec le groupement d'entreprises Neom/Petit (Vinci)
- Lancement des Etudes techniques à niveau PRO-DCE avec l'entreprise Petit (Vinci)
- Investigations en cours sur la reconnaissance des réseaux techniques et des conditions de maintien en exploitation du site

### ▪ A venir :

- Finalisation de la pose des installations de chantier
- Finalisation des études d'exécution et consultation
- Démarrage des travaux de démolition / reconstruction au T4 2020
- Durée de travaux prévisionnelle ≈ 40 mois (hors travaux Preneur Richemont 12 à 18 mois)

## III. Commercialisation

- Bail en Etat Futur d'Achèvement avec la SNC Cartier et Compagnie (Richemont) signé le 23 mai 2018
- Conditions suspensives levées

## IV. Indicateurs financiers

- TRI > 10 %
- ROI > 7 %



# 3 Louvre Saint-Honoré – installation chantier

---



# 3 Louvre Saint-Honoré

---



# 3 Biome

## I. Calendrier administratif

- Permis de Construire délivré le 22 mai 2018, devenu définitif
- Permis de Construire Modificatif obtenu le 21 mai 2019 et purgé de tout recours

## II. Calendrier opérationnel

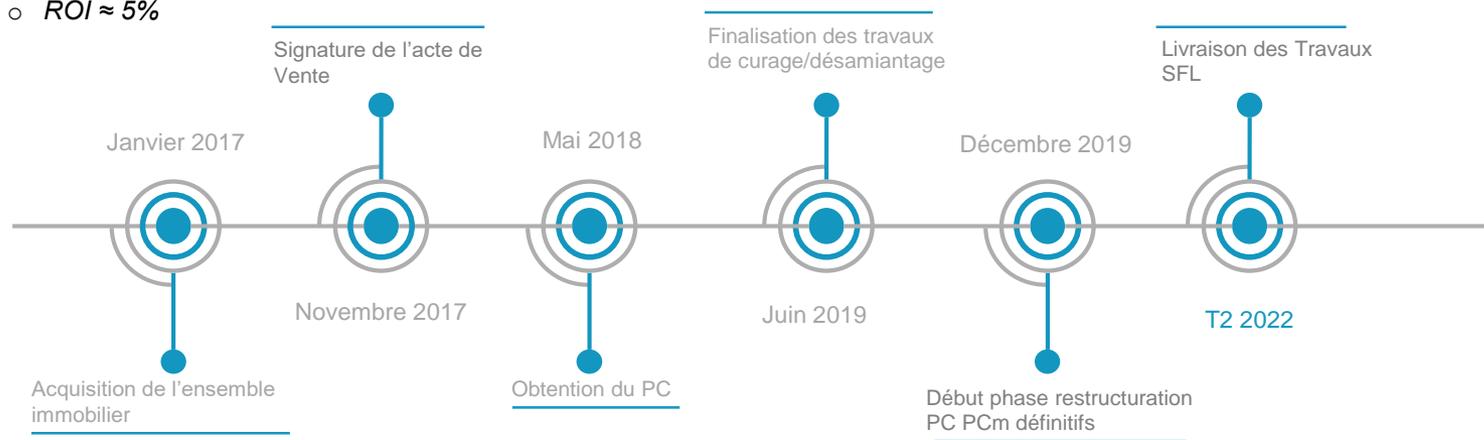
- Travaux de curage et désamiantage achevés le 20 juin 2019
- Désignation d'une Entreprise générale (Bouygues)
- Travaux de déconstruction achevés ; travaux de gros œuvre en cours

## III. Marketing et commercialisation

- Finalisation des outils Marketing (S1 2020)
- Désignation des brokers (BNP et CW)
- Lancement de la commercialisation à fin 2020

## III. Indicateurs financiers

- TRI > 7 %
- ROI ≈ 5%



# 3 Biome – Référence de Paris Rive Gauche

---



# 3 Biome – Référence de Paris Rive Gauche

---



# 3 Biome – Référence de Paris Rive Gauche



# 3 83 Marceau

## I. Calendrier administratif

- Permis de Construire délivré le 28 décembre 2017 et purgé de tout recours le 8 avril 2018
- PCM déposé en décembre 2019

