



# Présentation des résultats annuels 2020



# Sommaire

- 1 Points clés 2020**
  - 2 Activité locative 2020**
  - 3 Opérations patrimoniales**
  - 4 Comptes & Résultats 2020**
- Annexes**



# 1



## Points clés 2020

# 1 Gestion de la crise sanitaire



## Déploiement rapide de mesures pour limiter les impacts de la crise sanitaire

- ◆ Adaptation de l'organisation SFL maintenue 100 % opérationnelle
- ◆ Maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine (100 % des actifs bureaux)
- ◆ 7 Centre d'affaires accrédités du Label "Covid-19 proof" © par le bureau de contrôle Bureau Veritas
- ◆ Gestion des centres de conférences (Edouard VII et #cloud.paris) et de l'hôtel indigo (Edouard VII) en optimisant au mieux les contraintes de fermetures administratives
- ◆ Gestion proactive des demandes et réclamations clients en particulier commerce
- ◆ Recouvrement des loyers sur l'exercice : 99%
- ◆ Négociation avec les entreprises générales de construction sur les principaux projets en cours
- ◆ Maintien d'activité commerciale dans un marché très ralenti
- ◆ Renforcement de la liquidité financière



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

# 1 Faits marquants 2020

---



## COMMERCIALISATION

- 23 000 m<sup>2</sup> env. loués
- 846 €/m<sup>2</sup> loyer facial moyen bureaux
- 83 Marceau : 100% pré-commercialisé



## DEVELOPPEMENT

- 83 Marceau : travaux de construction en cours pour une livraison 3T 2021
- Biome : travaux de construction en cours pour une livraison 3T 2022
- Louvre Saint-Honoré (commerces) : travaux de curage/désamiantage en cours pour une livraison en 2024
- 106 Haussmann : réception des travaux de rénovation en décembre 2020



## ARBITRAGE

- Processus de cession sur deux actifs 112 Wagram (Paris 17) et 9 Percier (Paris 8)



## FINANCEMENT

- Emission obligataire : 500 M€ (7 ans ; 1,5 %)
- Crédit revolving : 150 M€ (5 ans)
- Rachat obligataire : 161 M€ (souches 2021 & 2022)



## ESG

- GRESB 2020 : SFL en catégorie Green Star (score : 91/100)
- BBKA 2020 : dans le Top 10 Maîtres d'ouvrage (#7<sup>e</sup>)
- EPRA awards 2020 : BPR & sBPR au niveau Gold

# 1 Indicateurs clés

## Indicateurs de performance



### Compte de résultat

- Revenus locatifs : **182,4 M€** (-8,2 %) (+0,7 % à périmètre constant hors COVID)
- Résultat net récurrent pdG : **100,8 M€** (-15,5 %)
- Résultat net pdG : **286,9 M€** (vs 589,8 M€ en 2019)

### Bilan

- Valeur du patrimoine HD : **7 458 M€** (+4,2 % périmètre inchangé)
- EPRA NDV : **4 596 M€** (+3,1 %)  
soit **98,8 € / action**

### Activité

- Loyer facial moyen bureaux : **687 €/m<sup>2</sup>/an**
- Maturité des baux : **6,3 ans**
- Taux d'occupation physique : **93,7 %**
- EPRA Vacancy rate : **6,0 %**

### Dette

- Maturité moyenne : **4,4 ans**
- Coût moyen spot : **1,5 %**
- Loan To Value : **23,8 %**
- ICR : **5,2x**

# 1 Indicateurs de Performance EPRA



	2020	2019
EPRA Earnings / share	100,8 M€ 2,17 €	119,2 M€ 2,56 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	15,8 %	13,3 %
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	14,0 %	12,4 %



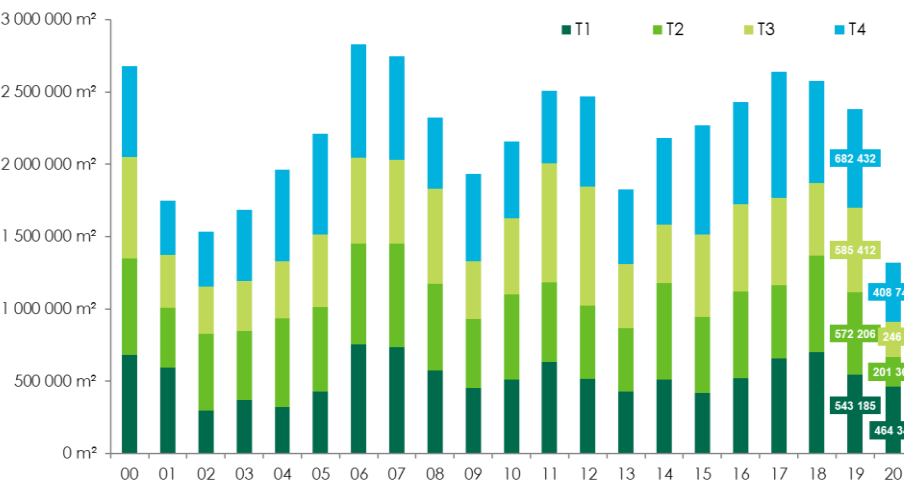
	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NRV / share	5 210 M€ 112,0 €	5 036 M€ 108,2 €
EPRA NTA / share	5 206 M€ 111,9 €	5 033 M€ 108,2 €
EPRA NDV / share	4 596 M€ 98,8 €	4 459 M€ 95,8 €
EPRA Net Initial Yield	2,7 %	2,7 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	2,9 %	3,0 %
EPRA Vacancy rate	6,0 %	1,6 %





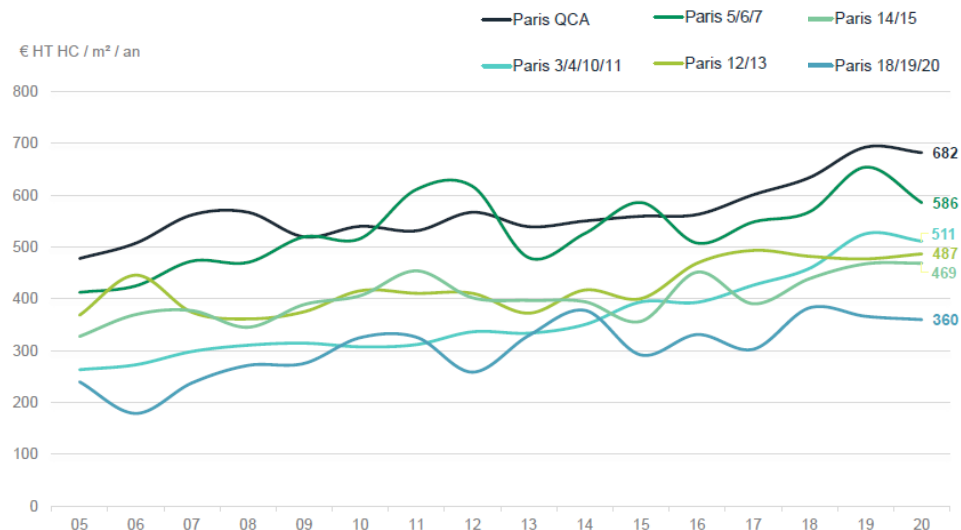
# 1 Marché locatif bureaux IDF en 2020 : malgré un certain regain d'activité au 4T, la demande placée signe son plus bas niveau des 20 dernières années

**Evolution de la demande placée en Ile-de-France**



Source : CBRE / Immostat

**Evolution des loyers faciaux moyens dans Paris (neuf et seconde main)**



Source : BNP Paribas RE

## Chiffres clés

- **1 321 000 m² placés** (-44 % par rapport à la moyenne décennale)
- **Le segment des grandes surfaces (>5 000 m²) a été le plus impacté avec une baisse de 55 % sur 1 an**
- Avec **296 307 m² placés, Paris Centre Ouest a mieux résisté** que les autres secteurs géographiques
- Dans un contexte de **baisse des loyers** (y compris dans Paris QCA, les loyers faciaux moyens sont passés de 700€/m² à 682€/m² fin 2020) , les **loyers prime des différents secteurs se sont maintenus** en 2020, avec même une progression dans **Paris QCA**
- En parallèle, les **mesures d'accompagnement ont progressé** partout (par exemple : 16 % dans Paris Rive Gauche vs 12 % fin 2019 ; 13 % dans Paris QCA vs 12 % fin 2019)

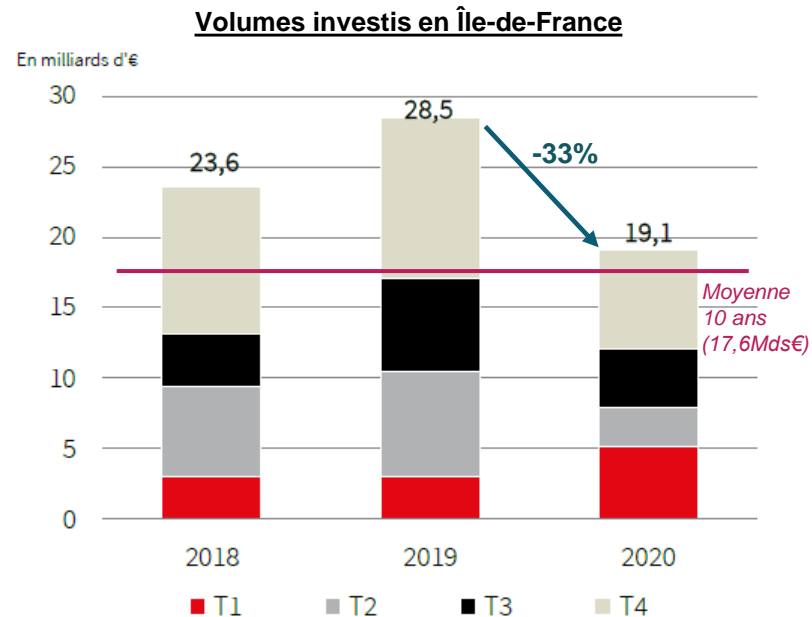
## Offre disponible : des situations variables selon les secteurs

- En IDF, l'**offre immédiate** augmente de plus de 10% pour le deuxième semestre consécutif
- Le **taux de vacance** enregistre une forte remontée, à **6,3 % au 4T** (+ 140 bps en un an)
- **Quasiment tous les secteurs** ont subi de fortes **hausses de l'offre immédiate** avec des **capacité d'absorptions variables** :
  - Avec **735 000 m² disponibles** (taux de vacance : 4,2 %), **représentant moins d'un an de demande placée moyenne**, Paris reste en situation de relative pénurie, ce qui devrait permettre une **meilleure résilience des loyers**



# 1 Marché de l'Investissement en IDF en 2020

- Volume d'investissement global IDF à 19,1 Mds€, restant supérieur à la moyenne décennale
- Avec 15,7 M€, les bureaux restent majoritaires : 82 % des investissements
- Secteur le plus prisé des investisseurs, Paris a rassemblé près de 44 % des investissement soit 8,4Mds€, suivi du Croissant Ouest (26 %)
- Le segment 100 – 300 M€, socle du marché parisien, a été le plus résilient avec 8,6 Mds€ engagés (-2 % en un an) via 49 transactions
- La forte demande pour les actifs bureaux prime a conduit à une légère baisse des taux de rendement ces derniers mois (~ 2,75 %) dans un contexte de taux directeur toujours négatifs (prime de risque ~ 300 bps)
- La part des investissements français a sensiblement augmenté en 2020, passant de 63 % en 2019 à 71 % en 2020
  - A noter l'absence des investisseurs asiatiques en 2020 (11 % des engagements en 2019)



Source : JLL / Immostat

## Quelques exemples de transactions en 2020

### 173-175 Haussmann Paris 8



10 870 m<sup>2</sup>  
323 M€ / 2,90 %  
Vendeur : invesco  
Acquéreur : CNP

### Citylights 1&3 Boulogne



48 450 m<sup>2</sup>  
538 M€ / 4,35 %  
Vendeur : BNP Cardiff  
Acquéreur : Allianz RE

### 4 Septembre Paris 2



12 500 m<sup>2</sup> vacants  
220 M€  
Vendeur : BNP  
Paribas  
Acquéreur : RedTree

### 6 Faubourg Saint-Honoré Paris 8



5 400 m<sup>2</sup> (retail)  
290 M€ / 3,15 %  
Vendeur : Privé  
Acquéreur : Invesco

### Shift Paris 15



47 200 m<sup>2</sup>  
620 M€ / 3,65 %  
Vendeur : URW  
Acquéreur : Primonial REIM  
/ La Française / EDF Invest.

