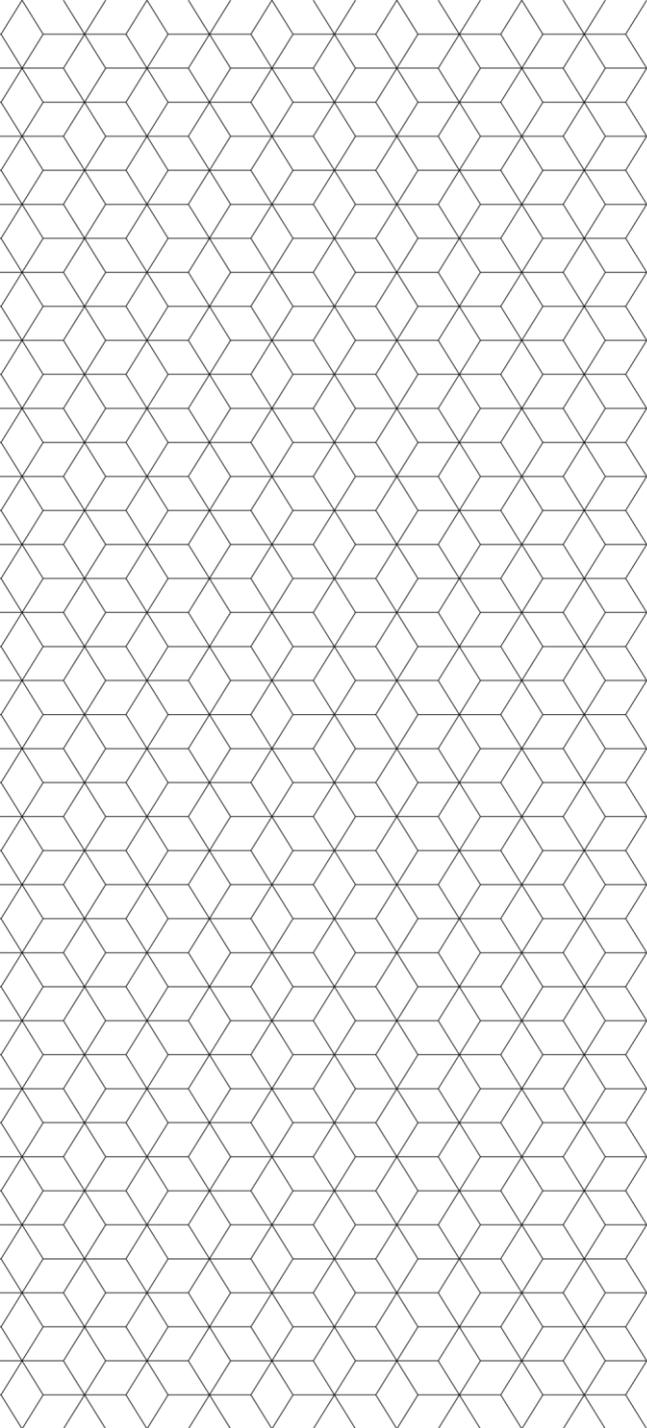


Présentation des résultats semestriels 2021



Sommaire

- 1 Points clés 1^{er} semestre 2021**
- 2 Activité locative du 1^{er} semestre 2021**
- 3 Opérations patrimoniales**
- 4 Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2021**

Annexes



1

Points clés 1^{er} semestre 2021

1 Faits marquants du S1 2021



ARBITRAGE

- Vente du 112 Wagram (Paris 17) : 120,5 M€ HD
- Vente du 9 Percier (Paris 8) : 143,5 M€ HD



COMMERCIALISATION

- 17 000 m² env. loués
- 753 €/m² loyer facial moyen bureaux



DEVELOPPEMENT

- 83 Marceau : Livraison bureaux Goldman Sachs (Juillet)
- Biome : Gros œuvre nouveaux bâtiments
- Louvre Saint-Honoré (commerces) : Début travaux gros œuvre
- Cézanne saint-Honoré : Rénovation 10 000 m²

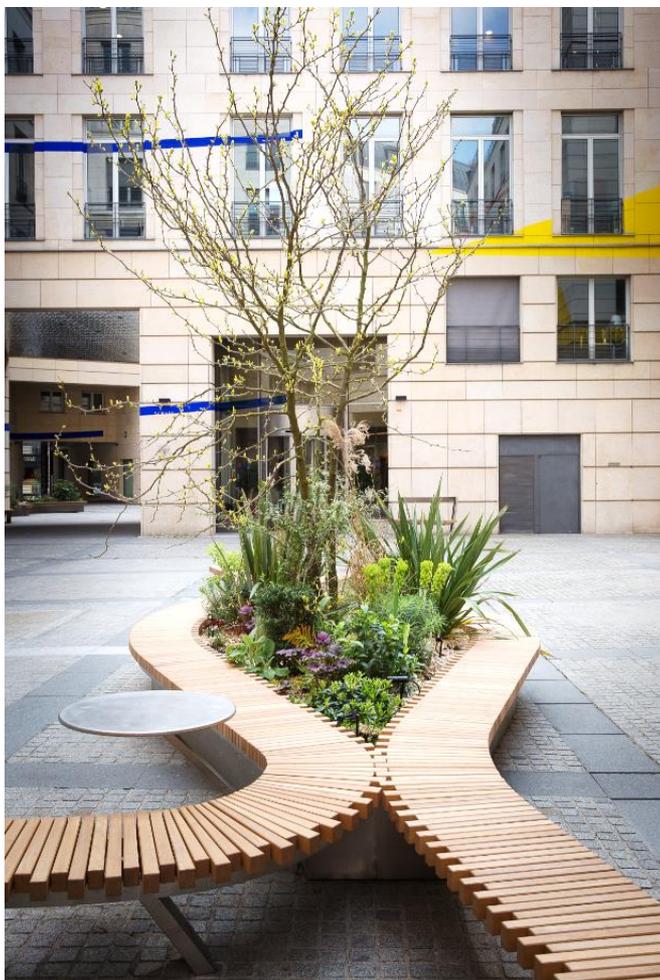


EVOLUTION ACTIONNARIAT

- Offre publique mixte Colonial
- Evolution du partenariat SFL / Prédica

1 Indicateurs clés

Indicateurs de performance



Compte de résultat

- Revenus locatifs : **86,1 M€** (-5,6%) (+2,7% à périmètre constant)
- Résultat net récurrent pdG : **43,8 M€** (-12,5%)
- Résultat net pdG : **98,8 M€** (-13,1%)

Bilan

- Valeur du patrimoine HD : **7 323 M€** (-1,8 %) (+1,8% à périmètre constant)
- EPRA NDV : **4 608 M€** (+0,3 %) (+3,6% sur 12 mois)
soit **99,0 € / action**

Activité

- Loyer facial moyen bureaux : **688,7 €/m²/an**
- Maturité des baux : **6,4 ans**
- Taux d'occupation physique : **94,8 %**
- EPRA Vacancy rate : **4,6 %**

Dette

- Maturité moyenne : **4,0 ans**
- Coût moyen spot : **1,6 %**
- Loan To Value : **22,3 %**
- ICR : **4,7x**

1 Indicateurs de Performance EPRA



	S1 2021	S1 2020
EPRA Earnings / share	43,8 M€ 0,94 €	50,1 M€ 1,08 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	17,0%	16,1%
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	15,1%	14,3%



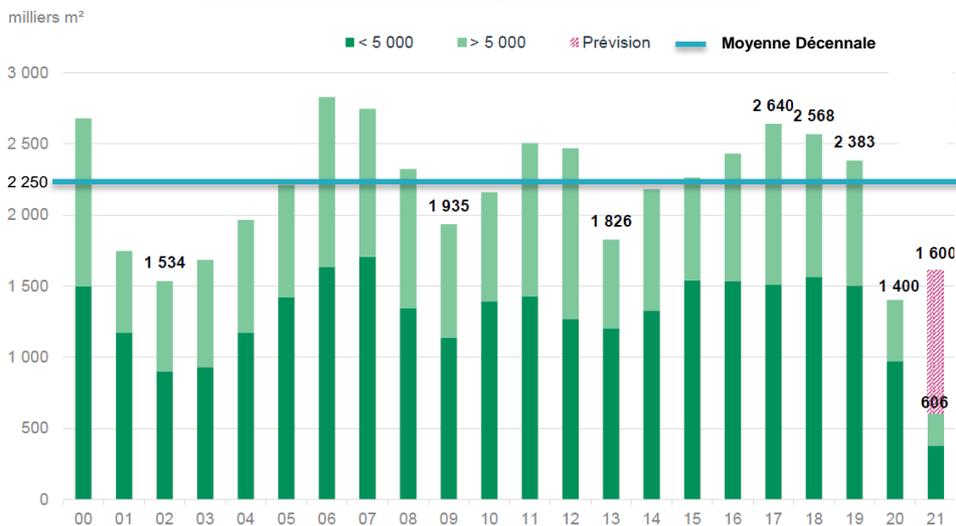
	30/06/2021	31/12/2020
EPRA NRV / share	5 238 M€ 112,6 €	5 210 M€ 112,0 €
EPRA NTA / share	4 780 M€ 102,7 €	4 779 M€* 102,7 €*
EPRA NDV / share	4 608 M€ 99,0 €	4 596 M€ 98,8 €
EPRA Net Initial Yield	2,7 %	2,7 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	2,9 %	2,9 %
EPRA Vacancy rate	4,6 %	6,0 %



* Prise en compte des droits de mutation à leur valeur IFRS soit 0

I Marché locatif au S1 2021 : reprise économique lente, en retrait par rapport à la moyenne décennale

Evolution de la demande placée en Ile-de-France



Source : BNP RE / Cushman & Wakefield

Chiffres clés du S1 2021 : Paris

- Le marché des bureaux QCA confirme la **reprise** amorcée depuis fin 2020 avec 161 000 m² de demande placée mais reste **en dessous de la moyenne décennale** (-14%).
- Cette baisse de la demande placée n'a pas impacté le **segment des petites surfaces** puisque celui-ci retrouve son niveau de 2019. Du côté des grands volumes, le Croissant Ouest (179 000 m²), la Défense (91 000 m²) et la 2^e Couronne (120 000 m²) concentrent l'essentiel des réalisations du semestre.
- Toutefois, le loyer prime parisien poursuit sa progression à **915 €/m²** (+2% en 6 mois).
- Les mesures d'accompagnement** se sont intensifiées d'une année à l'autre avec une moyenne francilienne à 21% et à **14 % dans le QCA**.

Evolution de l'offre immédiate par secteur géographique en milliers de m²



Offre disponible : des situations variables selon les secteurs

- La trajectoire haussière de l'offre immédiate s'est maintenue à mi-parcours de l'année 2021, dépassant le seuil symbolique des 4 millions de m², pour un **taux de vacance de 7,1 %** (Source CW) en IDF et **4,3 % dans le QCA**.
- La hausse des livraisons observée en IDF depuis 2018 va porter le volume des inaugurations à un niveau historiquement élevé, de l'ordre de 1,1 million de m² attendus en 2021.
- Sur la deuxième partie de l'année, le marché du QCA va devoir absorber près de 54 000 m² de bureaux restructurés et 42 000 m² en 2022 répartis en 4 immeubles.