## II. Calendrier opérationnel

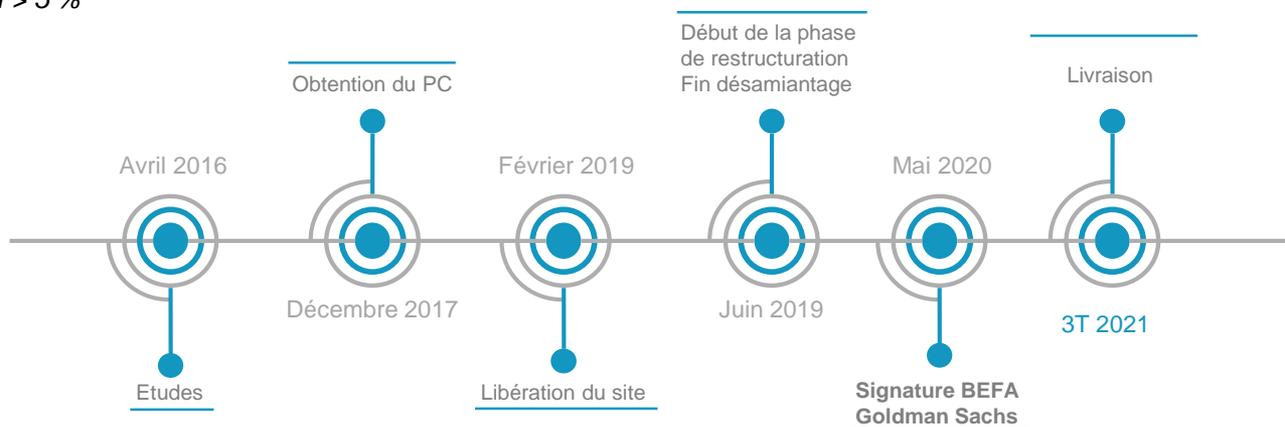
- Démarrage des travaux en juin 2019 suite à signature du marché EG avec Eiffage Construction
- Travaux de construction – Gros Œuvre en cours ; intégration des demandes FTM GS dans le marché

## III. Commercialisation locative

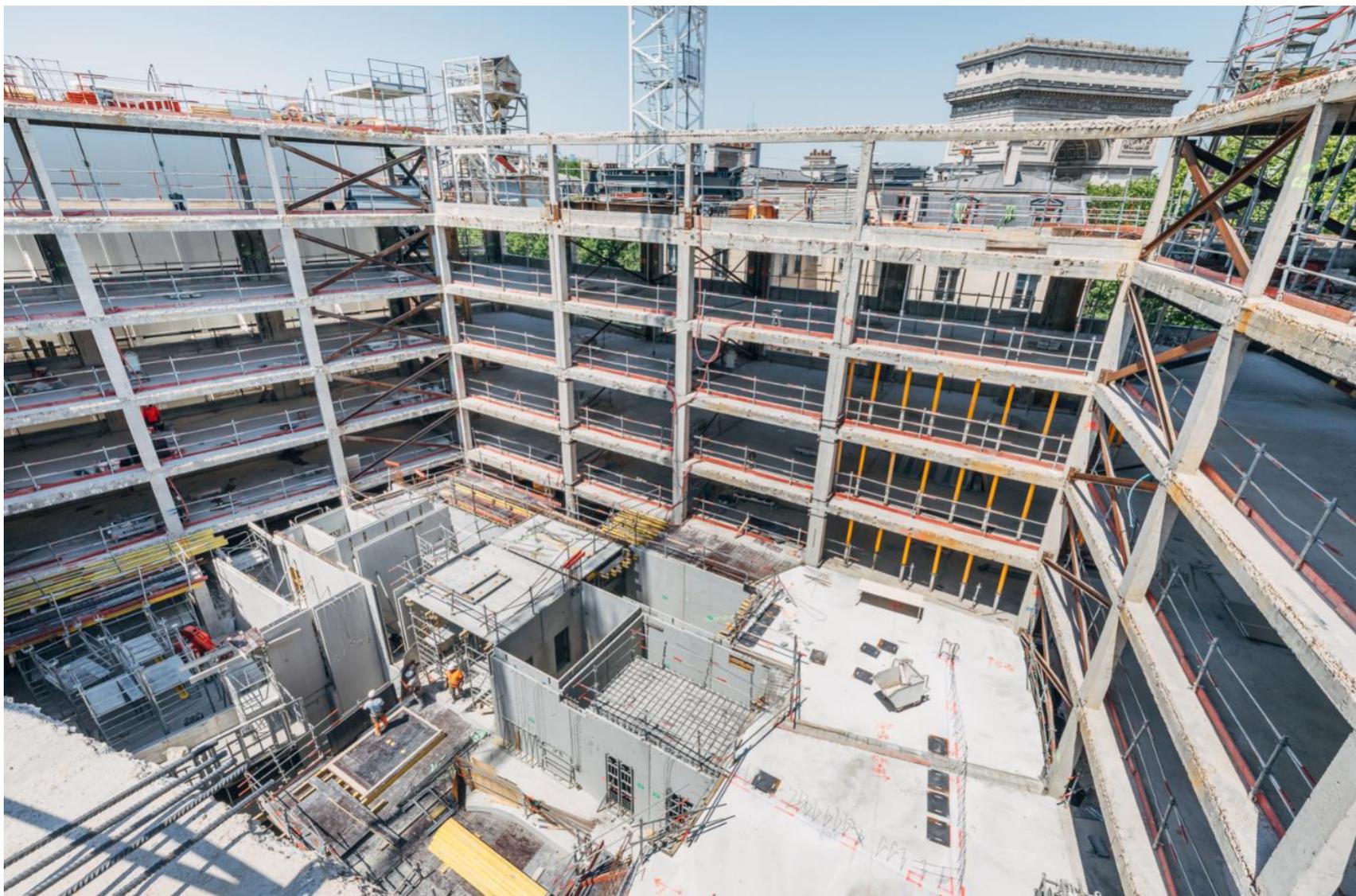
- Lancement de la commercialisation en mai 2019
- **29 mai : Signature d'un Bail en l'état futur d'achèvement avec Goldman Sachs sur plus de 80% des surfaces bureaux.**
- Commercialisation active du lot résiduel R+1 (1 427 m<sup>2</sup>)

