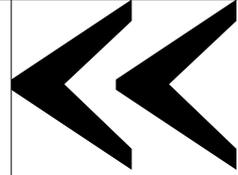


L'ART DE LA TRANSFORMATION INGÉNIERIE DE BUREAU



L'ingénierie de bureau : patrimoine génétique de SFL



En 2020, les entreprises ont expérimenté des formes inédites d'organisation bouleversant les usages, les comportements et le rapport au travail de leurs collaborateurs.

Pour la première fois, toutes, sans exception, ont dû se plier à des normes sanitaires exceptionnelles qui ont réaffirmé les attentes de chacun en termes d'espaces, de trajets et de mobilité en général : plus d'accessibilité, de proximité, de flexibilité et de qualité de vie.

Autant de sujets que SFL, leader de l'immobilier tertiaire prime parisien, a toujours intégré dans son modèle pour offrir aux entreprises la possibilité de s'adapter à tout type de situation.

1.

RÉSILIENCE

Une crise sanitaire inédite	P.4
Faits marquants 2020	P.6
SFL en bref	P.8
L'entretien	P.10
Gouvernance	P.14

2.

VALEURS

Sociabilité interaction	P.18
Identité liberté	P.26
Innovation environnement	P.32

3.

PORTFOLIO

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

4.

PERFORMANCES

Commercialisation	P.58
Développement	P.59
Investissements et arbitrages	P.60
Revenus locatifs	P.61
Résultats	P.62
Dette financement	P.64
Valeur du patrimoine et ANR	P.66
Indicateurs de performance EPRA	P.68
SFL en Bourse et actionnariat	P.70

RÉ

LI

CE

SI

EN

← GUIDÉ PAR L'ARCHITECTURE ET L'ESTHÉTIQUE
UNIQUE DE SES ACTIFS, SFL SE DISTINGUE
PAR SON MODÈLE D'ENTREPRISE, À LA FOIS
SOLIDE, PÉRENNE ET RÉSILIENT, ET PAR L'AUDACE
DE SES TRANSFORMATIONS AU SERVICE D'UNE
PERFORMANCE DURABLE.

Une crise sanitaire inédite

« La crise sanitaire du coronavirus a mobilisé toute l'attention et l'implication des équipes de SFL »



4

Tout au long de l'année écoulée, les mesures permettant de limiter au maximum les impacts de la crise sanitaire sur l'activité et les résultats de la Société ont été prises. Les actions ont notamment porté sur :

- **Le maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine de bureaux** et la mise en place des mesures requises pour le bon fonctionnement des parties communes des immeubles et leur adaptation permanente à l'évolution des directives gouvernementales.
- **La gestion des centres de conférences et de l'hôtel indigo** en optimisant au mieux les contraintes de fermetures administratives.
- **L'application des mesures gouvernementales** concernant les TPE et petits commerces et la gestion au cas par cas des demandes clients afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires.
- **La continuité de l'activité commerciale** dans un marché extrêmement ralenti.
- **La formalisation d'accords avec les entreprises générales de construction** sur les principaux projets de restructuration en cours afin d'optimiser la continuité des chantiers.

- **Des impacts financiers contrôlés.** Sur l'année 2020, la crise sanitaire a eu un impact de -8,2 M€ sur les revenus locatifs (dont -6,8 M€ liés à la fermeture des centres de conférence Édouard VII et cloud.paris, de l'hôtel Indigo et du parking public de l'ensemble Édouard VII), et de -5,4 M€ sur les loyers nets.
- **Le maintien de l'activité grâce au télétravail.** Dans le double objectif de maintenir l'exploitation de la Société et de préserver ses équipes, SFL a fait le choix du télétravail généralisé pendant les périodes de confinement et du retour progressif en mode présentiel dès que cela était possible, pour l'ensemble de ses collaborateurs, sans aucun recours au chômage technique.

→ **550 000 €**

SFL a contribué à l'effort collectif de lutte contre la pandémie par le versement d'un don de 550 000 € à la Fondation de France, destiné au soutien des hôpitaux et des soignants, de la recherche et de l'aide aux personnes vulnérables.

Fondation de France

SFL

**COVID-19 :
Tous unis contre le virus**

5

Faits marquants 2020



83 avenue Marceau, la métamorphose

Les travaux de réhabilitation se sont poursuivis au 83 Marceau. Malgré le contexte sanitaire, les travaux ont rapidement repris grâce à la mobilisation des partenaires de SFL. Et 100 % des surfaces ont déjà été précommercialisées, à un loyer moyen record pour de l'immobilier de bureau.

Livraison prévue 3T 2021.

17 — %

DE SURFACE EN DÉVELOPPEMENT AU SEIN DU PATRIMOINE SFL EN 2020.



Biome, l'unique

Biome se développe sur une parcelle arborée traversante de près de 6 300 m² d'envergure exceptionnelle, en plein cœur du 15^e arrondissement. Les travaux de déconstruction ont été achevés en 2020 et les travaux de gros œuvre ont débuté. Le bâtiment sera livré au S2 2022.



Louvre Saint-Honoré, la renaissance

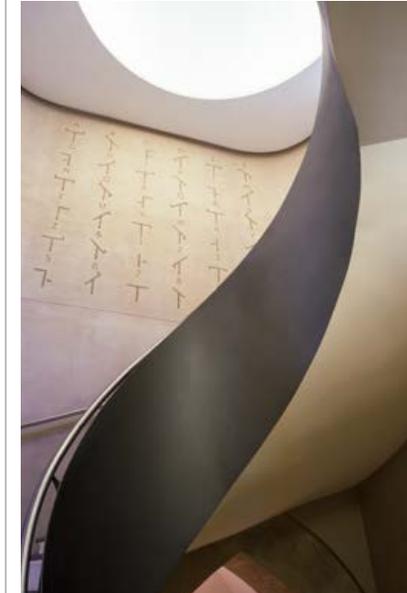
Les travaux de curage/désamiantage des surfaces de commerces sont en cours. La livraison est prévue en 2024 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) portant sur plus de 20 000 m².



Commercialisation : prise de bail

Goldman Sachs choisit le 83 Marceau pour installer ses équipes parisiennes.

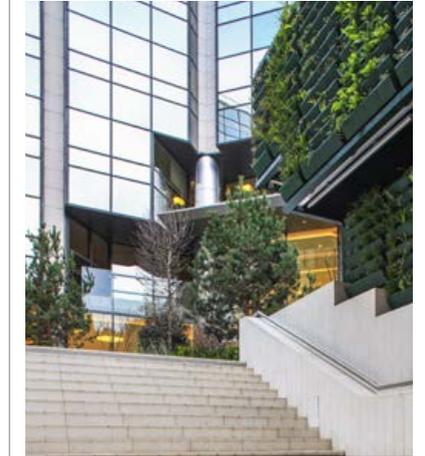
La phase d'incertitude due à la crise sanitaire n'a pas remis en cause la volonté de Goldman Sachs d'installer ses équipes parisiennes au sein d'un projet de bureaux unique en son genre. À deux pas de l'Étoile, doté d'un business center haut de gamme, d'une terrasse panoramique et de plateaux de bureaux d'une surface rare pour le quartier, le 83 Marceau concentre toute l'expertise de transformation et de service premium de SFL. Le bail a été signé en juin 2020 pour une période de 12 ans, dont 9 années fermes. Il prendra effet en 2021, le temps d'achever la transformation de ce bâtiment incomparable, imaginée par l'architecte français Dominique Perrault (Grand Prix d'Architecture, Praemium Imperiale) et par la décoratrice d'intérieur Ana Moussinet.



Financement

Une gestion active de l'endettement SFL

SFL a émis, au cours du 1^{er} semestre, un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 % et a signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 M€ sur 5 ans. Puis, en septembre, SFL a réalisé une offre publique de rachat portant sur deux souches obligataires, à échéance novembre 2021 et novembre 2022. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ces obligations pour un montant nominal global de 160,7 M€. Ces opérations offrent la possibilité de refinancer les besoins généraux de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.



RSE

SFL, foncière responsable

En 2020, SFL s'est vu décerner trois distinctions en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

- **Green Star** pour la 7^e année consécutive avec un score de 91/100, par le Global Real Estate Sustainability Benchmark de 2020 (GRESB 2020).
- **Classement dans le TOP 10** des Maîtres d'ouvrage immobiliers bas carbone français (#7^e) de l'association Bâtiment Bas Carbone (BBCA 2020).
- **Niveau Gold** (BPR & sbPR), de l'European Public Real Estate (EPRA 2020).

SFL en bref

(chiffres au 31/12/20)

20 sites

DONT 10 DE GRANDE TAILLE

Une foncière 100 % intégrée

SFL a fait le choix d'intégrer tous les métiers de la chaîne de création de valeur au sein de ses équipes. Une particularité qui lui offre plus d'agilité, de réactivité et une vision globale de chaque projet en intégrant toutes les composantes (urbaine, architecturale, environnementale, commerciale...). L'internalisation de ces métiers – qui favorise l'intelligence collective – a constitué une vraie force pendant la crise sanitaire, permettant une réponse rapide, au cas par cas, aux besoins de ses clients.

➔ PÔLE INVESTISSEMENT

Analyse juridique, immobilière, technique et financière, acquisition, transformation, cession

➔ PÔLE ASSET MANAGEMENT

Accompagnement des clients, analyse et compréhension des besoins, définition, suivi des travaux et amélioration continue des services

➔ PÔLE DÉVELOPPEMENT

Audits d'acquisition, études de faisabilité et de programmation, études de conception, pilotage des travaux de restructuration et de transformation

393 300 M²

PATRIMOINE

94

DE TAUX D'OCCUPATION

83

DES ACTIFS
CONCENTRÉS
DANS LE QCA

99

DU PATRIMOINE DE SFL
SITUÉS À PARIS

7 485 M€

VALEUR DU PATRIMOINE
HORS DROITS

80

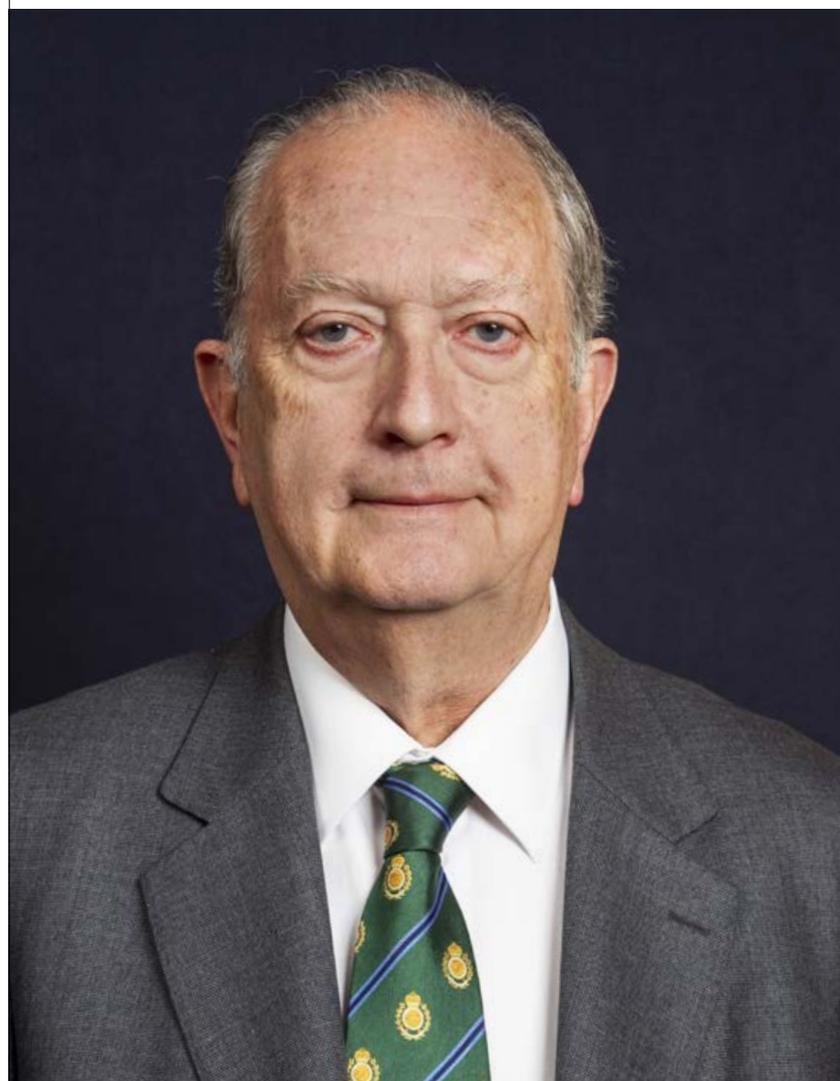
DE BUREAUX

19

DE COMMERCES

«
**La crise est davantage
 un catalyseur
 qu'un déclencheur.**
 »

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



—
**Quel regard portez-vous sur l'année qui
 vient de s'écouler ?**
 —

J.J.B.C. : La crise sanitaire du coronavirus a touché à toutes nos habitudes, nos façons de vivre, de nous déplacer, de travailler... Ce fait majeur et imprévisible de l'année 2020, dont les conséquences continueront d'impacter significativement l'année 2021, a bouleversé en profondeur nos modes de vie. Par-dessus tout, nous sommes confrontés à une période d'incertitudes où il est difficile de prédire quels changements seront durables ou non et il est encore trop tôt pour mesurer l'impact économique des confinements sur la vie des entreprises. Cependant, je vois cette crise plutôt comme un catalyseur qu'un déclencheur... et c'est particulièrement valable pour nos activités.