### 8/12 Sainte Cécile Paris 9

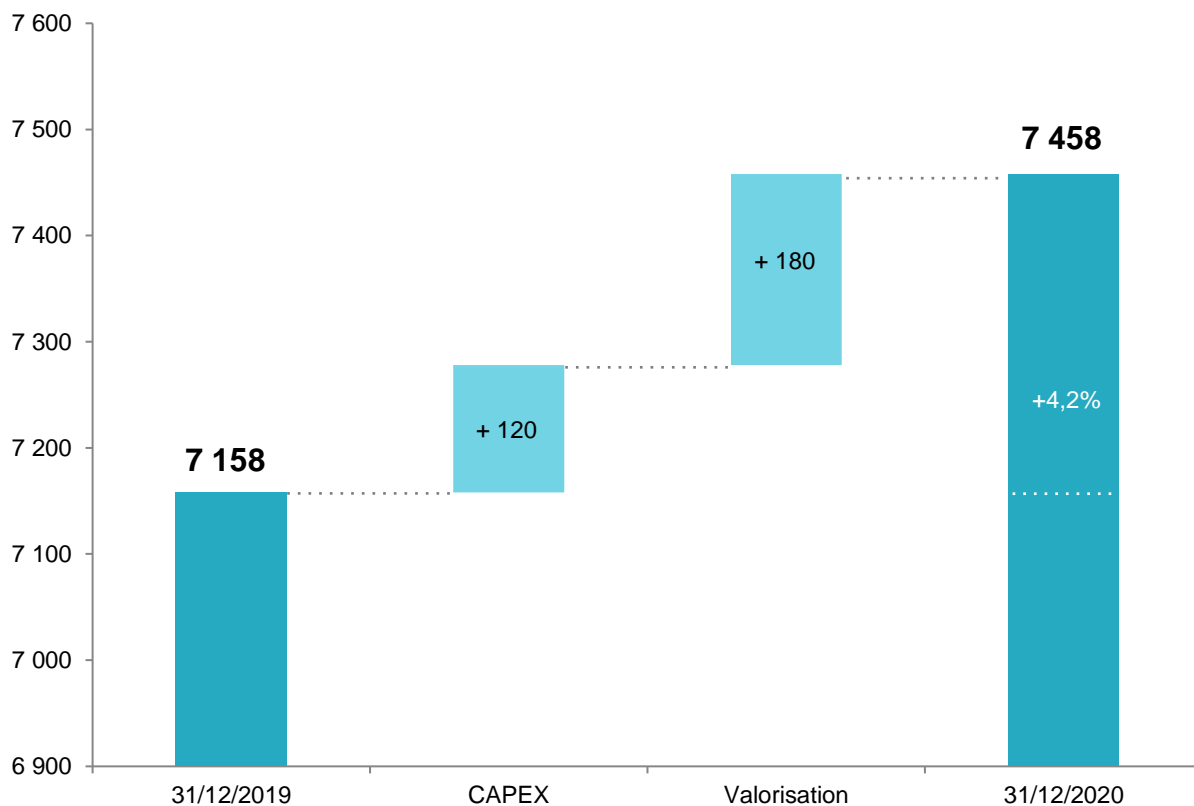


9 400 m<sup>2</sup>  
178 M€ / 2,45 %  
Vendeur : LaSalle IM  
Acquéreur : Deka

# 1 Évolution de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine consolidé est en progression de **+4,2 %** sur l'année :  
**7 458 M€ hors droits** - **7 946 M€ droits inclus**

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m<sup>2</sup> : **18 976 € / m<sup>2</sup> HD**

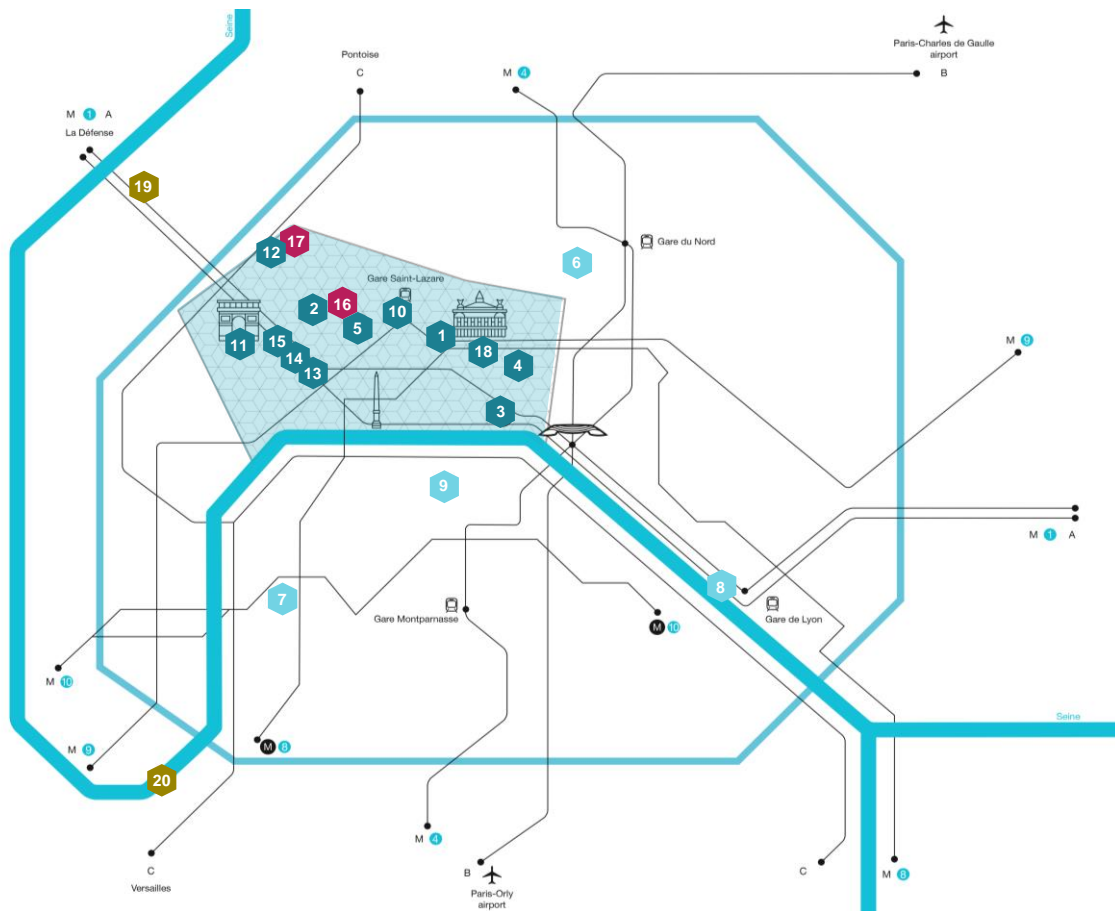
EPRA topped-up NIY : **2,9 %**

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

- Topped-up NIY Bureaux : **2,9 %**
- Topped-up NIY Commerces : **2,8 %**

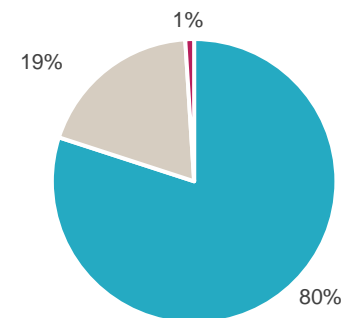
# 1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

7 458 M€ de patrimoine concentré à 98,5 % dans Paris et réparti comme suit :



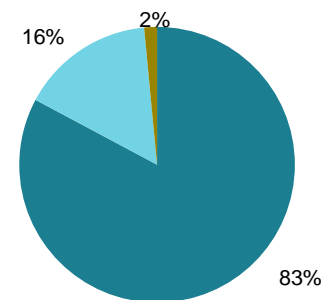
Actif destiné à la vente

Concentration sectorielle (en valeur)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

Concentration géographique (en valeur)



■ Paris QCA ■ Paris autres ■ Croissant Ouest

# 1 Patrimoine consolidé : 393 300 m<sup>2</sup> au 31/12/20

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
- Actif destiné à la vente

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

# 1 Politique RSE SFL

## ◆ GRESB 2020 :

- Score **91/100**
- label « **Green Star** » depuis 2014



## ◆ BBCA 2020 :

- Dans le **TOP 10** du palmarès BBCA 2020 maîtres d'ouvrage



## ◆ EPRA Awards 2020 :

- sBPR : **Gold**
- BPR : **Gold**



- ◆ **100 %** des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use international (BIU).



## 7<sup>e</sup> baromètre Paris Workplace SFL / IFOP



- **3 000 salariés interrogés**
- **2 enquêtes : pré & post confinement**
- **Thème 2020 : « Bureaux, l'heure de vérité ! Après la crise, où allons-nous travailler ? »**



[www.parisworkplace.fr](http://www.parisworkplace.fr)