## IV. Indicateurs financiers:

- TRI > 12 %
- ROI > 5 %



# 3 83 Marceau – immeuble iconique au cœur de Paris



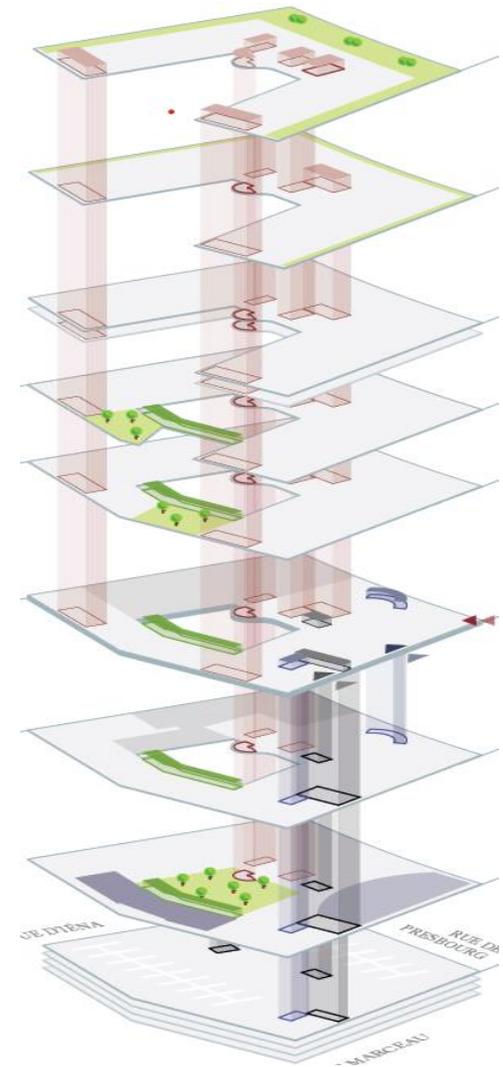
# 3 83 Marceau – immeuble iconique au cœur de Paris



# 3 83 Marceau - Goldman Sachs

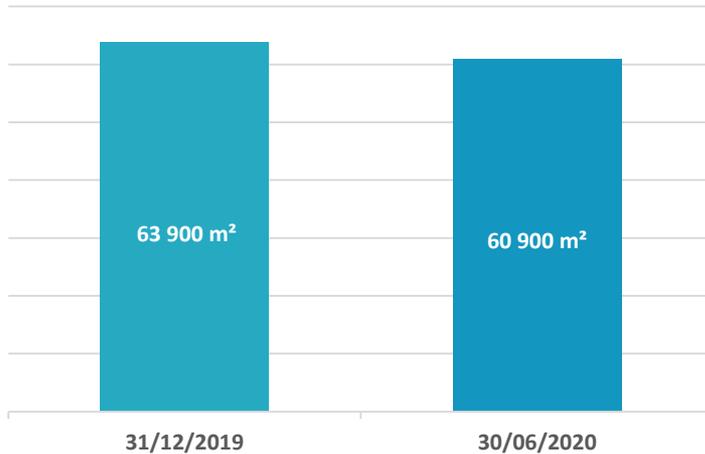
Goldman Sachs

- *Implantation du nouveau siège social européen (Europe continentale) de la banque d'affaire*
- *350 employés*
- *Taux de précomm. (yc CAIXA) à 72 %*



# 3 Surfaces en développement/ Pipelines

Stock\* en m<sup>2</sup>



Pipelines :

- 24 500 m<sup>2</sup> → Biome
- 19 000 m<sup>2</sup> → LSH
- 9 600 m<sup>2</sup> → 83 Marceau

Autres surfaces en développement :

- 3 600 m<sup>2</sup> → Edouard VII
- 2 300 m<sup>2</sup> → Washington Plaza
- 1 900 m<sup>2</sup> → Divers

7 800 m<sup>2</sup>

\* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

## KPIs Pipeline

Projets	Pc/ PcM	CAPEX restant (M€)	Livraison	ERV/ Loyer (M€)	Pré Comm
Louvre Saint-Honoré	✓	85 – 95	4T 2023	16	✓ (100 %)
Biome	✓	90 – 100	2T 2022	13 – 15	✗
Marceau	✓	30 – 35	3T 2021	8,5 – 9	✓ (72 %)
	✓	<b>210 – 230</b>	<b>2021 – 2023</b>	<b>37 – 40</b>	<b>(60 %)</b>