—
**Comment vos activités ont-elles été
 impactées ?**
 —

N.R. : Le coup d'arrêt de mars 2020 a été d'une brutalité exceptionnelle. L'activité économique a été stoppée nette, les bureaux se sont vidés. Cela s'est produit dans un contexte d'incertitude générale où personne n'avait de visibilité sur quoi que ce soit. Nous avons dû nous adapter et réagir rapidement. En organisant, d'une part, la reprise en toute sécurité des chantiers le plus rapidement possible, nos trois



«
**l'immobilier
 tertiaire prime
 parisien reste
 actif et
 recherché.**
 »

programmes phares de développement ont été poursuivis et les impacts liés à leur interruption ont été cantonnés. D'autre part, nous avons mis en place les mesures nécessaires pour maintenir l'exploitation de nos immeubles et garantir aux occupants un retour serein au bureau. Enfin, nous avons cherché à gérer au plus près nos clients afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires au cas par cas, notamment pour les commerces.

—
**Dans ce contexte quels sont les impacts
 sur l'immobilier tertiaire ?**
 —

N.R. : On constate une baisse des volumes locatifs placés en Île-de-France de l'ordre de -45 %, conséquence de l'attentisme bien compréhensible des entreprises sur

leurs besoins futurs en bureaux, qui a conduit à une hausse assez sensible du taux de vacance de la Région à 6,3 % (versus 4,9 % au 31 décembre 2019). Néanmoins, Paris intra-muros et, plus particulièrement, le QCA sont des secteurs qui restent globalement sous-offreurs, notamment en produits haut de gamme, avec un taux de vacance qui reste contenu à 4,2 %. À nouveau, nous constatons que notre profil très « core » est le plus défensif en période de crise. Nous avons d'ailleurs intégralement précommercialisé cette année le 83 Marceau, près d'un an avant sa livraison, et nous avons pu maintenir un taux d'occupation de nos surfaces en exploitation proche de 94 %, preuves que l'immobilier tertiaire prime parisien reste actif et recherché.

—
**Quelle est votre analyse de la situation
 financière actuelle ?**
 —

J.J.B.C. : Les investisseurs sont restés présents pour les actifs « core » du marché parisien qui ont vu leur rendement se resserrer à nouveau, ce qui signifie que la valeur de notre patrimoine et celle de notre ANR progressent à nouveau en 2020. Nos résultats opérationnels sont en baisse en 2020, d'autant plus qu'ils se comparent à une année 2019 qui avait été une année record, mais restent solides et en ligne avec nos performances 2016-2018.

Globalement, nos agrégats financiers et indicateurs affichent une très forte résilience, validant ainsi la pertinence du positionnement de SFL.

—
La vie de bureau a été très chahutée cette année. Comment voyez-vous l'avenir ?
 —

N.R. : En effet, la vie de bureau a été impactée, mais son évolution n'est pas uniquement liée à cette crise sanitaire. La Covid-19 a agi comme un révélateur de tendances préexistantes que nous avons déjà identifiées. L'avenir du bureau ne s'est pas joué en 2020. Les tendances et les aspirations nouvelles en matière d'organisation du travail, de fonctionnement des entreprises sont amorcées depuis déjà de nombreuses années. Des sujets tels que le télétravail, le flex office ou la porosité entre la vie professionnelle et la vie privée ne sont pas récents. Nous avons vécu une accélération sensible d'un processus déjà enclenché. Je suis confiant dans notre capacité à répondre à ces évolutions grâce à la réactivité de nos équipes et à la qualité de nos immeubles.

—
Pensez-vous que ce soit la fin du bureau ?
 —

J.J.B.C. : Ce n'est pas la fin de la vie de bureau, loin de là. Cette crise a mis en évidence, a contrario, que la privation de lien social liée aux confinements devient rapidement pesante. Les salariés ont réaffirmé le besoin de se voir, de travailler ensemble, de déjeuner ensemble. C'est d'ailleurs ce qu'avait révélé notre enquête Paris Workplace en 2019. Une des principales raisons de se rendre au bureau demeure le lien social avec ses collègues. Car l'isolement est très mal vécu par les personnes qui travaillent à distance. Par contre, cette crise va accélérer le processus d'obsolescence de certaines organisations et de certains produits, qui ne seront plus acceptés par les entreprises et leurs collaborateurs.

«
2020 n'est pas la fin de la vie de bureau, loin de là.
 »

—
À quels changements peut-on s'attendre ?
 —

J.J.B.C. : Il faut prendre le temps de la réflexion, les entreprises ne peuvent pas se réorganiser en quelques mois. La tendance à la réduction des surfaces de bureaux est encore purement théorique. Créer un lieu de travail suppose de s'interroger sur les usages, sur les comportements, sur l'organisation du travail et l'augmentation du télétravail n'entraînera pas une réduction proportionnelle des surfaces de bureaux. Nous avons déjà observé que la diminution des espaces de travail individuels avait entraîné la création de nouveaux espaces, centrés sur la convivialité, le partage, propices à l'échange, qui sont devenus essentiels. Chaque transformation d'actif que nous opérons depuis plus d'une dizaine d'années intègre la forte dimension sociale des espaces de bureaux.

—
La crise est donc venue amplifier tout cela...
 —

N.R. : Absolument. La crise a amplifié et accéléré toutes ces tendances et ces aspirations. Sur le marché du tertiaire parisien, SFL – orienté exclusivement vers le prime, l'excellence et la centralité – est bien armé pour répondre efficacement à ces évolutions, tant par la qualité de ses actifs et des services qui y sont assurés que par la localisation exceptionnelle de son patrimoine. Nous restons plus que jamais à l'écoute des entreprises pour leur apporter les meilleures réponses à leurs attentes.



**LES TENDANCES
 ET LES ASPIRATIONS
 NOUVELLES EN MATIÈRE
 D'ORGANISATION
 DU TRAVAIL ET DE
 FONCTIONNEMENT
 DES ENTREPRISES
 SONT AMORCÉES
 DEPUIS DÉJÀ DE
 NOMBREUSES ANNÉES.**



Nicolas REYNAUD

Directeur général

Gouvernance

→ COMITÉ DE DIRECTION



Nicolas Reynaud
Directeur général



Dimitri Boulte
Directeur général délégué,
Directeur des opérations



Fabienne Boileau
Directrice financière



Pierre-Yves Bonnaud
Directeur asset management
et gestion clients



François Derrian
Directeur des ressources
humaines



Émilie Germane
Secrétaire générale
Secrétaire du Conseil



Aude Grant
Directrice générale adjointe
asset management et investissements



Éric Oudard
Directeur technique
et développement

La composition du Conseil d'administration et des Comités du Conseil au 11 février 2021

→ CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration
Juan José Brugera Clavero

Administrateurs
Pere Viñolas Serra (Vice-Président),
Najat Aasqui,
Angels Arderiu Ibars,
Ali Bin Jassim Al-Thani,
Jean-Jacques Duchamp,
Carlos Fernandez-Lerga Garralda,
Carmina Ganyet I Cirera,
Carlos Krohmer,
Arielle Malard de Rothschild,
Luís Maluquer Trepas,
Nuria Oferil Coll,
Alexandra Rocca,
Anthony Wyand

→ LES COMITÉS

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Président
Carlos Fernandez-Lerga Garralda
Membres
Jean-Jacques Duchamp,
Carmina Ganyet I Cirera,
Arielle Malard de Rothschild

COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Président
Anthony Wyand
Membres
Arielle Malard de Rothschild,
Pere Viñolas Serra

COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

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

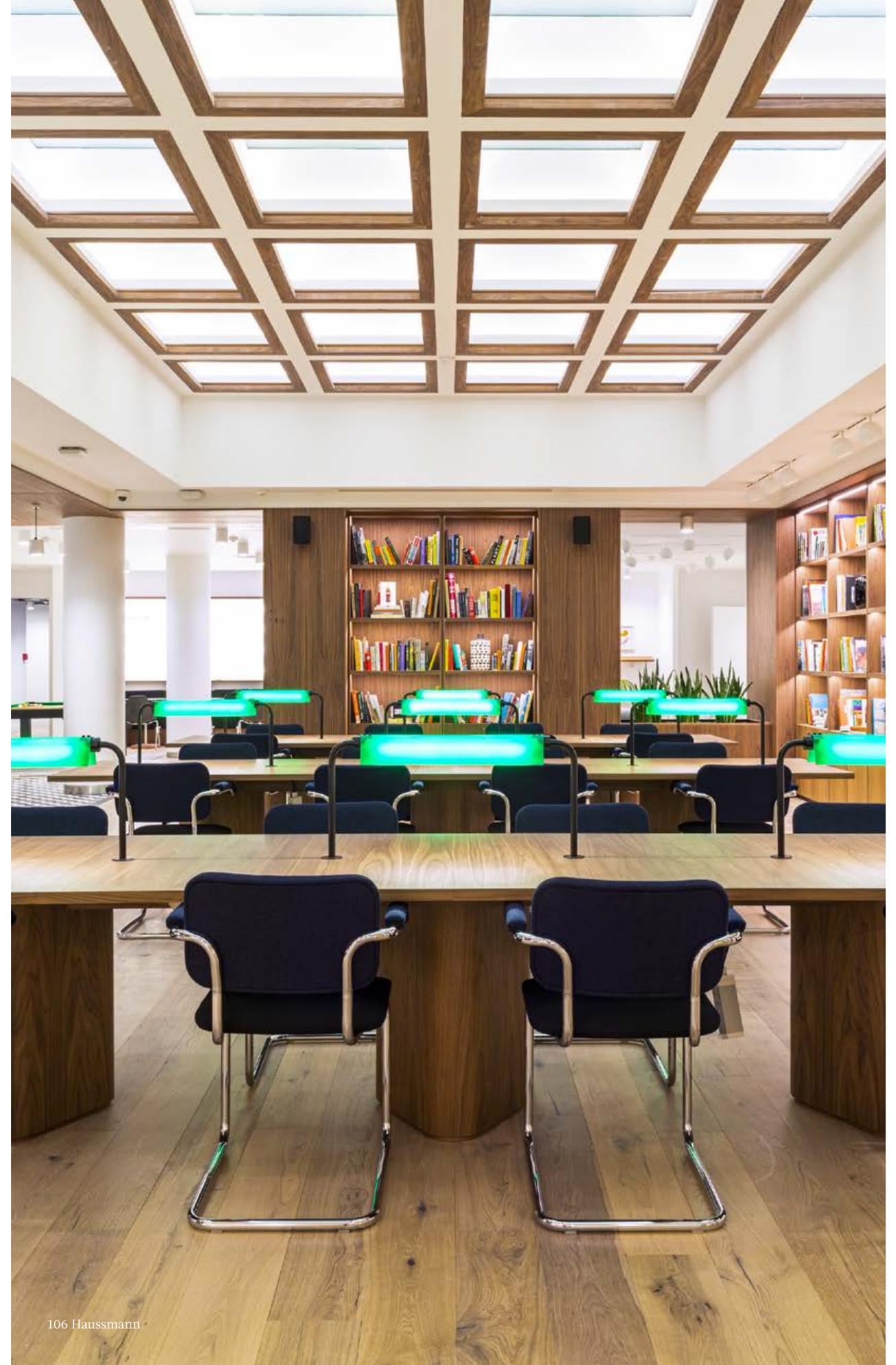
COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Membres
Arielle Malard de Rothschild,
Alexandra Rocca,
Anthony Wyand

VALEURS

NOTRE SOCLE, NOS FONDAMENTAUX
ET NOS VALEURS SONT APPARUS ENCORE PLUS
SOLIDES EN CETTE ANNÉE PARTICULIÈRE.

LA CRISE SANITAIRE S'EST RÉVÉLÉE ÊTRE UN
CATALYSEUR. ELLE A ACCENTUÉ DES BESOINS
QUE NOUS AVIONS DÉJÀ IDENTIFIÉS ET AUXQUELS
NOUS N'AVONS JAMAIS CESSÉ DE RÉPONDRE.



SOCIAL BILITÉ

«
Faire bouger
le monde,
c'est plus facile
de le faire
ensemble que
de chez soi !
»

Mercedes Erra,
*Fondatrice de BETC, première
agence française de publicité,
et Présidente de BETC Groupe*



« Demain, je ne pense pas que le nouvel équilibre sera "deux jours à la campagne, et deux jours au bureau". Ce "nouveau monde" va être compliqué à créer, car il sous-entend une proximité entre lieux de résidence et bureaux. Il faudra réhabiliter le travail en présentiel en majeur, parce que c'est aussi en travaillant ensemble qu'on fait de belles choses. »

*Interview complète dans Le Magazine
Paris Workplace 2020.*

1.

INTER ACTION

« Pour SFL, le bureau est un lieu d'échanges avant d'être un lieu de production. »

»



ENTRETIEN AVEC DIMITRI BOULTE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ,
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS

83 — %

DES SALARIÉS

préfèrent échanger avec leurs collègues en face-à-face

Parlez-nous du rôle social des bureaux...