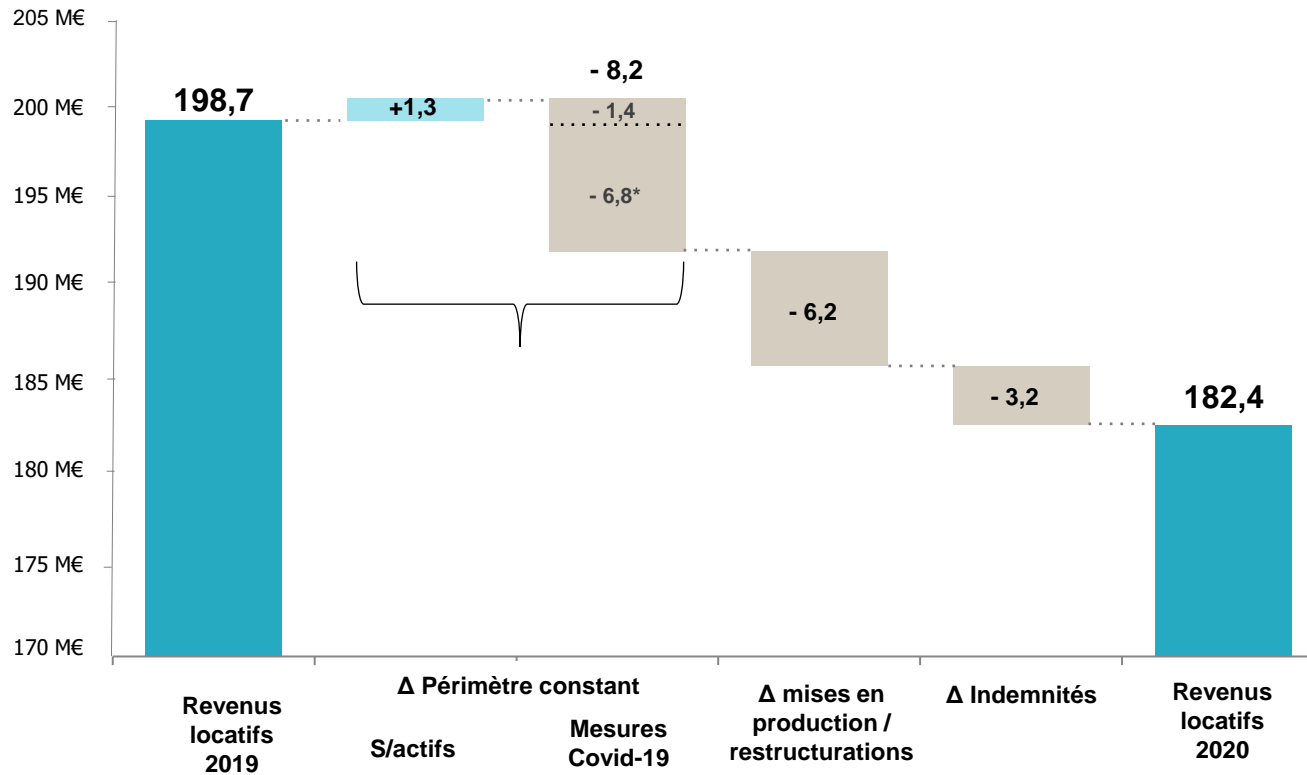
# 2

---

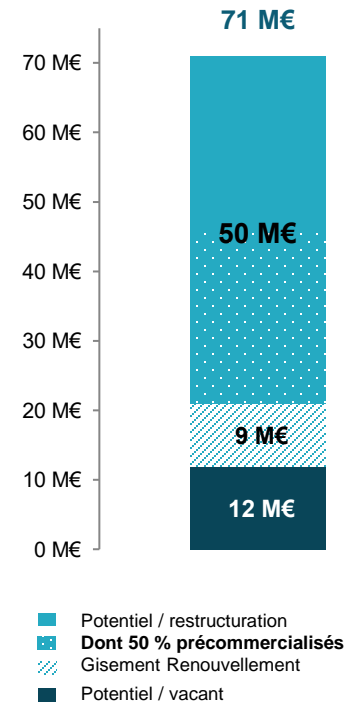
## Activité locative 2020

# 2 Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

## Evolution des revenus locatifs au 31/12/20 : +0,7 % à périmètre constant hors mesures Covid-19



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

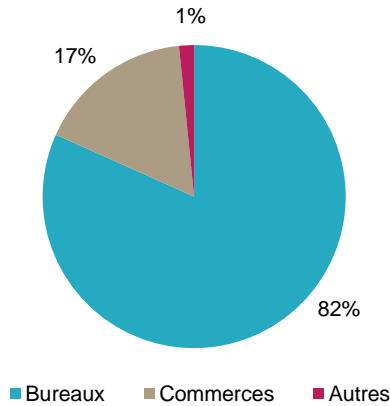


\* Centres Conférences, Hôtel Indigo, et Parking Edouard VII

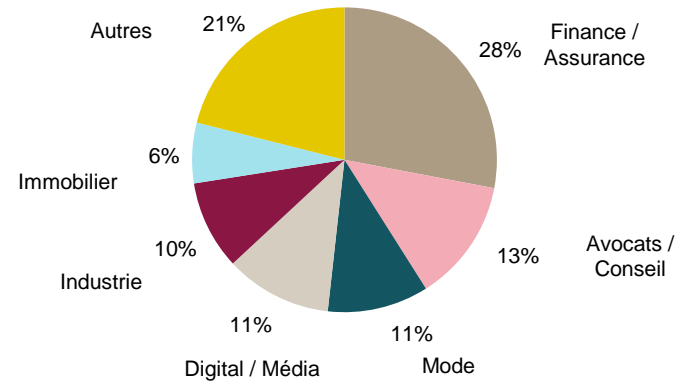


# 2 Répartition du revenu locatif

Revenus locatifs 2020 : 182,4 M€



Répartition par activité au 31/12/20

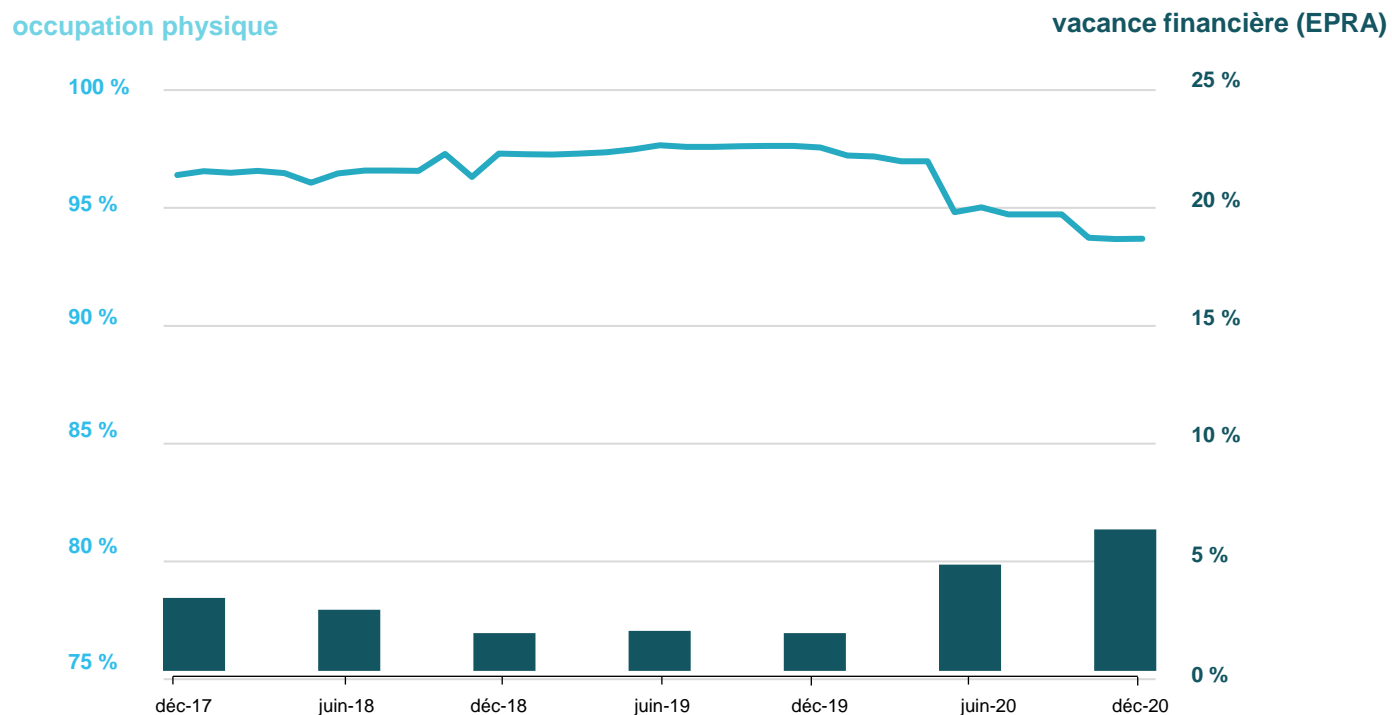


FINANCE/ ASSURANCE	AVOCATS/ CONSEIL	MODE	DIGITAL/ MEDIA	INDUSTRIE	IMMOBILIER	AUTRES

## 2 Taux d'occupation au 31/12/20

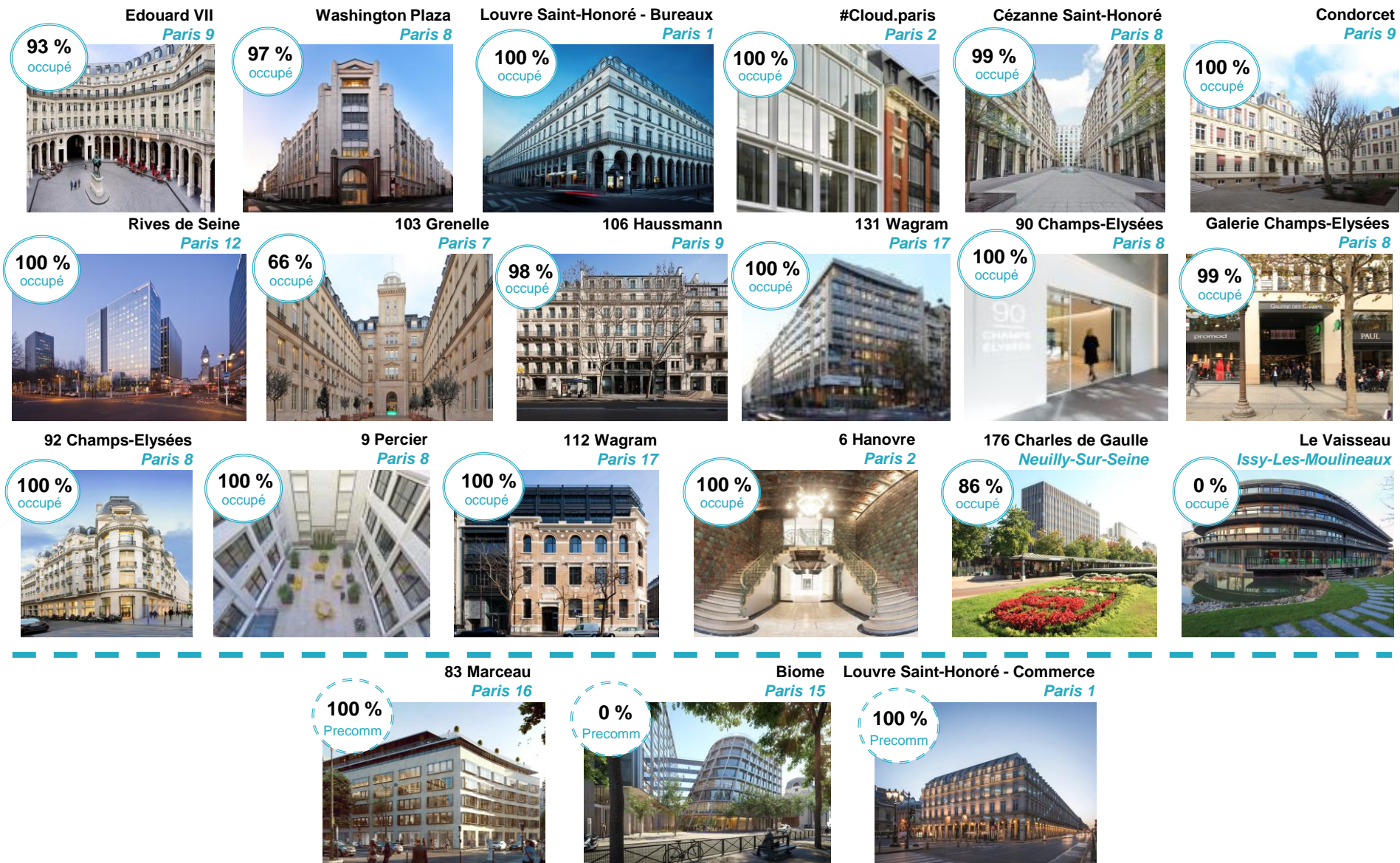
**Taux d'occupation physique : 93,7 %<sup>(1)</sup>**  
(vs 97,4 % au 31/12/19)