# 4



## Comptes & Résultats

# 4 Résultats au 30 juin 2020

En M€	S1 2020	S1 2019	Variation
Revenus locatifs	91,2	97,9	-6,9%
Charges immobilières nettes de récupération	-4,8	-5,3	
<b>Loyers nets</b>	<b>86,4</b>	<b>92,6</b>	<b>-6,6%</b>
Autres Revenus et produits	1,0	2,7	
Amortissements et Provisions	-1,3	-0,6	
Personnel et frais généraux	-11,4	-11,5	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>74,8</b>	<b>83,3</b>	<b>-10,1%</b>
Résultat des cessions	0,0	0,0	
Variation de valeur des immeubles	42,8	234,5	
Résultat financier	-13,7	-15,2	
Impôts	5,6	-17,2	
<b>Résultat net</b>	<b>109,5</b>	<b>285,4</b>	
Résultat des Minoritaires	4,2	-31,8	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>113,7</b>	<b>253,5</b>	
<b>Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>50,1</b>	<b>57,2</b>	<b>-12,5%</b>

# 4 Résultats net récurrent (EPRA earnings)

En M€	S1 2020		S1 2019		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	91,2	0	97,9	0	-6,9%
Charges immobilières nettes de récupération	-4,8	0	-5,3	0	
<b>Loyers nets</b>	<b>86,4</b>	<b>0</b>	<b>92,6</b>	<b>0</b>	<b>-6,6%</b>
Autres Revenus et produits	1,0	0	2,7	0	
Amortissements et Provisions	-1,3	0	-0,6	0	
Personnel et frais généraux	-11,4	0	-11,5	0	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>74,8</b>	<b>0</b>	<b>83,3</b>	<b>0</b>	<b>-10,1%</b>
Résultat des cessions	0	0	0	0	
Variation de valeur des immeubles	0	42,8	0	234,5	
Résultat financier	-13,5	-0,2	-13,2	-2,1	2,8%
Impôts	-3,4	9,0	-4,7	-12,5	-27,7%
<b>Résultat net</b>	<b>57,9</b>	<b>51,6</b>	<b>65,4</b>	<b>219,9</b>	
Résultat des Minoritaires	-7,8	12,0	-8,2	-23,6	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>50,1</b>	<b>63,6</b>	<b>57,2</b>	<b>196,3</b>	
<b>Résultat net récurrent par action – pdG</b>	<b>1,08 €</b>		<b>1,23 €</b>		<b>-12,5%</b>

# 4 Bilan consolidé

En M€	30/06/20	31/12/19
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	7 125	7 045
Autres actifs non-courants	53	37
<b>Total actifs non-courants</b>	<b>7 178</b>	<b>7 082</b>
Immeubles destinés à la vente	0	0
Autres actifs courants	370	133
<b>Total actifs courants</b>	<b>370</b>	<b>133</b>
<b>Total Actif</b>	<b>7 549</b>	<b>7 215</b>
<b>Passif</b>		
Capitaux propres pdG	4 473	4 485
Intérêts minoritaires	537	552
<b>Total capitaux propres</b>	<b>5 009</b>	<b>5 037</b>
Passifs non-courants	2 184	1 696
Passifs courants	355	482
<b>Total Passif</b>	<b>7 549</b>	<b>7 215</b>

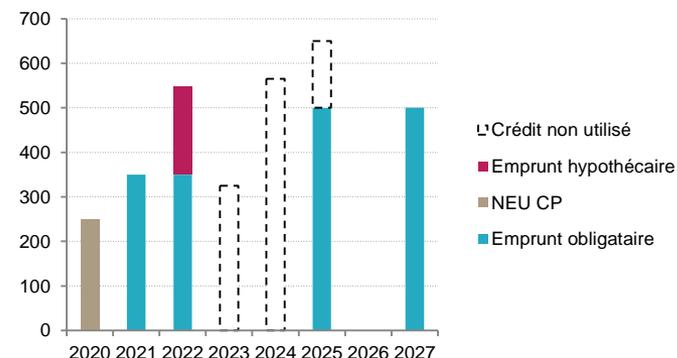
# 4 Structure de l'endettement consolidé

M€	30/06/20	31/12/19	Variation
Emprunt obligataire	1 700	1 200	500
Emprunt hypothécaire	198	199	-1
NEU CP	249	387	-138
<b>Total dette brute</b>	<b>2 147</b>	<b>1 786</b>	<b>361</b>
Trésorerie	270	54	216
<b>Dette nette</b>	<b>1 877</b>	<b>1 732</b>	<b>145</b>
Lignes de crédit non utilisées	1 040	990	50
Patrimoine DI	7 715	7 632	83

Loan To Value	24,3%	22,7%	1,6 pt
ICR	5,6x	6,6x	-1,1x
Maturité moyenne (années) <sup>(1)</sup>	4,7	4,2	0,5
Coût moyen spot (après couvertures)	1,5%	1,4%	0,1 pt

(1) Après affectation des lignes de back up

Echéancier de la dette au 30/06/20 (en M€)



**Nouvelle émission obligataire**  
500 M€, 7 ans, 1.50%

**Crédit revolving bilatéral**  
150 M€, 5 ans

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

# 4 Actif net réévalué

En M€	30/06/20	31/12/19	Variation
Capitaux propres pdG	4 473	4 485	
Autocontrôle et Stock Options	4	8	
Plus values latentes	23	23	
Annulation JV instruments financiers	-1	-4	
Annulation impôts différés	107	111	
<b>ANR EPRA</b>	<b>4 606</b>	<b>4 623</b>	<b>-0,4%</b>
<b>/ action</b>	<b>99,0 €</b>	<b>99,4 €</b>	
JV instruments financiers	1	4	
JV dette taux fixe	-48	-55	
Impôts différés	-107	-111	
<b>ANNR EPRA</b>	<b>4 452</b>	<b>4 461</b>	<b>-0,2%</b>
<b>/ action</b>	<b>95,7 €</b>	<b>95,9 €</b>	
Nombre d'action (en milliers)	46 529	46 529	