1 Un marché de l'investissement en IDF au S1 en demi-teinte, porté par les bureaux

- Volume d'investissement sur la région parisienne au 1^{er} semestre à **5,3 Mds€** et **8,8 Mds€** pour la France (-30% par rapport à l'an dernier).
- Le segment des bureaux a été le plus actif avec **63 %** des investissements. A l'inverse des commerces, qui ont connu une forte chute d'investissements directs ; se faisant dépasser par la logistique qui devient la deuxième classe d'actifs privilégiée par les investisseurs.
- D'un point de vue géographique, **Paris QCA** a concentré 1 Mds d'investissements en bureaux (en baisse de 50 % par rapport à l'an dernier).
- Les actifs Core sont très largement majoritaires ; pour lesquels la compétition est très accrue dans un contexte de taux de rendement attractifs et un OAT négatif.
- **Le segment des transactions supérieures à 100 M€**, socle du marché parisien, a été animé par 16 transactions (38% des transactions du semestre en valeur).
- La concentration de la demande sur les actifs de bureaux prime parisiens en période de crise dans un marché sous-offreur pour ce type de produit a conduit à **une compression des taux de rendement prime pour les bureaux ≈ 2,5% - 2,7%**

Volumes investis en France au S1 2021



Source : BNP RE / Immostat

Quelques exemples de transactions en 2021

16 George V Paris 8



6 500 m² (bureaux & retail)
200 M€ / 2,70%
Vendeur : Allianz RE
Acquéreur : MACSF

260 Saint-Germain Paris 7



1 600 m²
34 M€
Vendeur : AXA IM
Acquéreur : Groupama REIM

17 Hoche Paris 8



2 500 m²
30 000 €/m² / 2,60 %
Vendeur : Etoile Properties
Acquéreur : Deka Immobilier

9 Percier Paris 8



6 300 m²
154 M€ / 2,39%
Vendeur : SFL
Acquéreur : Deka Immobilier

112 Wagram Paris 17



5 400 m²
130 M€ / 2,79%
Vendeur : SFL
Acquéreur : Aviva Investors

Theodore Paris 9

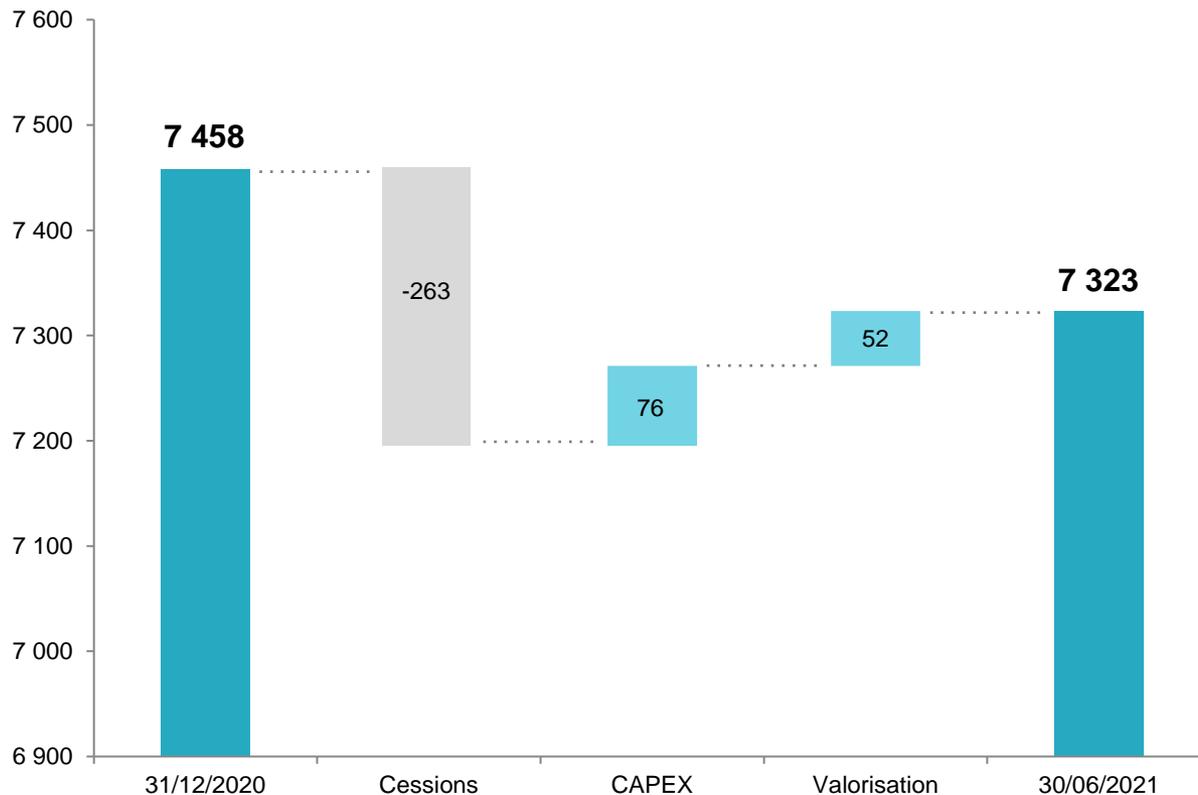


3 400 m²
80 M€ / 2,48%
Vendeur : AG Real Estate
Acquéreur : Deka Immobilier

1 Évolution de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine consolidé :
7 323 M€ hors droits - 7 838 M€ droits inclus
(-1,8 % sur 6 mois ; +1,8 % à périmètre constant)

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m² : **20 047 €/m² HD**

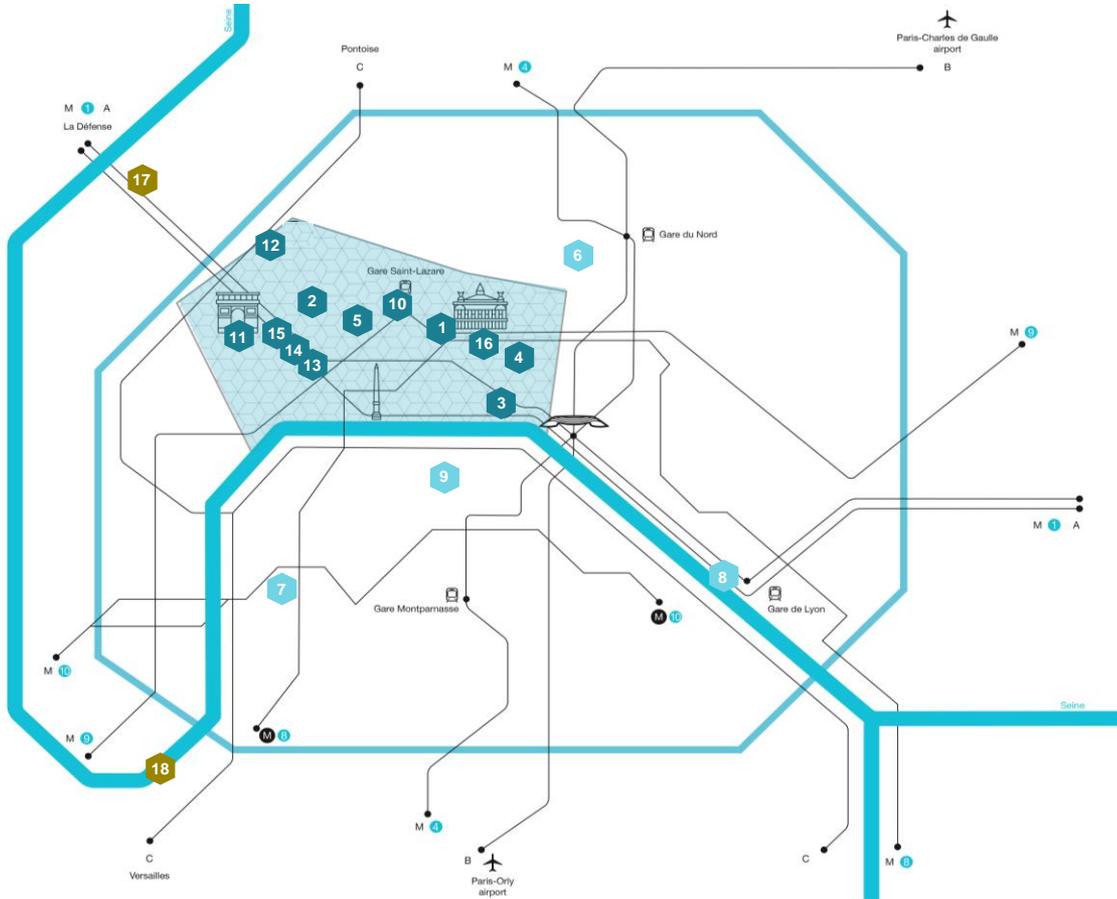
EPRA topped-up NIY : **2,9 %**

(2,9 % au 31/12/2020)

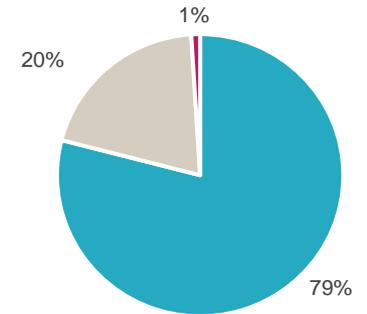
- Topped-up NIY Bureaux : **2,9 %**
- Topped-up NIY Commerces : **3,2 %**

1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

7 323 M€ de patrimoine concentré à **98 %** dans Paris et réparti comme suit :

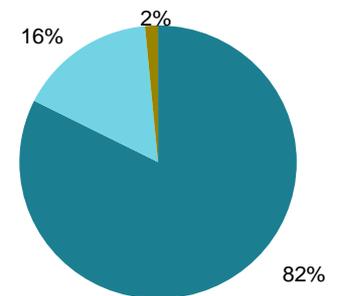


Concentration sectorielle
(en valeur)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

Concentration géographique
(en valeur)



■ Paris QCA ■ Paris autres ■ Croissant Ouest

1 Opération sur le capital de SFL

Offre Publique Mixte et un Asset Swap avec Predica

1

Liquidité offerte aux actionnaires minoritaires de SFL

- **Offre publique mixte simplifiée** initiée par Colonial
 - Offre 46,66 € + 5 actions Colonial vs 1 action SFL
 - Prime de c. 45 % sur le cours de bourse pré-annonce
 - Opportunité pour les minoritaires de bénéficier d'une meilleure liquidité au niveau de l'action Colonial, et d'une moindre décote sur NDV
- Pricing de l'offre mixte suivant le principe d'une **parité de NDV** entre SFL et Colonial

2

Consolidation du partenariat entre SFL et Predica

- **Asset swap** conclu entre SFL et Predica à parité de NDV
 - **Réintégration à 100% de 4 actifs dans 2 JVs historiques avec Predica** : Parholding SAS (50/50) et de SCI Washington (66 % SFL / 34 % Predica) **Rachat puis annulation par SFL de 3,66 millions de ses propres titres⁽¹⁾** détenus par Predica
 - **Constitution de 4 nouvelles JVs**, détenues à 51 % par SFL et 49 % par Predica, et intégrées globalement par SFL
- Les titres SFL restants détenus par Predica (2,33 millions) seront échangés contre de nouveaux titres Colonial, parité 9,66 actions colonial vs 1 action SFL.

Nouvelles JVs (51 % SFL / 49 % Predica)



Cézanne, 8e



103 Grenelle, 7e



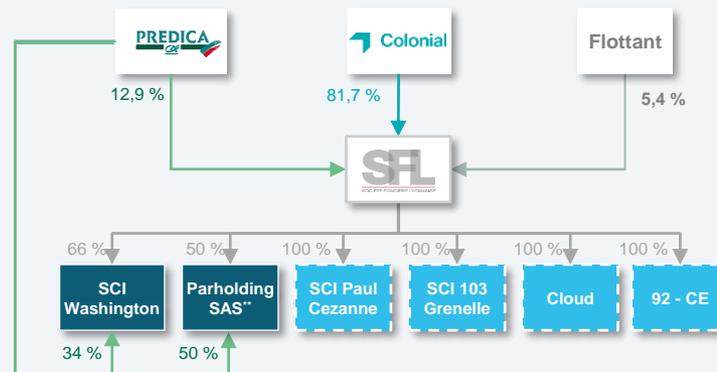
#Cloud.Paris, 2e



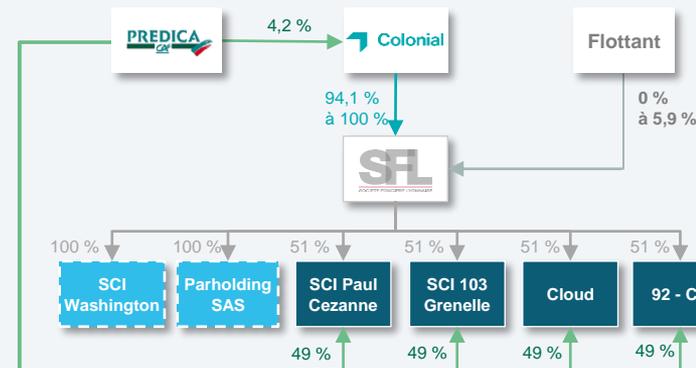
92 Champs-Ely., 8e

Note : (1) Equivalent à 7,86 % des titres de SFL en circulation avant l'opération

Une forte simplification de la structure de détention de SFL



Structure post opération



1 Opération sur le capital de SFL

Une opération présentant des intérêts stratégiques et financiers pour SFL

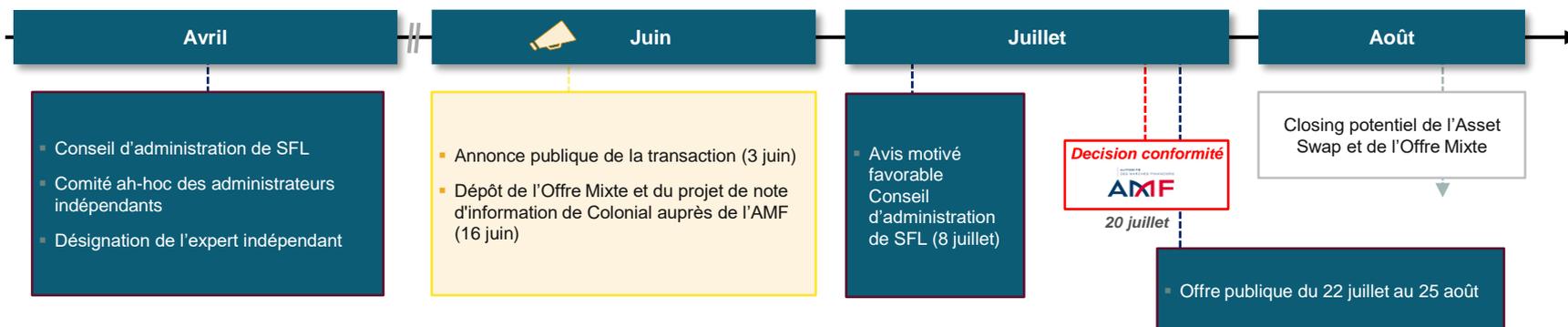
Intérêt stratégique pour SFL et ses actionnaires

- **Renouvellement du partenariat stratégique avec Predica**, partenaire historique de SFL
- **Consolider à 100% des actifs stratégiques** de grande taille, détenus à 51 %, et **obtenir de la liquidité** sur des actifs qui n'ont pas vocation à être vendus
- **Possibilité de faire opter Parholding au statut SIIC** et d'optimiser la fiscalité pour SFL et ses actionnaires
- Illustration du savoir-faire de SFL au travers de la **crystallisation de plus-values historiques sur des actifs matures**
- **Pas d'impact en matière de stratégie**, gouvernance, Management ou emploi

Principaux impacts financiers pour SFL

- ➔ **Colonial est engagé** par sa déclaration d'intention à **ne pas retirer SFL de la cote pendant les 12 prochains mois**, et à **ne pas fusionner** les 2 sociétés
- ➔ Patrimoine consolidé inchangé.
Baisse du patrimoine Part du Groupe et de l'ANR nominal mais **quasi neutralité de l'ANR par action**
- ➔ **Quasi-neutralité du Résultat Net Récurrent par action** (augmentation de la part des intérêts minoritaires compensée par l'annulation de titres)
- ➔ **LTV quasi stable** post-opération

Une finalisation de l'opération attendue avant fin août 2021



1 Politique RSE : nouveaux objectifs 2030

Piliers	Enjeu	Objectif principal
Régénérer et réinventer la ville	Empreinte urbaine	100 % des projets faisant l'objet d'études historiques et patrimoniales
	Localisation & accessibilité	100 % des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/tramway
	Résilience du bâti	100 % des actifs soumis à des études de vulnérabilité et ayant mis en place les mesures de prévention et d'adaptation nécessaires
Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs	Confort & aménagement	100 % des centres d'affaires dotés d'une offre de services prime
	Certification & labellisation	100 % des projets et actifs de bureaux en exploitation certifiés
	Relation & satisfaction clients	85 % de clients satisfaits
Se projeter dès à présent dans un futur bas-carbone	Stratégie bas carbone	- 70 % en kgCO ₂ e/m ² (Scopes 1 & 2 en tCO ₂ e) en 2030 vs. 2017
		- 40 % en kWh/m ² en 2030 vs. 2017
	Economie circulaire	Zéro déchet ultime (exploitation et développement)
Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et de nos partenaires	Attractivité, développement des compétences & diversité	au moins 2,5% de la masse salariale investie dans la formation professionnelle
	Santé, sécurité & qualité de vie au travail	100 % des collaborateurs consultés sur la qualité de vie au travail chaque année
	Ethique dans la chaîne de valeur	100 % des collaborateurs, prestataires et fournisseurs couverts par une charte éthique

1 Politique RSE : Certifications et labels

Edouard VII

Breem In-Use Part 1 « Very good »
Breem In-Use Part 2 « Excellent »

Washington Plaza

Breem In-Use Parts 1 & 2 « Very good »

#Cloud.Paris

Breem Construction « Excellent »
Breem In-Use Parts 1 & 2 « Excellent »

HQE® « Exceptionnel »

LEED® « Gold »

Condorcet

Breem In-Use Parts 1&2 « Very good »

Rives de Seine

Breem In-Use Part 1 « Very good »
Breem In-Use Part 2 « Excellent »

103 Grenelle

Breem In-Use Part 1 « Very good »
Breem In Use Part 2 « Excellent »
HQE®

Le Vaisseau

106 Haussmann

Breem In-Use Part 1 « Very good »

131 Wagram

Breem In-Use Part 1 « Very good »

90 Champs-Élysées

Breem Construction « Good »
Breem In-Use part 1 & 2 « Very good »

Galerie Champs-Élysées

Breem In-Use parts 1 & 2 « Very good »

92 Champs-Élysées

Breem In-Use Part 1 « Very good »

HQE®

6 Hanovre

Breem In-Use Parts 1 & 2 « Very good »

176 Charles de Gaulle

Breem In-Use part 1 « Very good »
Breem In-Use part 2 « Excellent »

Cézanne Saint-Honoré

Breem Construction *
Biodiversity *

Louvre Saint-Honoré

Breem Construction *
Breem In-Use parts 1 & 2 « Very good »

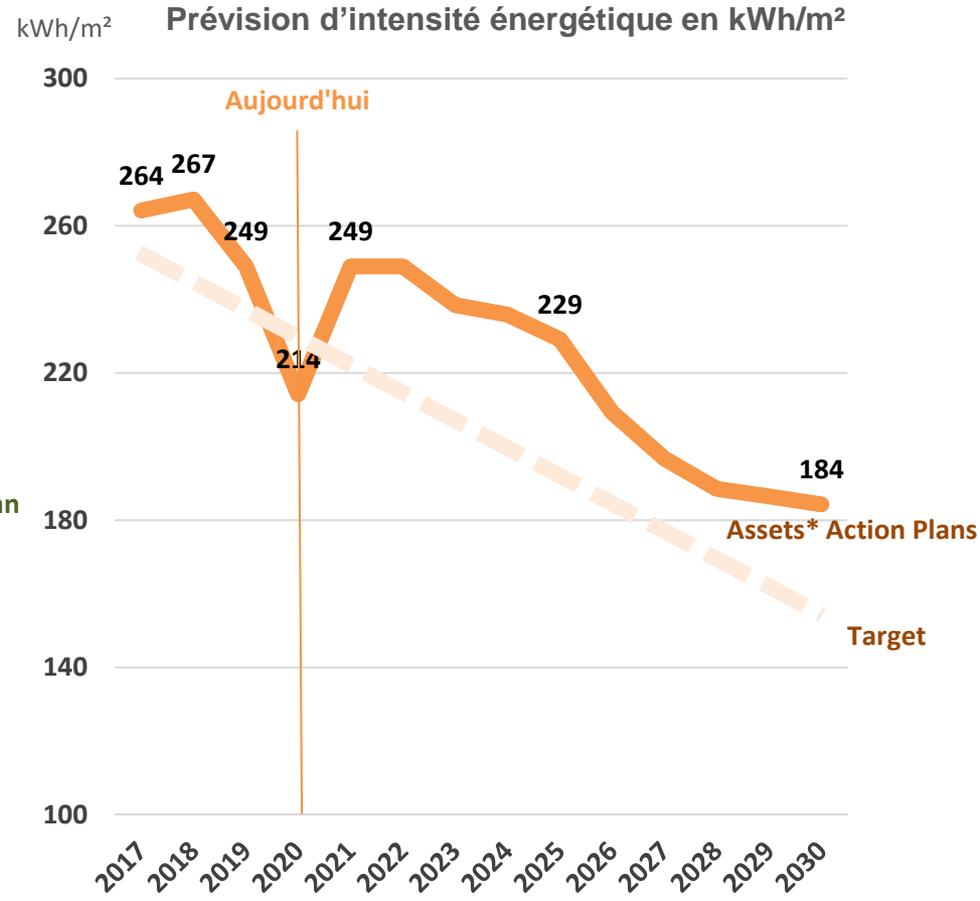
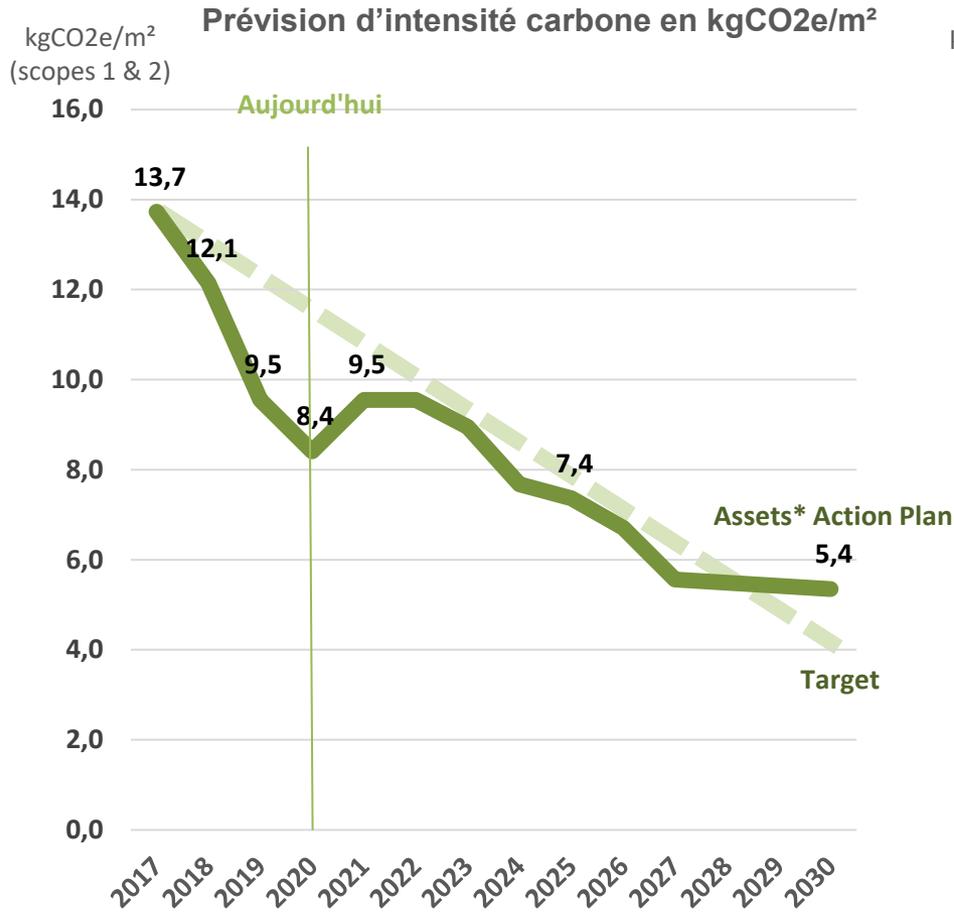
83 Marceau

Breem Construction *
HQE® « Exceptionnel » *
LEED® « Gold » *
BBC Effinergie Rénovation *
Ready 2 Services *

Biome

BBCA Rénovation *
BBC-Effinergie Rénovation *
Biodiversity « Excellent » *
Breem Construction « Excellent » *
HQE® « Exceptionnel » *
LEED® « Gold » *
WiredScore « Gold » *

1 Stratégie décret tertiaire et prévisions 2030 (Energie & Carbone)





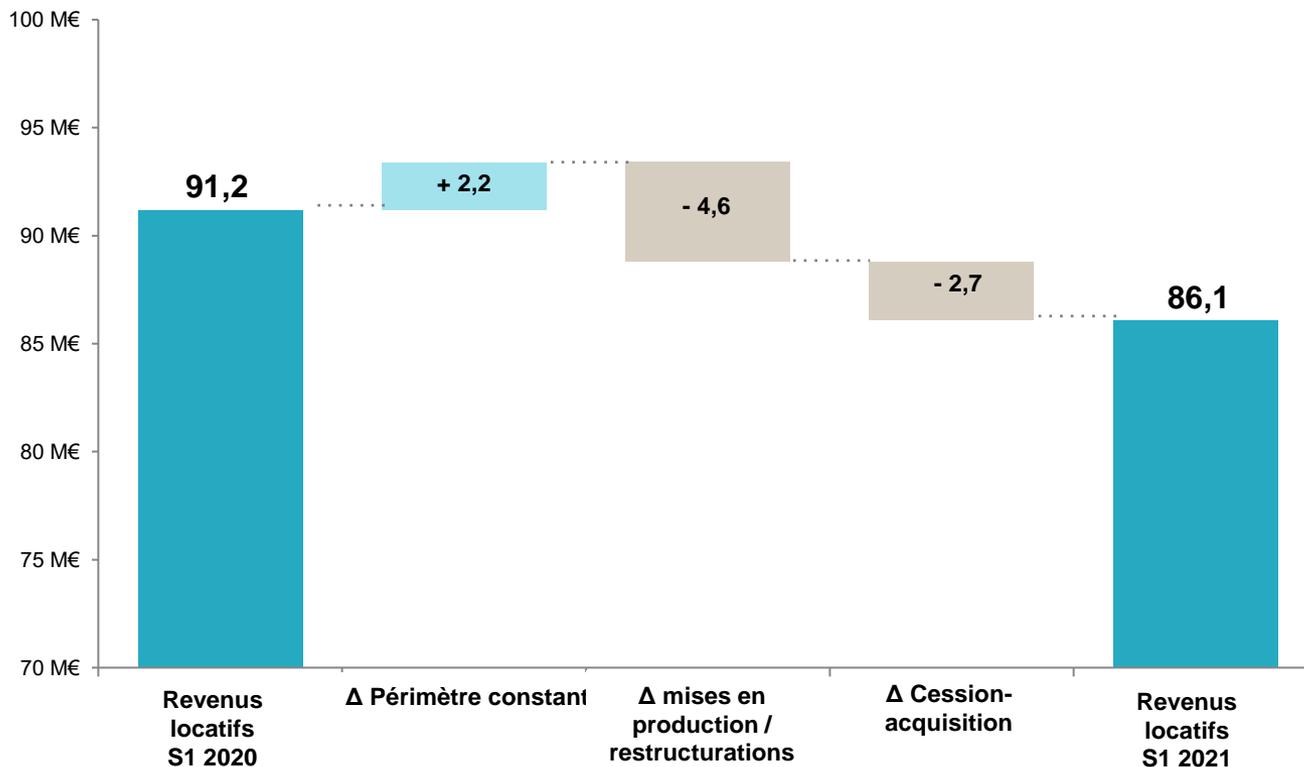
2

Activité locative du 1^{er} semestre 2021

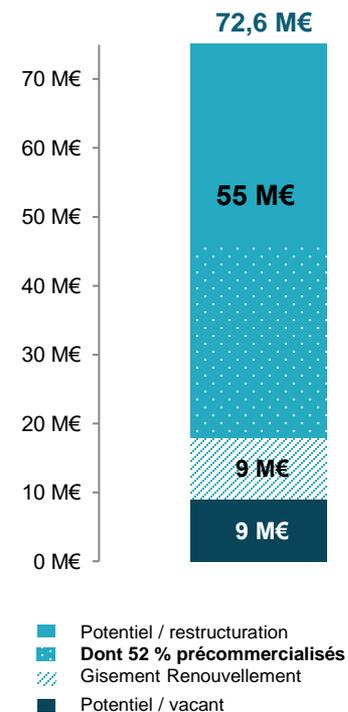
2

Revenus locatifs et potentiel de loyer additionnel

Evolution des revenus locatifs au 30/06/21 : +2,7% à périmètre constant



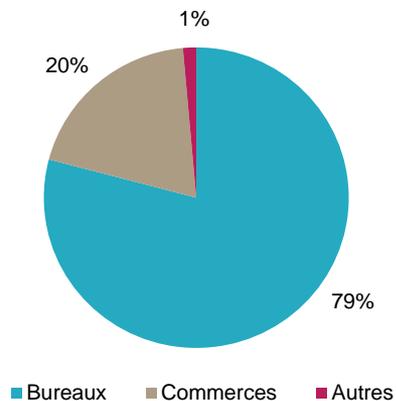
Potentiel de loyers annuels (Données consolidées 100%)



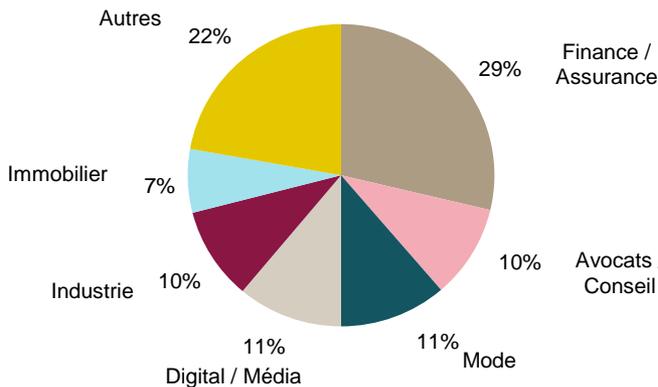
2 Répartition du revenu locatif

Un portefeuille de clients diversifié à très forte valeur ajoutée

Revenus locatifs S1 2021 : 86,1 M€



Répartition par activité au 30/06/21



FINANCE/ ASSURANCE



SFL

AVOCATS/ CONSEIL



MODE



DIGITAL/ MEDIA



TV5MONDE

INDUSTRIE



IMMOBILIER



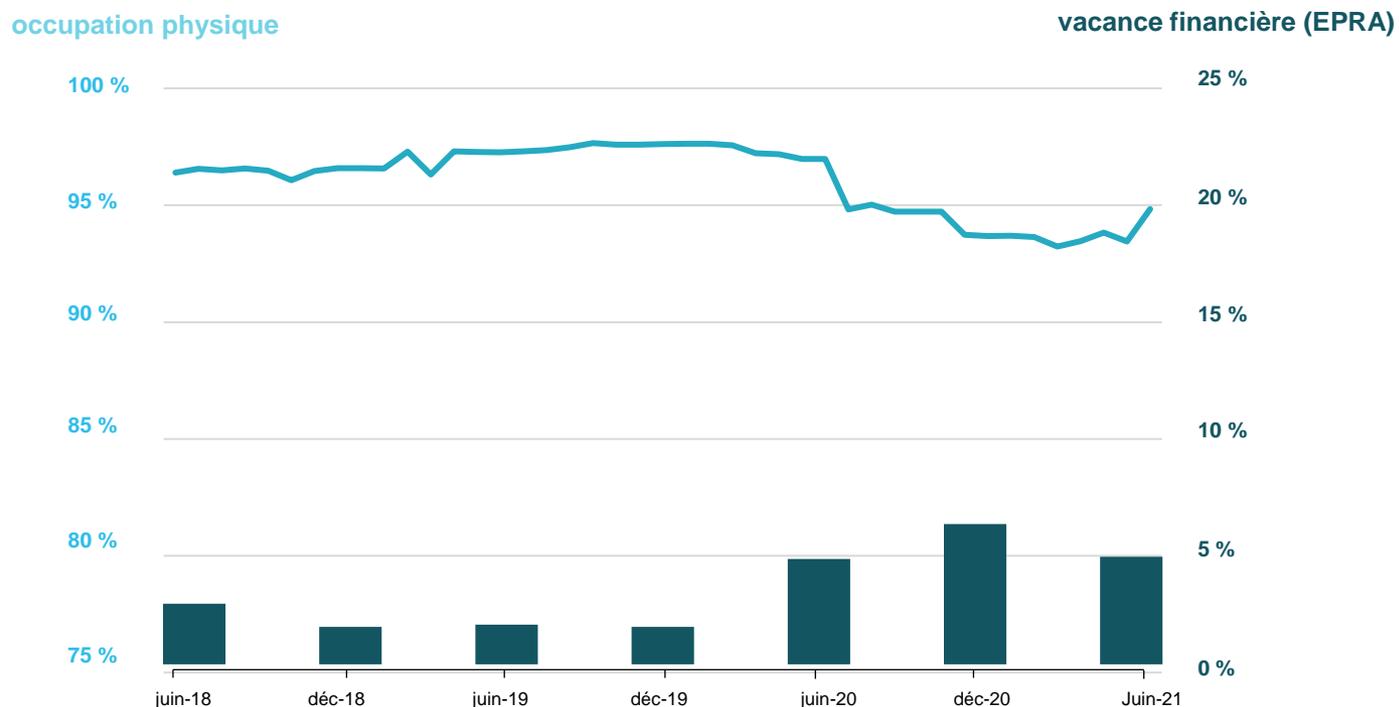
AUTRES



2 Taux d'occupation au 30/06/21

Taux d'occupation physique : 94,8 %⁽¹⁾
(vs 93,7 % au 31/12/20)

Taux de vacance financière (EPRA) : 4,6 %⁽¹⁾
(vs 6,0 % au 31/12/20)



(1) Part du groupe

2 Taux d'occupation moyen à 95% au 30 Juin 2021

#Cloud.paris
Paris 2

100%
occupé



6 Hanovre
Paris 2

100%
occupé



103 Grenelle
Paris 7

74%
occupé



131 Wagram
Paris 17

100%
occupé



Conдорсет
Paris 9

100%
occupé



176 Charles de Gaulle
Neuilly-Sur-Seine

75%
occupé



Cézanne Saint-Honoré
Paris 8

99%
occupé



Galerie Des Champs
Paris 8

94%
occupé



Le Vaisseau
Issy-Les-Moulineaux

0%
occupé



90 Champs-Elysées
Paris 8

98%
occupé



Louvre Saint-Honoré - Bureaux
Paris 1

100%
occupé



Washington Plaza
Paris 8

100%
occupé



Rives de Seine
Paris 12

100%
occupé



92 Champs-Elysées
Paris 8

100%
occupé



Haussmann Saint-Augustin
Paris 9

98%
occupé



Edouard VII
Paris 9

98%
occupé



83 Marceau
Paris 8

100%
Precomm



Biome
Paris 15

0%
Precomm



Louvre Saint-Honoré - Commerce
Paris 1

100%
Precomm



2 Commercialisation locative S1 2021

◆ **Plus de 17 000 m²** de surfaces commercialisées

◆ **15 M€ HT** de montant global des loyers faciaux

➔ **Dont surfaces bureaux : 15 800 m²**

753 €/m²

Loyer facial bureaux moyen

647 €/m²

Loyer économique bureaux moyen

7,7 ans

Durée d'engagement ferme

14,1 %*

* Taux d'accompagnement

2 Activité locative au premier semestre 2021

Washington Plaza
Paris 8



103 Grenelle
Paris 7



Cézanne Saint-Honoré
Paris 8



Edouard VII
Paris 9



92 Champs-Élysées
Paris 8



3 200 m²
Signature 05/2021
Durée ferme 4 ans



700 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 6 ans



WENDEL

3 700 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 12 ans

**SIMON • KUCHER
& PARTNERS**

1 700 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 7 ans



900 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 7 ans



2 000 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 6 ans



700 m²
Signature 02/2021
Durée ferme 3 ans



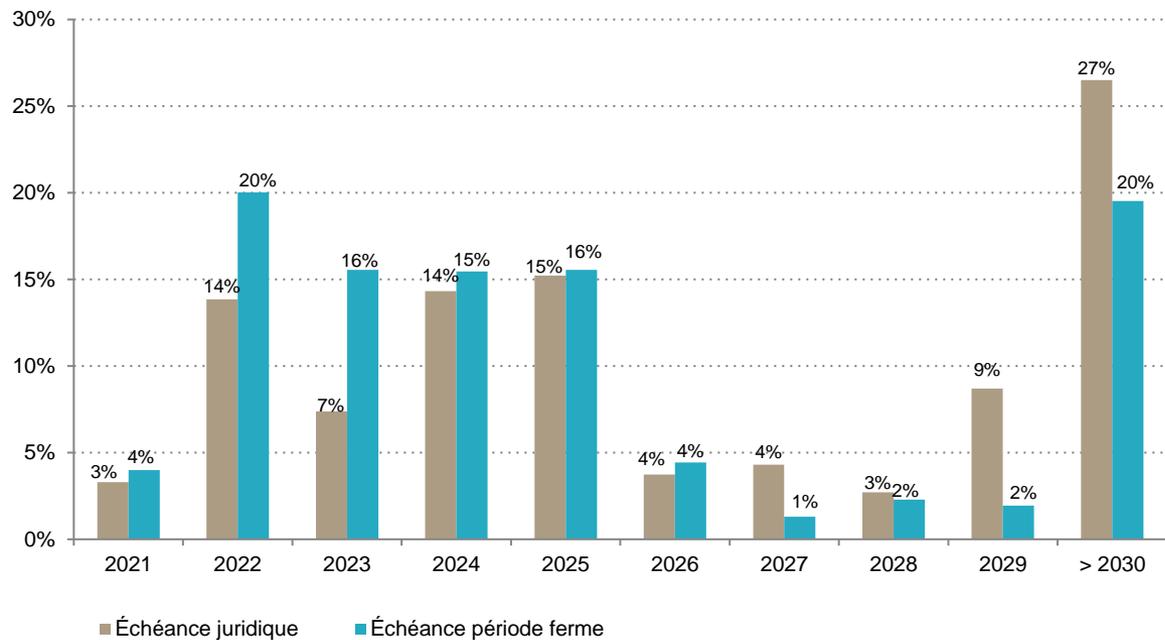
1 200 m²
Signature 06/2021
Durée ferme 9 ans

**Debevoise
& Plimpton**

600 m²
Signature 03/2021
Durée ferme 6 ans

2 Maturité des baux

Échéancier des baux commerciaux



**Loyer moyen bureaux SFL
au 30/06/2021 :**

689 € /m²/an
(vs 687 au 31/12/20)

**Maturité juridique⁽¹⁾
des baux :**

6,4 ans
(vs 6,3 au 31/12/20)

**Période ferme
des baux⁽²⁾ :**

5,2 ans
(vs 5,1 au 31/12/20)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2021, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2021, jusqu'à la fin de période ferme.



3

Opérations patrimoniales

3 Cessions de deux actifs non stratégiques au s1 2021

112 Wagram – Paris 17°



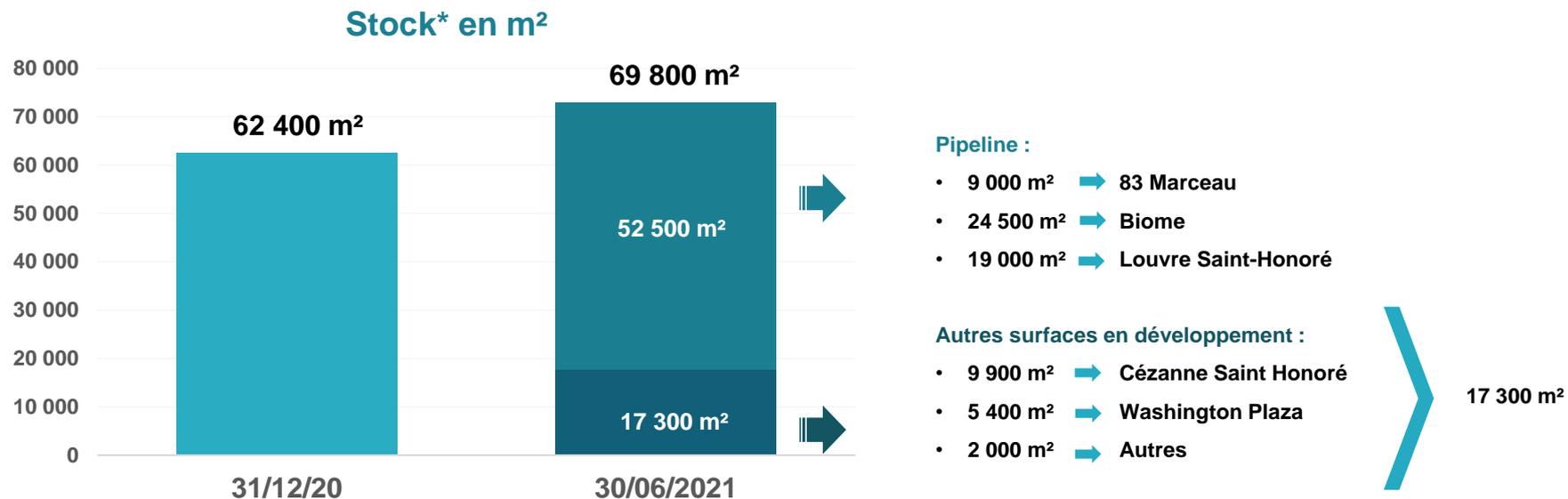
- Acte de vente signé le **13/01/2021**
- Acquéreur : **Aviva Investors**
- Prix ≈ **120,5 M€ HD**
- + **17,2 %** sur valeur d'expertise du 31/12/19

9 Percier – Paris 8°



- Acte de vente signé le **17/02/2021**
- Acquéreur : **Deka Immobilien**
- Prix ≈ **143,5 M€ HD**
- + **16,5 %** sur valeur d'expertise du 31/12/19

3 Surfaces en développement - pipeline SFL



* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

KPIs Pipeline

Projets	Pc/ PcM	CAPEX restant (M€)	Livraison	ERV / Loyer (M€)	Pré Comm
Marceau	✓	7	3T 2021	8,8	100 %
Cézanne Saint-Honoré	✓	12-14	2T 2022	7,5 – 8,5	38 %
Biome	✓	50 – 60	3T 2022	13 – 15	0 %
Louvre Saint-Honoré	✓	65 – 75	4T 2023	16,6	100 %
		136 – 156	2021 – 2023	46 – 49	62 %

3 83 Marceau – projet en voie d'achèvement

I. Calendrier opérationnel

▪ Livraison :

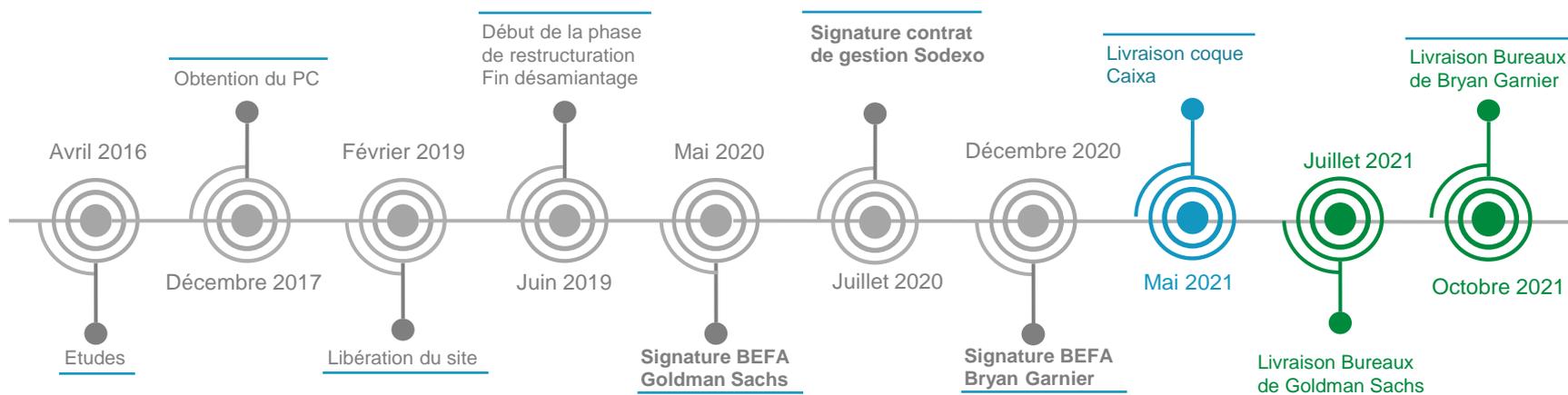
- Livraison de la coque Caixa réalisée
- Livraison des étages bureaux à GS par anticipation (prise d'effet du nouveau Befa au 26/7)
- Réception des étages de services le 30 septembre 2021 (programmée)

▪ Mise à disposition :

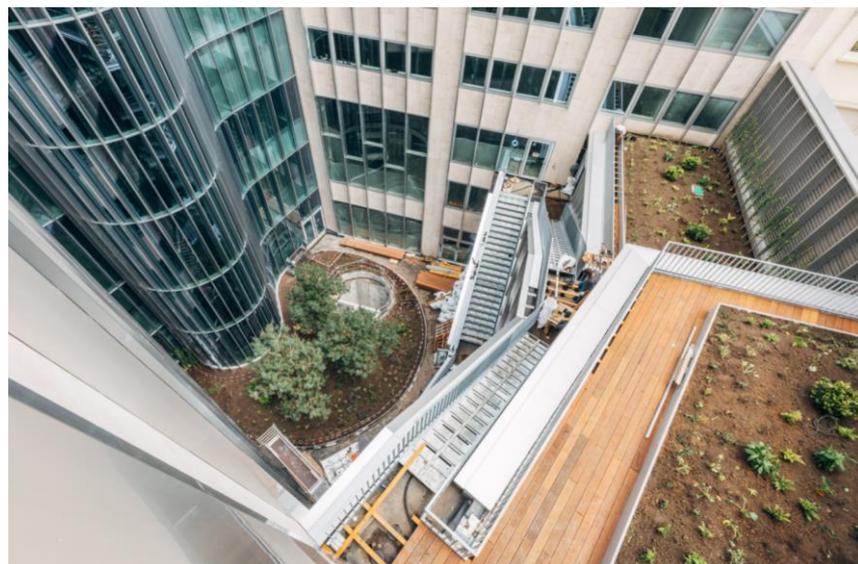
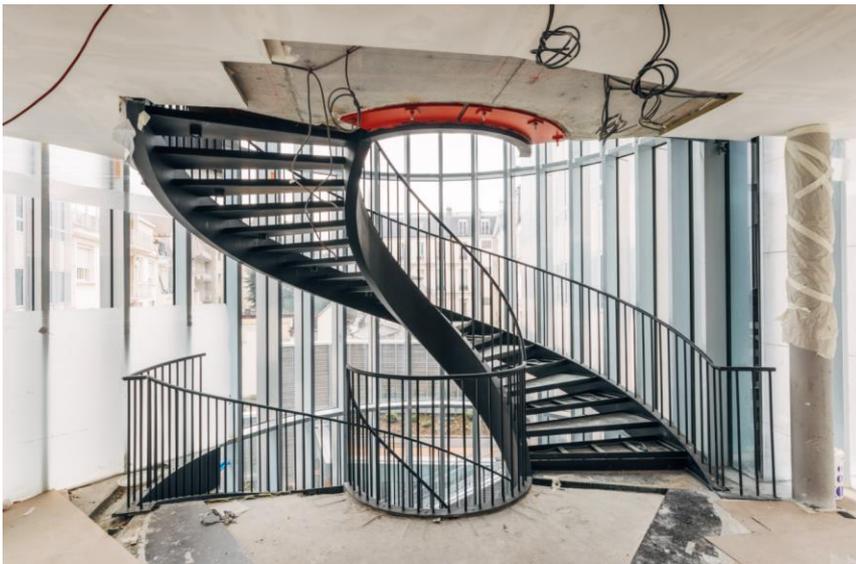
- CAIXA : mise à disposition au 2 mai 2021
- Goldman Sachs : mise à disposition au 26 juillet 2021 (vs 1er septembre 2021)
- Bryan Garnier : prise d'effet au 1^{er} octobre conforme à la date initiale

II. Indicateurs financiers

- $TRI = 13,3 \%$
- $ROI = 5,5 \%$



3 83 Marceau - Photos de chantier



3 Cézanne Saint-Honoré – restructuration en cours du bâtiment pair

I. Calendrier administratif

- Obtention de la Déclaration Préalable relative à la création d'un nouveau "roof top" destiné au locataire futur.

II. Calendrier opérationnel

- Démarrage des travaux suite au départ du locataire Freshfield en janvier 2021
- Durée prévisionnelle des travaux : 16 mois
- Livraison prévisionnelle : avril 2022

III. Activité commerciale

- Signature d'un BEFA avec Wendel sur les étages hauts (38 % des surfaces en commercialisation) dont le "roof top"
- Discussions très avancées en cours sur deux autres plateaux



3 Biome – construction du nouveau bâtiment Zola et de l'existant en cours

I. Calendrier administratif

- Permis de construire et permis modificatifs dont le dernier obtenu en mai 2019

II. Calendrier opérationnel

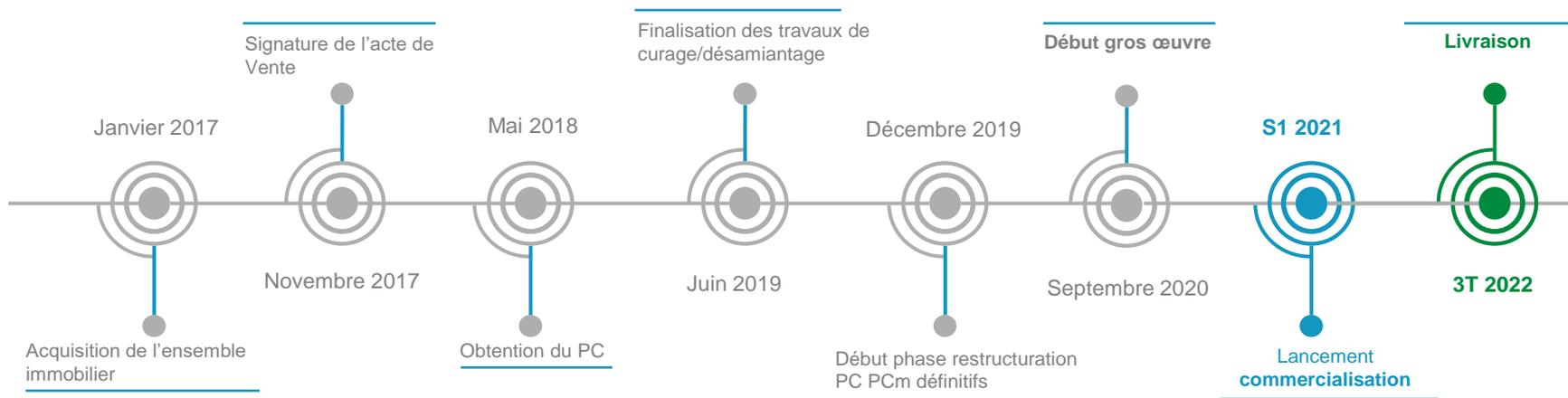
- Travaux de construction / gros œuvre en cours (construction des nouveaux bâtiments Zola et Violet et travaux sur existant)
- Immeuble Zola construit à 50% en gros œuvre
- Immeuble Violet construit à 90% en gros œuvre
- Pose des façades sur bâtiment historique

III. Activité commerciale

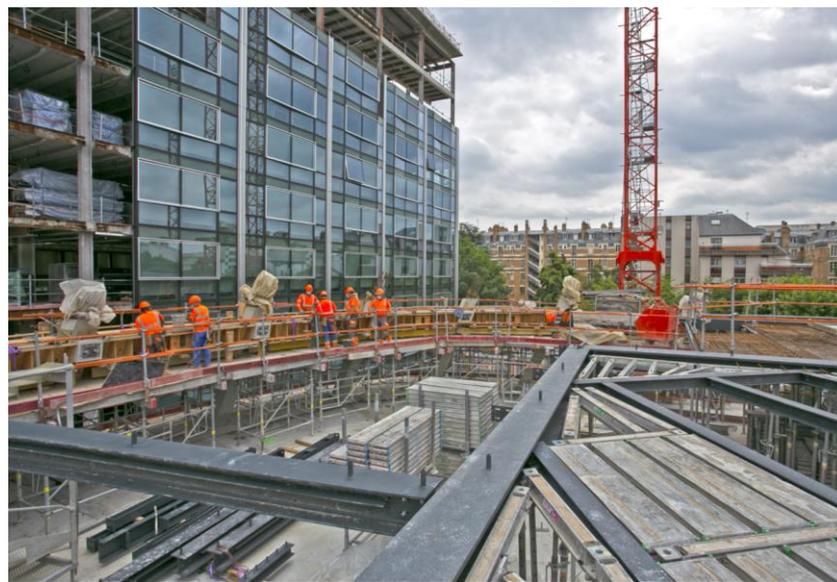
- Marketing de l'opération en cours (campagne de communication presse / nombreuses reprises médias)
- Lancement de la commercialisation avec deux agents (BNP et CW)

III. Indicateurs financiers

- TRI = 7,7 %
- ROI = 5%



3 Biome – Photos de chantier



3 Louvre Saint Honoré : lancement des travaux de construction Cartier

I. Calendrier administratif

- Permis de construire et permis modificatifs délivrés

II. Calendrier opérationnel

▪ Travaux :

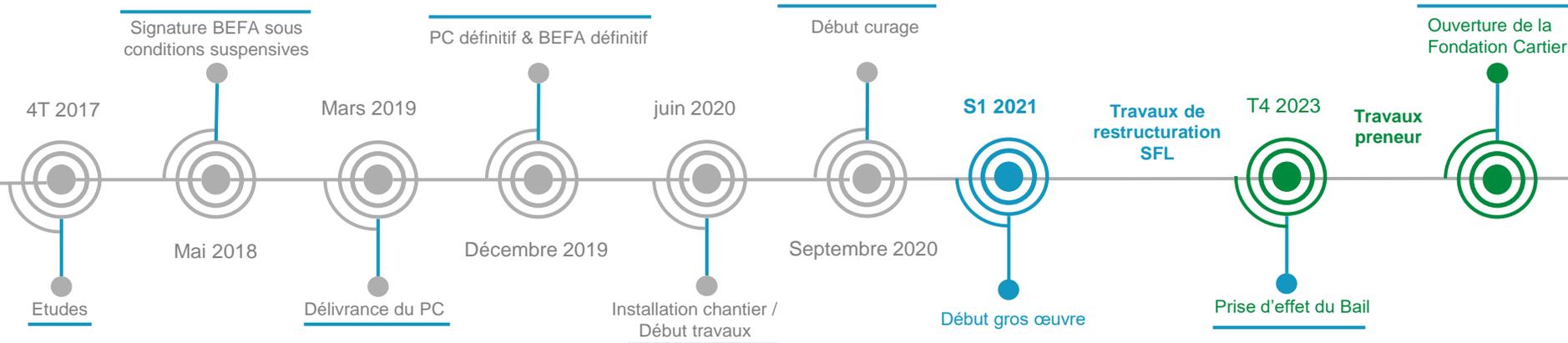
- Travaux de curage et désamiantage achevés au S2 2021
- Signature de la deuxième tranche du marché à prix forfaitaire avec Petit (Vinci) le 20/05/2021 portant sur la construction
- Durée prévisionnelle des travaux : 37 mois soit une livraison prévisionnelle au T4 2023

▪ Befa Cartier :

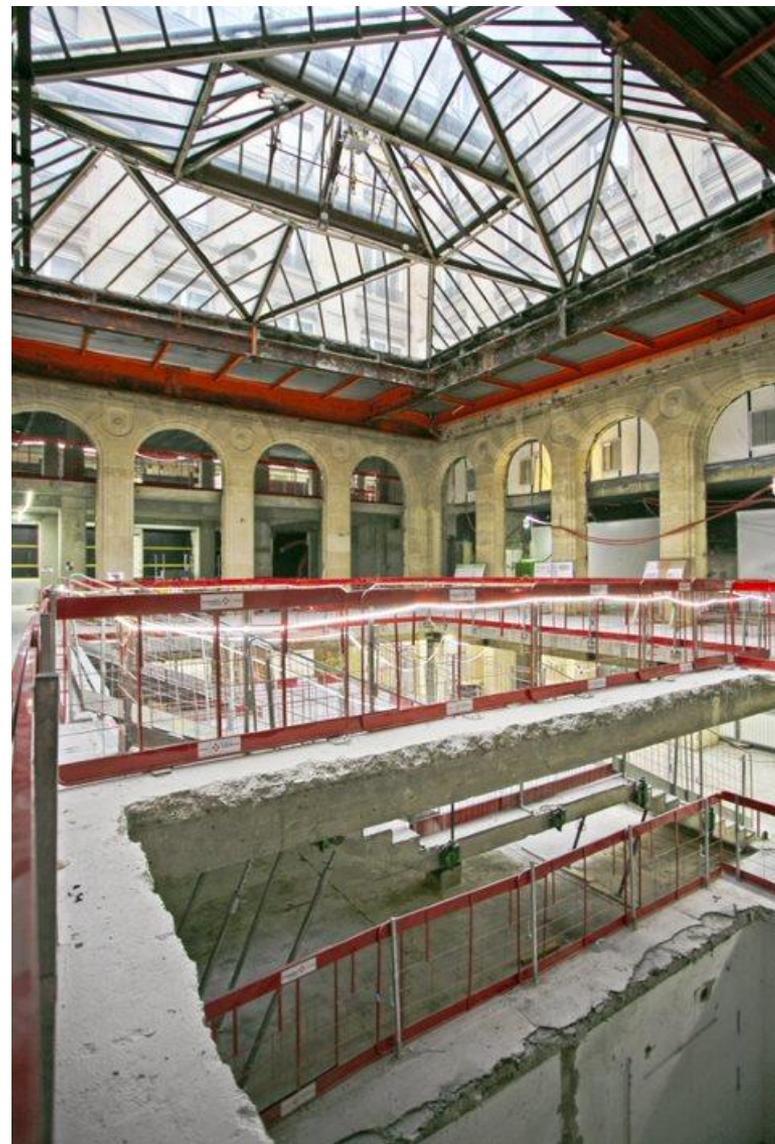
- BEFA enregistré
- Conditions suspensives levées

III. Indicateurs financiers

- TRI = 13,2 %
- ROI = 6,8 %



3 Louvre Saint Honoré – Photos de chantier





4

Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2021

4 Résultats au 30 juin 2021

En M€	S1 2021	S1 2020	Variation
Revenus locatifs	86,1	91,2	-5,6%
Charges immobilières nettes de récupération	-4,2	-4,8	
Loyers nets	81,9	86,4	-5,3%
Autres Revenus et produits	0,8	1,0	
Amortissements et Provisions	-2,0	-1,3	
Personnel et frais généraux	-14,0	-11,4	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	66,6	74,8	-11,0%
Résultat des cessions	0,1	0,0	
Variation de valeur des immeubles	54,7	42,8	
Résultat financier	-14,8	-13,7	
Impôts	-0,1	5,6	
Résultat net	106,5	109,5	
Résultat des Minoritaires	-7,8	4,2	
Résultat net pdG	98,8	113,7	-13,1%
Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	43,8	50,1	-12,5%

4 Résultat net récurrent (EPRA earnings)

En M€	S1 2021		S1 2020		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	86,1	0	91,2	0	-5,6%
Charges immobilières nettes de récupération	-4,2	0	-4,8	0	
Loyers nets	81,9	0	86,4	0	-5,3%
Autres Revenus et produits	0,8	0	1,0	0	
Amortissements et Provisions	-2,0	0	-1,3	0	
Personnel et frais généraux	-11,6	-2,5	-11,4	0	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	69,1	-2,5	74,8	0	-7,7%
Résultat des cessions	0	0,1	0	0	
Variation de valeur des immeubles	0	54,7	0	42,8	
Résultat financier	-14,7	0	-13,5	-0,2	8,8%
Impôts	-3,3	3,2	-3,4	9,0	-3,8%
Résultat net	51,1	55,4	57,9	51,6	
Résultat des Minoritaires	-7,3	-0,5	-7,8	12,0	
Résultat net pdG	43,8	55,0	50,1	63,6	-12,5%
Résultat net récurrent par action – pdG	0,94 €		1,08 €		

4 Bilan consolidé

En M€	30/06/21	31/12/20
Actif		
Immeubles de placement	7 213	7 081
Autres actifs non-courants	89	49
Total actifs non-courants	7 302	7 131
Immeubles destinés à la vente	0	259
Autres actifs courants	97	101
Total actifs courants	97	360
Total Actif	7 398	7 491
Passif		
Capitaux propres pdG	4 654	4 647
Intérêts minoritaires	548	550
Total capitaux propres	5 202	5 197
Passifs non-courants	1 719	1 723
Passifs courants	477	571
Total Passif	7 398	7 491

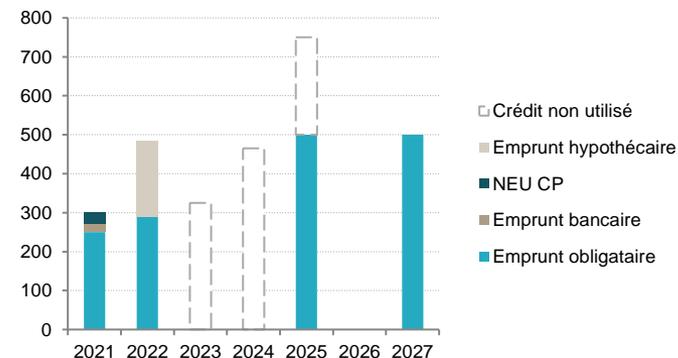
4 Structure de l'endettement consolidé

M€	30/06/21	31/12/20	Variation
Emprunt obligataire	1 539	1 539	0
Emprunt bancaire	22	4	18
Emprunt hypothécaire	196	197	-1
NEU CP	30	165	-135
Total dette brute	1 787	1 906	-118
Trésorerie	39	15	24
Dette nette	1 748	1 890	-142
Lignes de crédit non utilisées	1 040	1 040	0
Patrimoine DI	7 838	7 946	-108

Loan To Value	22,3 %	23,8 %	-1,5 pt
ICR	4,7x	5,2x	-0,5x
Maturité moyenne (années) ⁽¹⁾	4,0	4,4	-0,4
Coût moyen spot (après couvertures)	1,6 %	1,5 %	0,1 pt

(1) Après affectation des lignes de back up

Echéancier de la dette au 30/06/21 (en M€)



Notation S&P :
BBB+ / A2 perspective stable

4 Actif net réévalué

M€	30/06/21	31/12/20	Variation
Capitaux propres pdG	4 654	4 647	
Effet dilution autocontrôle et SO	2	3	
Plus values latentes / patrimoine	22	22	
Plus values latentes / incorporels	2	2	
Annulation JV instruments financiers	-4	0	
Annulation impôts différés	108	109	
Droits de mutation	453	427	
EPRA NRV	5 238	5 210	+0,5 %
/ action	112,6 €	112,0 €	
JV instruments financiers	4	0	
JV dette taux fixe	-70	-76	
Impôts différés	-108	-109	
Annulation Plus values latentes / incorporels	-2	-2	
Annulation Droits de mutation	-453	-427	
EPRA NDV	4 608	4 596	+0,3 %
/ action	99,0 €	98,8 €	
Nombre d'actions (en milliers)	46 529	46 529	

Évolution NDV EPRA (en M€)

NDV 31/12/20	4 596
Var. Val. des actifs pdG	57
Var. Val. instruments financiers (yc dette)	10
RNR pdG	44
Distribution	-98
Autres	-1
NDV 30/06/21	4 608

4 Chiffres clés

En M€	S1 2021	S1 2020	Variation
Loyers IFRS	86,1	91,2	-5,6 %
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	66,6	74,8	-11,0 %
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	54,8	42,8	
Résultat net pdG	98,8	113,7	-13,1 %
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	43,8	50,1	-12,5 %

	30/06/21	31/12/20	Variation
Capitaux propres pdG	4 654 M€	4 647 M€	0,2 %
Valeur du patrimoine consolidé HD	7 323 M€	7 458 M€	-1,8 %
EPRA NDV	4 608 M€	4 596 M€	0,3 %
/ share	99,0 €	98,8 €	

4 Questions / Réponses

www.fonciere-lyonnaise.com

The screenshot displays the SFL website interface on a tablet. At the top, the SFL logo is on the left, and the share price 'COURS DE L'ACTION - 49.0 € (-0.4%)' is on the right. A navigation menu includes 'SOCIÉTÉ', 'EXPERTISE', 'PATRIMOINE', 'FINANCES', 'RSE', and 'PUBLICATIONS'. The main banner features a large image of a modern building with the text 'OFFRE COLONIAL' and the Colonial logo. Below the banner, the tagline 'La foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien' is visible. The page is divided into several sections: 'Actifs' with a map, 'Études' with a report titled 'APRÈS LA CRISE, OÙ ALLONS-NOUS TRAVAILLER?', 'Agenda' with a 'Rendez-vous' for July 29, 'Communiqués' with two recent announcements, 'Derniers Rapports' with two reports from March 2021, and 'Cours de l'action' showing the current price of 90.2 € with a -0.66% change. Each section has a corresponding button to view more content.



Annexes

SFL en quelques mots



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



● Fondée en 1879 : 142 ans d'existence témoignent d'un développement pérenne



● Plus de 7,3 Mds € et 380 600 m² de patrimoine sous gestion



● 98% Paris dont 82% des actifs concentrés dans le QCA



● 79% de bureaux et 20% de commerces



● 18 sites de très grande taille



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

Patrimoine consolidé : 380 600 m²

Paris		Surface totale ⁽¹⁾
1	Edouard VII	54 100 m ²
2	Washington Plaza	48 000 m ²
3	Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
4	#Cloud.paris	35 000 m ²
5	Cézanne Saint-Honoré	29 000 m ²
6	Condorcet	24 900 m ²
7	Biome	24 500 m ²
8	Rives de Seine	22 700 m ²
9	103 Grenelle	18 900 m ²
10	106 Haussmann	13 400 m ²
11	83 Marceau	9 600 m ²
12	131 Wagram	9 200 m ²
13	90 Champs-Élysées	8 900 m ²
14	Galerie Champs-Élysées	8 700 m ²
15	92 Champs-Élysées	7 700 m ²
16	6 Hanovre	4 600 m ²
TOTAL		366 900 m²

Croissant Ouest		Surface totale ⁽¹⁾
17	176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m ²
18	Le Vaisseau <i>Issy-les-Moulineaux</i>	6 300 m ²
TOTAL		13 700 m²

- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

⁽¹⁾ Y compris infrastructure et hors parkings

Organisation / Comité de direction



Juan José BRUGERA CLAVERO
Président du Conseil d'Administration



Nicolas REYNAUD
Directeur Général



Dimitri BOULTE
Directeur Général Délégué
Directeur des Opérations



Emilie GERMANE
Secrétaire Générale



Eric OUDARD
Directeur Technique
& Développement



Aude GRANT
DGA
AM & Investissements



Fabienne BOILEAU
Directrice Financière



François DERRIAN
DRH

- Juridique
- Audit interne
- Services Généraux

- Technique
- Développement
- Exploitation durable



Pierre-Yves BONNAUD
Dir. AM & Gestion clients

- Asset Management
- Investissements
- Commercialisation & Marketing

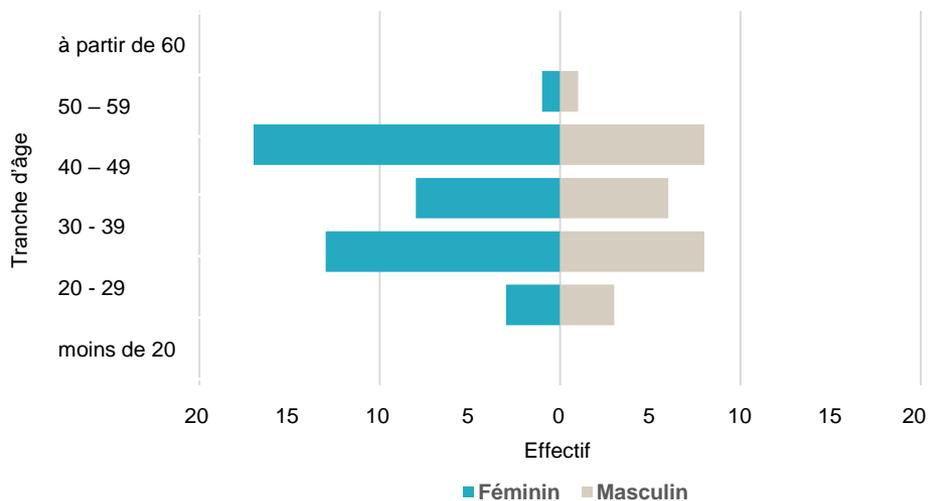
- Comptabilité
- Consolidation
- Contrôle de gestion
- Trésorerie / Financement
- Systèmes d'Information

Ressources Humaines

Ressources Humaines

Effectif	30/06/21	31/12/20
Employés	0	0
Maîtrise	13	13
Cadres	55	57
Total siège	68	70
Gardiens	2	2

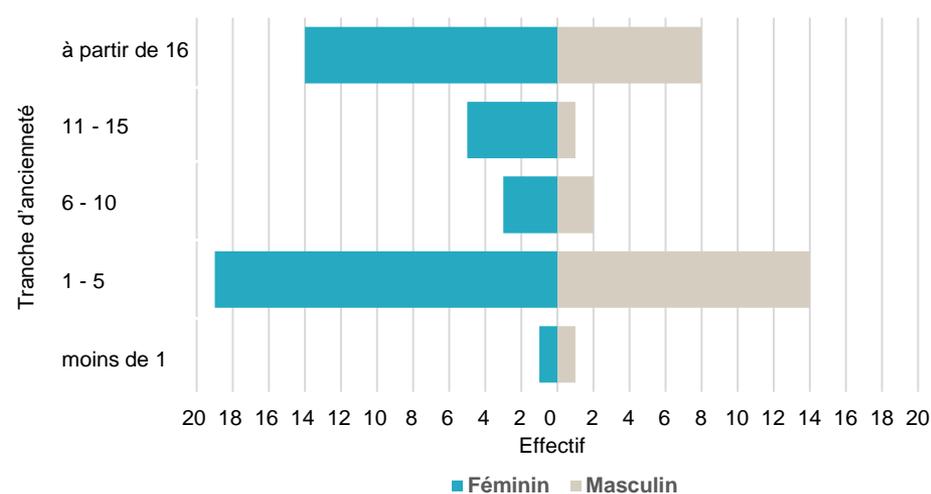
Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 30/06/2021)



Age moyen :
44 ans

⁽¹⁾ Hors gardiens

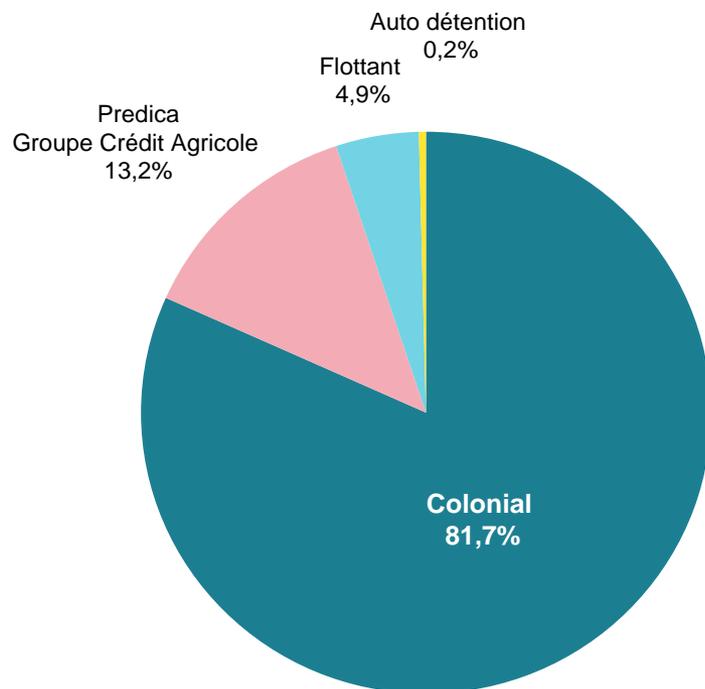
Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 30/06/2021)



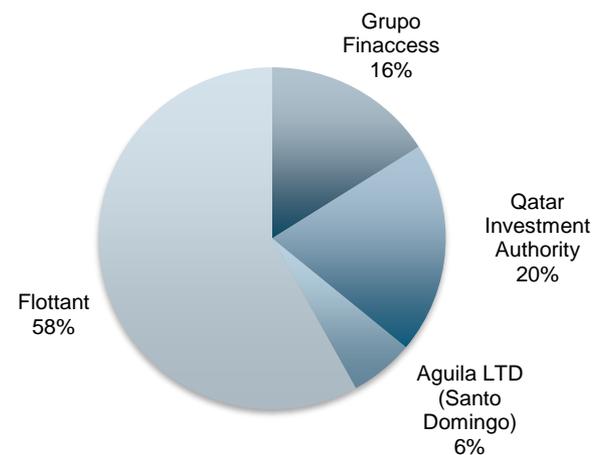
Ancienneté moyenne :
10 ans

Actionnariat au 30/06/21

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



Structure de l'actionnariat de COLONIAL



Gouvernance

Conseil d'administration au 11/02/21

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

Comité d'audit et des comptes

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

Comité de rémunérations et de sélection

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

Comité exécutif et stratégique

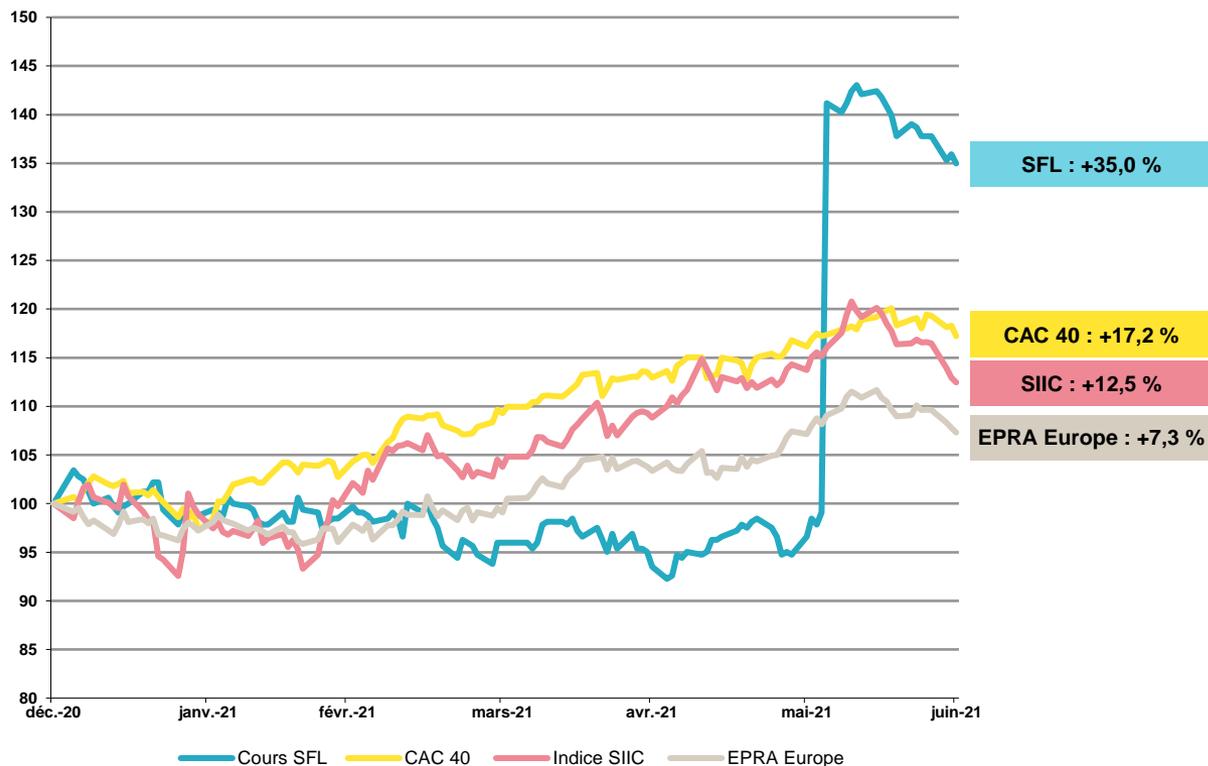
Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)
Jean-Jacques DUCHAMP
Carmina GANYET I CIRERA
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des administrateurs indépendants

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA
Anthony WYAND

Cours de l'action

Performance boursière S1 2021⁽¹⁾

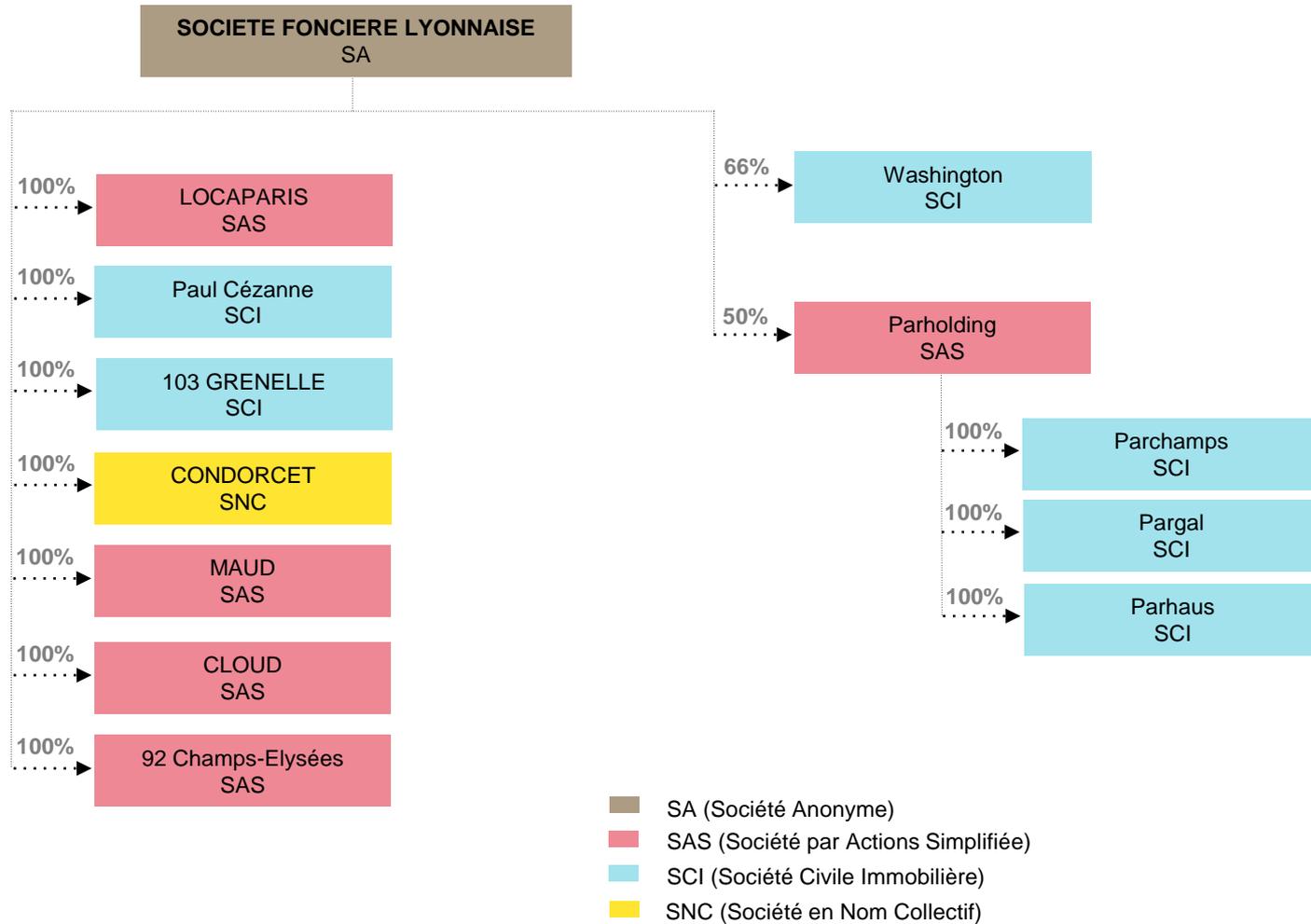


⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/20 ; données jusqu'au 30/06/21
Sources : Euronext/Epra

Données clés S1 2021⁽¹⁾

Nombre d'actions au 30/06/21 (en milliers)	46 529
Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation	5 563
Volume moyen des transactions par séance de cotation	478 k€
Cours de clôture du 31/12/20	64,60 €
+ haut du semestre : Le 04/06/21	92,80 €
+ bas du semestre : Le 04/05/21	59,00 €
Cours de clôture du 30/06/21	87,20 €

Organigramme juridique simplifié au 30/06/21



CAPEX ⁽¹⁾

Réalisations (en M€)	S1 2021	S1 2020
Restructurations	50,1*	18,4
Autres travaux immobilisés	17,4	14,2
Total	67,5	32,5

* Dont : Biome : 21,3 M€ ; Louvre Saint-Honoré : 17,7 M€ ; 83 Marceau : 11,1 M€

⁽¹⁾ hors capitalisation des frais financiers et autres charges capitalisées

Scoring RSE (Gresb)

Rappel des scores GRESB par module

Performance

62,6 / 70

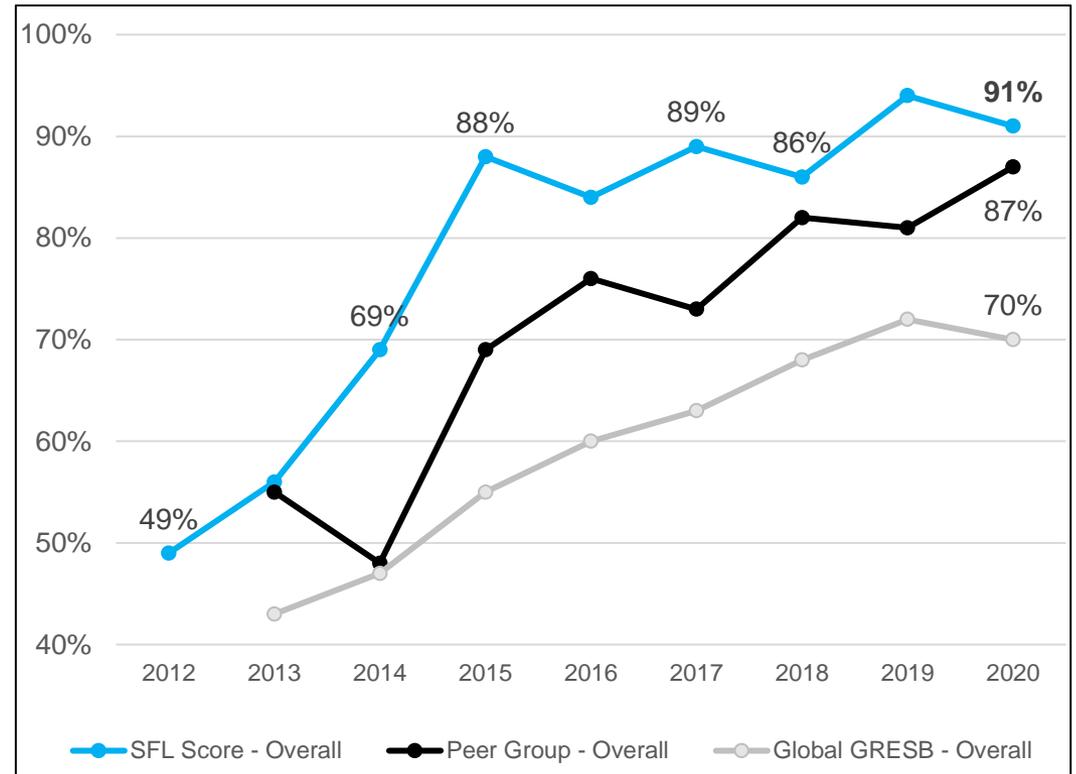
Management

28,7 / 30

Development

61,4 / 70

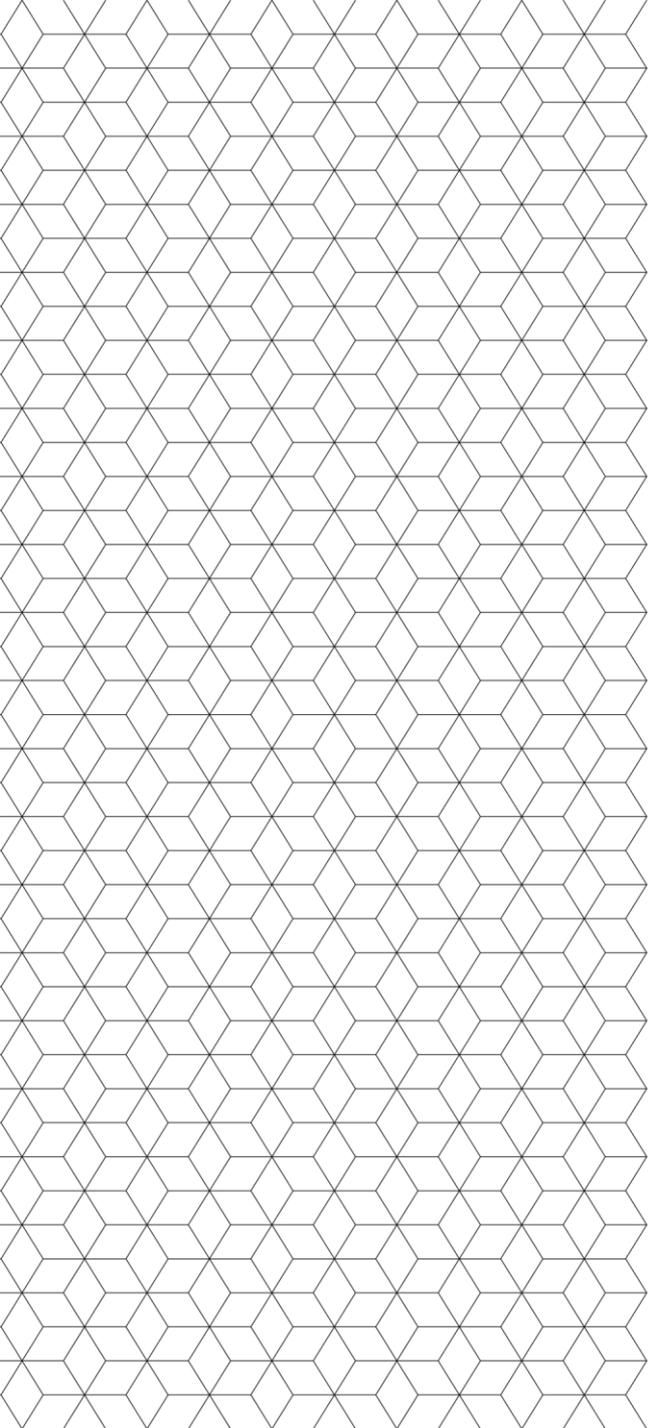
Evolution de la note GRESB Standing Investments*



*Score Standing Investment : 90/100



label « **Green Star** » depuis 2014



SOCIETE FONCIERE LYONNAISE