**Taux de vacance financière (EPRA) : 6,0 %<sup>(1)</sup>**  
(vs 1,6 % au 31/12/19)



(1) Part du groupe

# 2 Taux d'occupation physique moyen : 94% hors pipeline (au 31/12/20)



## 2 Commercialisation locative 2020

---

◆ **23 000 m<sup>2</sup> env.** Surfaces commercialisées

◆ **16 M€ HT** Montant global des loyers faciaux

➔ **Dont surfaces bureaux : 15 300 m<sup>2</sup>**

**846 €/m<sup>2</sup>** Loyer facial bureaux moyen

**717 €/m<sup>2</sup>** Loyer économique bureaux moyen

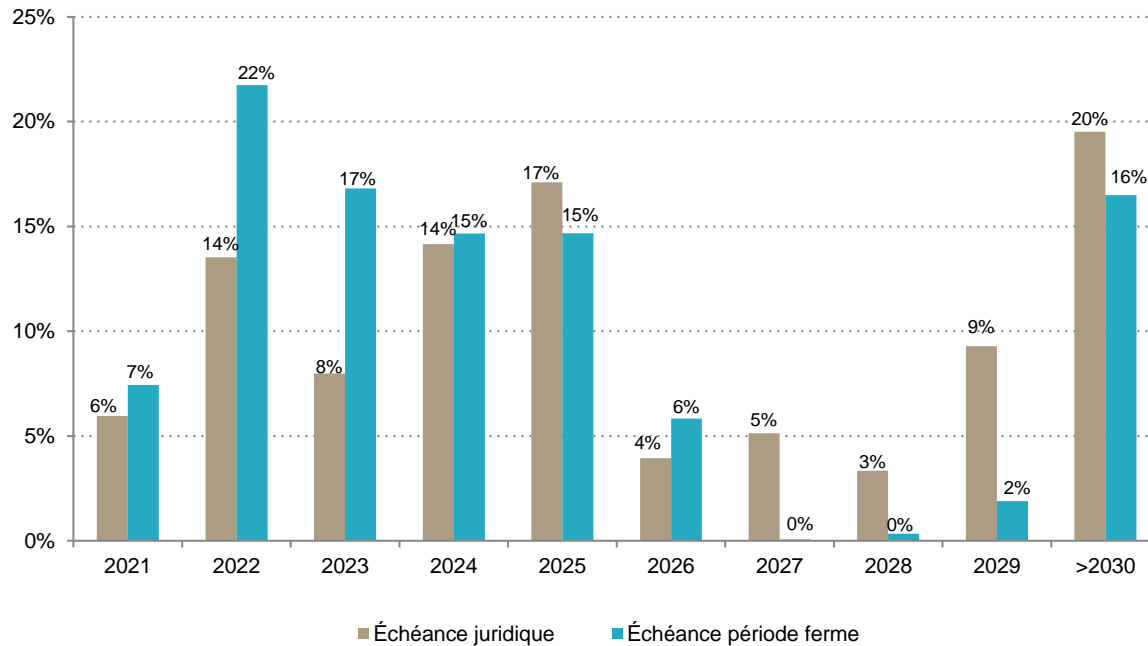
**7,2 ans** Durée d'engagement ferme

**15,2 %\***

\* Taux d'accompagnement

# 2 Maturité des baux

### Échéancier des baux commerciaux



**Loyer moyen bureaux SFL  
au 31/12/2020 :**

**687 € /m<sup>2</sup>/an**  
(vs 665 au 31/12/19)

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

**6,3 ans**  
(vs 6,6 au 31/12/19)

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

**5,1 ans**  
(vs 5,3 au 31/12/19)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2020, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/2020, jusqu'à la fin de période ferme.





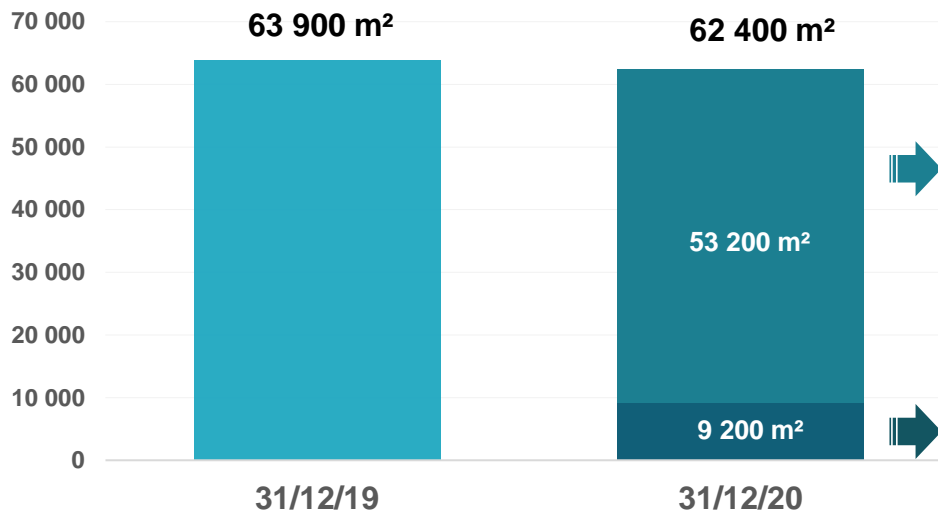
# 3

---

## Opérations patrimoniales

# 3 Surfaces en développement

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



### Pipeline :

- 9 700 m<sup>2</sup> → 83 Marceau
- 24 500 m<sup>2</sup> → Biome
- 19 000 m<sup>2</sup> → Louvre Saint-Honoré

### Autres surfaces en développement :

- 4 800 m<sup>2</sup> → Washington Plaza
- 1 700 m<sup>2</sup> → 176 Charles de Gaulle
- 1 500 m<sup>2</sup> → Cézanne Saint-Honoré
- 1 200 m<sup>2</sup> → Autres

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

## KPIs Pipeline

Projets	Pc/ PcM	CAPEX restant (M€)	Livraison	ERV / Loyer (M€)	Pré Comm
83 Marceau	✓	20 – 25	3T 2021	8,7	✓ (100 %)
Biome	✓	75 – 85	3T 2022	13 – 15	x
Louvre Saint-Honoré (commerces)	✓	70 – 80	2024	15 – 17	✓ (100 %)
	✓	<b>165 – 190</b>	<b>2021 – 2024</b>	<b>37 – 40</b>	<b>(64 %)</b>



# 3 83 Marceau

## I. Calendrier administratif

- Permis de Construire délivré le 28 décembre 2017 et purgé de tout recours le 8 avril 2018
- PCM#3 délivré en janvier 2021

## II. Calendrier opérationnel

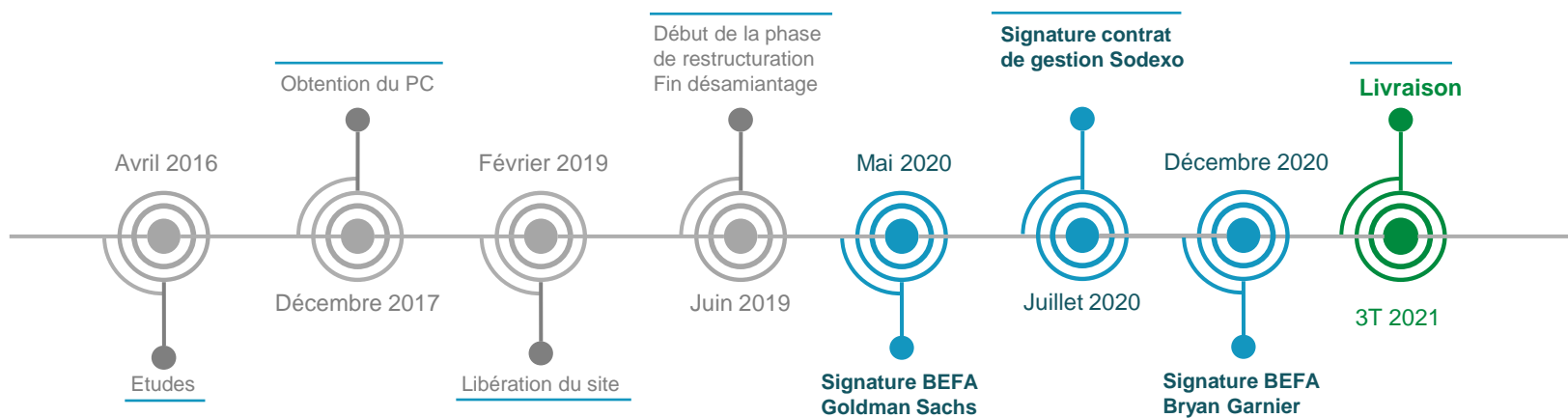
- Démarrage des travaux en juin 2019 suite à signature du marché avec Eiffage Construction
- Travaux de construction en cours pour une livraison septembre 2021 ; intégration des demandes GS dans le marché

## III. Commercialisation locative : 100 % Précommercialisé

- Mai 2020 : Signature d'un Bail en l'état futur d'achèvement avec Goldman Sachs (2/3/4/5/6<sup>ème</sup> étages).
- Juillet 2020 : Signature d'un contrat de gestion avec Sodexo sur le Business Center.
- Décembre 2020 : Signature d'un Bail en l'état futur d'achèvement avec Bryan Garnier (1<sup>er</sup> étage).