## Évolution ANNR EPRA (en M€)

<b>ANNR 31/12/19</b>	<b>4 461</b>
Var. Val. des actifs pdG	64
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	2
RNR pdG	50
Distribution	-123
Autres	-2
<b>ANNR 30/06/20</b>	<b>4 452</b>

# 4 Chiffres clés

En M€	S1 2020	S1 2019	Variation
Loyers IFRS	91,2	97,9	-6,9%
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	74,8	83,3	-10,1%
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	42,8	234,5	NA
<b>Résultat net pdG</b>	<b>113,7</b>	<b>253,5</b>	NA
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>50,1</b>	<b>57,2</b>	-12,5%

En M€	30/06/20	31/12/19	Variation
Capitaux propres pdG	4 473	4 485	-0,3%
<b>Valeur du patrimoine consolidé HD</b>	<b>7 239</b>	<b>7 158</b>	<b>+1,1%</b>
ANNR EPRA	4 452	4 461	-0,2%
/ action	95,7 €	95,9 €	

# 4 Questions / Réponses

www.fonciere-lyonnaise.com

The screenshot shows the SFL website homepage. At the top, the SFL logo is on the left, and the share price "COURS DE L'ACTION - 69.8 € (-0.4%)" is on the right. Below the logo is a navigation menu with links for SOCIÉTÉ, EXPERTISE, PATRIMOINE, FINANCES, RSE, and PUBLICATIONS. The main banner features a large image of a modern building interior with a wavy, sculptural structure and the text "#CLOUD.PARIS". Below the banner are two columns of content: "Actifs" with a map of Paris and "Études" with a graphic titled "Et si on se parlait?". The bottom section is divided into four columns: "Agenda" with a calendar icon and "Rendez-vous" for 29/07/20; "Communiqués" with a list of recent press releases; "Derniers Rapports" with a list of recent reports; and "Cours de l'action" with a line graph and the current share price of 67.8 € (+0.59%).



---

## Annexes

## SFL en quelques mots

---



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



- Fondée en 1879 : 141 ans d'existence témoignent d'un développement pérenne



- Plus de 7,2 Mds € et 393 300 m<sup>2</sup> de patrimoine sous gestion



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



- 79% de bureaux et 20% de commerces



- 20 sites de très grande taille



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

# 1 Patrimoine consolidé : 393 300 m<sup>2</sup>

Paris		Surface totale <sup>(1)</sup>
1	Edouard VII	54 100 m <sup>2</sup>
2	Washington Plaza	48 000 m <sup>2</sup>
3	Louvre Saint-Honoré	47 700 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	Biome	24 500 m <sup>2</sup>
8	Rives de Seine	22 700 m <sup>2</sup>
9	103 Grenelle	18 900 m <sup>2</sup>
10	106 Haussmann	13 400 m <sup>2</sup>
11	83 Marceau	9 600 m <sup>2</sup>
12	131 Wagram	9 200 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>379 600 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

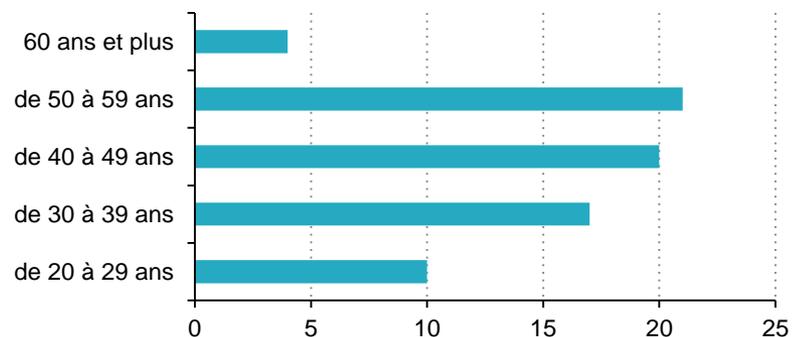
# Organisation



# Ressources Humaines

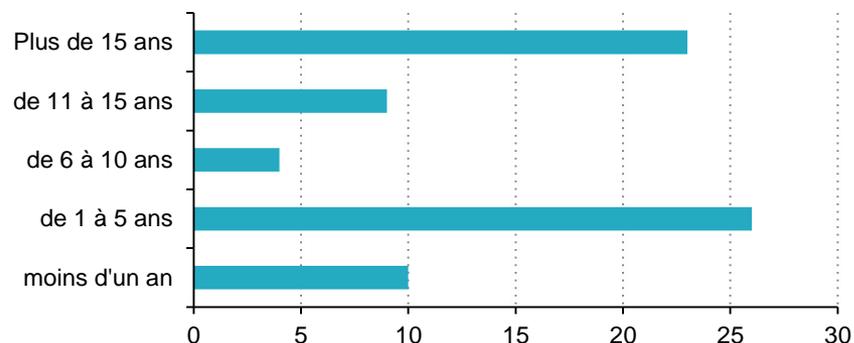
Effectif	30/06/20	31/12/19
Employés	1	1
Maîtrise	12	12
Cadres	59	59
<b>Total siège</b>	<b>72</b>	<b>72</b>
Gardiens	2	2