Alors que le digital occupe dorénavant une place prépondérante dans notre quotidien, la qualité des rapports sociaux directs a pris une importance nouvelle. La relation est centrale et le bureau n'y fait pas exception. Échanger, travailler ensemble et se voir... c'est une véritable source de motivation pour les collaborateurs. Chez SFL, nous sommes convaincus du rôle social et relationnel des bureaux. C'est pourquoi nous concevons des espaces et des services novateurs qui favorisent l'échange, la relation, l'intelligence collective et bien sûr le bien-être des occupants.

Comment répondez-vous aux enjeux actuels de vos clients ?

Les aspirations des salariés, les méthodes de travail et les besoins des entreprises évoluent en permanence. Les bureaux doivent répondre à cette réalité. Il faut créer des espaces de rencontres et de travail pour chaque moment de la journée, pour chaque profil et chaque besoin. De la salle de réunion hautement équipée aux points de rencontres plus informels, les bureaux SFL offrent une grande souplesse dans la configuration des espaces grâce à la qualité technique des plateaux. Cette flexibilité est très précieuse pour nos clients. Plus agiles, plus mobiles et ouvertes à de nouveaux usages, ils disposent ainsi de bureaux évolutifs, plus conviviaux et plus durables.



83 Marceau - perspective

En quoi le nouvel équilibre entre vie professionnelle et vie privée influence-t-il la vie de bureau ?

Au bureau, les journées ne sont plus uniquement rythmées par des rendez-vous de travail. La porosité entre la vie privée et professionnelle pose aujourd'hui de nouvelles attentes et de nouveaux besoins. En quelques années, nous avons développé de véritables services d'entreprise premium : conciergerie, salles de sport, *wellness*, offres de restauration, business center... Ces services d'excellence s'inspirent des codes de l'hôtellerie les plus haut de gamme et rythment les temps forts de la vie de l'entreprise et de ses salariés. Ils sont fortement plébiscités par les occupants de nos immeubles.



92 Champs-Élysées

SFL Accélérateur de tendance

1. LE BUREAU COMME LIEU DE VIE : UNE CONVICTON SFL

Le besoin de lieux de rencontres informelles a été identifié par SFL depuis plusieurs années, notamment à travers son étude Paris Workplace et son enquête de satisfaction auprès de ses clients.

SFL conduit des transformations au sein de ses actifs qui favorisent l'échange, la relation et l'intelligence collective, avec des espaces conviviaux innovants : cafétéria haut de gamme, salles de réunion et de travail à la carte, espaces communs dessinés pour favoriser les contacts, etc.

2. DES BUREAUX QUI FONT ENVIE

L'architecture et la beauté des actifs sont chères à SFL. Chaque actif se distingue par son histoire, son design, son emplacement, qui lui sont propres. Chaque transformation est conduite par SFL et chaque transformation s'appuie sur un cabinet d'architecture ou de design de renom pour métamorphoser un immeuble obsolète en un actif prime.

Les aménagements intérieurs, dessinés par des designers de tous horizons, viennent rehausser la beauté des lieux, le confort, l'excellence.

Ce soin apporté au bâti et à l'organisation des espaces participe à l'attractivité des entreprises, clientes de SFL.

« Cela fait près de dix ans que notre secteur parle des usages. Cette fois, on y est véritablement ! »

ALORS QUE LA PLUPART DES SALARIÉS DU SECTEUR TERTIAIRE ONT ÉTÉ CONTRAINTS DE TRAVAILLER DE CHEZ EUX LORS DES PHASES DE CONFINEMENT, LE BUREAU A CRISTALLISÉ DE NOUVELLES ATTENTES ET SA « TRANSFORMATION » EST DEVENUE EN 2020 UN THÈME RÉCURRENT. MAIS S'AGIT-IL VRAIMENT D'ASPIRATIONS NOUVELLES ?

« Le bureau est un espace sophistiqué, où se tissent des liens de travail mais aussi des liens sociaux forts »

»

Que vous inspire la « transformation du bureau » ?

A.G. : Nous vivons une période où tous les utilisateurs de bureaux se posent les mêmes questions au même moment : De quels bureaux ai-je vraiment besoin ? Où doivent-ils être situés ? Quelle image vont-ils renvoyer ? C'est à la fois inédit et passionnant. Il est bien normal que l'on parle de transformation. La crise sanitaire a révélé de façon frappante et universelle que la flexibilité et le travail à distance étaient les seuls moyens de pouvoir continuer à travailler dans un tel contexte. Ce qui suppose d'adopter de nouveaux modes d'organisation et de travail, auxquels de nombreuses entreprises ne s'étaient ni intéressées, ni préparées. Mais la flexibilité, l'autonomie, la liberté de mouvement sont des attentes fortes des salariés depuis quelques années. Chez SFL, ce sont des tendances que nous avons déjà intégrées à tous nos projets de rénovation. La transformation des bureaux n'est pas une réflexion nouvelle. Chez nous, c'est un positionnement. Nous pensons que le bureau est un lieu vivant, qui doit en permanence s'adapter aux nouvelles habitudes de travail des salariés et aux nouveaux modes d'organisation des entreprises.

Quels sont les besoins de l'immobilier de bureau, révélés par la crise sanitaire ?

A.G. : Je ne suis pas sûre qu'elle ait révélé de nouveaux besoins. Je dirais plutôt qu'elle a confirmé des tendances et des aspirations qui existaient déjà. Je pense notamment aux attentes des

salariés en matière de mobilité. Le transport a cristallisé beaucoup d'inquiétudes pendant la crise, confirmant que les entreprises les plus attractives étaient celles qui étaient situées dans les quartiers les plus accessibles et les plus centraux. Je pense également au télétravail, qui est un critère de plus en plus important dans le choix de rejoindre une entreprise. Ce qui est intéressant, c'est que le nombre de personnes qui souhaitent télétravailler n'a pas « explosé » après le premier confinement. 86 % des actifs interrogés par l'Ifop en février pour notre enquête annuelle Paris Workplace souhaitaient télétravailler « dans l'idéal » au moins une fois par semaine ; ils étaient 87 % en septembre 2020. Rien de neuf donc. Les attentes sont les mêmes. Elles sont simplement plus visibles et plus prononcées.

Quels seront les meilleurs atouts des bureaux après la crise ?

A.G. : Nous avons observé il y a quelques années un basculement du centre de gravité de la vie quotidienne : il est passé du quartier du domicile, vers le quartier du bureau. C'est là que la vie s'organise à présent, qu'on prend rendez-vous chez le médecin, qu'on pratique une activité sportive. Les bureaux situés dans des quartiers mixtes, vivants, animés sont et resteront les plus attractifs. Car la proximité devient un atout essentiel. L'ergonomie globale des bâtiments sera aussi déterminante. Pour les entreprises qui ne l'ont pas encore entamée, une réflexion pointue sur l'attribution des mètres carrés est à prévoir pour répondre à la fois au besoin de flexibilité et de rapports sociaux. Le bureau, c'est cet endroit



ENTRETIEN AVEC AUDE GRANT, DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE ASSER MANAGEMENT ET INVESTISSEMENT DE SFL

« incarné » qui permet de « faire le plein » d'échanges transversaux, un espace sophistiqué. Voir ses collègues était la principale motivation des salariés lorsqu'ils se rendaient au bureau avant la crise sanitaire. C'est encore plus vrai aujourd'hui ! Il faut des espaces conviviaux, dotés de services de qualité...

Qu'est-ce que cela nous réserve pour le fameux « bureau de demain » ?

A.G. : Cela fait près de dix ans que notre secteur parle des usages. Cette fois, on y est véritablement ! Encore une fois, les aspirations des salariés en termes d'espaces de travail n'ont pas été bouleversées par la période que nous venons de vivre. En revanche, les entreprises ne vont pas pouvoir les ignorer, si elles veulent renouer le lien avec des salariés qui parfois ne se sont pas rendus sur leur lieu de travail depuis près de 12 mois ! Avec la généralisation du télétravail partiel, certaines entreprises seront tentées de réduire leurs surfaces. Les arbitrages seront donc sensibles : la tentation de « sacrifier » des mètres carrés ne doit pas se faire au détriment du bien-être du salarié et la qualité des espaces. La crise fera le tri, entre les entreprises qui auront compris ces enjeux, et les autres. Chez SFL, nous avons fait le pari de bureaux d'excellence !

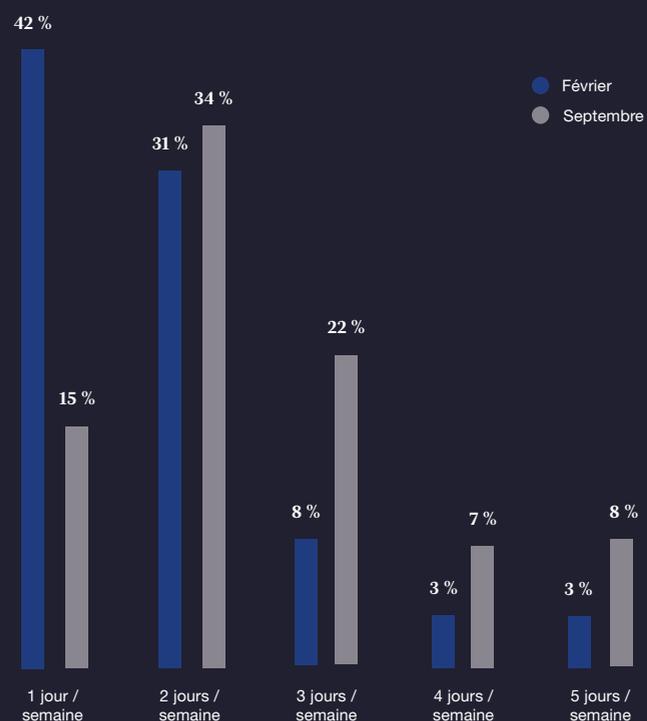
Paris Workplace 2020

Après la crise, où allons-nous travailler ?

CHAQUE ANNÉE, LE BAROMÈTRE IFOP/SFL DEMANDE À 1 500 SALARIÉS COMMENT ILS JUGENT LEURS BUREAUX. CET OUTIL PRÉCIEUX, DEPUIS SEPT ANS, PERMET À SFL DE DÉCRYPTER ET COMPRENDRE LES ASPIRATIONS ET LES BESOINS DES PREMIERS OCCUPANTS DE SES ACTIFS.

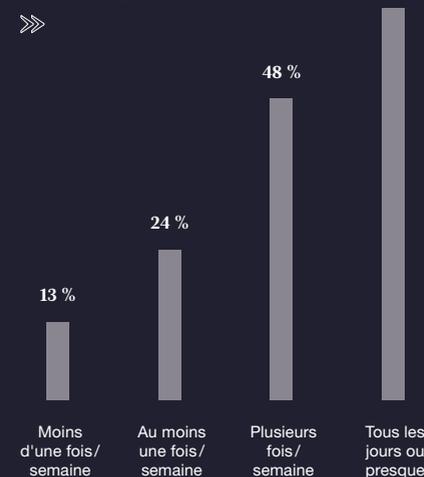
L'ÉDITION 2020 EST UNE ENQUÊTE INÉDITE, PRÉ ET POST-CONFINEMENT, DESTINÉE À ÉVALUER LE RAPPORT AU BUREAU ET AU TÉLÉTRAVAIL. ELLE RÉVÈLE COMBIEN LES SALARIÉS SONT ATTACHÉS AU RÔLE SOCIAL DE LEUR BUREAU.

→ Ce qui change avec le confinement, c'est le nombre idéal de jours télétravaillés. Il passe en moyenne de 1 à 2



→ Car le sentiment d'isolement lié au télétravail augmente avec le nombre de jours passés à travailler de chez soi.

« Il m'arrive souvent de me sentir seul ou isolé au sein de mon entreprise »



→ Le confinement a fortement souligné le rôle social des bureaux :

« La vie sociale avec mes collègues est la première raison d'aller au bureau »



Septembre 2020



Février 2020



Mars 2019

Le Baromètre 2020 Paris Workplace s'est aussi intéressé à la finalité du bureau, à sa géographie et aux aspirations de la génération Y. Retrouvez les résultats complets sur parisworkplace.fr

→ Et dans l'esprit des salariés, le bureau doit rester le lieu principal de travail :



souhaitent travailler la majorité de leur temps au bureau.



exclusivement à distance.

→ Toutes générations confondues, une écrasante majorité de salariés privilégie les échanges physiques

« Je préfère échanger avec mes collègues en face-à-face »



IDENTITÉ

2.



« On voit bien le regain d'intérêt, depuis plusieurs années, pour des bureaux de centre-ville, ouverts sur leurs quartiers, qui permettent l'échange, la convivialité. Leur très bonne connectivité relationnelle fait leur attractivité.

L'immobilier tertiaire doit être conçu pour accueillir des flux, faciliter les échanges. Avec la concurrence du domicile et des tiers lieux, l'immeuble de bureau doit être le lieu de l'identité, de l'événementiel et du rassemblement. Être une interface avec la société dans laquelle il prend tout son sens. »

Interview complète dans Le Magazine Paris Workplace 2020.

«
Le centre-ville restera par sa densité des services et son accessibilité le lieu idéal pour le bureau.

»

Gilbert Emont,
Directeur de l'institut Palladio

LIBERTÉ

Au cœur de la ville, les bureaux SFL se distinguent par leur flexibilité et leur fort pouvoir d'attraction.