## IV. Indicateurs financiers:

- **TRI > 13 %**
- **ROI > 5 %**



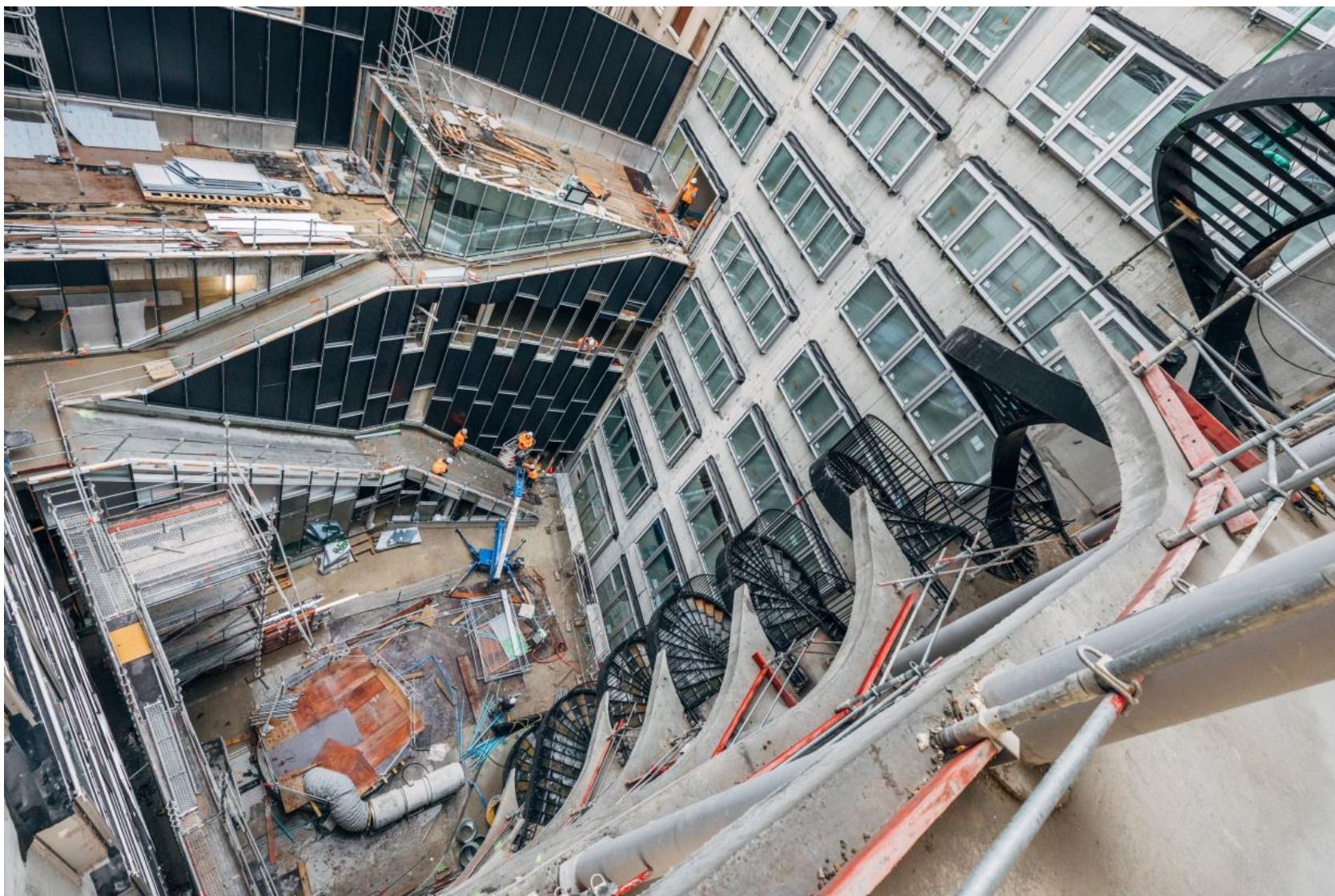
# 3 83 Marceau – Photos de chantier

---





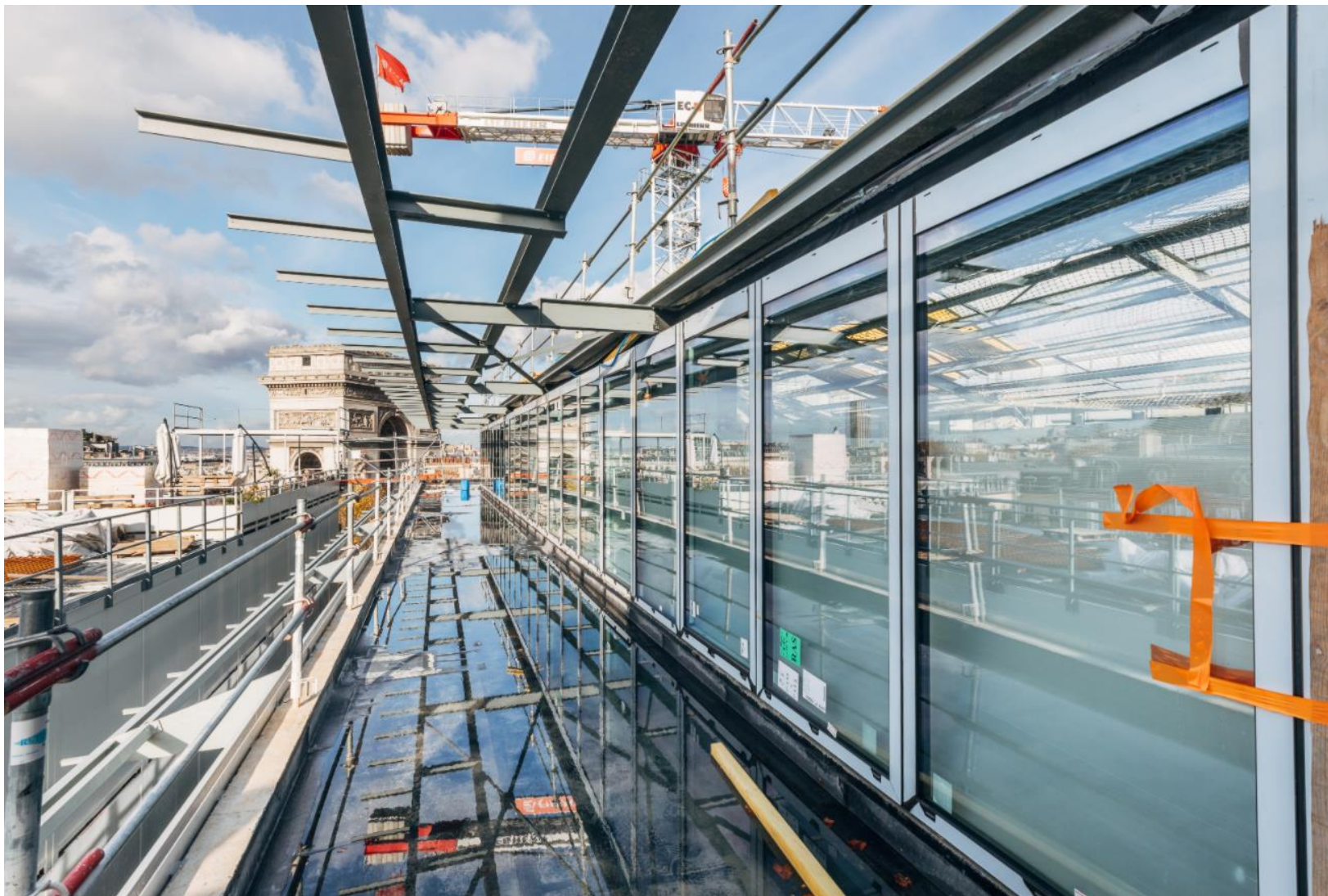
# 3 83 Marceau – Photos de chantier





# 3 83 Marceau – Photos de chantier

---



# 3 Biome

## I. Calendrier administratif

- Permis de Construire délivré le 22 mai 2018
- PCM#2 délivré en janvier 2021

## II. Calendrier opérationnel

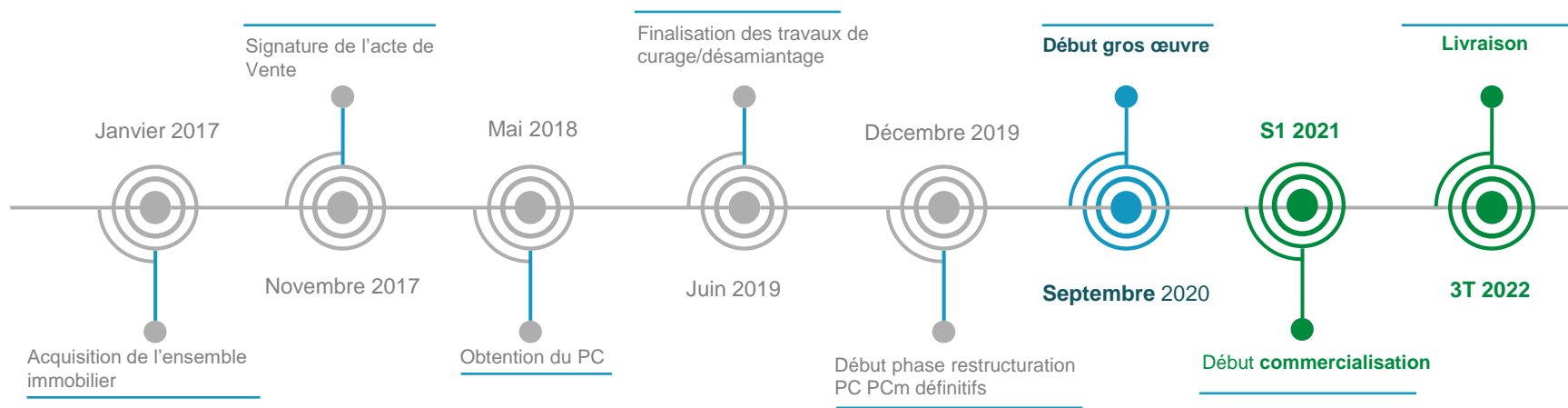
- Travaux de curage et désamiantage achevés le 20 juin 2019
- Travaux de déconstruction achevés par l'entreprise Bouygues et travaux de gros œuvre/construction en cours

## III. Marketing et commercialisation

- Finalisation des outils Marketing (S1 2021)
- Démarrage officiel de commercialisation (S1 2021)

## III. Indicateurs financiers

- **TRI > 7 %**
- **ROI ≈ 5 %**





# 3 Biome – Photos de chantier

---





# 3 Biome – Photos de chantier





# 3 Biome – Photos de chantier



# 3 Louvre Saint-Honoré (commerces)

## I. Calendrier administratif

- Permis de construire délivré le 27 mars 2019, devenu définitif
- PcM#2 délivré en juin 2020

## II. Calendrier opérationnel

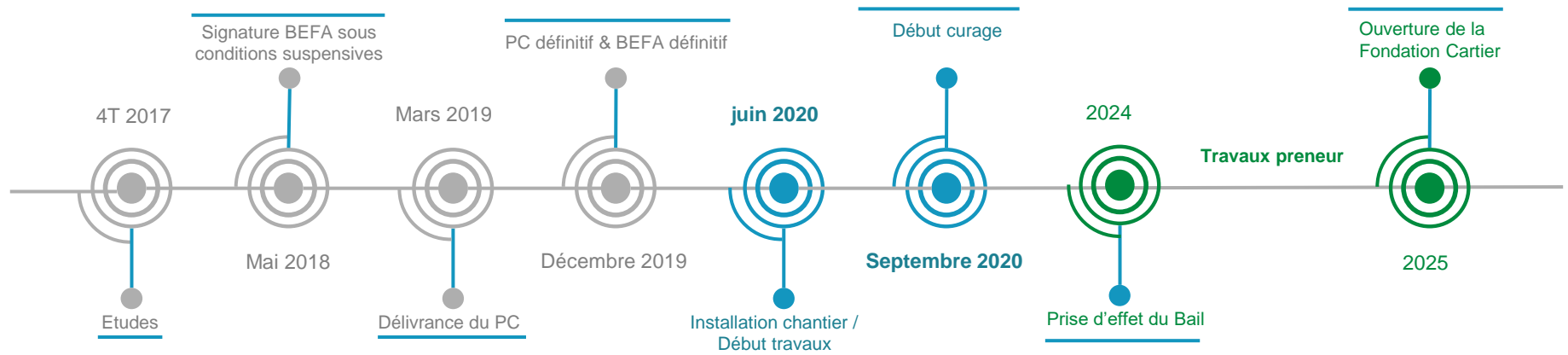
- Travaux de curage et désamiantage en cours (Phase I) avec le groupement d'entreprises Neom/Petit (Vinci)
- Etudes techniques PRO-DCE en cours

## III. Commercialisation

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

## IV. Indicateurs financiers

- **TRI > 14 %**
- **ROI > 7 %**



# 3 Louvre Saint-Honoré - Installation de chantier

---





# 3 Louvre Saint-Honoré – Curage

---



# 3 Louvre Saint-Honoré - Photo de chantier

---





# 3 106 Haussmann – Paris 8°



- ◆ Travaux de curage / rénovation réalisés sous la responsabilité et la supervision du locataire
- ◆ Livraison de l'immeuble décembre 2020