**Effectif <sup>(1)</sup> par tranche d'âge**  
(présent au 30/06/2020)



**Age moyen :**  
44 ans

**Effectif <sup>(1)</sup> par ancienneté**  
(présent au 30/06/2020)

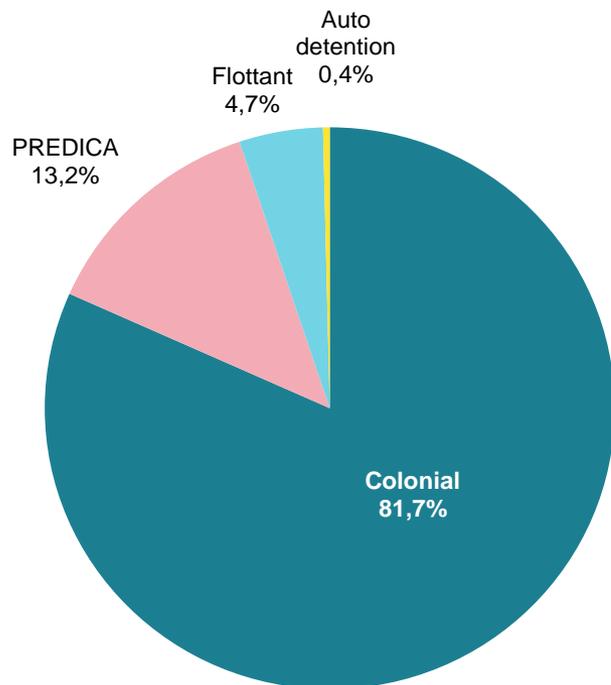


**Ancienneté moyenne :**  
10 ans

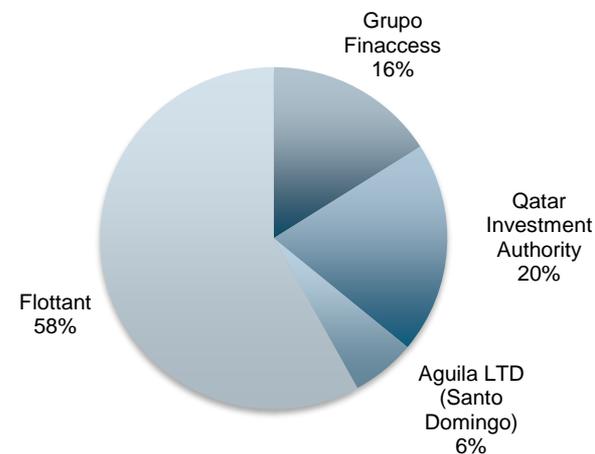
<sup>(1)</sup> Hors gardiens

# Actionnariat au 30/06/20

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



**Structure de l'actionnariat de COLONIAL au 30/06/20**



# Gouvernance

---

## Conseil d'administration au 28/07/20

<b>Juan José BRUGERA CLAVERO</b>	Président du Conseil d'Administration (Colonial)
<b>Pere VIÑOLAS SERRA</b>	Vice-Président (Colonial)
<b>Najat AASQUI</b>	Administrateur (Prédica)
<b>Angels ARDERIU IBARS</b>	Administrateur (Colonial)
<b>Ali BIN JASSIM AL THANI</b>	Administrateur
<b>Jean-Jacques DUCHAMP</b>	Administrateur (Prédica)
<b>Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA</b>	Administrateur (Colonial)
<b>Carmina GANYET I CIRERA</b>	Administrateur (Colonial)
<b>Carlos KROHMER</b>	Administrateur (Colonial)
<b>Arielle MALARD de ROTHSCHILD</b>	Administrateur indépendant
<b>Luis MALUQUER TREPAT</b>	Administrateur (Colonial)
<b>Nuria OFERIL COLL</b>	Administrateur (Colonial)
<b>Alexandra ROCCA</b>	Administrateur indépendant
<b>Anthony WYAND</b>	Administrateur indépendant

## Comité d'audit et des comptes

**Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA (Président)**  
Jean-Jacques DUCHAMP  
Carmina GANYET I CIRERA  
Arielle MALARD de ROTHSCHILD

---

## Comité de rémunérations et de sélection

**Anthony WYAND (Président)**  
Arielle MALARD de ROTHSCHILD  
Pere VIÑOLAS SERRA

---

## Comité exécutif et stratégique

**Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)**  
Jean-Jacques DUCHAMP  
Carmina GANYET I CIRERA  
Pere VIÑOLAS SERRA