28

Liberté de mouvement dans la vie quotidienne

La journée de travail n'est plus exclusivement ponctuée de rendez-vous professionnels. L'accessibilité des transports en commun, les services de proximité, la liberté de mouvement et la vie de quartier attirent les salariés, et notamment les jeunes générations, pour qui l'emplacement est devenu aussi important que la réputation de l'entreprise. Pour SFL, la notion de centralité et d'accessibilité des immeubles de bureaux est l'un des piliers de son modèle.

Liberté d'aménagement et flexibilité

SFL se distingue par la qualité technique des plateaux de travail et par sa capacité de transformation de la mégastucture des bâtiments. Les espaces développés par SFL offrent une liberté totale d'aménagement intérieur à ses clients, avec des usages et des possibilités d'exploitation démultipliés, permettant aux bureaux d'évoluer au même rythme que l'entreprise. Cette agilité a pris toute son importance dans le contexte actuel et présente aussi l'avantage de ralentir l'obsolescence des installations.

Creuset de l'entreprise

Les bureaux SFL sont conçus pour refléter les valeurs et la raison d'être des entreprises qui les occupent. C'est là que s'exprime la culture de l'entreprise et que se partagent ses valeurs. Il ne s'agit plus d'un simple lieu de travail ou de production, mais d'un espace qui fait vivre une communauté d'acteurs. Le bureau SFL est conçu pour faire vivre l'identité de l'entreprise, refléter son image et attirer les jeunes talents, de plus en plus attentifs à l'attractivité du lieu de travail. Le soin apporté au design, à l'architecture, au quartier est devenu un critère de choix à part entière, parfois au même titre que le salaire. SFL conçoit pour ses clients des bureaux premium uniques et incomparables à leur image.

99 — %
DES ACTIFS SFL

sont situés à Paris intra-muros.

Le quartier : un facteur essentiel dans le choix de rejoindre une entreprise

Les salariés souhaitent effectuer des activités au sein de leur bureau et de leur quartier de travail... plutôt que dans le quartier où ils résident.

Pour les moins de 35 ans, la frontière entre vie professionnelle et personnelle est ténue. Bureau et quartier de travail forment un vaste « espace de services » leur permettant d'accéder à des commodités qui auparavant relevaient davantage du quartier d'habitation.

Les jeunes seraient même prêts à baisser leur salaire en contrepartie de bureaux plus accessibles.

Source Paris Workplace 2020

29

SFL Accélérateur de tendance

1. LA POROSITÉ VIE PRIVÉE-VIE PROFESSIONNELLE

SFL s'intéresse à la porosité des sphères professionnelle et privée depuis longtemps. Cette tendance forte est venue modifier les équilibres et les attentes des salariés à l'égard de leur lieu de travail.

Les bureaux imaginés par SFL intègrent cette dimension avec le développement de services innovants répondant aussi bien aux besoins de leur activité professionnelle que de leur vie extraprofessionnelle comme par des salles de sport privées à l'intérieur des plus grands centres d'affaires.

La qualité et l'excellence restent les principaux fils conducteurs avec des hubs de services répondant aux codes les plus exigeants de l'hôtellerie.

2. L'ALCHIMIE DU BEAU ET DU BIEN PLACÉ

Design, architecture, emplacement... on ne choisit plus seulement une entreprise, mais un lieu de travail.

SFL conçoit et développe des bureaux incomparables à l'image des entreprises qui les occupent.

Observé en 2020 lors de la 7^e édition de l'étude Paris Workplace, un effet générationnel vient accentuer cette aspiration pour des bureaux idéalement placés.



Une qualité technique exceptionnelle au service d'une liberté d'aménagement maximale



Perspective

Biome, une expérience utilisateur unique

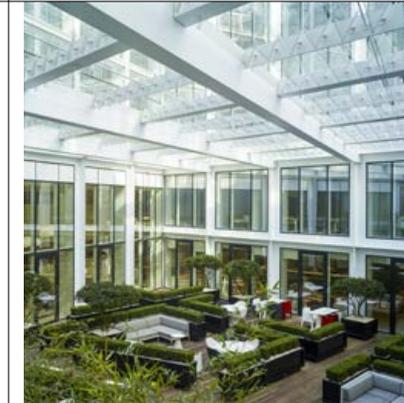
Biome dispose de volumes rares : 24 500 m² de bureaux, une parcelle de 6 300 m² et 2 500 m² d'espaces verts. Ce centre d'affaires se caractérise par sa performance et son exemplarité environnementales. Situé au cœur du XV^e arrondissement, il se transforme en profondeur pour garantir une intégration harmonieuse au sein de son quartier.



Perspective

Le «groundscaping»

Sur le 83 Marceau, l'architecte Dominique Perrault (DPA) a appliqué sa méthode du « groundscaping », qui consiste à creuser ou percer les sols pour recréer des espaces baignés de lumière naturelle : les sous-sols ne sont plus traités comme une surface, avec un dessus et un dessous, mais dans un principe de verticalité. Ici, le bâtiment a été percé jusqu'au sous-sol. La cour intérieure a ainsi été creusée sur sept mètres, pour transformer trois niveaux de parking en deux niveaux de restaurants, cafétéria, salles de réunion et de conférence, tous baignés de lumière naturelle et donnant sur un jardin arboré.



Libres d'évoluer, libres d'aménager

#cloud.paris est l'illustration de la flexibilité que peut offrir un centre d'affaires de dernière génération. Il abrite des sociétés leader de différents secteurs comme Facebook, Coty ou Exane qui bénéficie au sein même de cet immeuble d'une salle de marché. #cloud.paris avait d'ailleurs reçu le prix Mipim awards : « Best Offices & Business Development » lors de sa restructuration.



Perspective

La métamorphose du socle du Louvre Saint-Honoré

SFL a choisi de requalifier entièrement les espaces intérieurs des niveaux R-1, Rdc et R+1 grâce à une transformation majeure de la structure du bâtiment. Des verrières en verre extra-clair, des jardins aériens et de vastes espaces lumineux contribueront à la renaissance de ce bâtiment mythique.

BIOME :

**Certification
HQE®**
Niveau «Exceptionnel»

**Certification
BREEAM**
Niveau «Excellent»

**Certification
LEED®**
Niveau «Gold»

83 MARCEAU :

7 m
D'AFFOUILLEMENT

Le bâtiment a été percé
jusqu'au 3e sous-sol

3.

«
Un actif n'acquiert
pas que de la
valeur financière.
Il prend aussi
de la valeur
immatérielle
»

Éric Oudard,
*Directeur technique et
développement chez SFL*

ENVIRONNEMENT

INNOVATION



« Nos métiers reposent sur deux valeurs fondamentales : la pérennité et l'intelligence collective, tant sur le plan de la valorisation de notre patrimoine que sur celui de nos engagements sociaux et environnementaux. Pour SFL, ces éléments sont indissociables. Ils nous permettent d'avoir une vision de nos activités sur le long terme, de ralentir l'obsolescence des bâtiments et d'optimiser leur exploitation en visant une performance énergétique maximale. »

Les actifs SFL s'intègrent intelligemment dans la ville de demain



Édouard VII

Prise de conscience du risque climatique

Alors que les épisodes climatiques extrêmes se multiplient, SFL a décidé en 2016 de mettre en œuvre un Plan Canicule et Grand froid. Par des mesures simples – communication aux occupants et ajustements techniques –, les occupants des actifs sont accompagnés concrètement et efficacement dans la gestion de la performance énergétique.

Sobriété énergétique

SFL ne se contente pas de développer ses actifs. Elle crée les conditions de leur performance énergétique. Après avoir investi massivement sur les infrastructures depuis 10 ans, afin qu'ils disposent d'équipements dernière génération, SFL se concentre dorénavant sur le software, s'engageant ainsi dans un modèle de gestion, d'exploitation et de pilotage des installations encore plus performant.

La « courte distance » privilégiée

Tous les projets de transformation de SFL sur son patrimoine s'inscrivent dans un projet plus large de transition écologique pour la ville de demain.

Qu'il s'agisse de l'accessibilité de ses immeubles aux transports en commun ou de la réduction du nombre de places de stationnement au profit de solutions de mobilités plus propres ou plus douces, SFL milite en faveur d'une réflexion globale sur la place de la voiture individuelle dans la ville. #cloud.paris, le 83 Marceau et Biome – où les sous-sols ont été restructurés au profit de nouveaux espaces de travail et services – incarnent cette conviction.

Gestion des chantiers pendant le confinement

Adaptation sur chaque chantier. Arrêt pendant la mise en place des protocoles/redémarrage rapide sur les gros chantiers grâce à un dialogue constructif avec partenaires et prestataires. Maintien de la valeur de développement de l'opération de rénovation et de construction grâce à la valeur immatérielle de partenariat. Label Restart, validation des plans d'actions de remise en route.

62 400^{M²}

SURFACE EN DÉVELOPPEMENT

SFL Accélérateur de tendance

1. FROID URBAIN

Le raccordement de SFL au froid urbain est le 2^e plus important en France (sept immeubles raccordés et cinq à venir).

2. VÉGÉTALISATION ET BIOPHILIE

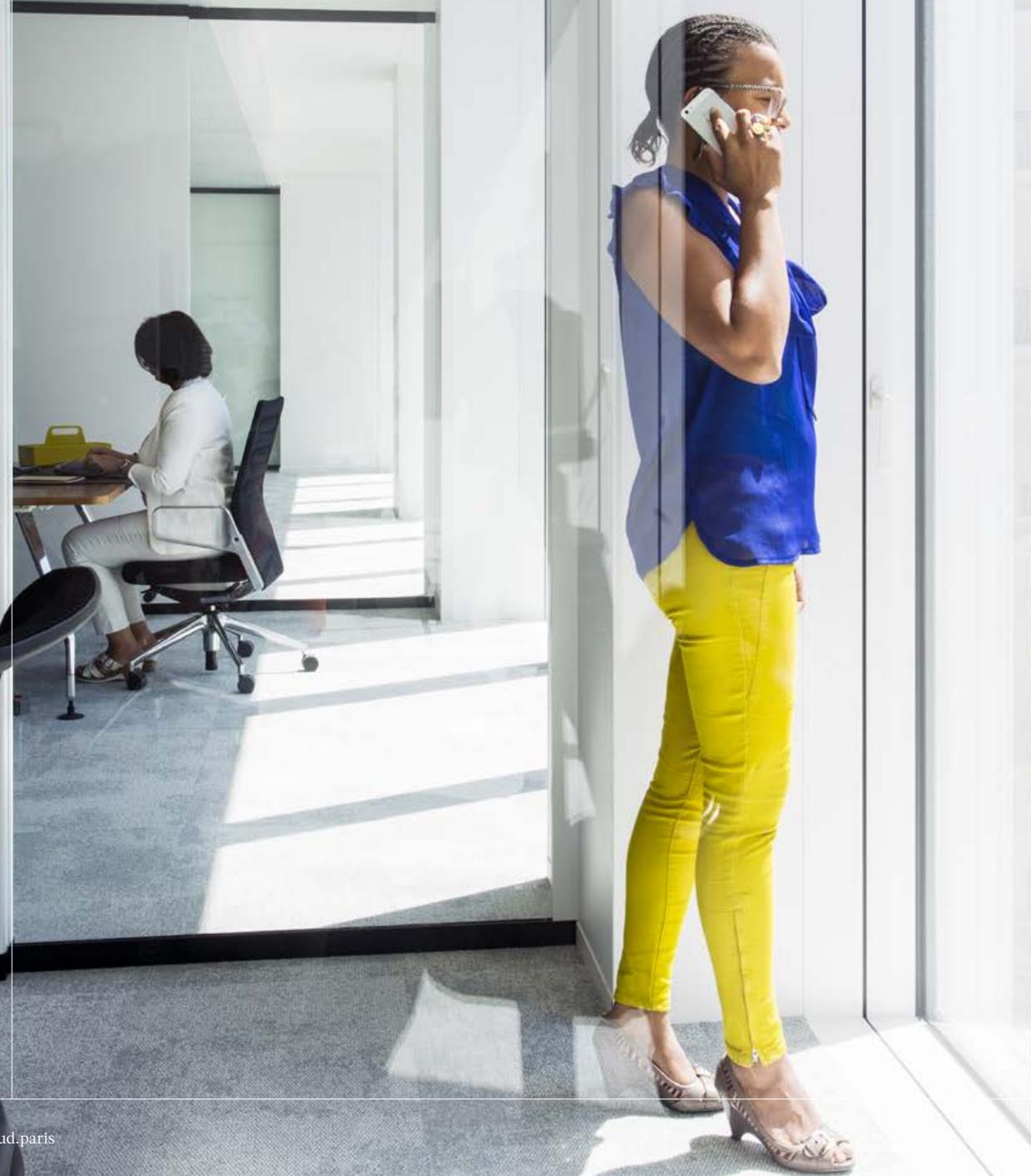
SFL se donne pour objectif de reconnecter ses actifs à la nature. Certains illustrent parfaitement cette intention : #cloud.paris, avec ses toits terrasses

végétalisées, Washington Plaza qui détient le plus grand mur végétalisé du secteur privé en France, ou bien Biome qui cumule 20 % de surfaces végétalisées sur l'emprise foncière totale.

#cloud.paris



L'innovation technologique pour des bâtiments performants, utiles et désirables



36



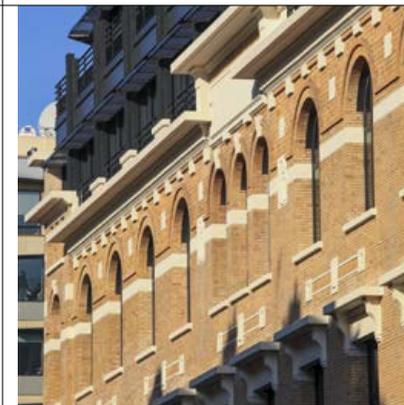
Un bond en avant en matière de numérisation

Cartographie des dispositifs, numérisation des données de consommation des fluides, feuilles de routes, mesure et analyse des valeurs clés pour aider à la prise de décision... SFL accélère la numérisation des datas et vise une réduction de 40 % des consommations énergétiques de ses bâtiments d'ici 2030.



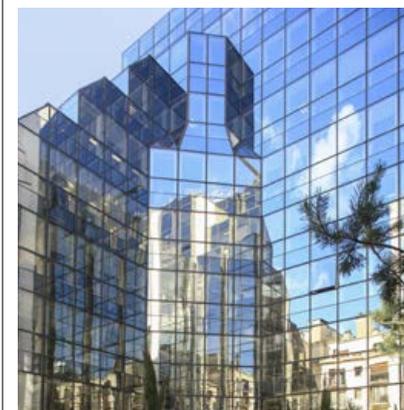
Installation de pompe à chaleur sur la Galerie des Champs-Élysées

La mise en route le 19 novembre 2020 de la nouvelle pompe à chaleur sur la Galerie des Champs-Élysées révèle des premiers résultats très encourageants. La consommation journalière moyenne est en baisse, avec une conséquence concrète : une diminution significative du coût moyen journalier (-56 %) et du taux de CO₂ (-74 %).



Une solution innovante d'optimisation de consommation énergétique

Le 112 Wagram est équipé depuis 2020 de capteurs de « Métrologie » afin d'y réaliser des relevés de température, d'humidité, de luminosité et de mouvement. Objectif : modéliser le comportement de l'immeuble pour piloter les installations en fonction des besoins tout en prenant en compte le ressenti des occupants. Cette solution, développée par l'un des laboratoires de recherche de l'École Polytechnique, est l'une des premières formes d'intelligence artificielle appliquées au monitoring des bâtiments.



1^{er} e-park de SFL au Washington Plaza

SFL a défini en 2020 sa politique technique et servicielle en matière d'IRVE (Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques) et répond à la montée en puissance des véhicules électriques dans Paris. Le premier e-park a été installé au sein du Washington Plaza, qui dispose à présent de 20 bornes de recharge électrique. D'autres actifs suivront bientôt.

100

 %

DU PATRIMOINE
EN EXPLOITATION
EST CERTIFIÉ BREEAM IN-USE

37

PO RT FO LIO

ICI, UNE PÉPITE ART DÉCO RÉNOVÉE,
LÀ UN SITE INDUSTRIEL AUDACIEUSEMENT
TRANSFORMÉ... QU'IL S'AGISSE D'UN HUB
DE SERVICES PREMIUM OU D'UN ESPACE
PLUS CONFIDENTIEL, CHACUN DES ACTIFS
DE SFL SE DISTINGUE PAR SON
ARCHITECTURE ET SON HISTOIRE.



Édouard VII

Les centres d'affaires



LES CENTRES D'AFFAIRES DE SFL SONT DES LIEUX DE VIE À PART ENTIÈRE DÉDIÉS À LA PERFORMANCE DES ENTREPRISES. LE CONFORT ET L'ART DE VIVRE AU BUREAU Y SONT RÉINVENTÉS, RÉPONDANT AINSI AUX ATTENTES D'ENTREPRISES POUR LESQUELLES LE BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL EST UN CRITÈRE CLÉ DE SÉLECTIVITÉ.

1

16-30, boulevard
des Capucines
75009 Paris

ÉDOUARD VII

Année d'acquisition : 1999

Principaux clients :
Ashurst, Boulanger,
Comgest, Klépierre, Netflix,
l'Olympia

Superficie : 54 100m²

Certification :
BREEAM In-Use

Édifié sur une parcelle d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien Édouard VII est situé au cœur d'un des quartiers les plus vivants de Paris. Son emplacement et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. Après la mise en couleurs des façades des boutiques de la rue Édouard VII, insufflant un aspect moderne et attractif au lieu, un programme de végétalisation des cours intérieures et de valorisation des passages a été effectué pour accompagner la montée en gamme de ce centre d'affaires.



2

38-44, Rue de Washington
75008 Paris

WASHINGTON PLAZA

Année d'acquisition :
2000

Principaux clients :
Candriam,
Mylan, Liberty Speciality
Markets et Finastra

Superficie :
48 200 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Avec une emprise foncière de 8 000 m² à proximité immédiate des Champs-Élysées, le Washington Plaza figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens. Un ambitieux programme de rénovation a été réalisé pour transformer radicalement le fonctionnement, l'identité et l'image de ce site. Ce centre d'affaires bénéficie d'une offre de services qualitative dédiée aux clients : conciergerie, fitness, salles de réunion flexibles, salles de détente...



3

81-83, rue de Richelieu,
75002 Paris

#CLOUD.PARIS

Année d'acquisition : 2004

Principaux clients :
BlaBlaCar, Coty, Exane
et Facebook

Superficie : 35 000 m²

Certifications :
BREEAM, Construction,
BREEAM In-Use, HQE®,
LEED®

#cloud.paris, véritable centre d'affaires de dernière génération, en plein cœur de Paris, propose une offre de bureaux innovante, esthétique, flexible et visant l'excellence environnementale. Livré en novembre 2015, il accueille des sociétés très prestigieuses, telles que Facebook, BlaBlaCar, Exane... Il s'est illustré en remportant le trophée des SIIC 2015 « Ville & Avenir » et le MIPIM Awards 2016 « Best Office & Business Development ».



4

1-6, rue Paul Cézanne,
75008 Paris

CÉZANNE SAINT-HONORÉ

Années d'acquisition :
2001 et 2007

Principaux clients :
Apax Partners, Essilor-
Luxottica, LEK, Quartus et
Sumitomo Mitsui Banking

Superficie :
29 000 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Cet ensemble immobilier exceptionnel est constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 m de long. L'immeuble est doté d'un pôle de services dédié aux occupants. Inspirés des codes de l'hôtellerie, les lieux ont été entièrement repensés par le Studio Putman et offrent un espace de restauration, un auditorium équipé de 100 places, des salles de réunion et un salon VIP.



5

4-8, rue Condorcet,
75009 Paris

CONDORCET

Année d'acquisition : 2014

Client : GrDF

Superficie : 24 900 m²

Certification :
BREEAM In-Use

L'ensemble immobilier date de la fin du XIX^e siècle et est composé de sept bâtiments. Il reste très empreint d'histoire grâce à la conservation d'éléments historiques. L'intérieur des bâtiments comprend un grand nombre de caractéristiques néoclassiques, telles que des colonnes sculptées, plafonds peints ou encore de nombreux éléments de décoration en marbre et boiseries.



6

68-74, quai de la Râpée
75012 Paris

RIVES DE SEINE

Année d'acquisition : 2004

Client : Natixis

Superficie : 22 700 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Situé en bord de Seine à proximité immédiate de la gare de Lyon et du noyau de transports en commun, cet immeuble a été érigé en 1974 et rénové en 2000. Cet édifice de 16 étages dominant la Seine bénéficie d'une visibilité remarquable et d'une excellente accessibilité.



7

103, rue de Grenelle,
75007 Paris

103 GRENELLE

Année d'acquisition : 2006

Principaux clients : ADP,
Amiral Gestion, Édouard
Denis, Huawei et Molotov
TV

Superficie : 18 900 m²

Certifications : HQE[®],
BREEAM In-Use

Sur la Rive Gauche, dans le 7^e arrondissement, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX^e siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe », puis l'Administration des Lignes télégraphiques. L'immeuble de près de 20 000 m² développe des bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE[®]. En 2017, des travaux de modernisation de l'accueil et des services ont été effectués.



8

104-110, boulevard
Haussmann,
75008 Paris

106 HAUSSMANN

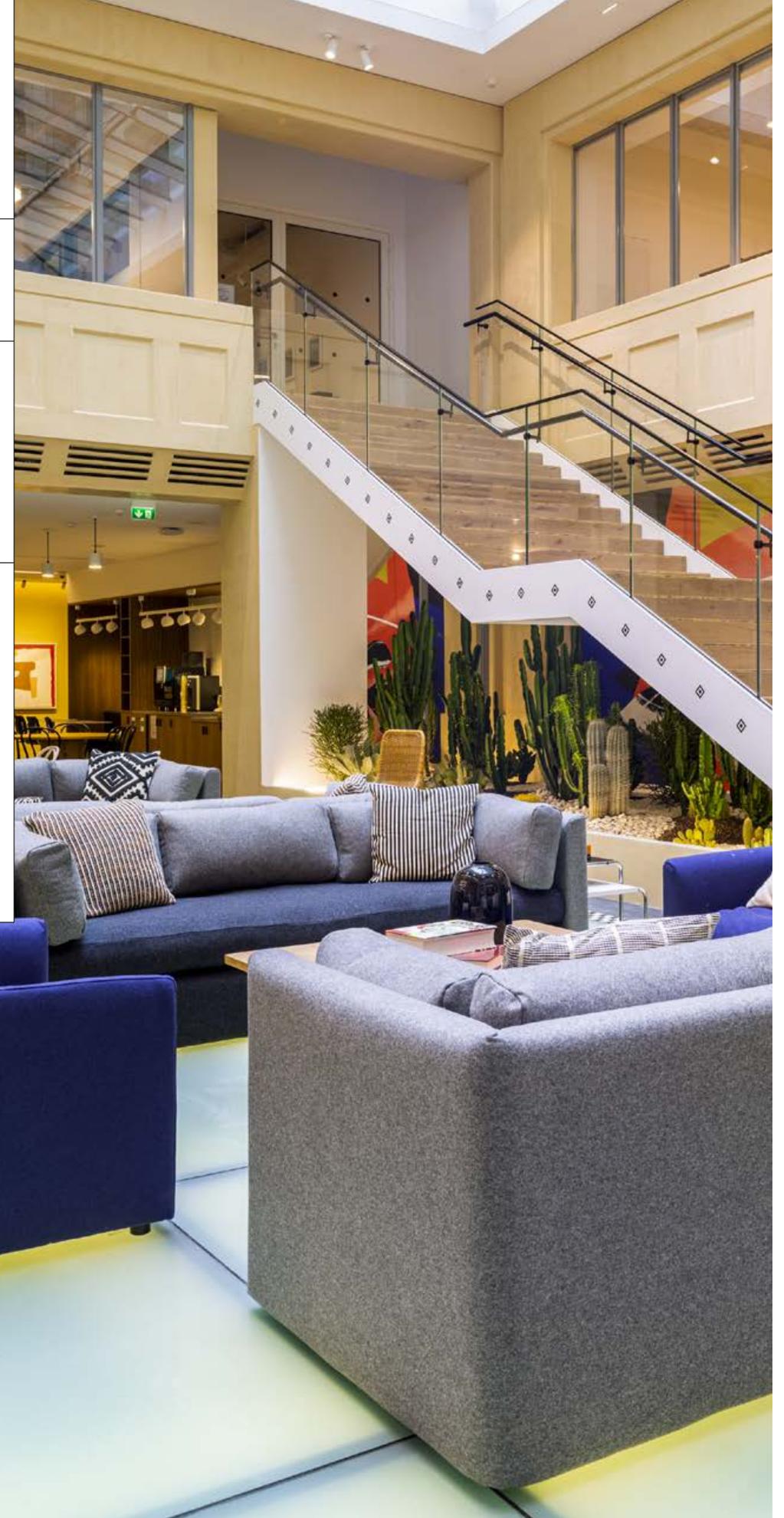
Années d'acquisition : 2002
et 2004

Principal client :
WeWork

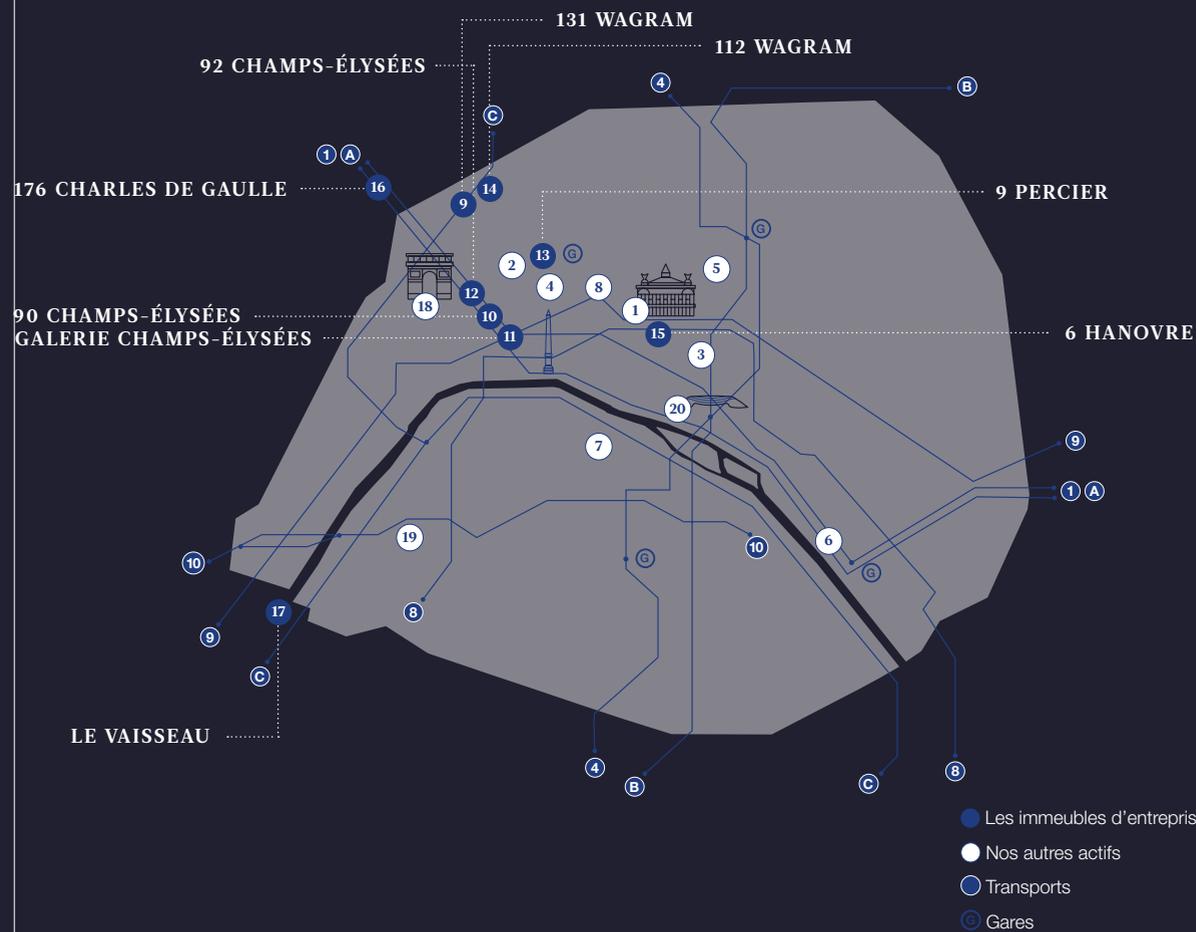
Superficie : 13 400 m²

Certification :
BREEAM In-Use

En 2007, SFL a transformé quatre immeubles mitoyens du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing. D'une surface de plus de 13 000 m² sur 7 étages, l'immeuble se déploie sur un linéaire de façade de 82 m en pierre de taille et il s'articule autour d'un vaste patio central éclairé par une verrière. Loué en totalité au spécialiste du coworking, Wework, l'inauguration a eu lieu en janvier 2021.



Les immeubles d'entreprises



IMMEUBLES DE CARACTÈRE, SINGULIERS OU ANCIENS HÔTELS PARTICULIERS, LES IMMEUBLES D'ENTREPRISES SFL OFFRENT À LEURS OCCUPANTS UN CADRE DE TRAVAIL D'EXCEPTION. ILS PROPOSENT UNE ALTERNATIVE AUX GRANDS CENTRES D'AFFAIRES TOUT EN GARDANT UNE OFFRE DE SERVICES PRIME À ÉCHELLE HUMAINE.

9

131, avenue de Wagram,
75017 Paris

131 WAGRAM

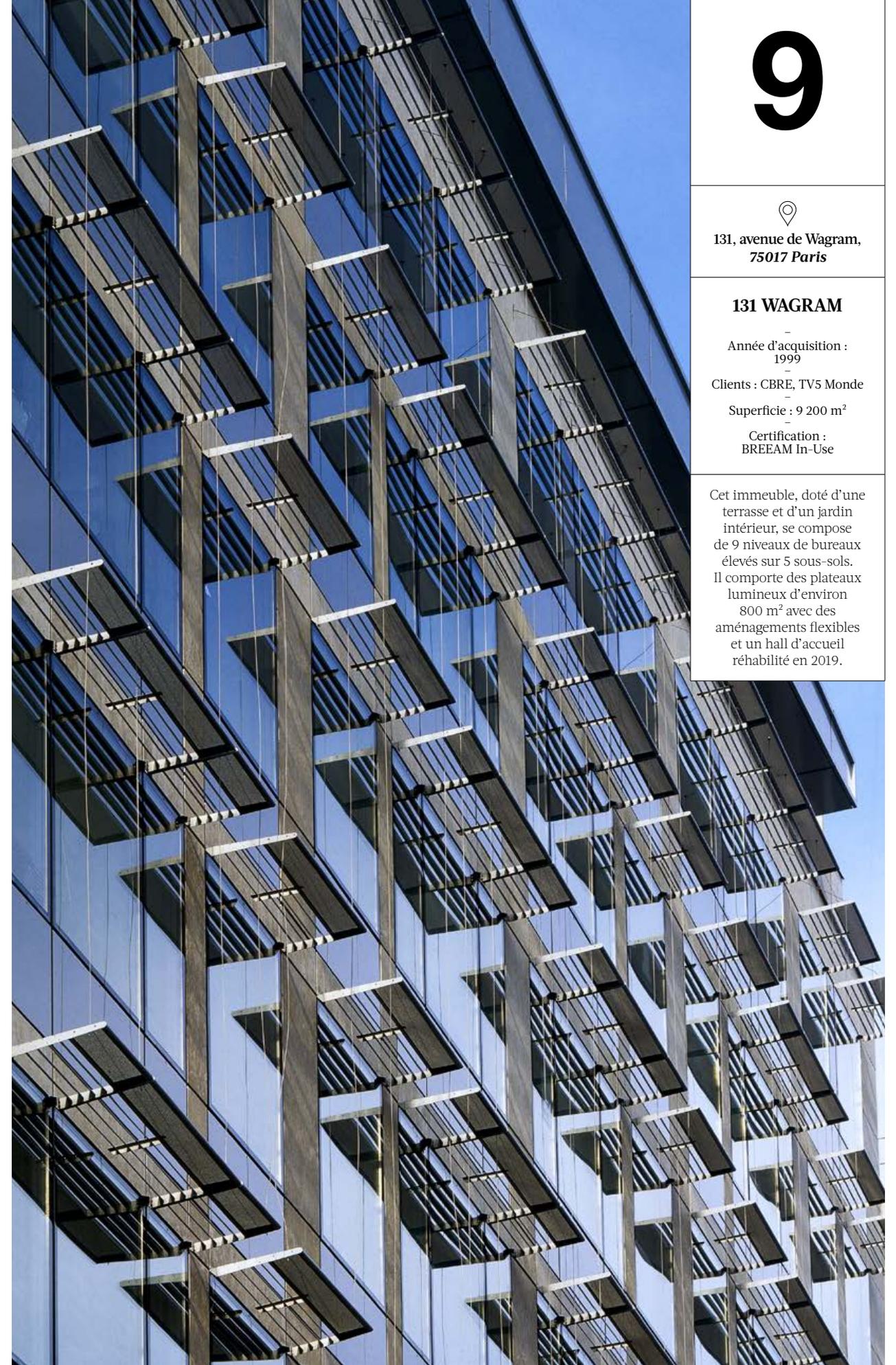
Année d'acquisition :
1999

Clients : CBRE, TV5 Monde

Superficie : 9 200 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Cet immeuble, doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, se compose de 9 niveaux de bureaux élevés sur 5 sous-sols. Il comporte des plateaux lumineux d'environ 800 m² avec des aménagements flexibles et un hall d'accueil réhabilité en 2019.



10

90, avenue
des Champs-Élysées,
75008 Paris

90 CHAMPS-ÉLYSÉES

Années d'acquisition :
2002 et 2009

Principaux clients :
McKinsey, National Bank
Of Kuwait et Bank
of Communications

Superficie : 8 900 m²

Certification :
BREEAM Construction,
BREEAM In-Use

Situé au-dessus de la
galerie des Champs-
Élysées, cet immeuble
contemporain dispose
d'une façade ornée d'une
pierre de taille utilisée
dans les plus beaux
bâtiments haussmanniens
métamorphosée par Jean
Nouvel. Le bâtiment,
qui a fait l'objet d'une
restructuration soignée,
présente de très beaux
plateaux lumineux de
1 200 m²



11

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

GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES

Année d'acquisition : 2002

Client : H&M, Häagen-Dazs,
L'Occitane, Pierre Hermé,
McDonald's et Paul

Superficie : 8 700 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Symbolisant l'une des plus
prestigieuses localisations
de Paris, située côté pair
des Champs-Élysées
sur le tronçon le plus
fréquenté, la galerie a
fait l'objet de très lourds
travaux de restructuration.
Entièrement redessinée par
Jean Nouvel, elle a retrouvé
fierté et élégance avec
son style épuré. La galerie
accueille au 86 Champs-
Élysées le concept store
développé par L'Occitane et
Pierre Hermé ainsi que des
kiosques éphémères.



12

92, avenue
des Champs-Élysées,
75008 Paris

92 CHAMPS-ÉLYSÉES

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients :
WeWork, Zara

Superficie : 7 700 m²

Certifications :
HQE®, BREEAM In-Use

Site de la résidence de
Thomas Jefferson pendant
son séjour à Paris de
1785 à 1789, c'est l'un des
immeubles les mieux
placés des Champs-
Élysées, à l'angle de la rue
de Berri. Il a fait l'objet
d'une restructuration
globale pour lui rendre
tout son prestige et a été
livré fin 2012 avec des
bureaux certifiés HQE®.



13

9, avenue Percier,
75008 Paris

9 PERCIER

Année d'acquisition : 2015

Principaux clients :
Fondation EDF, Helvetia,
Arp Astrance

Superficie : 6 700 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Acquis en 2015 et ayant
bénéficié d'une rénovation
complète par plateaux, le
9 Percier est un immeuble
de bureaux de 6 700 m²,
situé en plein cœur du
Quartier Central des
Affaires parisiennes.
Il bénéficie d'excellentes
qualités intrinsèques :
bâtiment Art déco,
cours historiques,
double hall, plateaux de
800 m², hauteurs sous
plafond exceptionnelles,
luminosité. L'immeuble
a été vendu à Deka
Immobilier le 17 février
2021 pour un montant
de 143,5 M€ HD.

14

108-112,
avenue de Wagram,
75017 Paris

112 WAGRAM

Année d'acquisition :
2008 en VEFA

Principal client :
Zürich France

Superficie : 6 000 m²

Certifications :
HQE[®], BREEAM In-Use

Niché entre la place de l'Étoile et la porte de Champerret, le 112 Wagram se distingue par l'élégance de son architecture industrielle, son design intérieur contemporain, l'utilisation de matériaux nobles, mais aussi par sa volumétrie intérieure et par ses trois grandes terrasses ainsi que sa cour intérieure. L'immeuble a été vendu à Aviva Investors le 13 janvier 2021 pour un montant d'environ 120 M€ HD.



15

6, rue de Hanovre,
75002 Paris

6 HANOVRE

Année d'acquisition : 1958

Client : Pretty Simple

Superficie : 4 600 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Au cœur de la Cité financière, derrière une façade « Art nouveau », cet immeuble de 1908, inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, est l'œuvre de l'architecte Adolphe Bocage.

Il comporte un vaste hall d'entrée donnant sur un grand escalier en fer à cheval. Le béton de la façade du hall d'entrée et de la cage d'escalier est habillé de grès signés Alexandre Bigot.

16

176, avenue Charles
de Gaulle,
92200 Neuilly-
sur-Seine

176 CHARLES DE GAULLE

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients :
FHB, Manpower et Sacem

Superficie : 7 400 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Situé sur l'axe reliant l'Étoile à La Défense, cet immeuble, dont une des façades sur cour donne sur les nouveaux jardins paysagés, est constitué de beaux plateaux de bureaux rénovés ainsi que d'un grand local commercial au rez-de-chaussée et d'une excellente accessibilité.



17

2, allée des Moulineaux,
92130 Issy-les-
Moulineaux

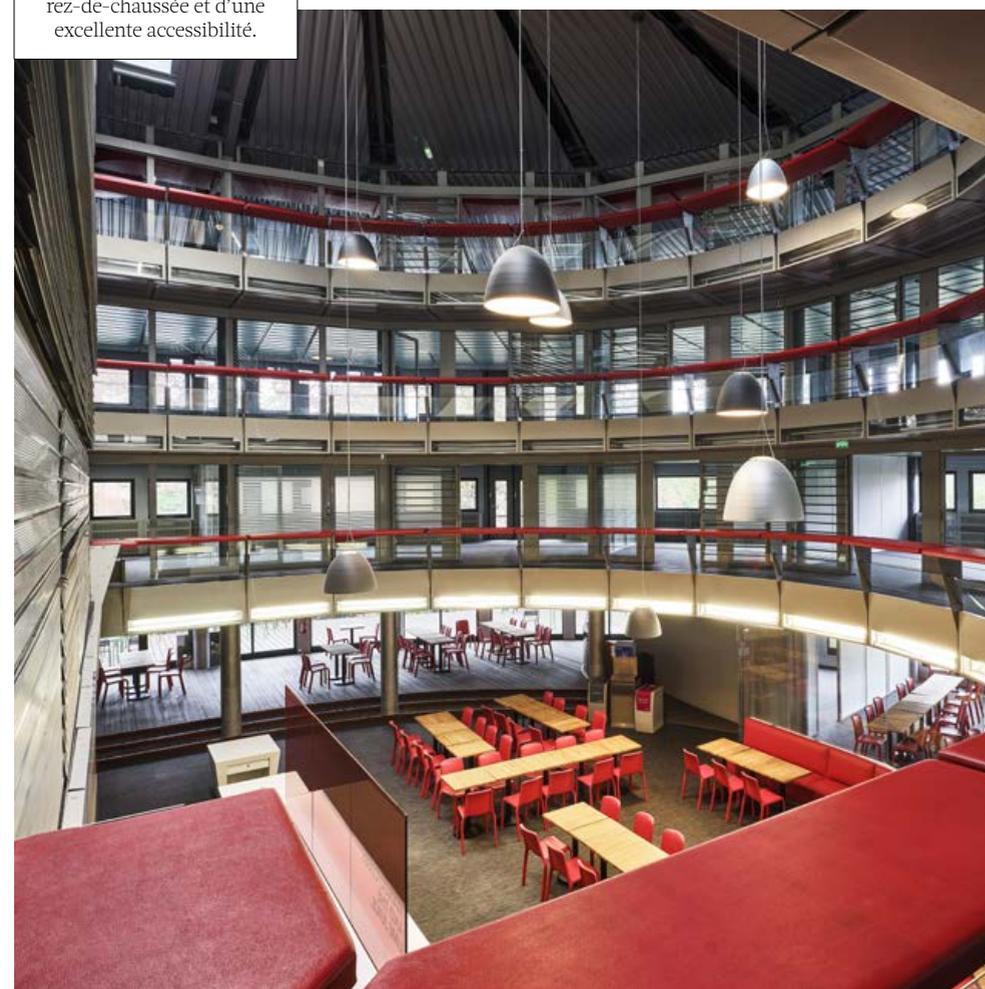
LE VAISSEAU

Année d'acquisition : 2006

Superficie : 6 300 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Situé sur l'île Saint-Germain, l'immeuble Le Vaisseau tient son nom de sa forme atypique. Sa façade évoque une architecture navale avec une toiture amovible qui peut s'ouvrir sur toute sa longueur. Le site a été rénové pour le réintégrer pleinement dans son environnement en réinterprétant le concept initial.



Les projets



SFL DÉVELOPPE ACTUELLEMENT TROIS PROJETS D'ENVERGURE, CHACUN D'ENTRE EUX AYANT VOCATION À DEVENIR UNE RÉFÉRENCE INCONTOURNABLE DANS SON SEGMENT SPÉCIFIQUE.

18

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

83 MARCEAU

Années d'acquisition :
2001 et 2007

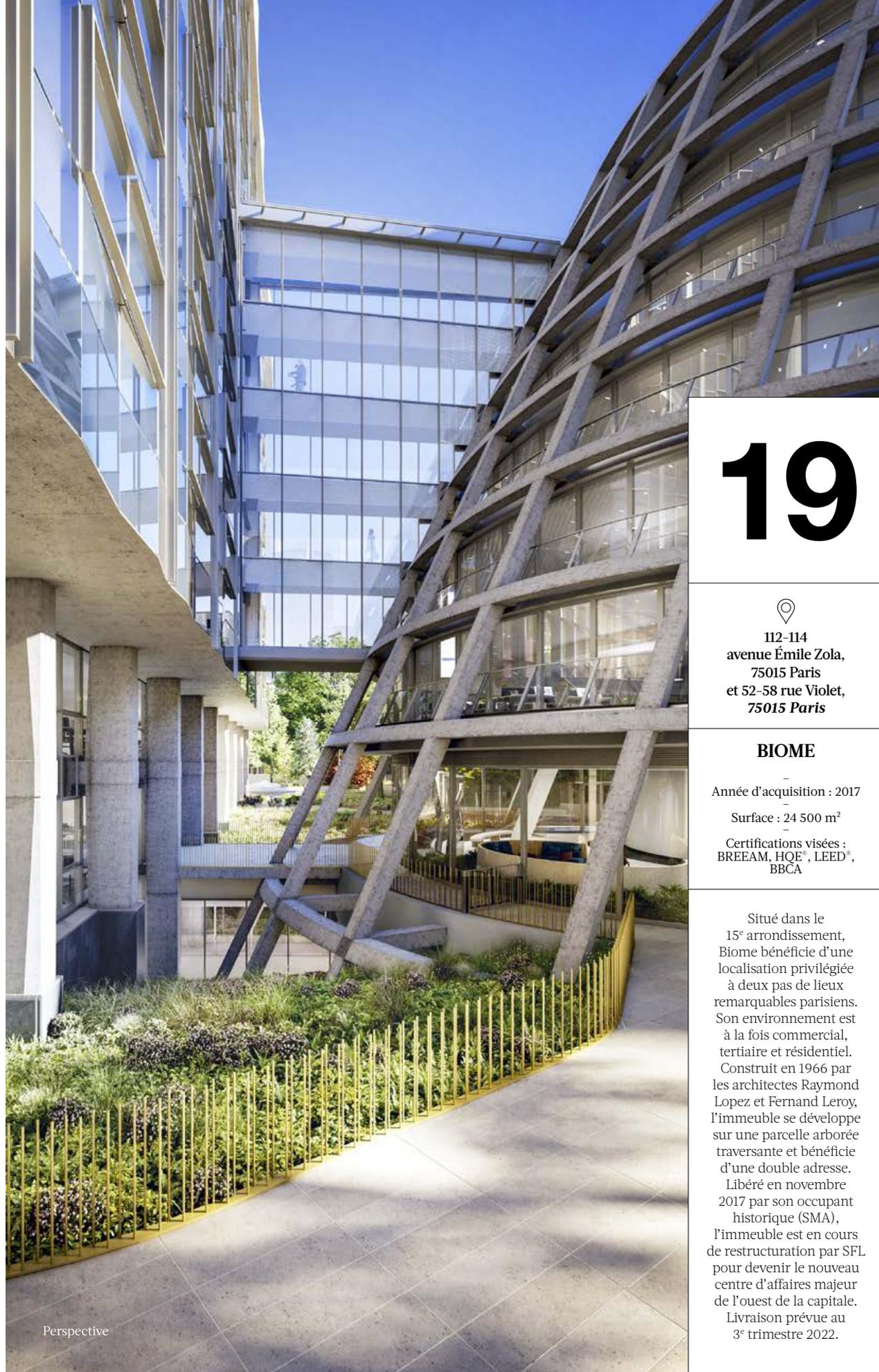
Principaux clients :
Goldman Sachs et
Bryan Garnier

Surface : 9 600 m²

Certifications visées :
BREEAM, HQE®, LEED®,
BBC

Remarquablement situé à proximité immédiate de la place de l'Étoile, cet immeuble de six étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement proposant trois façades sur rue, ce qui lui octroie une visibilité rare. Sa restructuration est en cours pour transformer en profondeur cet immeuble en le dotant de plateaux de bureaux de 1 200 m² très flexibles et performants, d'un atrium central ouvert sur un patio baigné de lumière naturelle, de nouveaux espaces de services (cafétéria, business center ERP, lounge, jardin paysager...). Cet ensemble entièrement préloqué sera livré au 3^e trimestre 2021.





19



112-114
avenue Émile Zola,
75015 Paris
et 52-58 rue Violet,
75015 Paris

BIOME

Année d'acquisition : 2017

Surface : 24 500 m²

Certifications visées :
BREEAM, HQE®, LEED®,
BBCA

Situé dans le 15^e arrondissement, Biome bénéficie d'une localisation privilégiée à deux pas de lieux remarquables parisiens. Son environnement est à la fois commercial, tertiaire et résidentiel. Construit en 1966 par les architectes Raymond Lopez et Fernand Leroy, l'immeuble se développe sur une parcelle arborée traversante et bénéficie d'une double adresse. Libéré en novembre 2017 par son occupant historique (SMA), l'immeuble est en cours de restructuration par SFL pour devenir le nouveau centre d'affaires majeur de l'ouest de la capitale. Livraison prévue au 3^e trimestre 2022.

20



2, place du Palais-Royal,
75001 Paris

LOUVRE SAINT-HONORÉ

Année d'acquisition : 1995

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

Superficie : 47 700 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Cet immeuble, doté d'un emplacement exceptionnel face au Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m²/plateau. 20 000 m² de surfaces commerciales situées aux niveaux R-1, Rdc, R+1 sont actuellement en cours de restructuration pour accueillir la Fondation Cartier. Livraison prévue en 2024.



PER FOR MAN CES

DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE CHAHUTÉ PAR LA CRISE SANITAIRE, LES RÉSULTATS DE SFL DEMEURENT SOLIDES, DÉMONSTRATION DE LA FORTE RÉSILIENCE DE SON POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE.

Commercialisation

LE MARCHÉ LOCATIF A CONNU, EN 2020, UNE TRÈS FORTE BAISSÉ D'ACTIVITÉ, AVEC UN VOLUME DE 1,3 MILLION DE M² COMMERCIALISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE, INFÉRIEURE DE 45 % À CELUI DE 2019. EN EFFET, LA DEMANDE DES ENTREPRISES S'EST NATURELLEMENT TARIÉ DANS UN ENVIRONNEMENT QUI LES CONTRAINT À S'INTERROGER SUR LEUR MODE D'ORGANISATION ET LES BESOINS IMMOBILIERS QUI EN DÉCOULERONT.

En conséquence, le stock de surfaces de bureaux disponibles est reparti à la hausse, après quatre années de baisse, avec 3,7 millions de m² en Île-de-France qui affiche un taux de vacance au 31 décembre 2020 de 6,3 %, en augmentation de 1,4 point en un an. Néanmoins, le QCA parisien reste en situation de relative pénurie d'offre avec un taux de vacance qui reste faible à 4,2 %.

Cet environnement a impacté diversement les loyers faciaux selon les secteurs concernés, mais là encore le QCA a confirmé ses solides fondamentaux avec une progression des loyers prime.

Dans ce contexte, SFL a maintenu, malgré tout, un bon volume de commercialisation portant sur environ 23 000 m² de surfaces en 2020, concernant notamment les actifs suivants :

- le 83 Marceau, intégralement précommercialisé auprès de Goldman Sachs et Bryan, Garnier & Co, auxquels s'ajoutent Caixa pour l'agence bancaire et Sodexo pour le centre de conférence,
- Cézanne Saint-Honoré, avec un nouveau bail Quartus (2 600 m²),
- Édouard VII, avec un nouveau bail l'Olympia (6 000 m²),
- le 112 Wagram, avec Sony Interactive (975 m²).

Par ailleurs, l'activité commerciale 2020 a porté sur la signature de nombreux avenants ou aménagements concernant 24 000 m² environ, dans le cadre de la gestion proactive des clients mise en œuvre pendant la crise sanitaire. Cette gestion dédiée a permis de limiter au maximum les impayés et éventuels contentieux grâce à une démarche de concertation avec les locataires en difficulté passagère (notamment dans les commerces).

Les commercialisations 2020 en bureaux font ressortir, en moyenne, un loyer facial de 846 €/m² et de 717 €/m² en économique pour une durée ferme moyenne de 7,2 ans, conditions reflétant la très bonne qualité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique atteint 93,7 % et le taux de vacance financière EPRA 6 %. Bien que moins bons que ceux du 31 décembre 2019 qui étaient excellents (respectivement 97,4 % et 1,6 %), ces taux attestent d'une faible vacance du patrimoine en exploitation.

93,7 — %
TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE

Développement

AU 31 DÉCEMBRE 2020, LES SURFACES EN DÉVELOPPEMENT REPRÉSENTENT ENVIRON 17 % DU PATRIMOINE DU GROUPE.



Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le groupe, à savoir :

- l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 600 m²), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison au 3^e trimestre 2021 et qui est intégralement précommercialisé,
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 500 m²), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2020 et qui sera livré 3T 2022,
- les surfaces de commerces (environ 20 000 m²) du socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont démarré en septembre 2020. Ces surfaces font l'objet d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier et devraient être livrées en 2024.

Ces trois programmes de développement ont été poursuivis et les impacts liés à l'interruption des chantiers pendant le premier confinement (de mars à mai 2020) ont pu être maîtrisés.

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

Par ailleurs, les chantiers de rénovation de surfaces vacantes réparties dans d'autres immeubles (Washington Plaza, 103 Grenelle, Édouard VII...) ont été menés et livrés dans de bonnes conditions en limitant au maximum les interruptions liées au confinement.

Au total, les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 111 M€.

Investissements et arbitrages

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FORTE BAISSÉ EN VOLUME (- 33 %) MAIS TOUJOURS LIQUIDE AVEC UN VOLUME DE 19,1 MILLIARDS D'EUROS EN ÎLE-DE-FRANCE. LES INVESTISSEURS, TRÈS MAJORITAIREMENT FRANÇAIS (71 %), ONT PRIVILÉGIÉ LES BUREAUX (82 %) ET LES ACTIFS « CORE ».

Tout en restant en veille sur le marché de l'acquisition, SFL a mis en œuvre au dernier trimestre 2020 un processus de cessions des actifs **112 Wagram** et **9 Percier**, dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine.