# 3 Immeubles en cours de cession au 31 décembre 2020

## 112 Wagram – Paris 17°



- ◆ Acte de vente signé avec Aviva Investors le 13/01/2021
- ◆ Prix ≈ 120,5 M€ HD

## 9 Percier - Paris 8°



- ◆ Cession en cours

➡ Valorisation 31/12/20 ≈ + 16 % (vs 31/12/19)





# 4



## Comptes & Résultats 2020

# 4 Résultats au 31 décembre 2020

En M€	2020	2019	Variation
Revenus locatifs	182,4	198,7	-8,2 %
Charges immobilières nettes de récupération	-8,3	-9,9	
<b>Loyers nets</b>	<b>174,1</b>	<b>188,8</b>	<b>-7,8 %</b>
Autres Revenus et produits	4,3	9,0	
Amortissements et Provisions	-2,6	-2,1	
Personnel et frais généraux	-23,2	-22,9	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>152,6</b>	<b>172,8</b>	<b>-11,7 %</b>
Résultat des cessions	-	-	
Variation de valeur des immeubles	176,5	526,9	
Résultat financier	-34,3	-28,1	
Impôts	1,5	-23,8	
<b>Résultat net</b>	<b>296,4</b>	<b>647,7</b>	
Résultat des Minoritaires	-9,5	-58,0	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>286,9</b>	<b>589,8</b>	
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>100,8</b>	<b>119,2</b>	<b>-15,5 %</b>

# 4 Résultat net récurrent (EPRA earnings)

En M€	2020		2019		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	182,4	0	198,7	0	-8,2 %
Charges immobilières nettes de récupération	-8,3	0	-9,9	0	
<b>Loyers nets</b>	<b>174,1</b>	<b>0</b>	<b>188,8</b>	<b>0</b>	<b>-7,8 %</b>
Autres Revenus et produits	4,3	0	9,0	0	
Amortissements et Provisions	-2,6	0	-2,1	0	
Personnel et frais généraux	-23,2	0	-22,9	0	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>152,6</b>	<b>0</b>	<b>172,8</b>	<b>0</b>	<b>-11,7 %</b>
Résultat des cessions	0	0	0	0	
Variation de valeur des immeubles	0	176,5	0	526,9	
Résultat financier	-29,3	-5,0	-26,4	-1,7	
Impôts	-6,3	7,9	-9,8	-14,0	
<b>Résultat net</b>	<b>117,0</b>	<b>179,4</b>	<b>136,6</b>	<b>511,1</b>	
Résultat des Minoritaires	-16,2	6,7	-17,4	-40,6	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>100,8</b>	<b>186,1</b>	<b>119,2</b>	<b>470,5</b>	
<b>Résultat net récurrent par action – pdG</b>	<b>2,17 €</b>		<b>2,56 €</b>		<b>-15,5 %</b>

# 4 Bilan consolidé

En M€	31/12/20	31/12/19
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	7 081	7 045
Autres actifs non-courants	49	37
<b>Total actifs non-courants</b>	<b>7 131</b>	<b>7 082</b>
Immeubles destinés à la vente	259	0
Autres actifs courants	101	133
<b>Total actifs courants</b>	<b>360</b>	<b>133</b>
<b>Total Actif</b>	<b>7 491</b>	<b>7 215</b>
<b>Passif</b>		
Capitaux propres pdG	4 647	4 485
Intérêts minoritaires	550	552
<b>Total capitaux propres</b>	<b>5 197</b>	<b>5 037</b>
Passifs non-courants	1 723	1 696
Passifs courants	571	482
<b>Total Passif</b>	<b>7 491</b>	<b>7 215</b>

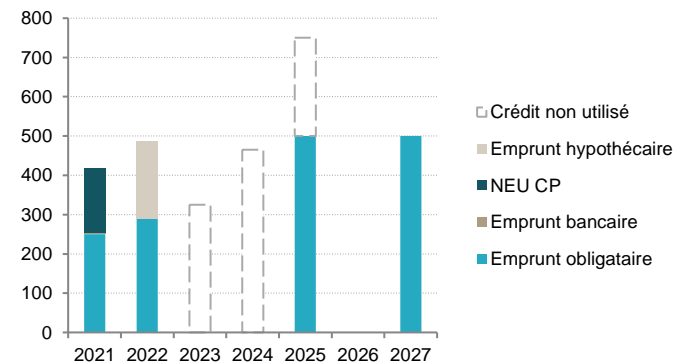
# 4 Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/20	31/12/19	Variation
Emprunt obligataire	1 539	1 200	339
Emprunt bancaire	4	0	4
Emprunt hypothécaire	197	199	-2
NEU CP	165	387	-222
<b>Total dette brute</b>	<b>1 906</b>	<b>1 786</b>	<b>120</b>
Trésorerie	15	54	-39
<b>Dette nette</b>	<b>1 890</b>	<b>1 732</b>	<b>159</b>
Lignes de crédit non utilisées	1 040	990	50
Patrimoine DI	7 946	7 632	314

Loan To Value	23,8 %	22,7 %	1,1 pt
ICR	5,2x	6,6x	-1,4x
Maturité moyenne (années) <sup>(1)</sup>	4,4	4,2	0,2
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 31/12/20 (en M€)



**Emission obligataire**  
500 M€, 7 ans, 1.50 %

**Crédit revolving**  
150 M€, 5 ans

**Rachats obligataires**  
Nominal 161 M€ (2021 & 2022)

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

# 4 Actif net réévalué

M€	31/12/20	31/12/19	Variation
Capitaux propres pdG	4 647	4 485	
Effet dilution autocontrôle et SO	3	8	
Plus values latentes / patrimoine	22	20	
Plus values latentes / incorporels	2	2	
Annulation JV instruments financiers	0	-4	
Annulation impôts différés	109	111	
Droits de mutation	427	413	
<b>EPRA NRV</b>	<b>5 210</b>	<b>5 036</b>	<b>+3,5 %</b>
<b>/ action</b>	<b>112,0 €</b>	<b>108,2 €</b>	
JV instruments financiers	0	4	
JV dette taux fixe	-76	-55	
Impôts différés	-109	-111	
Annulation Plus values latentes / incorporels	-2	-2	
Annulation Droits de mutation	-427	-413	
<b>EPRA NDV</b>	<b>4 596</b>	<b>4 459</b>	<b>+3,1 %</b>
<b>/ action</b>	<b>98,8 €</b>	<b>95,8 €</b>	
Plus values latentes / incorporels	2	2	
<b>ANNR EPRA</b>	<b>4 598</b>	<b>4 461</b>	<b>+3,1 %</b>
<b>/ action</b>	<b>98,8 €</b>	<b>95,9 €</b>	
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529	

## Évolution NDV EPRA (en M€)

<b>NDV 31/12/19</b>	<b>4 459</b>
Var. Val. des actifs pdG	193
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	-32
RNR pdG	101
Distribution	-123
Autres	-3
<b>NDV 31/12/20</b>	<b>4 596</b>

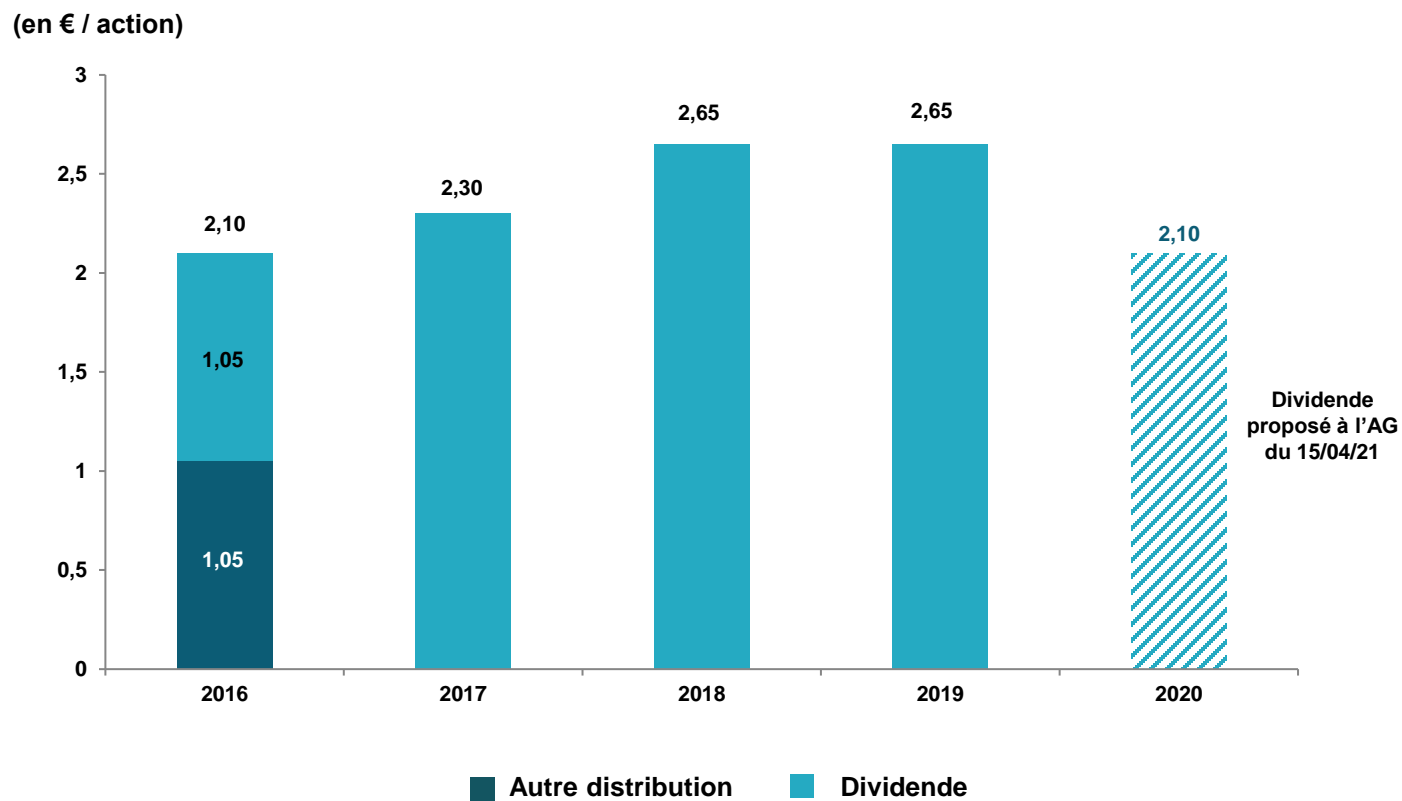
# 4 Chiffres clés

	2020	2019	Variation
Loyers IFRS	182,4	198,7 M€	-8,2 %
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	152,6	172,8 M€	-11,7 %
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	176,5	526,9 M€	-66,5 %
<b>Résultat net pdG</b>	<b>286,9</b>	<b>589,8 M€</b>	<b>-51,4 %</b>
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>100,8</b>	<b>119,2 M€</b>	<b>-15,5 %</b>

	31/12/20	31/12/19	Variation
Capitaux propres pdG	4 647 M€	4 485 M€	3,6%
<b>Valeur du patrimoine consolidé HD</b>	<b>7 458 M€</b>	<b>7 158 M€</b>	<b>4,2 %</b>
EPRA NDV	4 596 M€	4 459 M€	3,1 %
/ share	98,8 €	95,8 €	



# 4 Dividende par action



# 4 Questions / Réponses

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

**SFL** SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

COURS DE L'ACTION : 63.8 € (-0.31 %) | CONTACT | FR | EN

SOCIÉTÉ | EXPERTISE | PATRIMOINE | FINANCES | RSE | PUBLICATIONS

## DÉCOUVREZ NOS BUREAUX À LOUER

La foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

### Actifs

Map of Paris with numbered locations and a building image with #cloud.paris

### Études

PARISWORKPLACE Étude Bureau, l'heure de vérité APRÈS LA CRISE, OU ALLONS-NOUS TRAVAILLER ?

### Agenda

Rendez-vous

12 février 2021 - Présentation des Résultats Annuels 2020

### Communiqués

22.01.2021 SFL - Nomination (PDF, 250 Ko)

13.01.2021 AVIVA INVESTORS et SFL achètent la vente de l'immeuble 112 Wagram (PDF, 307 Ko)

### Derniers Rapports

28.07.2020 Rapport Financier Semestriel du 1er janvier 2020 - 30 juin 2020 (PDF, 3 Mo)

13.03.2020 Document d'enregistrement universel 2019 (PDF, 3 Mo)

### Cours de l'action

63.8 € | -0.31 %



---

# Annexes

## SFL en quelques mots ( données au 31/12/20)

---



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



- Fondée en 1879 : plus de 140 ans d'existence témoignent d'un développement pérenne



- 7,5 Mds € et 393 300 m<sup>2</sup> de patrimoine consolidé



- 98 % Paris dont 83 % des actifs concentrés dans le QCA



- 80 % de bureaux et 19 % de commerces



- 20 sites de très grande taille



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

# Organisation / Comité de direction



**Juan José BRUGERA CLAVERO**  
Président du Conseil d'Administration



**Nicolas REYNAUD**  
Directeur Général



**Dimitri BOULTE**  
Directeur Général Délégué  
Directeur des Opérations



**Emilie GERMANE**  
Secrétaire Générale



**Eric OUDARD**  
Directeur Technique  
& Développement



**Aude GRANT**  
DGA  
AM & Investissements



**Fabienne BOILEAU**  
Directrice Financière



**François DERRIAN**  
DRH



**Pierre-Yves BONNAUD**  
Dir. AM & Gestion clients

Asset Management

Investissements

Commercialisation & Marketing

Juridique

Audit interne

Services Généraux

Technique

Développement

Exploitation durable

Comptabilité

Consolidation

Contrôle de gestion

Trésorerie / Financement

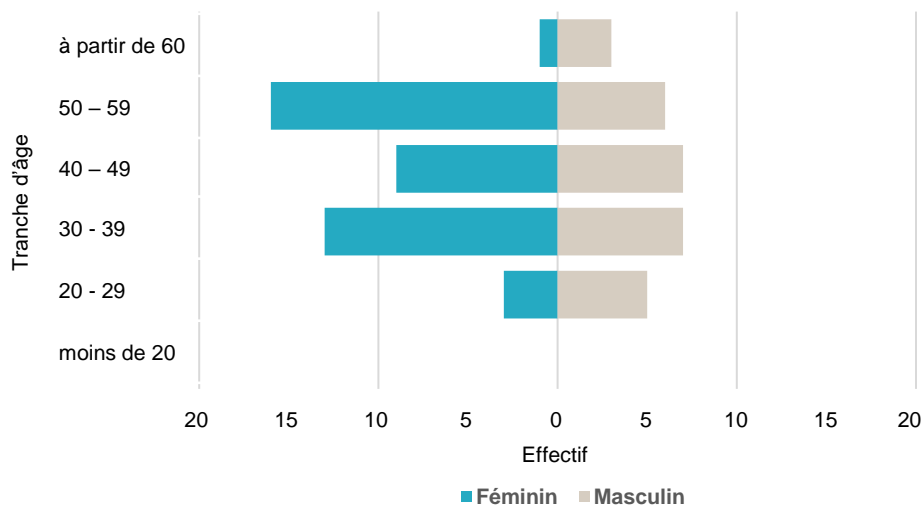
Systèmes d'Information

Ressources Humaines

# Ressources Humaines

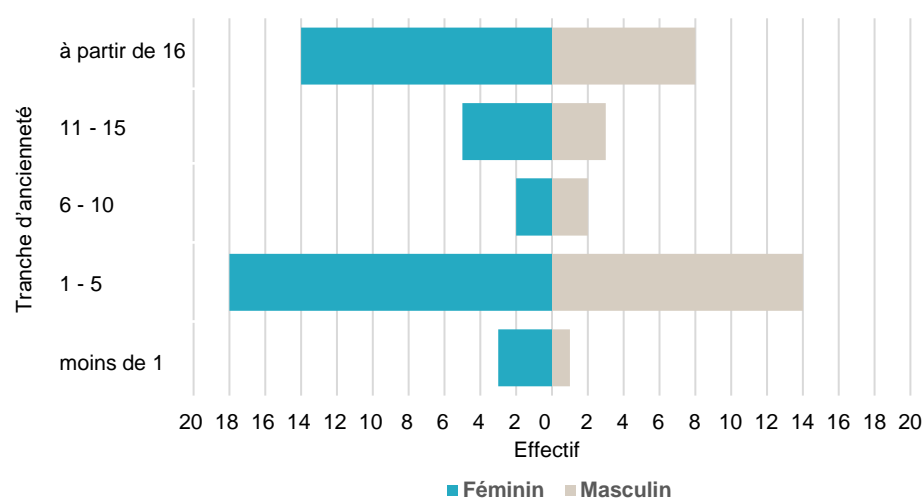
Effectif	31/12/19	31/12/20
Employés	1	0
Maîtrise	12	13
Cadres	59	57
<b>Total siège</b>	<b>72</b>	<b>70</b>
Gardiens	2	2

**Effectif <sup>(1)</sup> par tranche d'âge**  
(présent au 31/12/2020)



**Age moyen :**  
**44 ans**

**Effectif <sup>(1)</sup> par ancienneté**  
(présent au 31/12/2020)

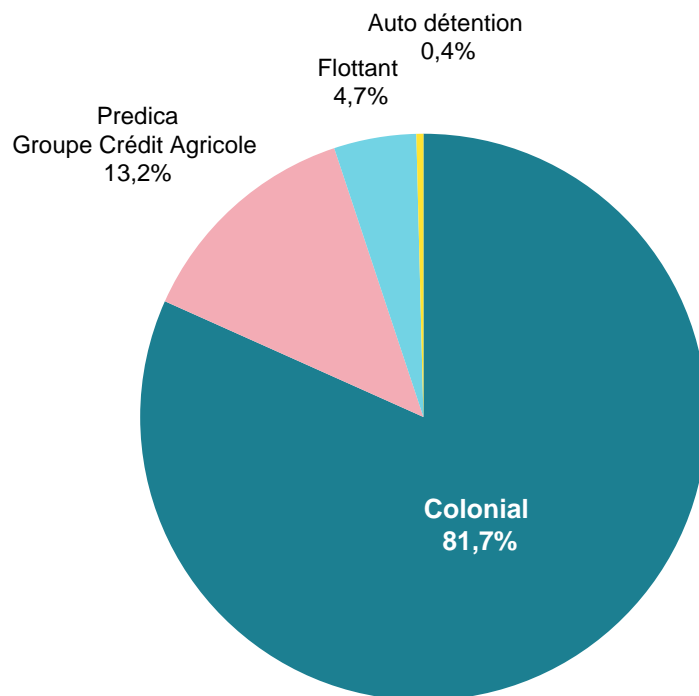


**Ancienneté moyenne :**  
**10 ans**

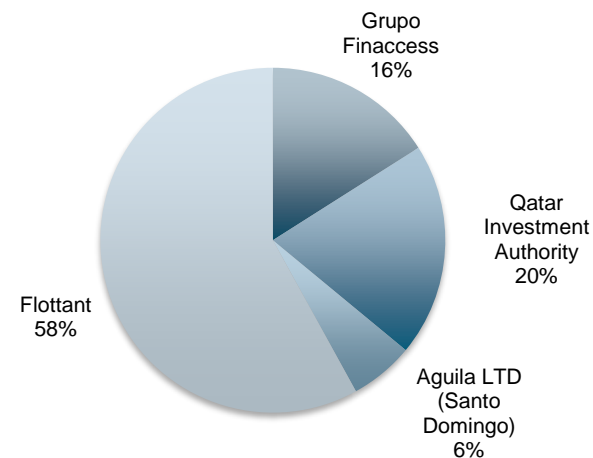
<sup>(1)</sup> Hors gardiens

# Actionnariat au 31/12/20

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



**Structure de l'actionnariat de COLONIAL**





# Gouvernance

---

## Conseil d'administration au 11/02/21

<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

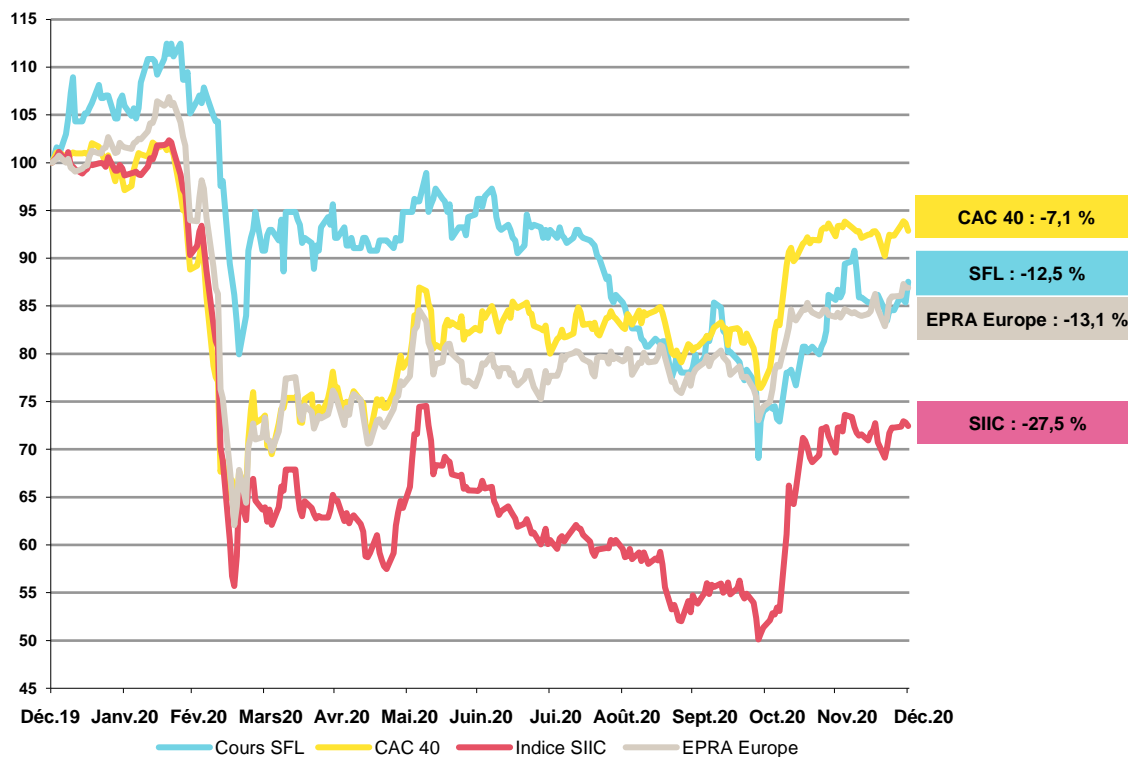
---

## Comité des administrateurs indépendants

Arielle MALARD de ROTHSCHILD  
Alexandra ROCCA  
Anthony WYAND

# Cours de l'action

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



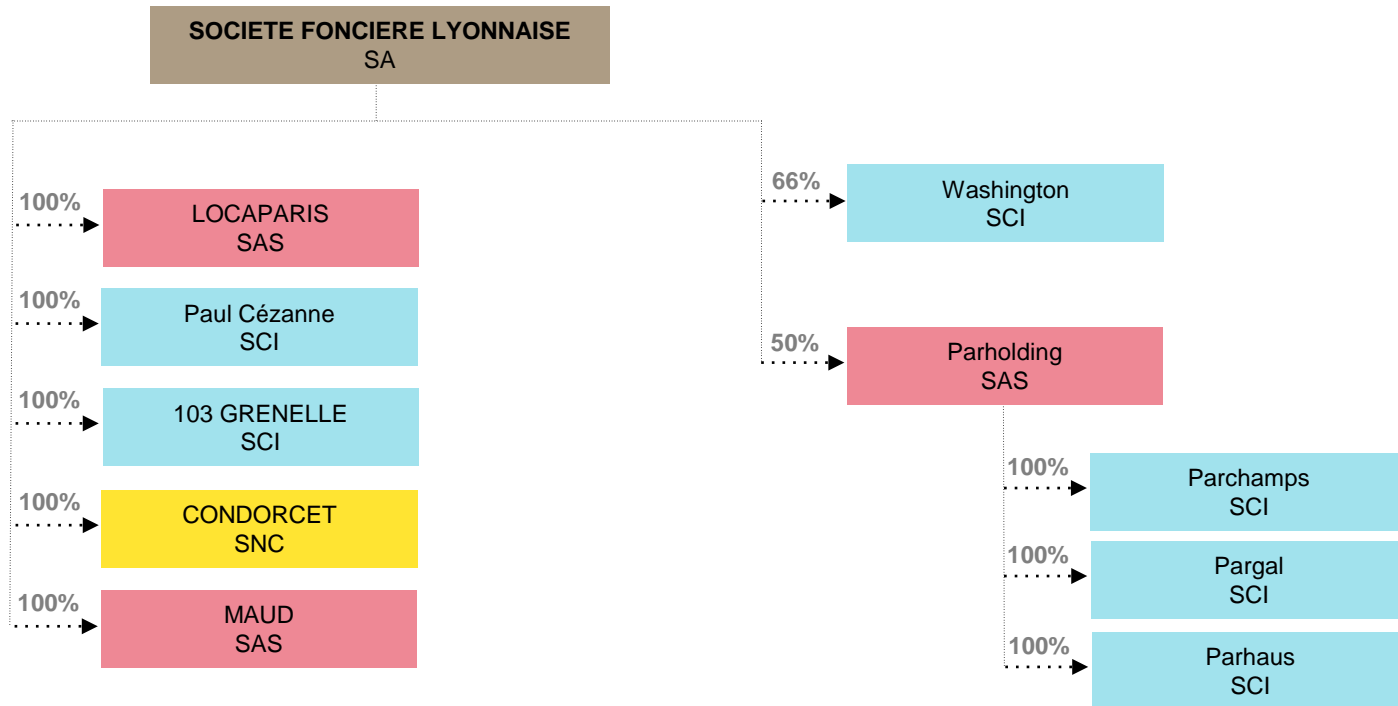
<sup>(1)</sup> Base 100 : 31/12/19 ; données jusqu'au 31/12/20

Sources : Euronext/Epra

## Données clés 2020<sup>(1)</sup>

Nombre d'actions au 31/12/20 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	1 200
Volume moyen des transactions par séance de cotation	82 k€
Cours de clôture du 31/12/19	73,80 €
+ haut de l'année : Le 21 février	83,40 €
+ bas de l'année : Le 28 octobre	51,00 €
Cours de clôture du 31/12/20	64,60 €

# Organigramme juridique simplifié



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

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

---

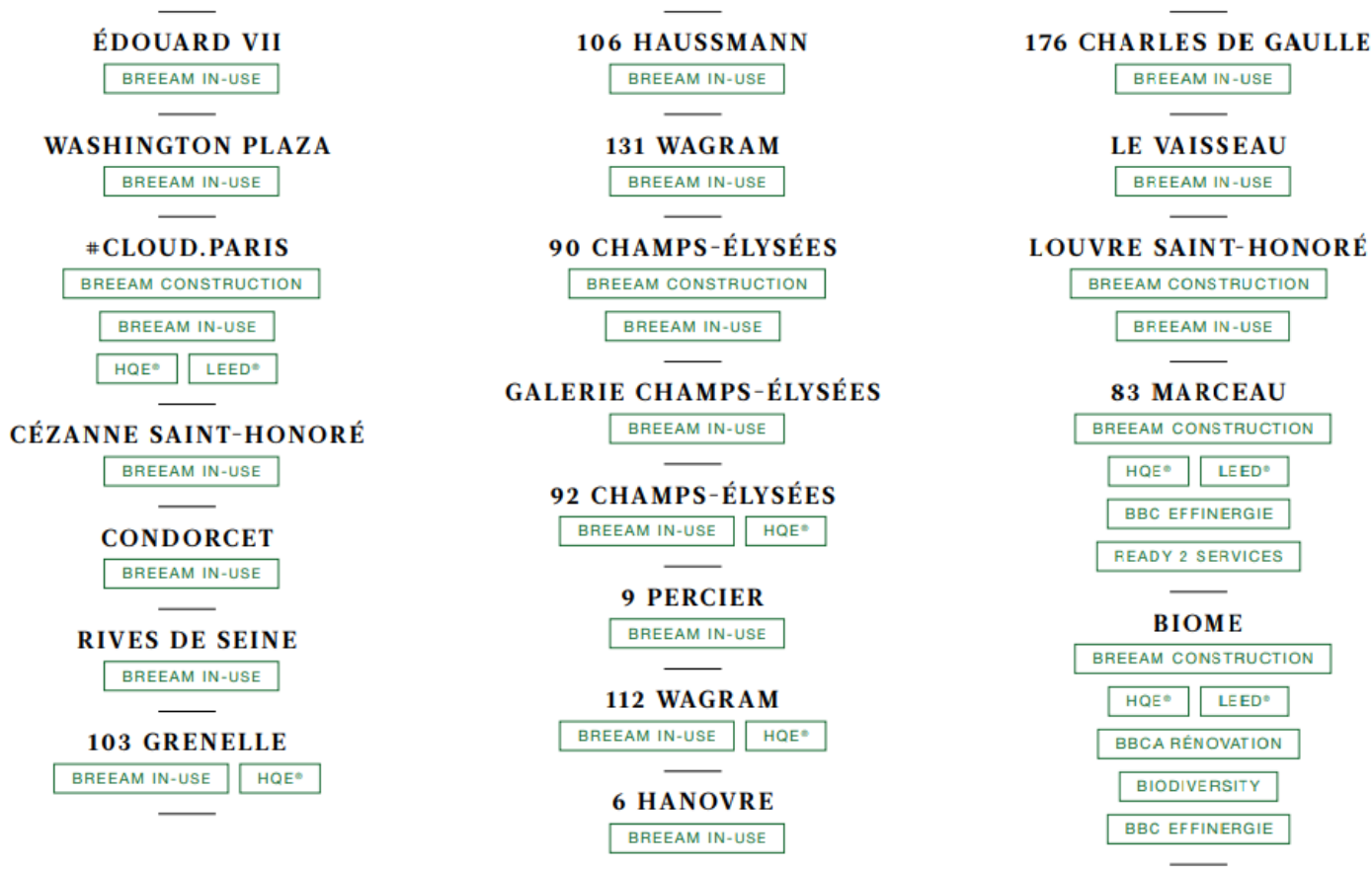
Réalisations (en M€)	2020	2019
Restructurations	64,9*	26,5
Autres travaux immobilisés	45,9	23,4
<b>Total</b>	<b>110,8</b>	<b>49,9</b>

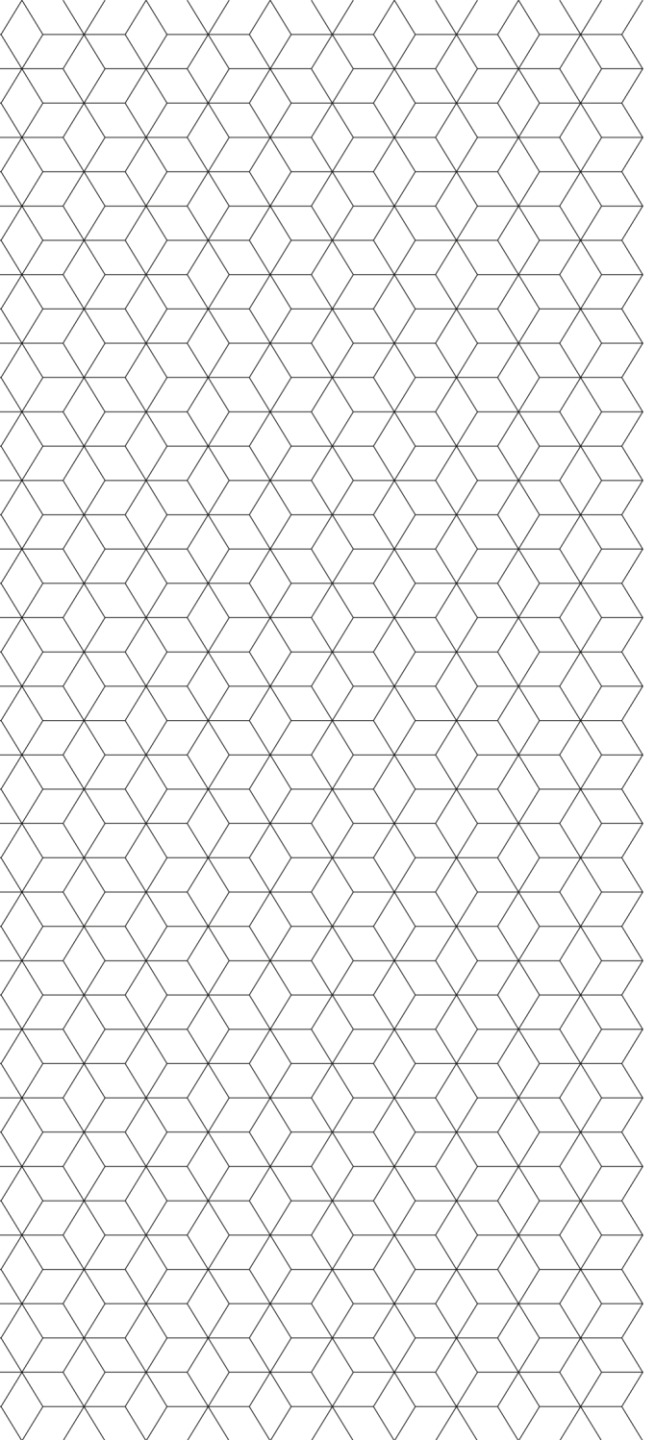
\* Dont : Biome : 27,1 M€ ; Louvre Saint-Honoré : 17,4 M€ ; 83 Marceau : 20,5 M€

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



## Certifications et labels 100% du patrimoine certifié





SOCIETE FONCIERE LYONNAISE