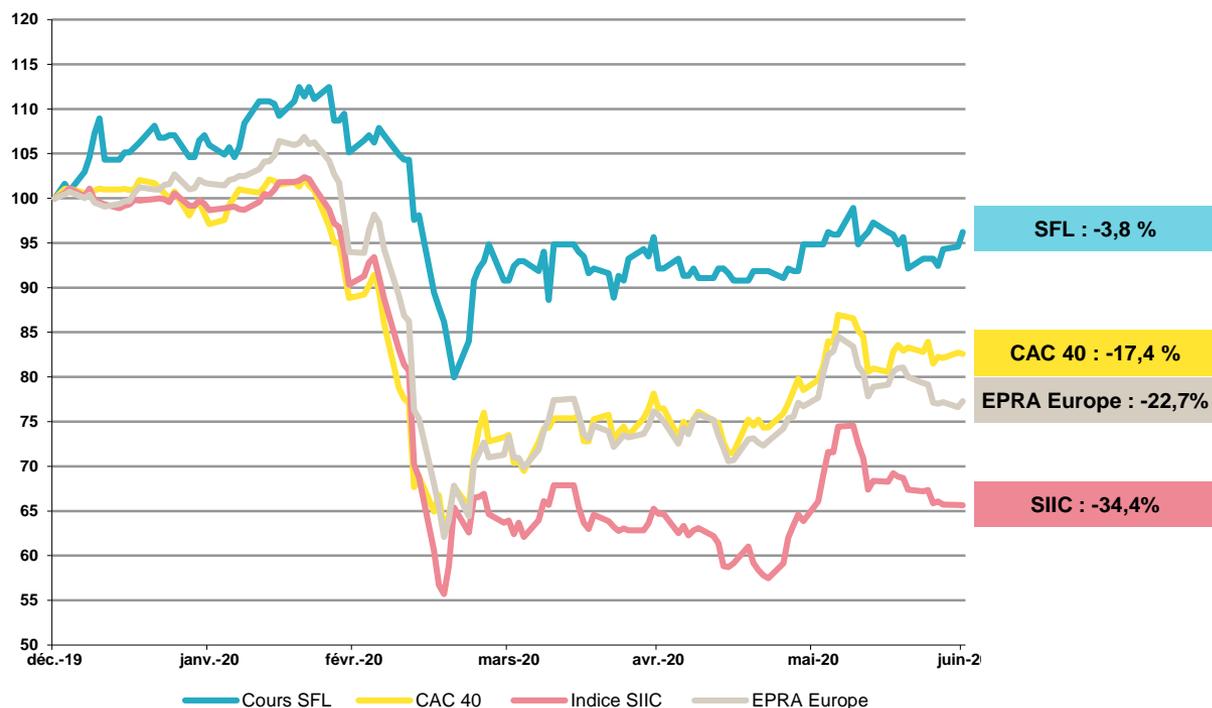
---

## Comité des administrateurs indépendants

Arielle MALARD de ROTHSCHILD  
Alexandra ROCCA  
Anthony WYAND

# Cours de l'action

## Performance boursière S1 2020<sup>(1)</sup>



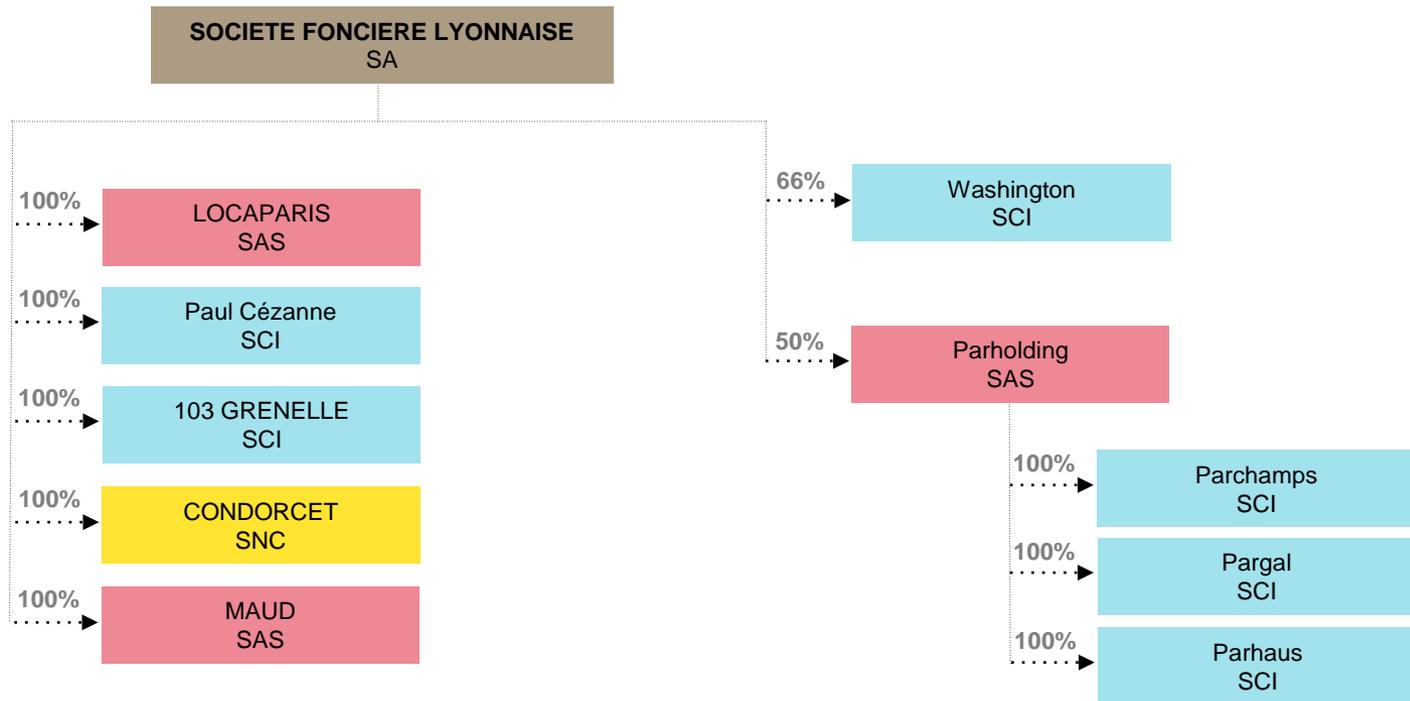
<sup>(1)</sup> Base 100 : 31/12/19 ; données jusqu'au 30/06/20