En effet, ces deux immeubles non stratégiques du fait de leur taille intermédiaire (respectivement 6 000 m² et 6 700 m²) offraient, grâce au travail de valorisation entrepris par SFL, toutes les caractéristiques des actifs « core » recherchés par les investisseurs aujourd'hui.

La vente de **Wagram** a été signée le 13 janvier 2021 au prix net vendeur de 120,5 M€ et la vente du **9 Percier** le 17 février 2021 au prix de 143,5 M€.

Ces deux cessions ont donc été réalisées après la clôture 2020 mais leurs valeurs ont été intégrées comme juste valeur au 31 décembre 2020 et présentent une hausse moyenne de 16 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019. Cette performance remarquable confirme la qualité du positionnement et des actifs de SFL.

393 300 — m²
SURFACE TOTALE

7,5 — Md€ (HD)
VALEUR DU PATRIMOINE

Revenus locatifs

LES REVENUS LOCATIFS S'ÉLÈVENT À 182,4 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2020 CONTRE 198,7 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2019, EN BAISSÉ DE 16,3 M€ (- 8,2 %).

A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers diminuent de 7,0 M€ (- 3,8 %), du fait des impacts de la crise sanitaire qui a entraîné l'abandon ponctuel ou le réaménagement de loyers et la fermeture des centres de conférence **Édouard VII** et **#cloud.paris** et de **l'hôtel Indigo**. Retraitée de ces impacts, la variation à périmètre constant reste positive de 1,3 M€ (+ 0,7 %), grâce

notamment à la progression des revenus des immeubles **Washington Plaza**, **103 Grenelle** et **Cézanne Saint-Honoré**.

Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 6,2 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2019 et début 2020, principalement sur les immeubles **103 Grenelle** et **Édouard VII**.

Enfin, diverses indemnités perçues en 2019 génèrent une baisse de revenus de 3,2 M€ au 31 décembre 2020 par comparaison.

182,4 — M€
REVENUS LOCATIFS
CONSOLIDÉS

Résultats

DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ TRÈS PERTURBÉ PAR LA CRISE SANITAIRE, LES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 AFFICHENT DES REVENUS LOCATIFS ET UN RÉSULTAT NET RÉCURRENT EN BAISSÉ, MAIS TOUJOURS TRÈS SOLIDES, DÉMONSTRATION DE LA FORTE RÉSILIENCE DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE SFL.

Les revenus locatifs s'élevèrent à 182,4 M€ au 31 décembre 2020 contre 198,7 M€ au 31 décembre 2019, en baisse de 16,3 M€ (- 8,2 %), les revenus à périmètre constant, hors impact de la crise sanitaire, progressant légèrement (+ 0,7 %).

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine s'établit à 152,6 M€ au 31 décembre 2020 contre 172,8 M€ au 31 décembre 2019. L'évaluation au 31 décembre 2020 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 4,2 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2019. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 176,5 M€ contre 526,9 M€ au 31 décembre 2019.

Les charges financières nettes s'élevèrent à 34,3 M€ au 31 décembre 2020 contre 28,1 M€ au 31 décembre 2019, en hausse de 6,2 M€. Cette progression provient pour 3,3 M€ des charges non récurrentes, suite notamment au rachat en septembre 2020 de 160,7 M€ de titres obligataires, avec versement d'une soulte de 4,3 M€. Les charges financières récurrentes progressent quant à elles de 2,9 M€, sous l'effet de la hausse du volume d'endettement moyen et de son coût moyen.

Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 100,8 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 15,5 % comparé au niveau historiquement élevé du 31 décembre 2019 (119,2 M€), mais en ligne avec les montants constatés de 2016 à 2018.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2020 s'élève à 286,9 M€ contre 589,8 M€ au 31 décembre 2019.

182,4 – M€
REVENUS LOCATIFS

286,9 – M€
RÉSULTAT NET
PART DU GROUPE

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

	2020		2019	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	182,4	0	198,7	0
Charges immobilières nettes de récupération	-8,3	0	-9,9	0
Loyers nets	174,1	0	188,8	0
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
Résultat opérationnel (hors cessions et variation de valeur)	152,6	0	172,8	0
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
Résultat net	117,0	179,4	136,6	511,1
Résultat des minoritaires	-16,2	6,7	-17,4	-40,6
Résultat net part du Groupe	100,8	186,1	119,2	470,5
Résultat net récurrent par action – part du Groupe	2,17 €		2,56 €	

Dettes financement

EN 2020, L'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ ATTEINT 1,9 MD€ ET REPRÉSENTE UN EFFET DE LEVIER TRÈS CONSERVATEUR, INFÉRIEUR À 24 %. PLUSIEURS OPÉRATIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE, VISANT À RENFORCER ENCORE LA LIQUIDITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ TOUT EN ALLONGEANT LA MATURITÉ MOYENNE DE SON ENDETTEMENT ET EN OPTIMISANT SON COÛT MOYEN FUTUR, DANS LE CADRE DE LA GESTION ACTIVE DE SON BILAN.

En mai 2020, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 %.

SFL a également signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 M€ sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant initial de 150 M€, ramené à 100 M€ en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

En septembre 2020, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance novembre 2021 et novembre 2022, clôturée le 8 septembre

2020. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 160,7 M€, dont 100,3 M€ sur la souche 2021 et 60,4 M€ sur la souche 2022.

L'endettement net de la Société atteint 1 890 M€ au 31 décembre 2020 contre 1 732 M€ au 31 décembre 2019, soit un ratio d'endettement de 23,8 % de la valeur d'expertise du patrimoine. À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,5 % et la maturité moyenne de 4,4 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,2 fois à fin décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, SFL bénéficie par ailleurs de 1 040 M€ de lignes de crédit non utilisées.

4,4 — ans
MATURITÉ MOYENNE

1,5 — %
COÛT MOYEN SPOT
(APRÈS COUVERTURE)

23,8 — %
LOAN TO VALUE

BBB+ /A2
PERSPECTIVE STABLE

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

	31/12/20	31/12/19
Emprunts obligataires	1 539	1 200
Emprunts bancaires	4	0
Emprunts hypothécaires	197	199
NEU CP	165	387
Total dette brute	1 906	1 786
Trésorerie	15	54
Dette nette	1 890	1 732
Lignes de crédit non utilisées	1 040	990
Patrimoine (droits inclus)	7 946	7 632
Loan To Value	23,8 %	22,7 %
ICR	5,2x	6,6x
Maturité moyenne (années)	4,4	4,2
Coût moyen spot (après couvertures)	1,5 %	1,4 %

Valeur du patrimoine et ANR

LE PATRIMOINE CONSOLIDÉ DE SFL EST ÉVALUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020 À 7 458 M€ EN VALEUR DE MARCHÉ HORS DROITS ET À 7 946 M€ EN VALEUR DE REMPLACEMENT, DROITS INCLUS.

La valeur du patrimoine a progressé de 4,2 % par rapport au 31 décembre 2019 pour un périmètre inchangé, dans la mesure où il n'y a eu ni acquisition ni cession en 2020. Les facteurs d'évolution des valeurs d'expertises sont principalement :

- l'avancement des projets en développement au cours de l'exercice qui a vu la pré-commercialisation de 100 % de l'immeuble du 83 Marceau, la poursuite dans de bonnes conditions du chantier Biome et le démarrage effectif des travaux de curage des commerces du Louvre Saint-Honoré,

- le resserrement ciblé des taux de rendement constaté en 2020 sur les actifs les plus qualitatifs,
- la baisse de valeurs des surfaces de commerces liée aux moins bonnes perspectives d'évolution de leurs revenus locatifs.

Au 31 décembre 2020, l'EPRA NDV (Net Disposal Value) de la Société s'élève à 4 596 M€, soit 98,8€/action contre 95,8 €/action au 31 décembre 2019, en progression de 3,1 % et de 5,8 % en intégrant le dividende de 2,65 €/action versé en avril 2020. Le tableau ci-contre, reprend l'intégralité des nouveaux indicateurs d'Actif Net tels que définis par l'EPRA.

4,6 — Md€
EPRA NDV

98,8 — €/action

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/20	31/12/19
Capitaux propres part du Groupe	4 647	4 485
Autocontrôle et stock-options	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
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	5 210	5 036
EPRA NRV / action	112,0 €	108,2 €
Annulation immobilisations incorporelles	-1	-1
Annulation Plus values latentes / incorporels	-2	-2
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	5 206	5 033
EPRA NTA / action	111,9 €	108,2 €
Immobilisations incorporelles	1	1
Juste Valeur instruments financiers	0	4
Juste Valeur dette à taux fixe	-76	-55
Impôts différés	-109	-111
Annulation Droits de mutation	-427	-413
EPRA NDV (Net Disposal Value)	4 596	4 459
EPRA NDV / action	98,8 €	95,8 €
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529

Indicateurs de performance EPRA

SFL PRÉSENTE SES INDICATEURS DE PERFORMANCE CONFORMÉMENT AUX RECOMMANDATIONS DE L'EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION). LES PRINCIPAUX INDICATEURS, DONT LES DÉFINITIONS SONT DÉTAILLÉES SUR LE SITE DE L'EPRA (WWW.EPRA.COM), SONT RÉSUMÉS CI-APRÈS.

INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

	2020	2019
EPRA Earnings	100,8 M€	119,2 M€
/ action	2,17 €	2,56 €
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	15,8 %	13,3 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	14,0 %	12,4 %
	31/12/20	31/12/19
EPRA NRV	5 210 M€	5 036 M€
/ action	112,0 €	108,2 €
EPRA NTA	5 206 M€	5 033 M€
/ action	111,9 €	108,2 €
EPRA NDV	4 596 M€	4 459 M€
/ action	98,8 €	95,8 €
EPRA Net Initial Yield	2,7 %	2,7 %
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	2,9 %	3,0 %
EPRA Vacancy rate ⁽¹⁾	6,0 %	1,6 %

(1) part du Groupe

6,0 — %
TAUX DE VACANCE
FINANCIÈRE EPRA

98,8 — €
EPRA NDV/ACTION



90 Champs-Élysées

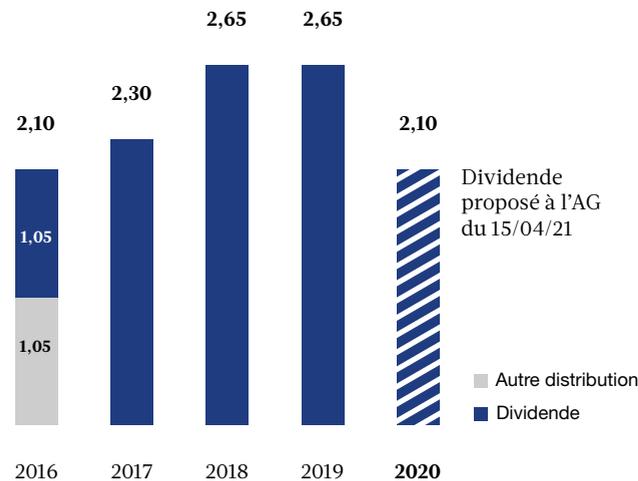
SFL en Bourse et actionnariat

L'ACTION SFL A CLÔTURÉ L'ANNÉE 2020 À 64,60 € CONTRE 73,80 € FIN 2019, EN BAISSE DE - 12,5 % EN UN AN (ET DE - 8,9 %, DIVIDENDE RÉINVESTI). L'INDICE EPRA EUROPE A ÉVOLUÉ DE - 13,2 % ET LE CAC 40 DE - 7,1 % SUR LA MÊME PÉRIODE.

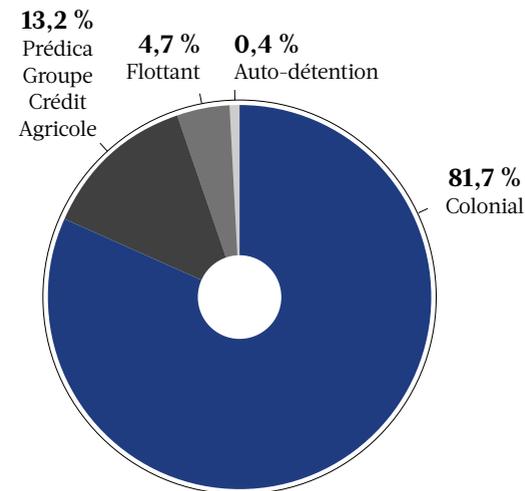
Les volumes échangés ont augmenté en 2020, avec 1 200 titres échangés quotidiennement en moyenne, soit 82 k€. En avril 2020, SFL a versé un dividende annuel de 2,65 € par action.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 15 avril 2021 la distribution, en numéraire, d'un dividende annuel de 2,10 € par action.

DIVIDENDE PAR ACTION
(en euros/action)



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL
au 31 décembre 2020



PERFORMANCE BOURSÈRE 2020⁽¹⁾



(1) Base 100 : 31/12/19. Données jusqu'au 31/12/20. Sources : Euronext/Epra

SFL

Société anonyme au capital
de 93 057 948 euros

Siège social

42, rue Washington

75008 Paris

Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00

Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26

552 040 982 RCS Paris

Crédits photos

Luc Boegly,

Yohann Gendry,

Getty Images,

Clément Guillaume,

Nicolas Krief,

Paul Maurer,

J.P. Mesguen,

Seignette Lafontan.

Conception et réalisation : 



www.fonciere-lyonnaise.com

www.fonciere-lyonnaise.com