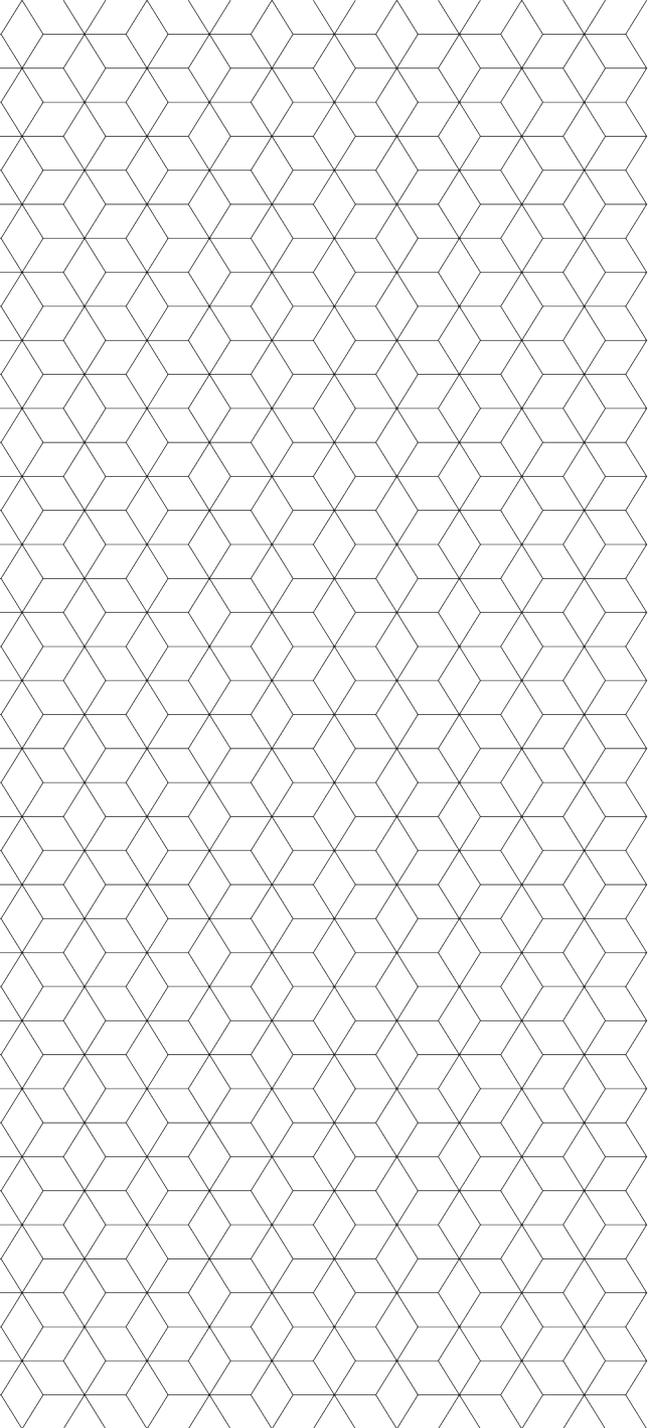
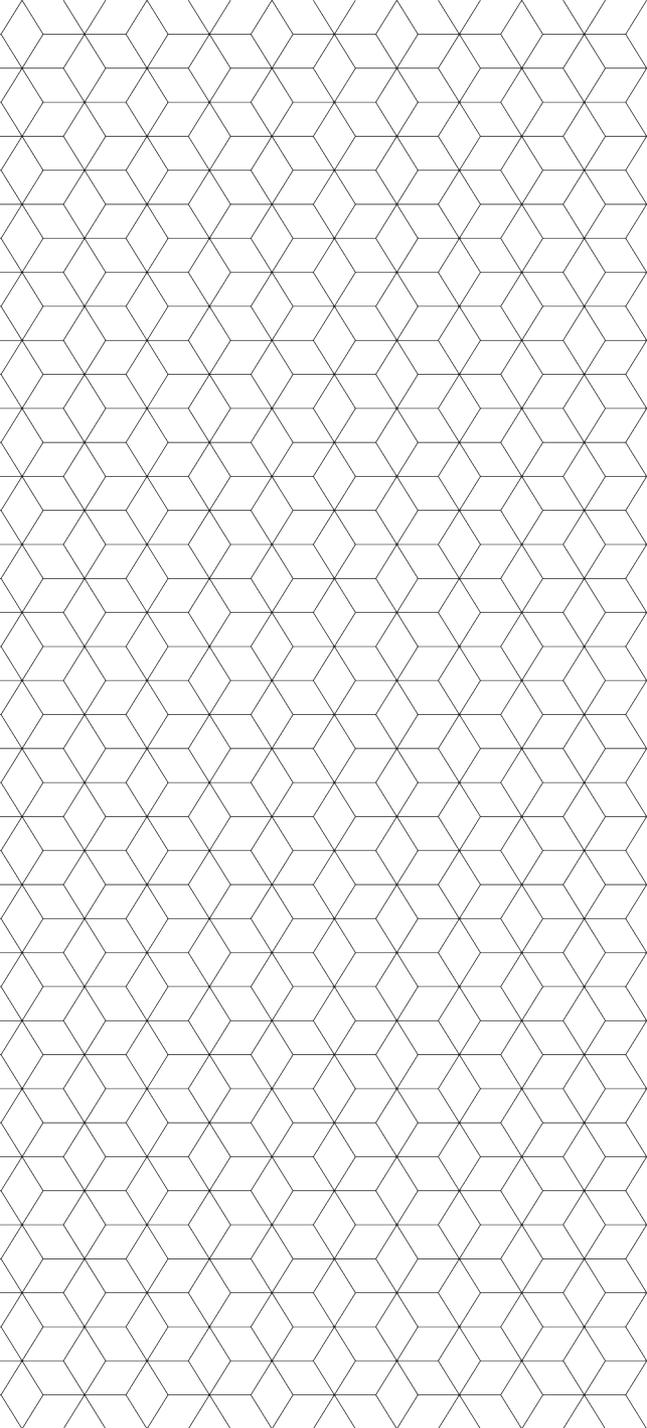


Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2021



Pièces déposées sur le bureau



Sommaire

Présentation

- 1 Activité et résultats de 2020**
- 2 Rapport des Commissaires aux comptes**
- 3 Questions écrites des actionnaires / Réponses**
- 4 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**
- 5 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**



1

Activité et résultats de 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 Centres 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 m² env. loués
- 846 €/m² 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 de 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^e)
- 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 €/m²/an**
- Maturité des baux : **6,3 ans**
- Taux d'occupation physique : **93,7 %**
- EPRA Vacancy rate : **6,0 %**

Dettes

- 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 %



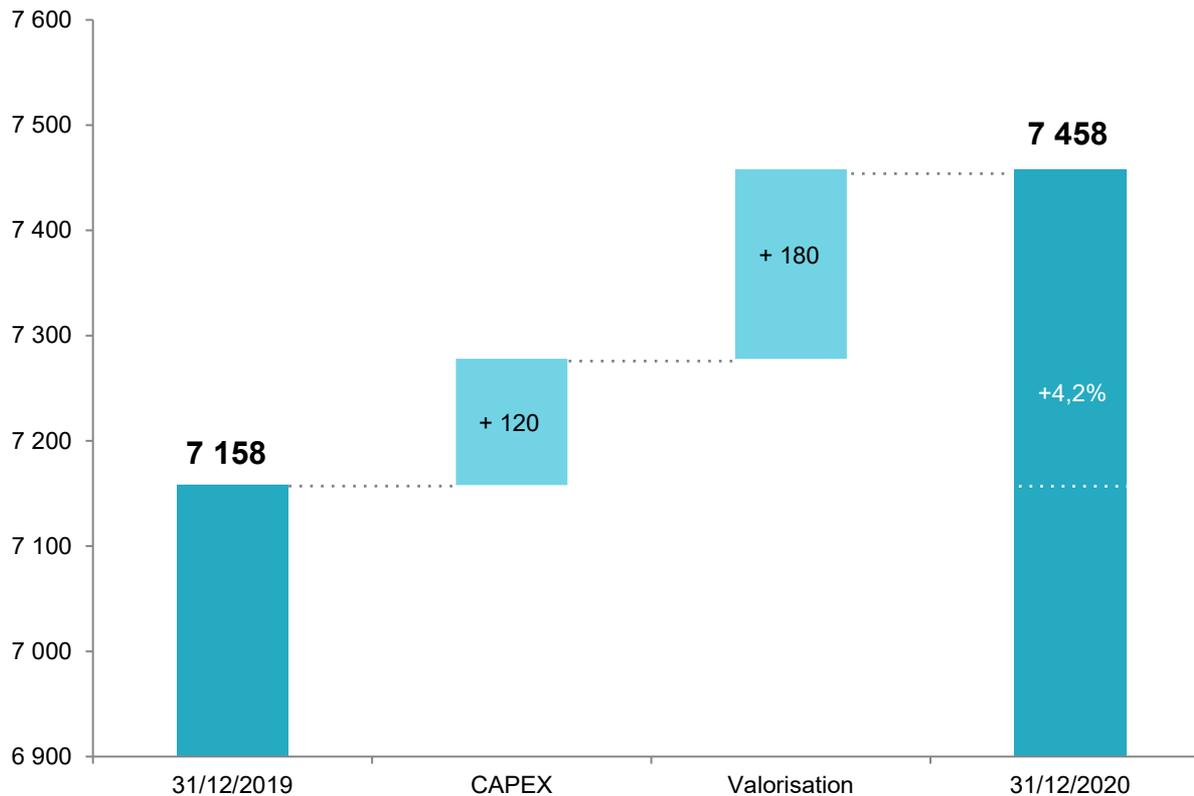
	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NRV / share	5 210 M€ 112,0 €	5 036 M€ 108,2 €
EPRA NTA / share	5 206 M€ 111,9 €	5 033 M€ 108,2 €
EPRA NDV / share	4 596 M€ 98,8 €	4 459 M€ 95,8 €
EPRA Net Initial Yield	2,7 %	2,7 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	2,9 %	3,0 %
EPRA Vacancy rate	6,0 %	1,6 %



1 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 m² : **18 976 €/m² HD**

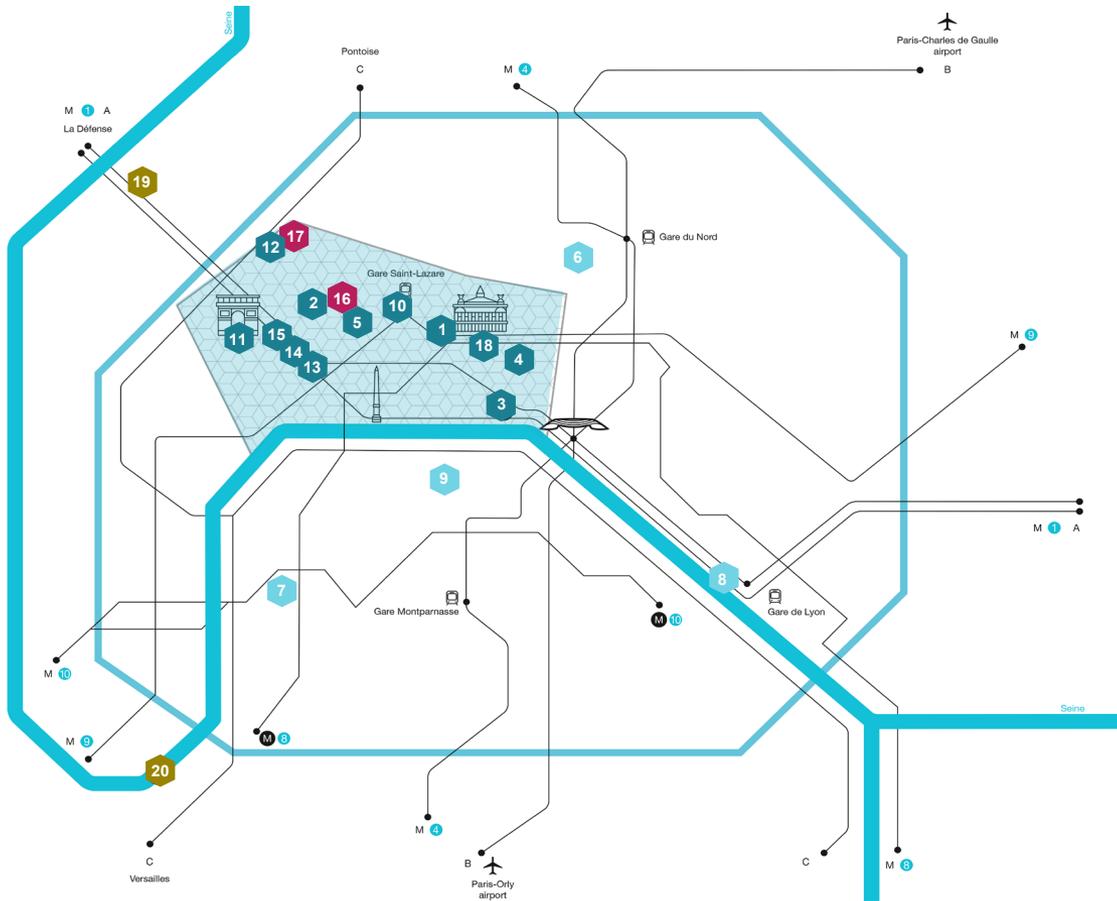
EPRA topped-up NIY : **2,9 %**

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

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

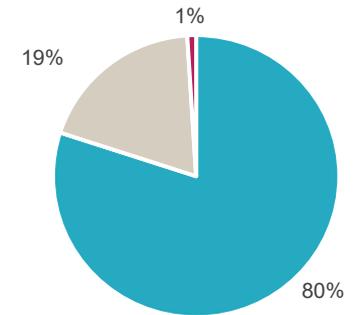
1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

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



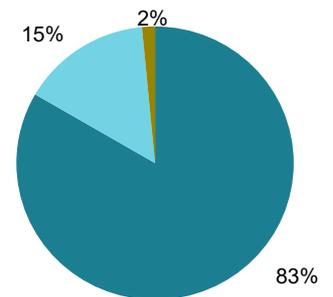
Actif destiné à la vente

Concentration sectorielle
(en valeur)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

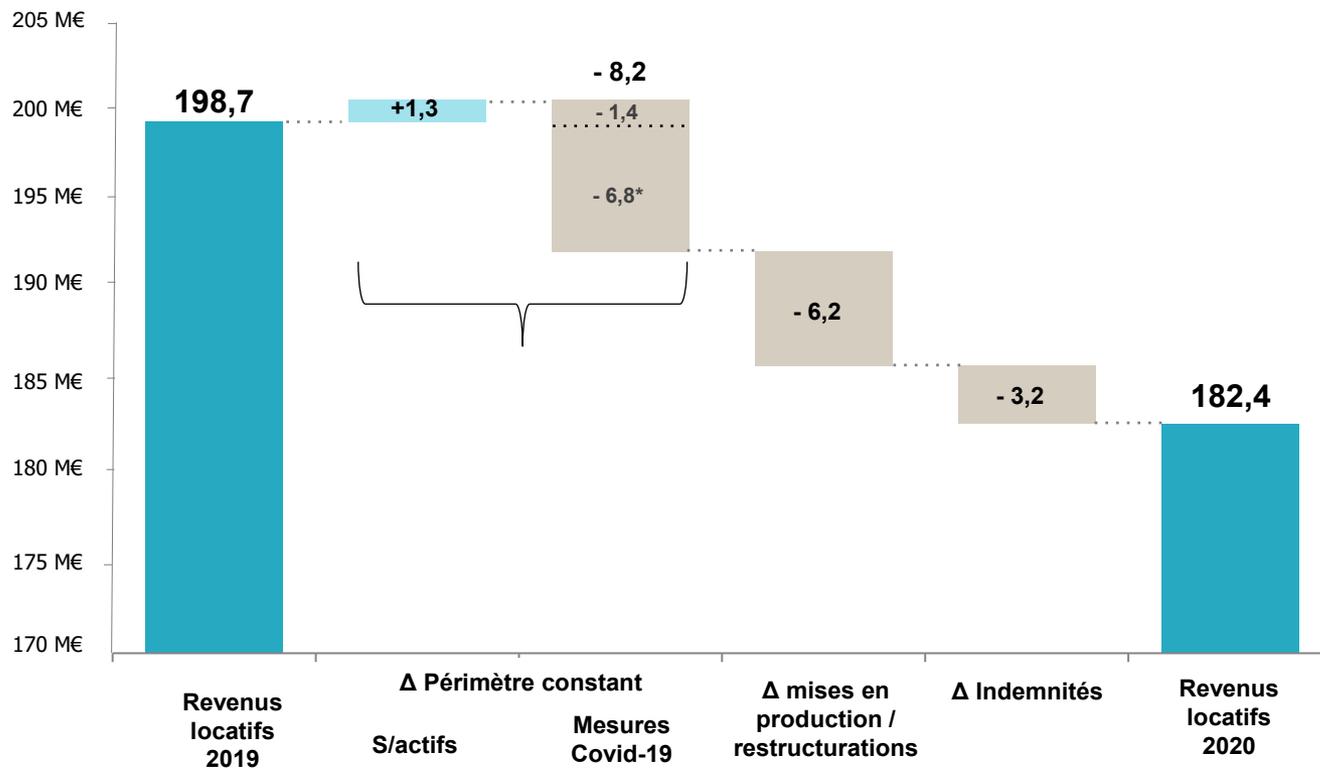
Concentration géographique
(en valeur)



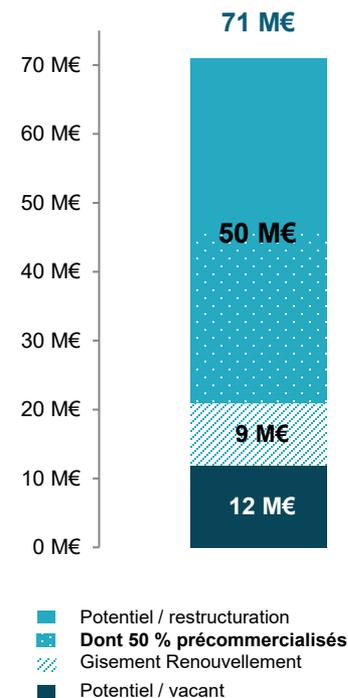
■ Paris QCA ■ Paris autres ■ Croissant Ouest

1 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

1 Commercialisation locative 2020

◆ **23 000 m² env.** Surfaces commercialisées

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

➔ **Dont surfaces bureaux : 15 300 m²**

846 €/m² Loyer facial bureaux moyen

717 €/m² Loyer économique bureaux moyen

7,2 ans Durée d'engagement ferme

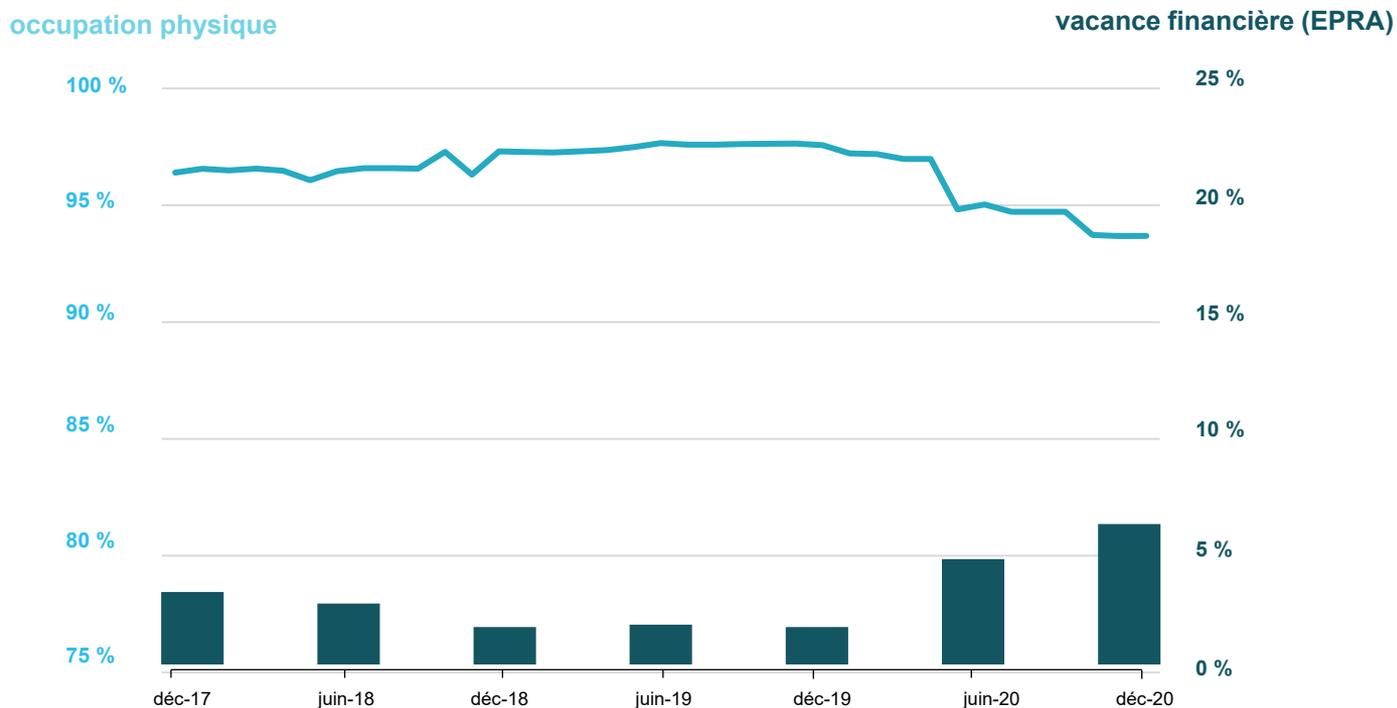
15,2 %*

* Taux d'accompagnement

1 Taux d'occupation au 31/12/20

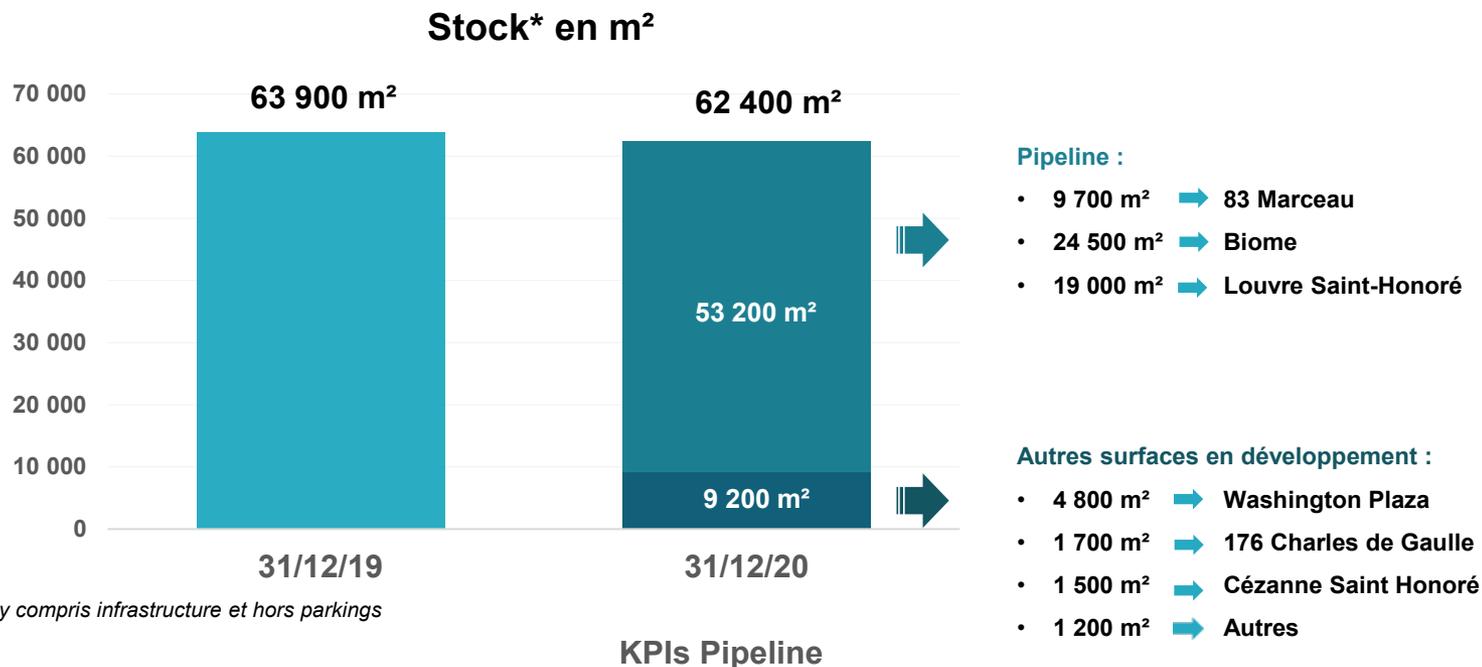
Taux d'occupation physique : 93,7 %⁽¹⁾
(vs 97,4 % au 31/12/19)

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



(1) Part du groupe

1 Stock de surfaces en développement



* 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 %)
	✓	165 – 190	2021 – 2024	37 – 40	(64 %)

1 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^{ème} 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^{er} étage).

IV. Indicateurs financiers:

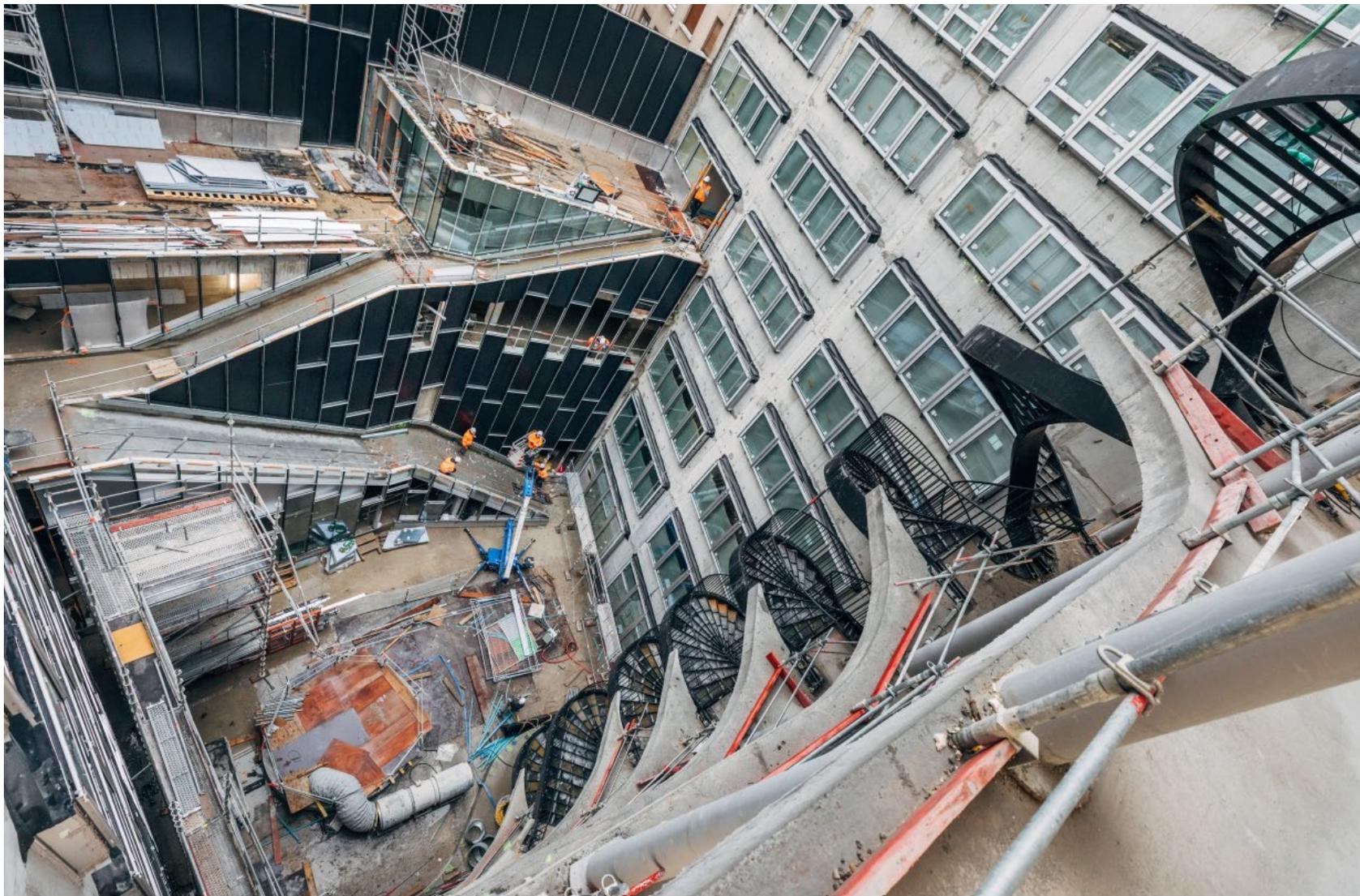
- **TRI > 13 %**
- **ROI > 5 %**



1 83 Marceau – Photos de chantier



1 83 Marceau – Photos de chantier



1 83 Marceau – Photos de chantier



1 Biome

I. Calendrier administratif

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

II. Calendrier opérationnel

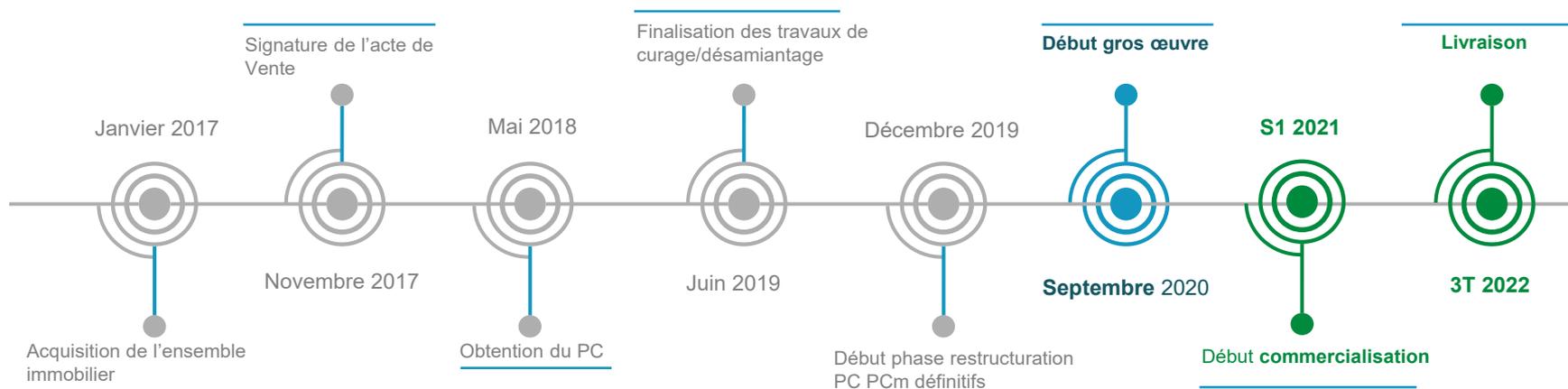
- Travaux de curage et désamiantage achevés le 20 juin 2019
- Travaux de déconstruction achevés par l'entreprise Bouygues et travaux de gros œuvre/construction en cours

III. Marketing et commercialisation

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

III. Indicateurs financiers

- **TRI > 7 %**
- **ROI ≈ 5 %**



1 Biome – Photos de chantier



1 Biome – Photos de chantier



1 Biome – Photos de chantier



1 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

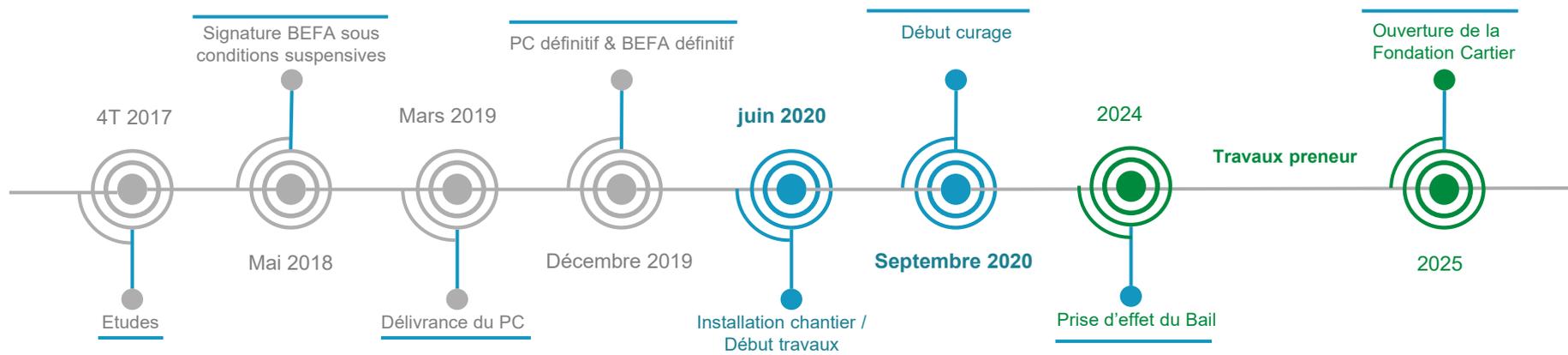
- Travaux de curage et désamiantage en cours (Phase I) avec le groupement d'entreprises Neom/Petit (Vinci)
- Etudes techniques PRO-DCE en cours

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 %**



1 Louvre Saint-Honoré - Installation de chantier



1 Louvre Saint-Honoré – Curage



1 Louvre Saint-Honoré - Photo de chantier



1 106 Haussmann – Paris 8°



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

1 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)

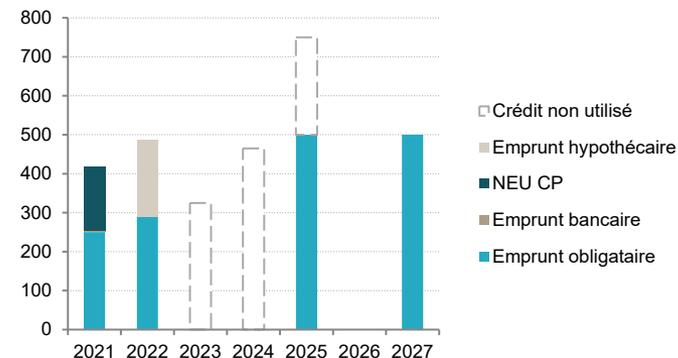
1 Structure de l'endettement consolidé

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
Total dette brute	1 906	1 786	120
Trésorerie	15	54	-39
Dette nette	1 890	1 732	159
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) ⁽¹⁾	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

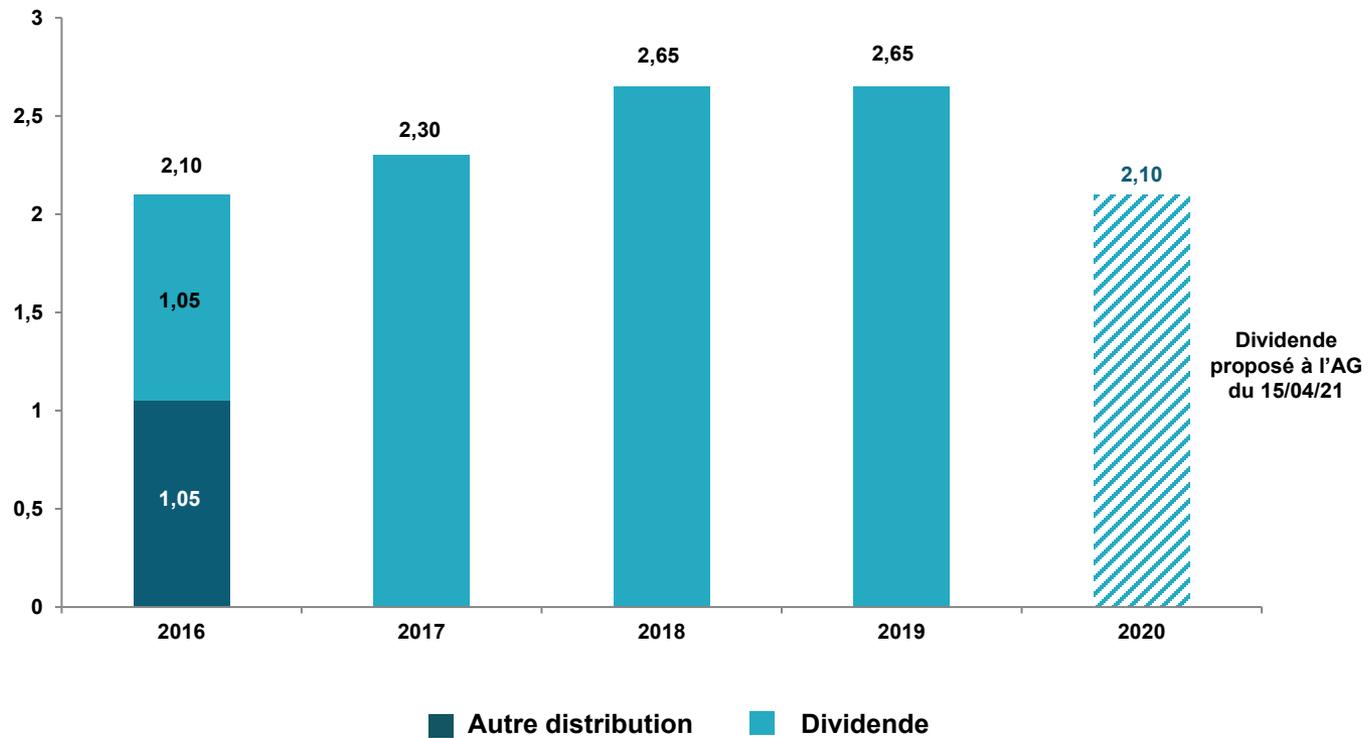
1 Chiffres clés

	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 %
Résultat net pdG	286,9	589,8 M€	-51,4 %
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	100,8	119,2 M€	-15,5 %

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

1 Dividende par action

(en € / action)





2

Rapports des Commissaires aux comptes



3

Questions écrites des actionnaires / Réponses



4

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

4 1^{ère} résolution ordinaire

**Approbation des comptes annuels
de l'exercice clos le 31 décembre 2020**

Bénéfice : 42 992 080,11 €

4 2^e résolution ordinaire

**Approbation des comptes consolidés
de l'exercice clos le 31 décembre 2020**

Bénéfice (part du Groupe) : 286 879 milliers €

4 3^e résolution ordinaire

Affectation du résultat et Fixation du dividende

Bénéfice comptable	:	42 992 080,11 €
Report à nouveau antérieur	:	<u>1 263 182,10 €</u>
Bénéfice distribuable	:	44 255 262,21 €

Fixation du dividende : **Montant net par action : 2,10 €**

Date de détachement : 27 avril 2021

Date de mise en paiement : 29 avril 2021

Affectation du montant global du dividende :

42 992 080,11 €	sur le résultat de l'exercice
1 263 182,10 €	sur le compte «Report à nouveau» (ramené à 0,00 €)
<u>53 455 583,19 €</u>	sur le compte de prime d'apport
97 710 845,40 €	

4 4^e résolution ordinaire

**Ratification de la nomination de
Madame Najat AASQUI,
Administrateur**

4 5^e résolution ordinaire

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

4 6^e résolution ordinaire

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

4 7^e résolution ordinaire

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

4 8^e résolution ordinaire

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

4 9^e résolution ordinaire

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

4 10^e résolution ordinaire

Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux

Paragraphe 4 du
Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise

4 11^e résolution ordinaire

**Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées
aux mandataires sociaux
au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020**

Paragraphe 5 du
Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise

4 12^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunération
versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020
à Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO,
Président du Conseil d'administration**

Paragraphe 5.2.1 du
Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise

4 13^e résolution ordinaire

**Approbation des éléments de rémunération
versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020
à Monsieur Nicolas REYNAUD,
Directeur général**

Paragraphe 5.2.2 du
Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise

4 14^e résolution ordinaire

**Autorisation à conférer au Conseil d'administration
à l'effet de faire racheter par la Société
ses propres actions dans le cadre du dispositif
de l'article L.22-10-62 du Code de commerce,
durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Prix maximum d'achat : 100 € / action
465 289 700 €

Durée de l'autorisation : 18 mois

4 15^e résolution ordinaire

Pouvoirs en vue des formalités



5

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

5 1^{ère} résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

5 2^e résolution extraordinaire

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre immédiatement ou à terme par la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

5 3^e résolution extraordinaire

**Délégation de compétence au Conseil d'administration
à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société
et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires
à émettre immédiatement ou à terme par la Société,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
durée de la délégation, montant nominal maximal
de l'augmentation de capital, prix d'émission**

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

Part maximum du capital concerné : 20 % / an

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

5 4^e résolution extraordinaire

**Autorisation au Conseil d'administration,
en cas d'émission,
avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires,
d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières
donnant accès à des actions ordinaires,
par offre au public à l'exclusion des offres visées au
1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
ou par offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier,
de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale**

Durée de l'autorisation : 26 mois

Part maximum du capital concerné : 10 % maximum

5 5^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

5 6^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

5 7^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

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

5 8^e résolution extraordinaire

Limitation du montant global des autorisations

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

5 9^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

5 10^e résolution extraordinaire

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

Durée : 38 mois

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

5 11^e résolution extraordinaire

**Autorisation donnée au Conseil d'administration
à l'effet de réduire le capital social
par annulation d'actions auto-détenues,
dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de commerce,
durée de l'autorisation, plafond**

Part maximum du capital concerné : 10 %

Durée de l'autorisation : 18 mois

5 12^e résolution extraordinaire

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

Durée de l'autorisation : 26 mois

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

5 13^e résolution extraordinaire

**Ratification de la décision du Conseil d'administration du 11 février 2021
portant sur la mise en harmonie des statuts de la Société
avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur**

Article 28 des statuts : Absence de droit de vote double
(art. L.22-10-46 du Code de commerce)

5 14^e résolution extraordinaire

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

5 15^e résolution extraordinaire

Pouvoirs en vue des formalités

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

#cloud.paris

Études

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 actent 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 %