Sources : Euronext/Epra

## Données clés S1 2020<sup>(1)</sup>

Nombre d'actions au 30/06/20 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	1 480
Volume moyen des transactions par séance de cotation	107 k€
Cours de clôture du 31/12/19	73,80 €
+ haut du semestre : Le 21/02/20	83,40 €
+ bas du semestre : Le 20/03/20	58,00 €
Cours de clôture du 30/06/20	71,00 €

# Organigramme juridique simplifié



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

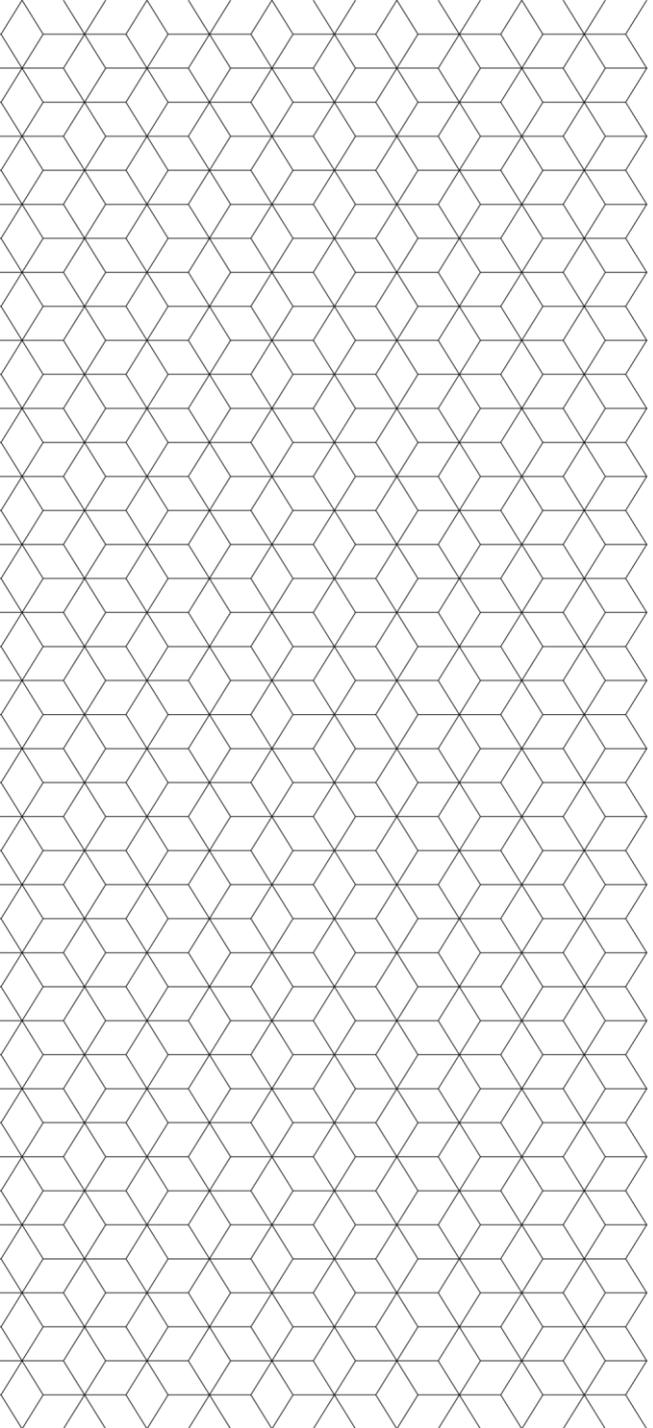
# CAPEX <sup>(1)</sup>

---

Réalisations (en M€)	S1 2020	S1 2019
Restructurations	18,4*	6,0
Autres travaux immobilisés	14,2	9,0
<b>Total</b>	<b>32,5</b>	<b>15,0</b>

\* Dont : Biome : 8,4 M€ ; Louvre Saint-Honoré : 3,6 M€ ; 83 Marceau : 6,4 M€

<sup>(1)</sup> hors capitalisation des frais financiers et autres charges



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE