L'ART DE LA TRANSFORMATION

CRÉER DES ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL UNIQUES

SFL
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

VISION

Entretien	P.04
Gouvernance	P.06
Faits marquants	P.08
Chiffres clés	P.10

STRATÉGIE

Prime	P.14
Conviction	P.16
Excellence	P.18
Valeurs RSE	P.20

PORTFOLIO

Les centres d'affaires	P.28
Les immeubles d'entreprises	P.34
Les projets	P.40

PERFORMANCES

Commercialisation	P.46
Développement	P.47
Arbitrages	P.48
Revenus locatifs	P.49
Résultats	P.50
Dette financement	P.52
Valeur du patrimoine et ANR	P.54
Indicateurs de performance EPRA	P.56
SFL en Bourse et actionnariat	P.58

VI SI ON

SFL INCARNE UNE VISION INNOVANTE
DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE
AU CŒUR DE PARIS.

Washington Plaza,
Paris 8e

CHAQUE OPÉRATION EST UNIQUE. ON EN FAIT UN RÉVÉLATEUR DE CE QUE L'ON SAIT FAIRE.

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

Que peut-on dire du marché de l'immobilier tertiaire en 2021 ?

J.J.B.C. : Le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France a connu un fort ralentissement au premier trimestre 2021. La demande a baissé pour tous les acteurs du marché, l'offre s'est raréfiée, et les investisseurs se sont faits plus discrets. La pandémie a donc créé de nombreux déséquilibres. Mais elle a aussi entraîné un phénomène de sélectivité très intéressant au profit des immeubles les mieux équipés, et donné encore plus de poids au critère de centralité des immeubles.

N.R. : Pour SFL, cela signifie deux choses : d'abord, que l'emplacement et la qualité de nos immeubles, qui sont au cœur de notre ADN, restent des valeurs sûres, très recherchées des entreprises ; ensuite, que Paris attire toujours les investisseurs et les entreprises. Je rappelle que 98 % de notre patrimoine est situé dans Paris. Notre savoir-faire et notre stratégie multi-servicielle *Prime* continuent donc à faire leurs preuves. Nous sommes fiers de ce positionnement et de la résilience de notre modèle, qui, même dans cette crise mondiale, reste solide et plein de promesses.

À quoi ressemblent les bureaux post-Covid ?

N.R. : La crise sanitaire et le télétravail contraint ont remis en question l'utilité et l'usage des bureaux, c'est une certitude. Ils ont aussi révélé le caractère essentiel des contacts humains au sein de l'entreprise. C'est aussi ce que montre notre étude Paris Workplace en 2021. Lors des périodes successives de confinements, les entreprises ont pu faire l'état des lieux de leurs besoins et, contrairement à ce qui semblait être une évidence, cela ne s'est pas traduit par une baisse systématique des surfaces. Nous avons plutôt observé une réattribution des mètres carrés. Les bureaux se sont réaffirmés en tant que lieu de vie, d'échanges, de partage et leur fonction sociale est devenue l'une des principales attentes des salariés. Nous assistons même à une sophistication des demandes et des attentes en matière de services. Les bureaux sont donc plus connectés, plus ouverts et encore plus qualitatifs. Pour un spécialiste du *Prime* comme SFL, porté par l'exigence et la qualité, c'est bien entendu une excellente nouvelle. C'est la confirmation que notre positionnement est le bon.

+ de 900 — €/m²
NIVEAUX DE LOYERS RECORDS

82 — %
DU PATRIMOINE DANS LE QCA PARISIEN

M. Burgera Clavero, pour votre dernière année de mandat en tant que président, vous avez participé à la restructuration du capital de SFL. Quelle est aujourd'hui la participation de Inmobiliara Colonial au sein de la foncière ?

J.J.B.C. : Colonial est devenu en 2021 actionnaire de SFL à hauteur de 98,3 %. Cette progression significative au capital témoigne de la grande confiance que nous portons aux capacités de SFL à créer des bureaux uniques en leur genre, sur un segment très sélectif et très exigeant dans le premier marché immobilier européen. Je suis fier, pour ma dernière année en tant que président, d'avoir porté ce projet. Il a pu aboutir grâce à l'engagement d'un autre partenaire de SFL, Predica, qui a aussi modifié la nature de son partenariat en le renforçant au niveau des actifs physiques.

N.R. : En effet, SFL a racheté à Predica les parts qu'elle détenait dans les sociétés propriétaires de quatre immeubles (Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Élysées et 90 Champs-Élysées) ainsi que 7,9 % de ses propres actions pour annulation, en contrepartie de prise de participation à hauteur de 49 % par Predica dans de nouvelles joint-ventures sur quatre autres actifs (#cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle). En parallèle, Colonial a acquis les actions résiduelles détenues par Predica au capital de SFL et réalisé une offre publique mixte sur les actions SFL non encore détenues par Colonial et Predica. Ces opérations redessinent notre structure d'actionnariat, mais dans la continuité de relations de confiance historiques avec ces deux partenaires.

Sur les résultats 2021…

N.R. : Dans un marché locatif dont les volumes ont été affectés par les quatre premiers mois, très atones, SFL a maintenu un très bon volume de commercialisation en 2021 portant sur environ 57 000 m² de surfaces. Nous avons été en capacité de signer des engagements forts, avant même la livraison finale de nos immeubles. Cézanne Saint-Honoré a été par exemple précommercialisé à près de 90 %, six mois avant sa livraison prévue au printemps 2022.

J.J.B.C. : Nous avons aussi réussi à livrer, intégralement précommercialisé, le 83 Marceau en temps et en heure, malgré les perturbations liées à la pandémie. Cette opération a compensé partiellement la baisse de revenus inhérente à la rénovation de plateaux libérés fin 2020, notamment sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza. Autre motif de satisfaction, qui confirme la sophistication des demandes de nos clients et leur intérêt croissant pour des services et des plateaux de travail haut de gamme, la très bonne tenue des loyers des nouvelles commercialisations en 2021, atteignant des niveaux supérieurs à 900€/m² pour certains actifs, illustration de la sélectivité accrue du marché.

Gouvernance

COMITÉ DE DIRECTION

Nicolas Reynaud
Directeur général

Dimitri Boulte
Directeur général délégué,
Directeur des opérations

Fabienne Boileau
Directrice financière

Aude Grant
Directrice générale adjointe
asset management et investissements

Pierre-Yves Bonnaud
Directeur asset management
et gestion clients

François Derrian
Directeur des ressources
humaines

Émilie Germane
Secrétaire générale
Secrétaire du Conseil

Éric Oudard
Directeur technique
et développement

La composition du Conseil d'administration et des Comités du Conseil au 31 décembre 2021

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration
Juan José Brugera Clavero

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

LES COMITÉS

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Président
Carlos Fernandez-Lerga Garralda
Membres
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
Carmina Ganyet I Cirera,
Pere Viñolas Serra

COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Membres
Arielle Malard de Rothschild,
Alexandra Rocca,
Anthony Wyand

Les faits marquants

CESSION

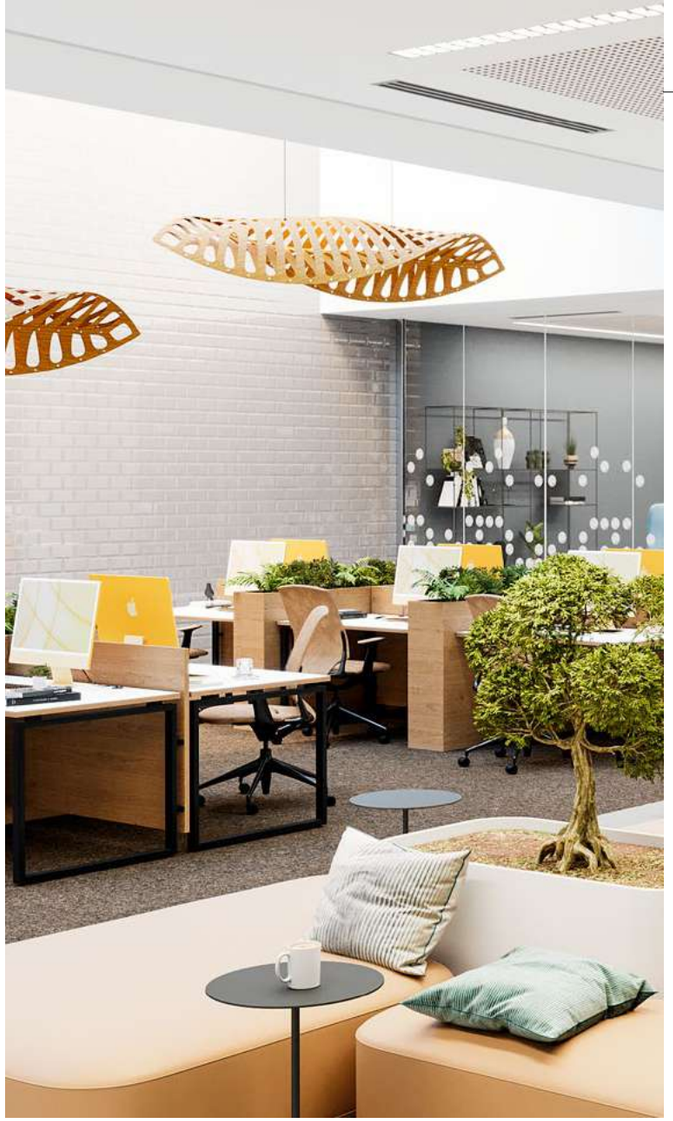
Cession de deux actifs non stratégiques

La transformation et la valorisation de biens d'exception sont au cœur de l'activité de SFL. Cette ambition permanente et ce savoir-faire unique se traduisent par une rotation régulière des actifs. Début 2021, SFL a vendu deux immeubles, le 112 Wagram et 9 Percier, après des travaux de réhabilitation remarquables, qui ont accru considérablement la valeur des biens.

2
CESSIONS

120,5 — M€ HD
POUR LE 112 WAGRAM
+17,2 % SUR VALEUR D'EXPERTISE
DU 31/12/19

143,5 — M€ HD
POUR LE 9 PERCIER
+16,5 % SUR VALEUR D'EXPERTISE
DU 31/12/19



DÉVELOPPEMENT

Des rénovations et réhabilitations ambitieuses au sein de trois immeubles au cœur de Paris

L'année 2021 a été particulièrement dynamique pour SFL en matière de développement. Les travaux de gros œuvre sur les nouveaux bâtiments ont débuté sur Biome, futur centre d'affaires exceptionnel au cœur du XVe arrondissement, ainsi que sur le Louvre Saint-Honoré (partie commerce). L'un des deux bâtiments de Cézanne Saint-Honoré fait aussi l'objet d'une réhabilitation ambitieuse portant sur 10 000 m², avec la rénovation du hall, des plateaux de bureaux, la création d'une terrasse de 300 m² et l'amélioration des performances environnementales.

COMMERCIALISATION

Un marché du tertiaire haut de gamme qui reste attractif et dynamique

SFL enregistre en 2021 de belles performances et un taux d'occupation remarquable, alors que le marché francilien tertiaire reste affecté par la crise sanitaire. Ces bons résultats témoignent du succès des bureaux *Prime* multi-services de SFL, un modèle toujours aussi pertinent et prisé des investisseurs et des entreprises. À périmètre constant (en excluant toutes les variations de périmètre impactant les deux périodes comparées), les loyers augmentent de 4,6 M€ (+ 3,0 %).

57 000 — m²
DE SURFACES LOUÉES

768 — €/m²
LOYER FACIAL MOYEN BUREAU

FINANCEMENT

Émission obligataire de 500 M€

Une émission obligataire de 500 M€, assortie d'un coupon annuel de 0,50 %, a été émise en octobre 2021. Elle arrivera à échéance le 21 avril 2028. Cette nouvelle émission permet à SFL de refinancer ses besoins généraux, et d'allonger la maturité moyenne de son endettement pour une gestion dynamique de son bilan. SFL est notée BBB+, perspective stable, par Standard & Poor's.

500 — M€
ÉMISSION OBLIGATAIRE
(6,5 ANS ; COUPON 0,50 %)

LIVRAISON

Goldman Sachs s'installe au 83 Marceau

Une livraison en temps et en heure pour SFL, qui a confié à Goldman Sachs, en juillet 2021, les clés de ses bureaux, au sein du prestigieux 83 Marceau. L'installation des équipes de la banque d'investissement internationale à deux pas de la place de l'Étoile, sur 7 700 m², témoigne de l'attrait d'entreprises de renom pour des bureaux haut de gamme, au cœur de la capitale.

SFL en chiffres

(chiffres au 31/12/21)

SFL, LEADER DU TERTIAIRE *PRIME* PARISIEN, GÈRE UN PATRIMOINE D'EXCEPTION COMPOSÉ DE 18 ACTIFS EMBLÉMATIQUES.

7606 — M€

VALEUR DU PATRIMOINE HORS DROITS

380800 — M²

PATRIMOINE

98,0 — %

TAUX D'OCCUPATION

98 — %

DU PATRIMOINE SFL SITUÉS À PARIS

79 % DE BUREAUX
20 % DE COMMERCES

100 — %

DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION EST CERTIFIÉ BREEAM IN-USE INTERNATIONAL

1

NOUVELLE STRATÉGIE DIGITALE A ÉTÉ DÉFINIE POUR DONNER PLUS DE VISIBILITÉ AUX PROJETS SFL

avec un nouveau site web : www.parisworkplace.fr finalisé en 2021, et une page LinkedIn entièrement dédiée au Paris WorkPlace 2021.

STRATÉGIE

SFL VOIT DANS CHACUNE DE SES OPÉRATIONS UNE OCCASION UNIQUE DE VALORISER SES ACTIFS. SON AMBITION : TRANSFORMER ET CRÉER DE LA VALEUR.

Louvre Saint-Honoré,
Paris 1er

Leader de l'immobilier tertiaire *Prime* à Paris...

...SFL a développé un patrimoine de grande qualité, reconnu pour sa qualité technique d'exécution et son esthétique incomparable.

Washington Plaza

4 piliers fondamentaux...

La localisation
98 % du patrimoine de SFL est concentré dans Paris dont 82 % dans le quartier central des affaires. SFL y conçoit et développe des bureaux haut de gamme, à l'image des entreprises qui les occupent, dans les plus beaux quartiers de la capitale.

L'architecture
L'architecture est la force créatrice qui synthétise tous les enjeux de transformation d'un immeuble : esthétique, lumière, flexibilité, empreinte urbaine et performances technique et environnementale. Chez SFL, le beau est au cœur de tous les projets, pour des bureaux à la qualité et à l'esthétique sans égal. SFL s'entoure de partenaires de renom dans tous ses projets de transformation.

Le *Prime*
Tant dans le choix des bâtis, dont elle fait l'acquisition au cœur de Paris, que dans l'ampleur des transformations réalisées, SFL déploie toujours la même rigueur et la même audace afin de créer des bureaux innovants dotés d'une qualité de service exceptionnelle, à l'avant-garde des grandes tendances à l'œuvre dans l'immobilier tertiaire.

La durabilité
Un immeuble de bureaux accompli est un bâti en parfaite harmonie avec son environnement, son quartier, sa ville et les aspirations des personnes qui l'occupent au quotidien. Depuis sa création, SFL se fixe des objectifs ambitieux en matière d'usages, d'innovations environnementales, d'attribution des espaces et de performance énergétique. Avec toujours un temps d'avance sur les obligations réglementaires.

...pour des bureaux :

CONNECTÉS, AU CŒUR DE PARIS

Le patrimoine de SFL est situé dans Paris pour offrir aux entreprises un environnement de travail unique au monde. Ce choix de centralité dans des quartiers mixtes et dotés de nombreux services, à deux pas des transports en commun, est une attente forte de nos clients qui ont fait le choix de s'installer dans des quartiers prestigieux.

FLEXIBLES

Chez SFL, nous avons toujours une longueur d'avance pour permettre aux entreprises d'adapter leurs bureaux à leurs activités. Nos plateaux de bureaux présentent une qualité technique incomparable pour offrir aux entreprises une grande flexibilité d'aménagement. Nos espaces de bureaux sont spacieux, ouverts, évolutifs, lumineux et innovants pour accueillir tous les modes et toutes les habitudes de travail.

VERTUEUX ET INNOVANTS

Biophilie, espaces verts intégrés à l'enceinte de l'immeuble, froid urbain, équipements énergétiques vertueux et pilotage optimisé, chantiers de réhabilitation certifiés ou encore politique ambitieuse de réduction des émissions carbone... SFL mobilise des approches conceptuelles et techniques innovantes pour réduire son empreinte environnementale à tous les niveaux. C'est la première foncière à avoir certifié BREEAM IN-USE la totalité de son patrimoine en exploitation.

COLLECTIFS

Travailler ensemble, se parler, se voir, se croiser... La vie sociale au bureau est devenue en quelques années la première attente des collaborateurs. C'est encore plus vrai aujourd'hui. Du Business Center haut de gamme au socle de services plus intimistes, l'intelligence collective et la proximité relationnelle sont au cœur des projets SFL.

L'enquête Paris Workplace conduite par l'Ifop pour SFL…

…s'intéresse aux grandes mutations du monde du travail et alimente la réflexion de SFL sur les habitudes et les attentes de chacun. En pleine crise sanitaire, où l'avenir du bureau n'a cessé d'être remis en question, PWP 2021 offre un recul précieux… et réaffirme l'attachement des salariés à leurs bureaux !

Washington Plaza

Pour des bureaux à impact, qui font du bien aux salariés, à la société et à l'environnement

#cloud.Paris

Les salariés sont de plus en plus sensibles à la qualité de l'environnement de travail, surtout les plus jeunes : environnement de travail immédiat (qualité des bureaux et quartier), environnement naturel (espaces verts, parc, terrasse, lumière naturelle…) et impact de leur entreprise sur l'environnement (engagement social et environnemental de l'entreprise, objectifs annoncés).

Cézanne Saint-Honoré

Les salariés sont prêts à faire des efforts individuels pour affirmer leur engagement en matière de RSE, et affichent une sensibilité plus forte qu'il y a 10 ans sur l'ensemble des thématiques environnementales.

Louvre Saint-Honoré

Les salariés croient plus qu'avant à l'avenir des bureaux, et à leur fonction sociale. Pour eux, le bureau est même devenu davantage un lieu de vie sociale qu'un lieu de vie économique. Ce sentiment est d'autant plus marqué pour ceux qui ont souffert d'isolement lors des périodes de confinement, c'est-à-dire les jeunes.

Washington Plaza

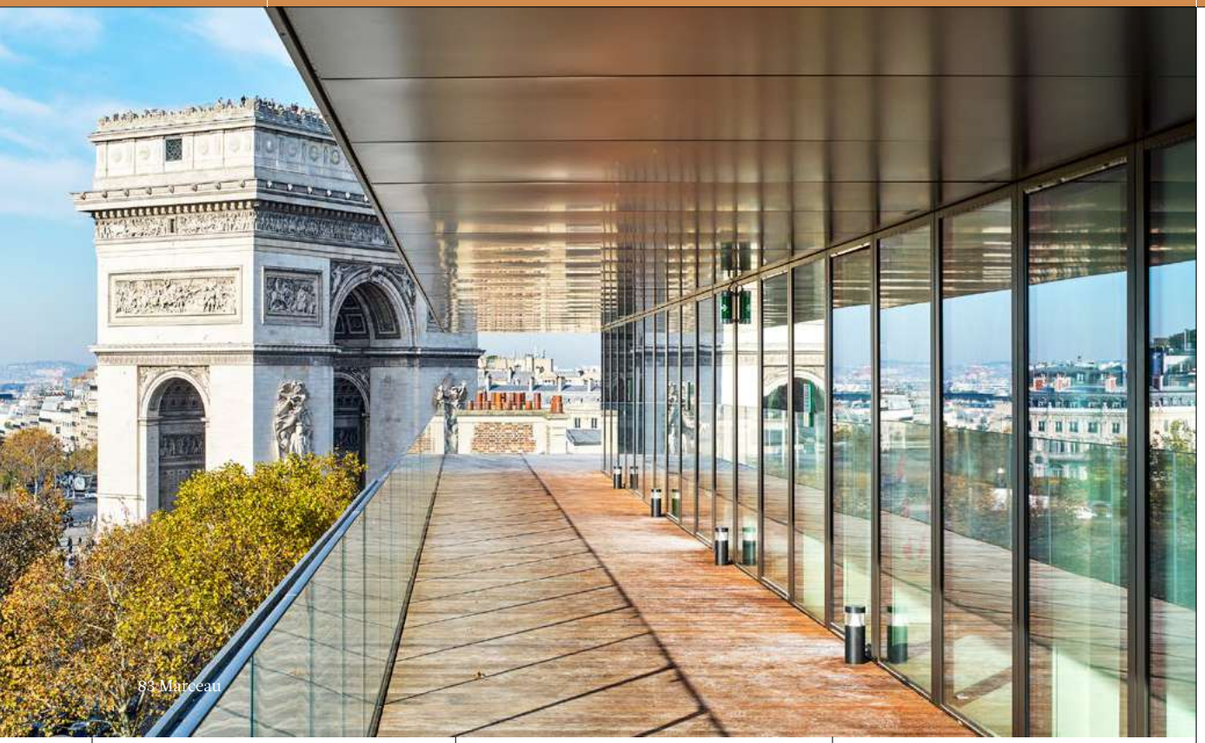
Contre toute attente, la crise de la Covid-19 n'a pas altéré la relation entre les salariés, leur entreprise et leurs collègues. Ils y sont même plus attachés qu'avant la crise. Surtout les jeunes. Les jeunes sont d'ailleurs les plus heureux à avoir retrouvé des conditions de travail normales.

USAGES, DESTINATIONS, MOTIVATIONS… LES BUREAUX ONT CONNU CETTE ANNÉE UNE REMISE EN QUESTION PROFONDE. LES ÉCLAIRAGES DU PWP 2021, COMME TOUS LES ANS, APPORTENT UNE CONTRIBUTION MAJEURE À LA VALEUR DE L'ENTREPRISE ET À TOUT L'ÉCOSYSTÈME QUI GRAVITE AUTOUR DES BUREAUX…

…Cette année, ils ont mis en lumière l'attachement des salariés à leur bureau et à leur vie de bureau, avec leurs collègues, dans leur quartier. Le besoin de centralité dans des quartiers agréables à vivre et multiserviciels est très fort. On constate que l'attention à l'environnement de travail est sortie renforcée de la crise sanitaire. La volonté des entreprises et de leurs collaborateurs est plus que jamais d'occuper des bureaux désirables. C'est la preuve que notre stratégie est et reste la bonne. Notre modèle de création de valeur et de services haut de gamme rejoint précisément les attentes. »

→ DIMITRI BOULTE,
Directeur général délégué, Directeur des opérations

Pour en savoir plus sur les résultats du Paris Workplace (PWP 2021) : https://www.parisworkplace.fr/nos-etudes/etude-2021



83 Marceau

83 MARCEAU

Une pépite à deux pas de l'Étoile

Avec son jardin intérieur, sa vue panoramique sur l'Arc de Triomphe qui lui confère l'un des plus beaux *rooftops* de la capitale, ses grands espaces de travail fluides, le 83 Marceau réinvente les standards du bureau *Prime*.

La réhabilitation architecturale, signée Dominique Perrault, apporte un traitement contemporain à cet immeuble emblématique parisien, livré en juillet 2021 après deux années de réhabilitation. C'est aujourd'hui l'exemple le plus abouti d'une nouvelle génération de sièges d'entreprises haut de gamme, centrés sur le service.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE :

BREEAM Construction « Excellent »,

HQE « Exceptionnel »,

LEED « Gold »,

BBC Effinergie Rénovation,

Ready 2 Services

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DES PARTENARIATS

Une confiance renforcée en SFL

SFL a conduit en 2021 deux opérations majeures faisant évoluer la structure de son capital sans pour autant modifier son patrimoine consolidé. Colonial détient désormais 98 % du capital de SFL. Predica, de son côté, partenaire historique de SFL, renouvelle sa relation avec la foncière en opérant un transfert de ses investissements du capital de SFL vers quatre nouvelles joint-ventures.

Colonial a racheté les parts de Predica et initié une offre publique mixte simplifiée au profit des actionnaires minoritaires sur les 5 % restants (3 % ont été récupérés par Colonial). Partenaire de confiance, Colonial détient ainsi 98 % du capital de SFL.

En parallèle à cette opération, SFL a procédé au rachat suivi d'annulation d'une partie de ses titres auparavant détenus par Predica et acquis l'intégralité de ses parts au sein des sociétés propriétaires de ses immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Galerie des Champs-Élysées et 90 Champs-Élysées. Cette évolution n'entame en rien l'implication et la confiance durable de Predica, qui a opéré, en contrepartie, un transfert de son investissement initial sous forme de participations minoritaires dans les quatre sociétés propriétaires des immeubles #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle. Ce transfert consolide les actifs stratégiques de grande taille de SFL, qu'il détient désormais à 51 %.

Constitution de 4 nouvelles joint-ventures

DÉTENUES À 51 % PAR SFL ET 49 % PAR PREDICA

Louvre Saint-Honoré

La RSE, un engagement au quotidien

Chez SFL, la performance énergétique est une conviction forte, ancrée dans notre ADN. Elle se traduit depuis 2011 par des engagements et des objectifs concrets, tant lors de la phase de conception de nos actifs qu'au cours de leur exploitation.

La biodiversité, terreau d'un équilibre urbain

En ligne avec la politique environnementale de la ville de Paris, SFL reconnaît le lien primaire que l'Homme entretient avec la nature. L'ensemble de ses bâtiments intègre une part importante de surfaces végétalisées : espaces verts, terrasses, balcons, murs végétaux... Cette reconnexion à la nature dans l'enceinte même des immeubles, qui traduit une prise de conscience du risque climatique, préserve la biodiversité urbaine et améliore le cadre de travail de chacun.

La centralité, premier rempart contre la pollution environnementale

Choisir des emplacements stratégiques au cœur de la capitale, à moins de cinq minutes des transports en commun, réduit significativement l'usage de la voiture individuelle. Cette volonté de centralité nous invite à transformer nos bâtis pour générer plus de densité mais aussi plus d'efficacité énergétique grâce à une activité accrue sur chaque site (diversité des espaces et des services sur place). L'emplacement des bureaux est la première préoccupation de nos clients.

L'architecture & le design pour des actifs aussi beaux que performants

L'architecture et le design sont à la fois la synthèse et la force créatrice de tout ce qu'un immeuble peut offrir de mieux en matière de durabilité, de flexibilité des usages, de performance énergétique, de qualité de vie au travail, d'apport en lumière naturelle, et bien sûr de biodiversité et de centralité. Intégrant tous les enjeux actuels, l'architecture et le design sont la clé de progression des avancées environnementales de l'immobilier tertiaire, tant pour le patrimoine de SFL que pour la ville de Paris.

Palmarès RSE

1re
FONCIÈRE À AVOIR CERTIFIÉ 100 % DE SES ACTIFS (BREEAM IN USE)

DEPUIS 2014
LABEL "GREEN STAR" GRESB

92/100
SCORE GRESB 2021

GOLD
EPRA AWARDS sBPR

Biome

Cet actif est un véritable plaidoyer en faveur de la biodiversité en milieu urbain : 6 300 m² de parcelle arborée, 2 500 m² d'espaces verts, + de 70 espèces végétales régionales, zéro produit phytosanitaire en exploitation, intégré à l'objectif de 100 ha de végétalisation de la ville de Paris, lumière naturelle à tous les étages, intégration harmonieuse et paysagère dans le quartier.

Washington Plaza

Ce centre d'affaires haut de gamme à deux pas des Champs-Élysées est le porte-étendard de la stratégie et du plan d'action RSE de notre foncière : un véritable laboratoire d'expérimentations environnementales pour SFL grâce à un volume hors du commun, le bouquet de services le plus abouti de tout le patrimoine SFL.

83 Marceau

Son emplacement exceptionnel, à deux pas de l'Arc de Triomphe, et sa transformation ambitieuse font du 83 Marceau un bâtiment unique en son genre.
+ 25 % de surface grâce un travail de densification et d'optimisation des espaces, transformation de trois niveaux de parking (1 700 m²) en jardins et espaces communs et de services (stratégie du *groundscaping*).

La performance énergétique, un puissant levier d'amélioration

Cézanne Saint-Honoré

Politique RSE : nouveaux objectifs 2030

Régénérer et réinventer la ville
- Empreinte urbaine
- Localisation & accessibilité
- Résilience du bâti

Se projeter dès à présent dans un futur bas-carbone
- Stratégie bas-carbone
- Économie circulaire

Apporter confort, flexibilité et convivialité à nos utilisateurs
- Confort & aménagement
- Certification & labellisation
- Relation & satisfaction clients

Créer les conditions de l'engagement de nos équipes et de nos partenaires
- Attractivité, développement des compétences & diversité
- Santé, sécurité & qualité de vie au travail
- Éthique dans la chaîne de valeur

Des objectifs CARBONE et ÉNERGIE ambitieux

–70 — %
D'ÉMISSIONS DE CO_2

($kgCO_2e/m$) entre 2017 et 2030, sans recours à la compensation, un objectif à la hausse (il était de - 31 % sur la période 2017-2021), et en ligne avec l'objectif de - 50 % d'ici 2030 du SBTi[1]

–40 — %
DE CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

(kWh/m^2) entre 2017 et 2030, dans le cadre du Plan énergie SFL 2021-2027 (contre - 15 % sur la période 2017-2021)

Zéro
DÉCHET ULTIME D'ICI 2030

Seulement 0,2 % des déchets ont été enfouis en décharge ou en stockage permanent en 2021

1 Science Based Targets (SBTi)

Pour SFL, l'efficacité et la sobriété énergétiques sont bien plus qu'un objectif à atteindre.
C'est à la fois une conviction, une nécessité et une responsabilité que nous portons depuis plus de dix ans.
Notre expérience et notre maîtrise technique de ces sujets nous permettent aujourd'hui d'atteindre des résultats significatifs. L'optimisation du pilotage des immeubles et une communication encore plus efficace auprès de nos clients, sur le suivi des indicateurs, sont des leviers d'action importants pour le futur.

Éric Oudard, Directeur Technique et Développement de SFL

Galerie des Champs

Le système de pompes à chaleur a abouti à un bilan énergétique et financier particulièrement positif : - 36 % de consommations d'énergie et - 33 % de budget entre novembre 2020 et septembre 2021.

#Cloud.paris

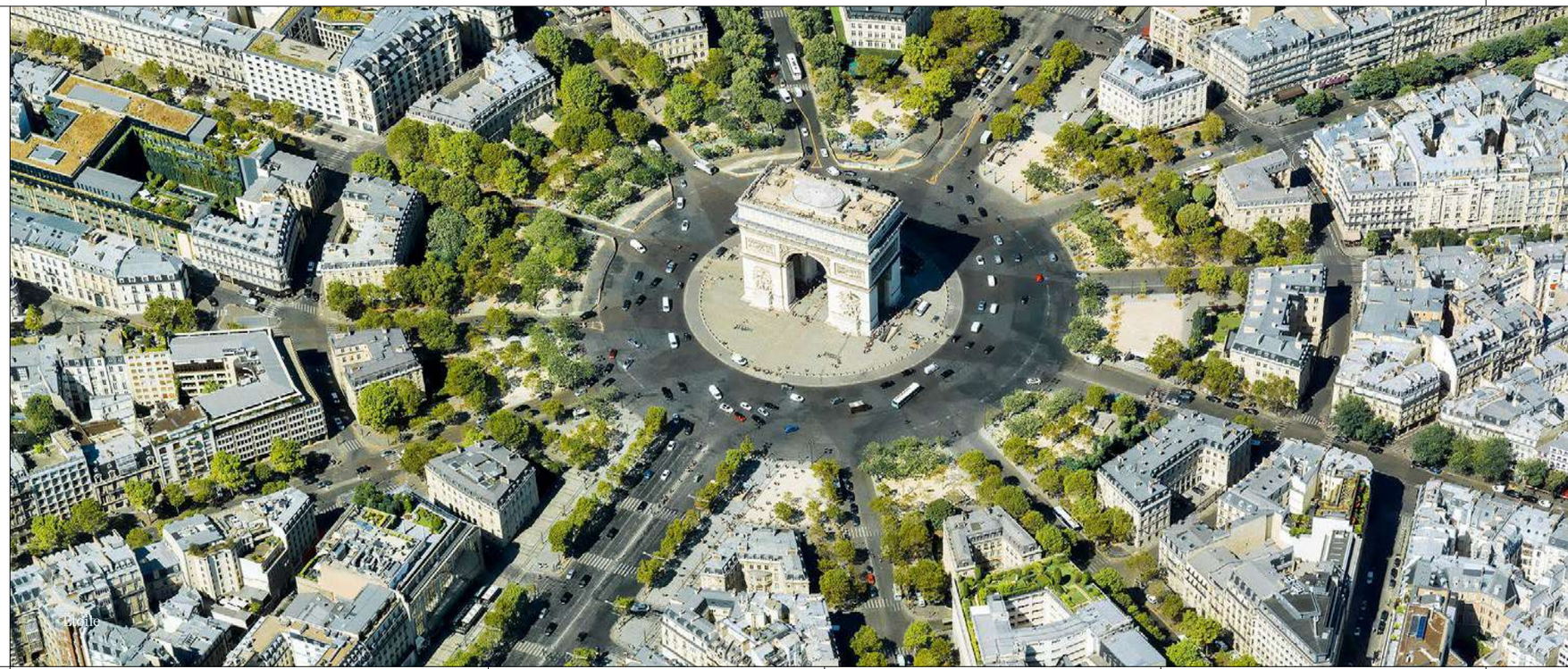
Le contrat de performance énergétique, mis en place en avril 2019, a permis de réduire les consommations d'énergie d'environ 12 % à fin d'année 2021.

Rives de Seine

Ce futur projet en développement a intégré une étude d'ensoleillement des façades et créé un « jeu d'angles » pour obtenir le meilleur rapport entre éclairement et apport de chaleur.

Engagés auprès de SFL sur les enjeux de climat et d'énergie…

…fournisseurs, clients et acteurs de la ville de Paris sont parties prenantes de la transition énergétique des bâtiments. L'identité architecturale et environnementale de la capitale se dessine avec eux.



Des projets co-construits avec la mairie de Paris
Chaque opération conduite par SFL est unique et se nourrit de l'expérience et du savoir-faire de chacun des intervenants mobilisés. Une contribution majeure et essentielle est celle des acteurs de la ville de Paris et de l'État : services d'urbanisme, architectes des Bâtiments de France, experts, mairie, mairies d'arrondissement, etc. SFL entretient avec ses représentants un dialogue constructif et privilégié, qui a pris en 2021 un nouveau chemin : celui de la co-construction et de la collaboration active. Pour son projet Rives de Seine, SFL a organisé un concours d'architecture et invité des représentants de la ville à siéger au jury. Cette nouvelle approche inscrit le projet dans une réalité opérationnelle pragmatique, avec une vraie vision des enjeux de terrain, de mixité, de biodiversité et une réflexion sur l'atténuation des effets du réchauffement climatique en milieu urbain. Le projet Rives de Seine intègre les engagements et les objectifs programmatiques de la Charte de la construction de la Ville de Paris, préfiguration du nouveau PLU bio-climatique de la capitale, qui entrera en vigueur prochainement.

SFL mobilise ses FOURNISSEURS
SFL intègre ses principes et engagements RSE à tous ses processus d'achat. Elle soutient ses fournisseurs dans l'atteinte de leurs objectifs et prend en charge leur souscription au dispositif d'e-Attestations.
SFL est ainsi en mesure de suivre leur conformité à certains critères éthiques, comme la conformité au Code du travail ou la lutte contre le travail dissimulé.
La foncière, qui s'est fixé des objectifs de performance en matière de valorisation des déchets, formule également des exigences strictes auprès de ses partenaires. Aujourd'hui, 99 % des déchets sur les chantiers de grande ampleur sont valorisés, et 86 % sur les petits chantiers.
Ces derniers font l'objet d'une attention accrue pour atteindre des niveaux encore plus élevés.

Les CLIENTS de SFL, acteurs de la transition énergétique
Lors du lancement de son plan d'action 2021-2027, SFL a établi des objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions carbone et des consommations d'énergie. Le plan suit des indicateurs concrets et des trajectoires cible – une par immeuble – qui impliquent l'intégration de données à la fois plus précises et plus nombreuses. Les clients de SFL sont associés à cette démarche à travers une série d'ateliers pratiques pour les former aux outils numériques et aux méthodologies de collecte et de traitement des *data*. Avec un objectif : élargir le périmètre de données.
Cette démarche a été facilitée par le cadre réglementaire qui a récemment précisé les modalités d'application du décret tertiaire.
Pour SFL, établir une relation de confiance avec ses clients et communiquer avec eux sur les façons concrètes de réduire les émissions et les consommations sont de puissants leviers d'action.
Et une belle illustration du partage de valeurs communes en faveur de l'environnement.

100 — %
DU PATRIMOINE
EN EXPLOITATION CERTIFIÉ
BREEAM IN USE INTERNATIONAL

Emmaüs / LADAPT

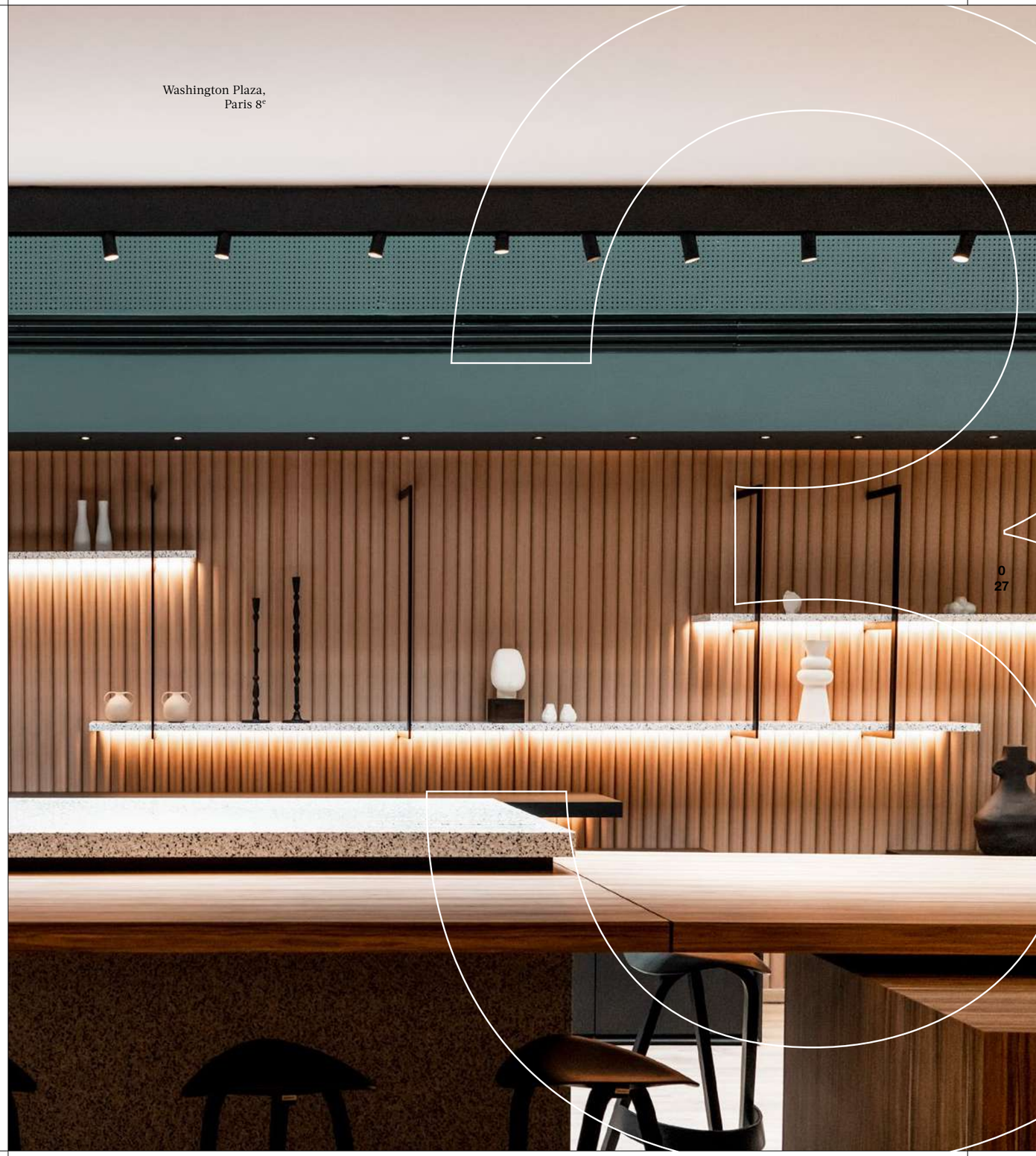
L'engagement de SFL en matière de RSE se traduit par des actions concrètes comme :
- le soutien depuis 2012 de LADAPT, association pour l'insertion professionnelle de personnes handicapées qui scolarise, forme et insère chaque année plus de 18 000 personnes,
- la mise à disposition gracieuse, pour une durée de 18 mois, d'un local situé dans la Galerie des Champs-Élysées au profit de l'association Emmaüs. Pour son ouverture programmée en mars 2022, ce local sera dédié à la formation où seront dispensés des cours de français.

Gestion maîtrisée de la performance des bâtiments en période de pandémie

En 2021, SFL a intégré dans ses modèles d'exploitation la fréquentation irrégulière des bureaux en période de restrictions sanitaires. La gestion des consommations énergétiques, les besoins en renouvellement d'air via les circuits de ventilation, mais aussi les horaires d'ouverture et les services de restauration ont été entièrement revus. L'occasion pour SFL d'expérimenter de nouvelles méthodes pour faire progresser le ratio qualité de service/consommation énergétique.

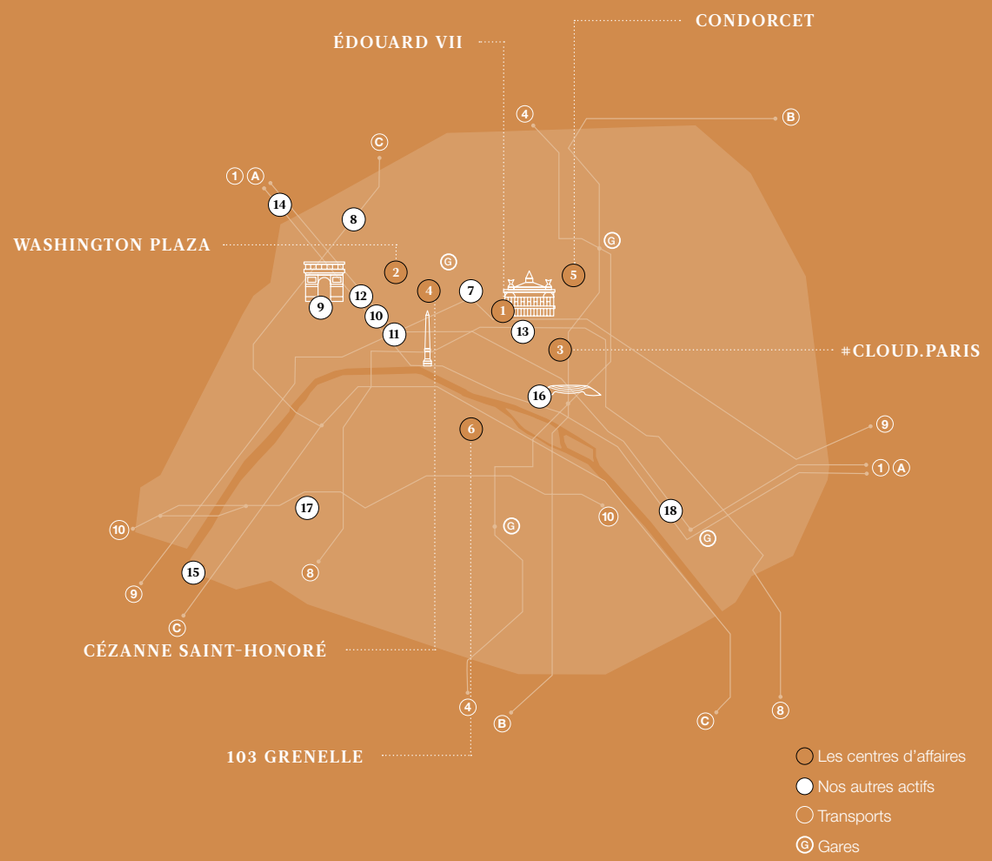
PORTFOLIO

AVEC UN PATRIMOINE ESTIMÉ À 7,6 MD€ CONCENTRÉ DANS PARIS, SFL EST LA FONCIÈRE DE RÉFÉRENCE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE *PRIME* PARISIEN.



Washington Plaza,
Paris 8e

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 et 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 :
Advancy, Candriam, Finastra, Liberty Speciality Markets, Mylan et TP ICAP Europe

–

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 : restaurant, conciergerie, fitness, salles de réunion flexibles, auditorium, 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 In-Use

#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 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 ».

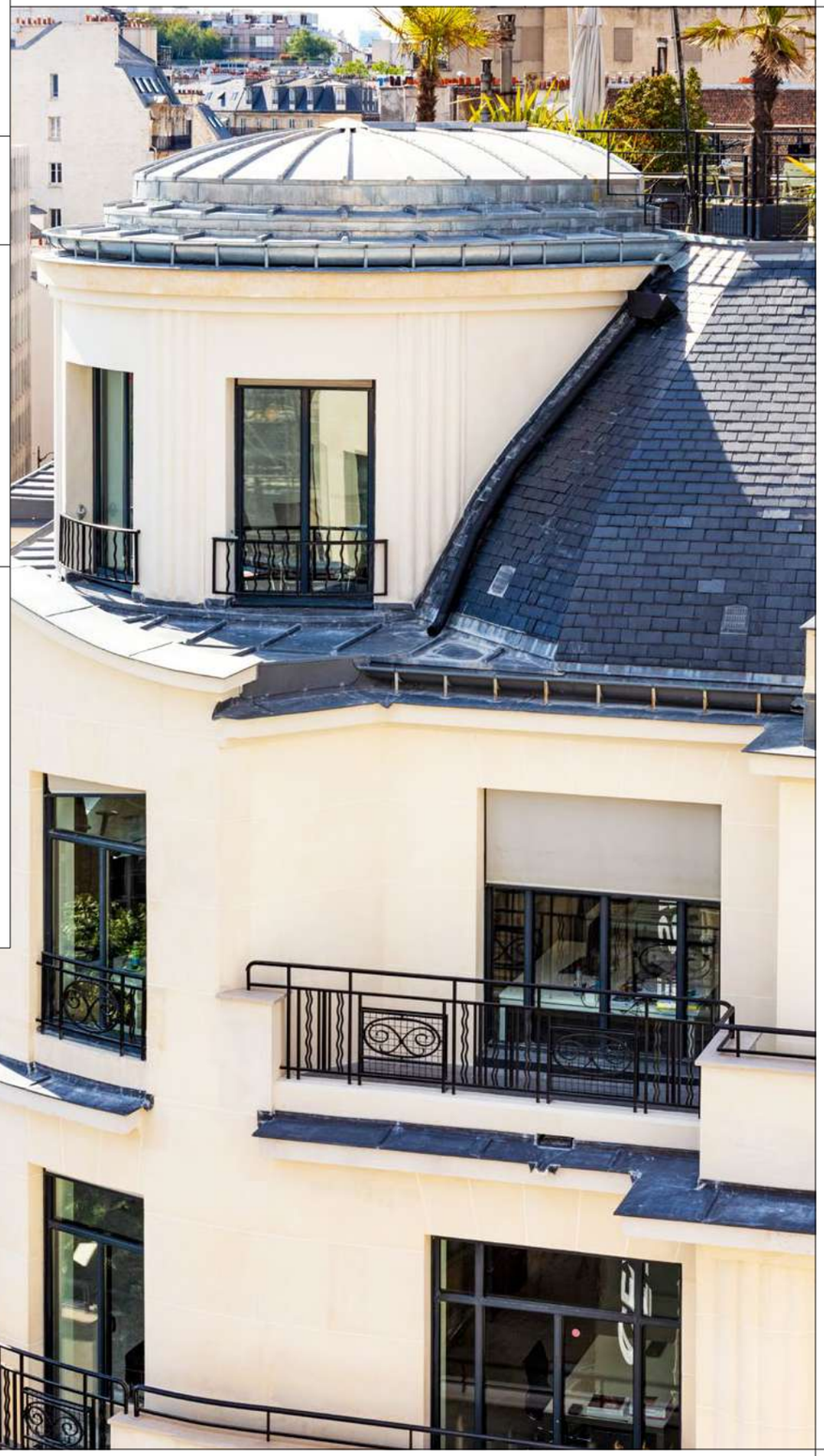
4

1-6, rue Paul Cézanne,
75008 Paris

CÉZANNE SAINT-HONORÉ

–
Années d'acquisition :
2001 et 2007
–
Principaux clients :
Apax Partners, Essilor Luxottica, LEK, Lincoln, LRT, Quartus, Sumitomo Mitsui Banking et Wendel
–
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.



6

103, rue de Grenelle,
75007 Paris

103 GRENELLE

–
Année d'acquisition : 2006
–
Principaux clients :
ADP, Amiral Gestion, Capzanine, Édouard Denis, Huawei et Molotov TV
–
Superficie : 18 900 m²
–
Certifications :
BREEAM In-Use

Sur la Rive Gauche, dans le 7e arrondissement, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIXe 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.

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 XIXe 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.

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.

7

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.

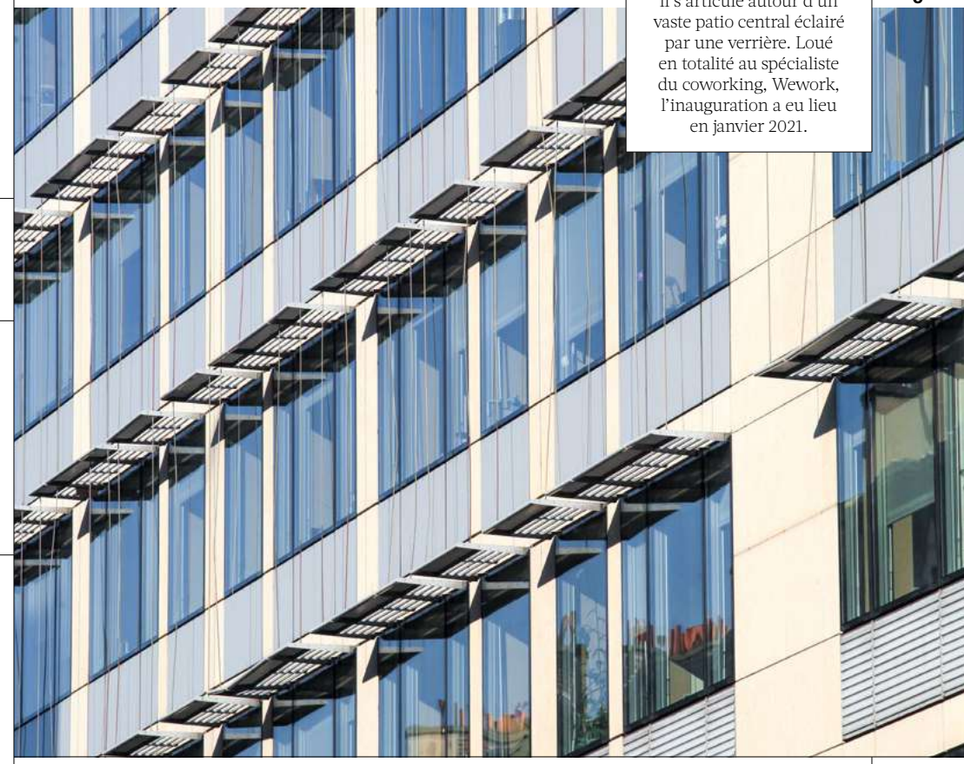
8

131, avenue de Wagram,
75017 Paris

131 WAGRAM

–
Année d'acquisition : 1999
–
Clients : CBRE et 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.



9

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

83 MARCEAU

–

Années d'acquisition :
2001 et 2007

–

Client : Goldman Sachs

–

Surface : 9 600 m²

–

Certifications :
BREEAM Construction, HQE®,
LEED®, BBC, Ready 2 Services

Remarquablement situé au pied de l'Arc de Triomphe, cet immeuble de six étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur tout Paris et notamment l'Arc de Triomphe et la Tour Eiffel. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement proposant trois façades sur rue, ce qui lui octroie une visibilité rare. Cet immeuble a été transformé en profondeur 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, et de nouveaux espaces de services (cafétéria, business center ERP, lounge, jardin paysager…). Cet ensemble entièrement préloué à Goldman Sachs a été livré au 3e trimestre 2021.

10

90, avenue
des Champs-Élysées,
75008 Paris

90 CHAMPS-ÉLYSÉES

–

Années d'acquisition :
2002 et 2009

–

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

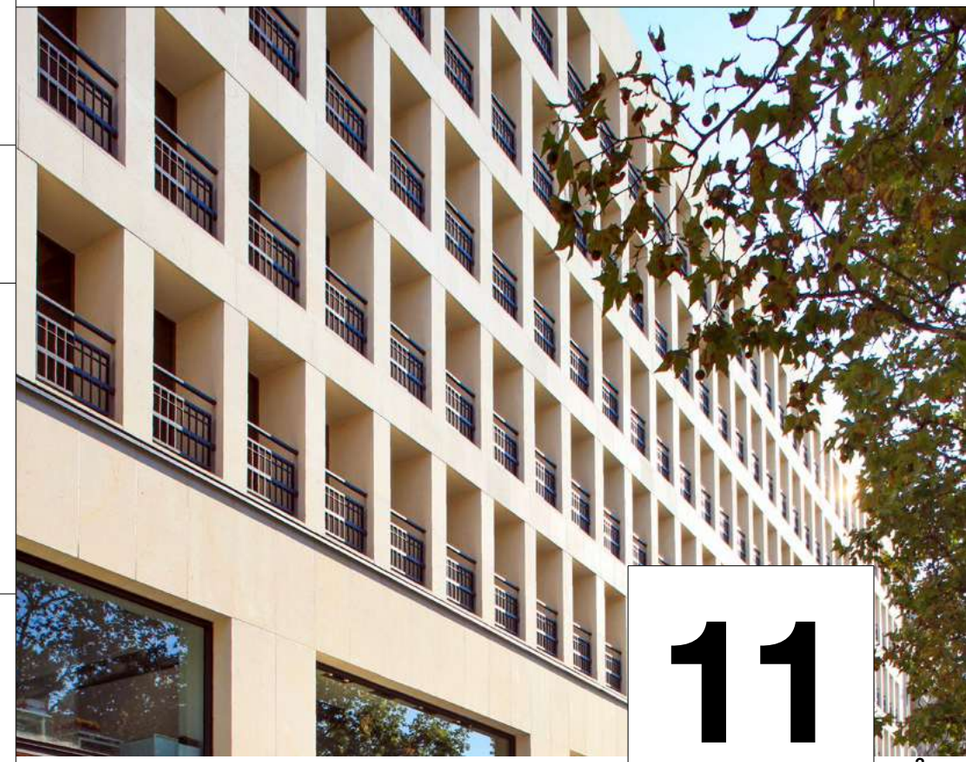
–

Superficie : 8 900 m²

–

Certification :
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

–

Clients : Häagen-Dazs,
L'Occitane, 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.

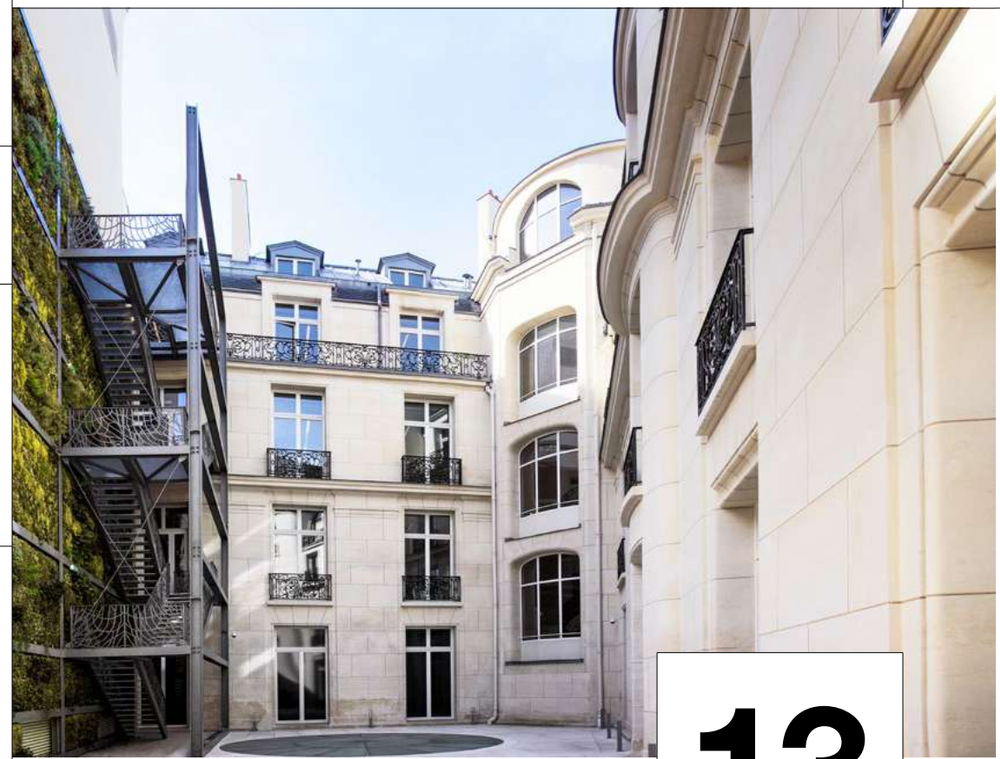
12

92, avenue
des Champs-Élysées,
75008 Paris

92 CHAMPS-ÉLYSÉES

–
Année d'acquisition : 2000
–
Principaux clients :
PSG, WeWork et Zara
–
Superficie : 7 700 m²
–
Certifications :
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

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.

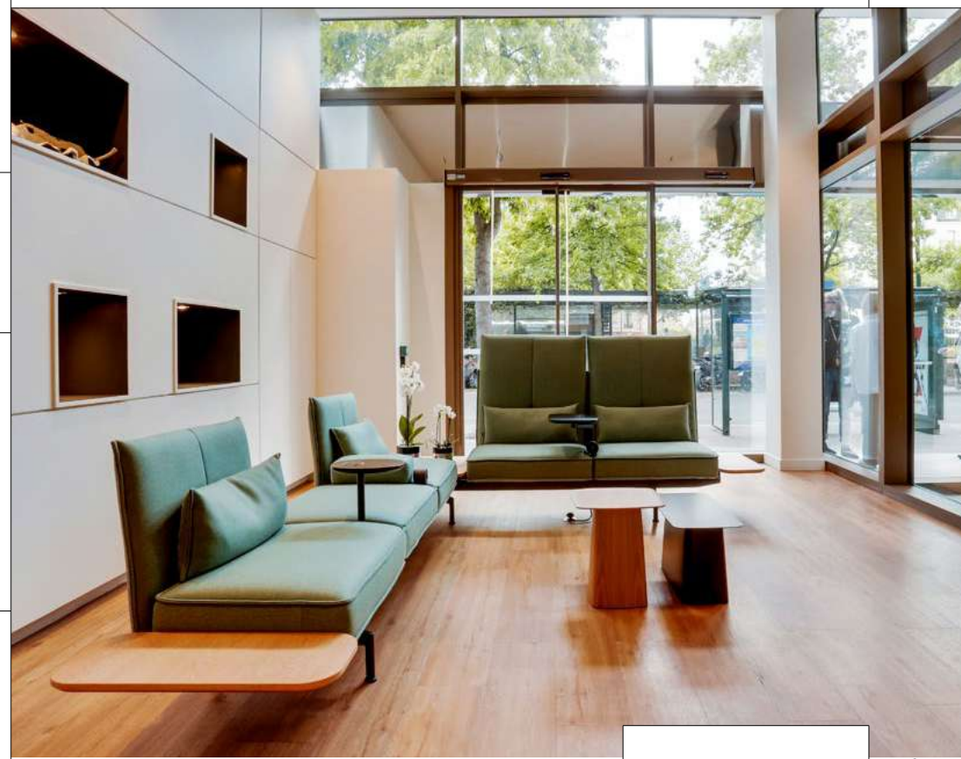
14

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

176 CHARLES DE GAULLE

–
Année d'acquisition : 2000
–
Principaux clients :
Berkshire, FHB, Greystar
et Manpower
–
Superficie : 7 400 m²
–
Certification :
BREEAM In-Use

Situé sur l'axe reliant l'Étoile à La Défense, cet immeuble a fait l'objet d'une transformation récente de son hall d'accueil et des espaces communs. Il offre des plateaux de bureaux baignés de lumière, entièrement rénovés au design épuré. Il s'ouvre désormais sur de nouveaux jardins paysagés. Il dispose en outre d'un grand local commercial situé au rez-de-chaussée et d'une excellente accessibilité.



15

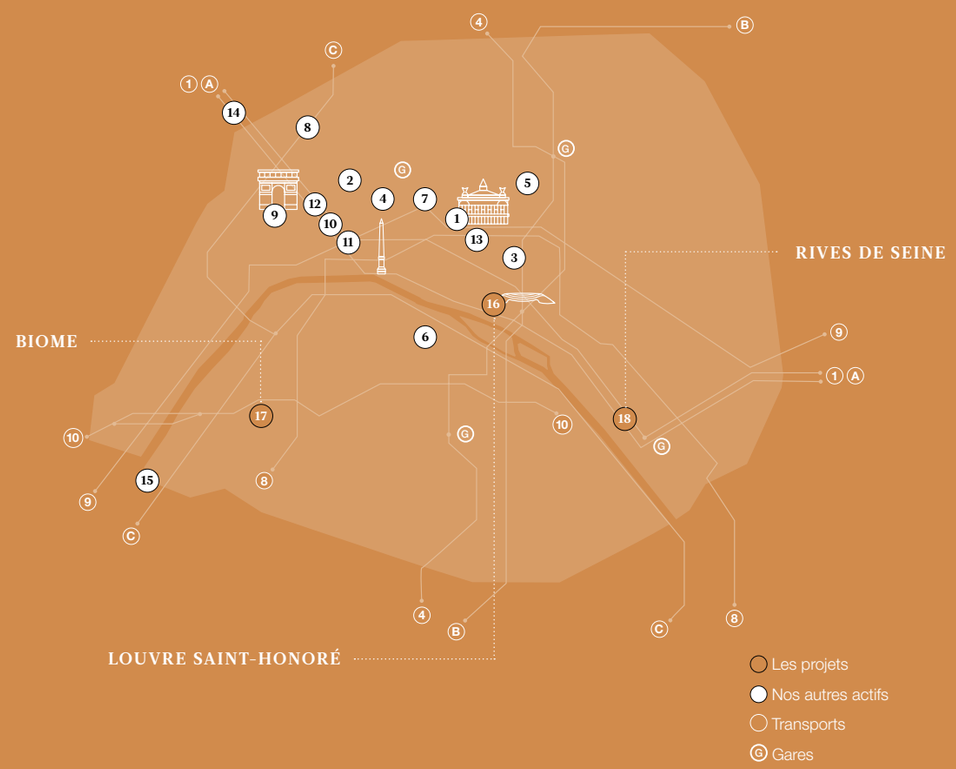
2, allée des Moulineaux,
92130 Issy-les-Moulineaux

LE VAISSEAU

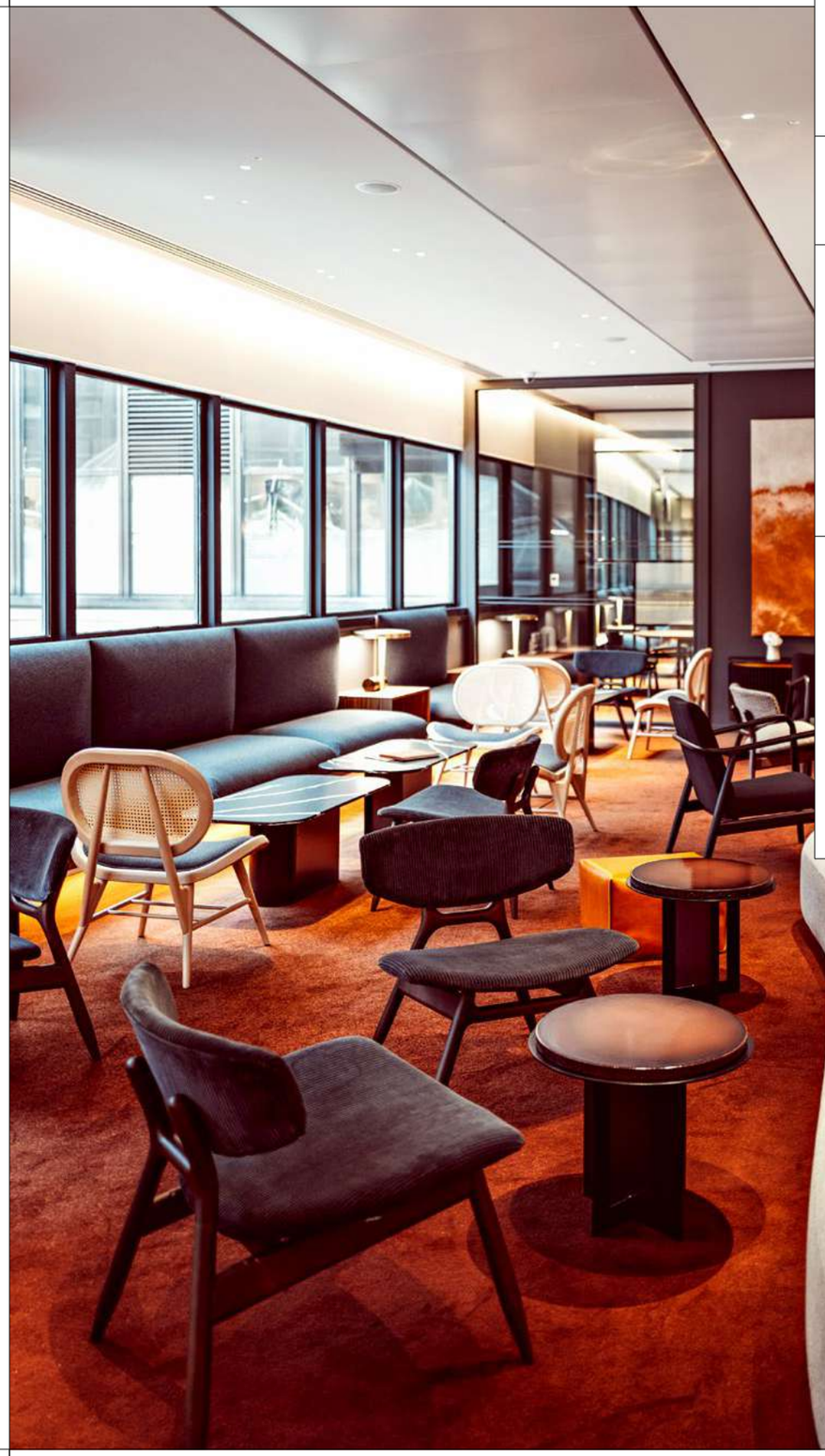
–
Année d'acquisition : 2006
–
Superficie : 6 300 m²
–
Certification :
BREEAM In-Use

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



16

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 pour l'Art Contemporain. Livraison prévue fin 2023.

17

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 15e 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 3e trimestre 2022.

18

68–74, quai de la Râpée
75012 Paris

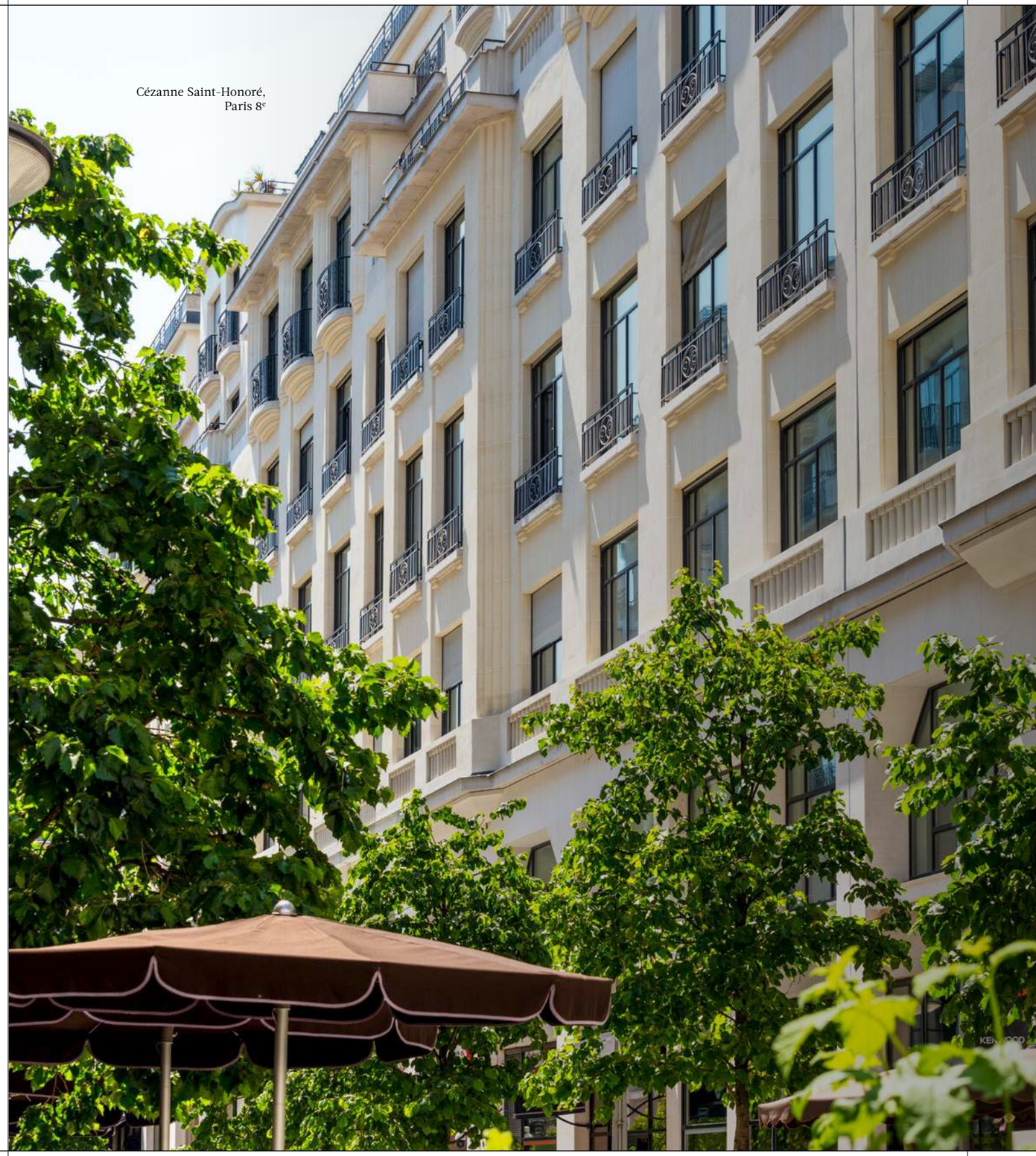
RIVES DE SEINE

–
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. Cet immeuble devrait entrer en restructuration fin 2022, après libération.

PER FOR MAN CES

DES AGRÉGATS OPÉRATIONNELS SOLIDES



Cézanne Saint-Honoré,
Paris 8e

Commercialisation

LE MARCHÉ LOCATIF DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PARISIEN A CONNU EN 2021 UNE BONNE REPRISE DE L'ACTIVITÉ APRÈS QUATRE PREMIERS MOIS TOTALEMENT ATONES, POUR ABOUTIR À UN BILAN DE L'ANNÉE DE 1,8 MILLION DE M² PLACÉS, EN HAUSSE DE 32% VS 2020 MAIS TOUJOURS INFÉRIEUR, DE 19%, À LA MOYENNE DÉCENNALE.

Par ailleurs, le segment *Prime* de Paris a confirmé son caractère défensif et attractif en période de crise, qui se traduit par un taux d'occupation toujours élevé et un niveau de loyer stable, voire en hausse. Constat évidemment beaucoup moins favorable pour les actifs de seconde main ou situés dans les secteurs moins centraux, notamment la Défense.

En conséquence, le stock de surfaces de bureaux disponibles en Île-de-France est toujours en hausse, avec un taux de vacance au 31 décembre 2021 de 7,4 % contre 6,3 % un an auparavant. Néanmoins, le QCA parisien reste en situation de relative pénurie d'offre avec un taux de vacance qui reste faible.

Dans ce contexte, SFL présente des performances commerciales remarquables sur l'année :

Le volume des baux signés en 2021 porte sur 57 000 m², représentant un montant global de loyers annuels de 47 M€ environ (768 €/m² facial moyen, 7,2 années de maturité ferme moyenne pour les bureaux), avec notamment :

- Cézanne Saint-Honoré, précommercialisé à hauteur de 90 % (soit 8 600 m²) avec 3 baux à un loyer facial moyen de 870 €/m² sur une durée ferme moyenne de 10,5 années ;
- le renouvellement et l'extension des surfaces louées à Facebook sur le #cloud.paris pour un total de 13 700 m² sur 7 années ferme ;
- bail de 3 700 m², 6 ans ferme, avec PUIG sur le Washington Plaza auquel s'ajoutent 12 000 m² en 5 baux sur le même immeuble ;
- près de 9 000 m² signés en 3 baux sur Édouard VII ;
- la location au PSG du commerce ex-Morgan au 92 Champs-Élysées.

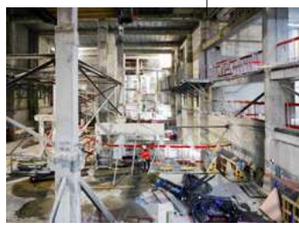
Autre indicateur de performance de l'exploitation, le taux d'occupation physique au 31 décembre 2021 atteint 98,0 % (vs 93,7 % au 31 décembre 2020), taux de quasi pleine occupation pour le patrimoine en exploitation.

98,0 — %
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

1,7 — %
TAUX VACANCE FINANCIÈRE EPRA

Développement

AU 31 DÉCEMBRE 2021, LES SURFACES EN DÉVELOPPEMENT REPRÉSENTENT ENVIRON 20 % DU PATRIMOINE DU GROUPE.



Elles sont constituées principalement des trois grands projets suivants :

- l'immeuble Cézanne Saint-Honoré dont un des deux bâtiments (environ 10 000 m²) est en rénovation, avec la création d'un *rooftop*. La livraison est prévue mi-2022 et l'ensemble est précommercialisé à 90 % au 31 décembre 2021 à un niveau moyen de 870 €/m² ;
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Émile Zola (environ 24 000 m²), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2021 et qui sera livré au 3e trimestre 2022 ;
- les surfaces de commerces (environ 20 000 m²) du socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont été achevés et dont la phase de gros œuvre a démarré. Ces surfaces sont intégralement précommercialisées auprès de la Fondation Cartier et devraient être livrées fin 2023.

Auxquels il convient d'ajouter les chantiers de rénovation de surfaces vacantes réparties dans les autres immeubles au gré des rotations de locataires, notamment sur l'immeuble Washington Plaza et Édouard VII.

Par ailleurs, l'immeuble du 83 Marceau a été livré comme prévu au cours du second semestre 2021, intégralement loué.

Au total, les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 150 M€.

Arbitrages

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT TERTIAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE A PRÉSENTÉ DES VOLUMES EN FORTE BAISSE POUR LA DEUXIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE À 14,7 MILLIARDS D'EUROS (-25% VS 2020, APRÈS -33% EN 2020) MAIS LES INVESTISSEURS SONT RESTÉS TRÈS PRÉSENTS SUR LES PRODUITS CORE ET CORE+ QUI, DE FAIT, ONT BÉNÉFICIÉ D'UN NOUVEAU RESSERREMENT DE LEUR TAUX DE RENDEMENT.

Les investisseurs, très majoritairement français (65 %), ont privilégié les bureaux (85 %) et les actifs industriels, au détriment des commerces.

Dans ce contexte, SFL est resté en veille active sur le marché, sans toutefois avoir pu concrétiser de nouvelle acquisition sur l'exercice.

À l'inverse, les ventes des immeubles 9 Percier et 112 Wagram, dont le processus avait été initié en 2020 (accord du Conseil d'administration du 30 septembre 2020) sous la forme de deux consultations ouvertes auprès d'investisseurs, ont été finalisées avec succès en 2021.

La vente du 112 Wagram a été signée le 13 janvier 2021 au prix net vendeur de 120,5 M€, soit 17,2 % au-dessus de l'expertise du 31 décembre 2019.

La vente du 9 Percier a été signée le 17 février 2021 au prix net vendeur de 143,5 M€, soit 16,5 % au-dessus de l'expertise du 31 décembre 2019.

Le succès de ces deux cessions d'immeubles dans un contexte de marché perturbé où les investisseurs se montrent particulièrement exigeants, atteste de la qualité et de la liquidité du patrimoine SFL.

Revenus locatifs

LES REVENUS LOCATIFS S'ÉLÈVENT À 174,6 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2021 CONTRE 182,4 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2020, EN BAISSE DE 7,8 M€ (-4,3%).

À périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 4,6 M€ (+3,0%), du fait notamment de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine en exploitation. En particulier, les immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, Rives de Seine et Édouard VII présentent une augmentation de leurs revenus.

Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 6,3 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2020, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza. À l'inverse, l'immeuble 83 Marceau, livré au cours du second semestre 2021 après deux années de restructuration et intégralement loué, présente ses premiers revenus.

Enfin, la cession en début d'année 2021 des immeubles 112 Wagram et 9 Percier génère une baisse de loyers de 6,1 M€.

174,6 — M€
REVENUS LOCATIFS CONSOLIDÉS

+ 3,0 — %
CROISSANCE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Résultats

DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ IMPACTÉ POUR LA DEUXIÈME ANNÉE PAR LA CRISE SANITAIRE, LES COMPTES DE L'EXERCICE 2021 AFFICHENT DES REVENUS LOCATIFS ET UN RÉSULTAT NET RÉCURRENT EN BAISSE, MAIS TOUJOURS TRÈS SOLIDES, DÉMONSTRATION DE LA FORTE RÉSILIENCE DU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE SFL.

Les revenus locatifs s'élèvent à 174,6 M€ au 31 décembre 2021 contre 182,4 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 7,8 M€ (-4,3 %), du fait des cessions d'actifs et des surfaces en développement, les revenus à périmètre constant progressant pour leur part de 3,0 %.

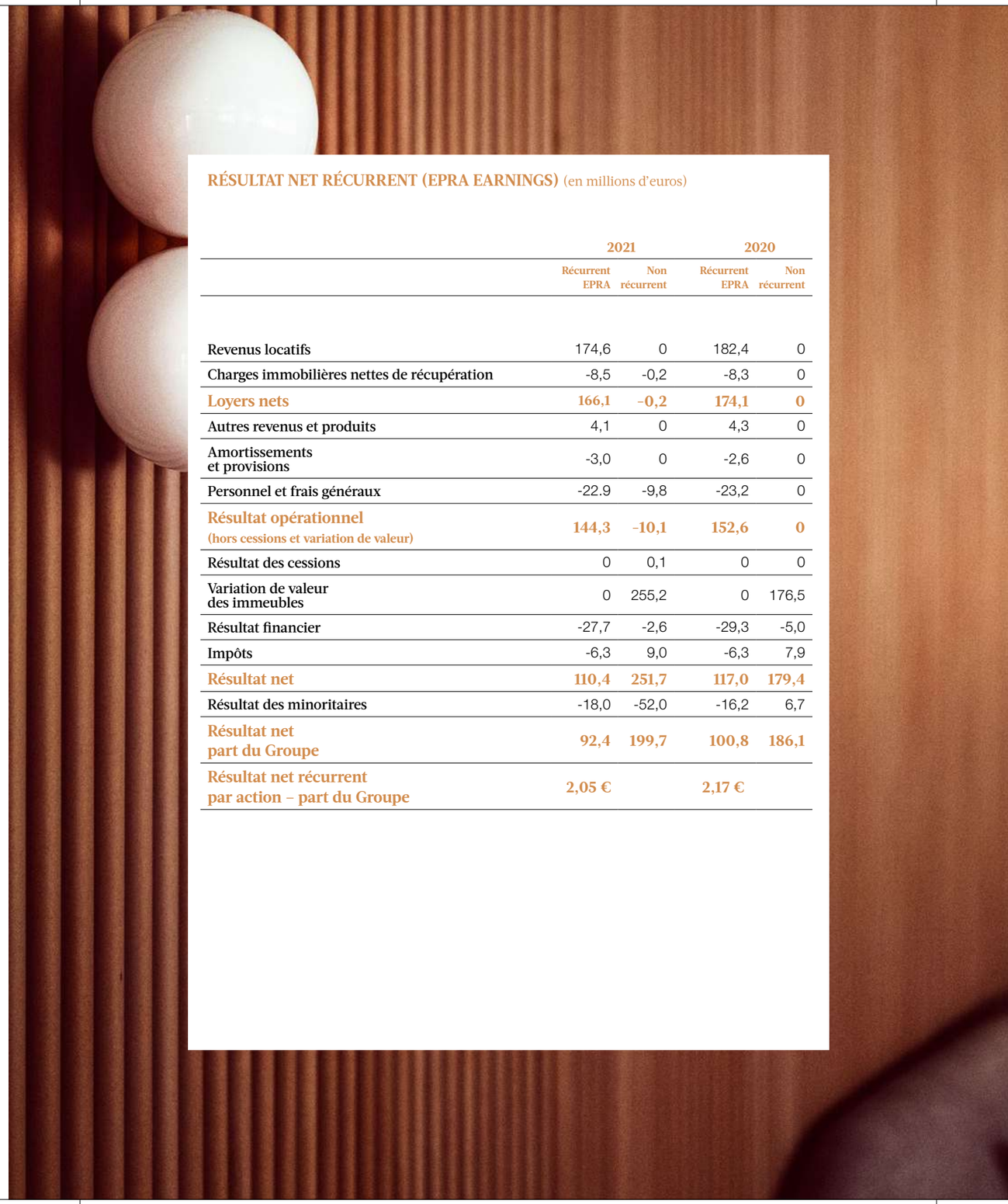
Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine s'établit à 134,2 M€ au 31 décembre 2021 contre 152,6 M€ au 31 décembre 2020. L'évaluation au 31 décembre 2021 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 5,7 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2020. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 255,2 M€ contre 176,5 M€ au 31 décembre 2020.

Les charges financières nettes s'élèvent à 30,2 M€ au 31 décembre 2021 contre 34,3 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 4,1 M€. Cette baisse provient pour 2,5 M€ des charges non récurrentes et pour 1,6 M€ des charges financières récurrentes, favorablement impactées par la réduction du volume d'endettement et de son coût moyen. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 92,4 M€ au 31 décembre 2021 contre 100,8 M€ au 31 décembre 2020. Par action, il s'élève respectivement à 2,05 €/action et 2,17 €/action, en baisse contenue de 5,2 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2021 s'élève à 292,0 M€ contre 286,9 M€ au 31 décembre 2020.

174,6 — M€
REVENUS LOCATIFS

292,0 — M€
RÉSULTAT NET
PART DU GROUPE



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

	2021		2020	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	174,6	0	182,4	0
Charges immobilières nettes de récupération	-8,5	-0,2	-8,3	0
Loyers nets	**166,1**	**-0,2**	**174,1**	**0**
Autres revenus et produits	4,1	0	4,3	0
Amortissements et provisions	-3,0	0	-2,6	0
Personnel et frais généraux	-22.9	-9,8	-23,2	0
Résultat opérationnel (hors cessions et variation de valeur)	**144,3**	**-10,1**	**152,6**	**0**
Résultat des cessions	0	0,1	0	0
Variation de valeur des immeubles	0	255,2	0	176,5
Résultat financier	-27,7	-2,6	-29,3	-5,0
Impôts	-6,3	9,0	-6,3	7,9
Résultat net	**110,4**	**251,7**	**117,0**	**179,4**
Résultat des minoritaires	-18,0	-52,0	-16,2	6,7
Résultat net part du Groupe	**92,4**	**199,7**	**100,8**	**186,1**
Résultat net récurrent par action – part du Groupe	**2,05 €**		**2,17 €**	

Dette financement

PLUSIEURS OPÉRATIONS DE FINANCEMENT ONT ÉTÉ RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE, VISANT À RENFORCER 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 :

Remboursement de l'emprunt obligataire émis en 2014 et arrivant à échéance en novembre 2021, assorti d'un coupon de 1,875 %, pour un montant en circulation de 250 M€.

- Remboursement par anticipation de l'emprunt hypothécaire des entités du sous-groupe Parholding, d'un montant global de 196 M€ et d'échéance juillet 2022.

- Émission d'un emprunt obligataire de 500 M€ à 6,5 ans, d'échéance 21 avril 2028, assorti d'un coupon particulièrement bas et niveau record pour SFL de 0,50 %.

- Signature avec Banca Intesa San Paolo (Paris branch) d'une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 100 M€ sur 5 ans.

L'endettement net de la Société atteint 1 792 M€ au 31 décembre 2021 contre 1 890 M€ au 31 décembre 2020, soit un ratio d'endettement de 22,0 % de la valeur d'expertise du patrimoine, niveau très conservateur gage de fortes marges de manœuvre à l'investissement.
À cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,2 % et la maturité moyenne de 4,6 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 4,9x en 2021.

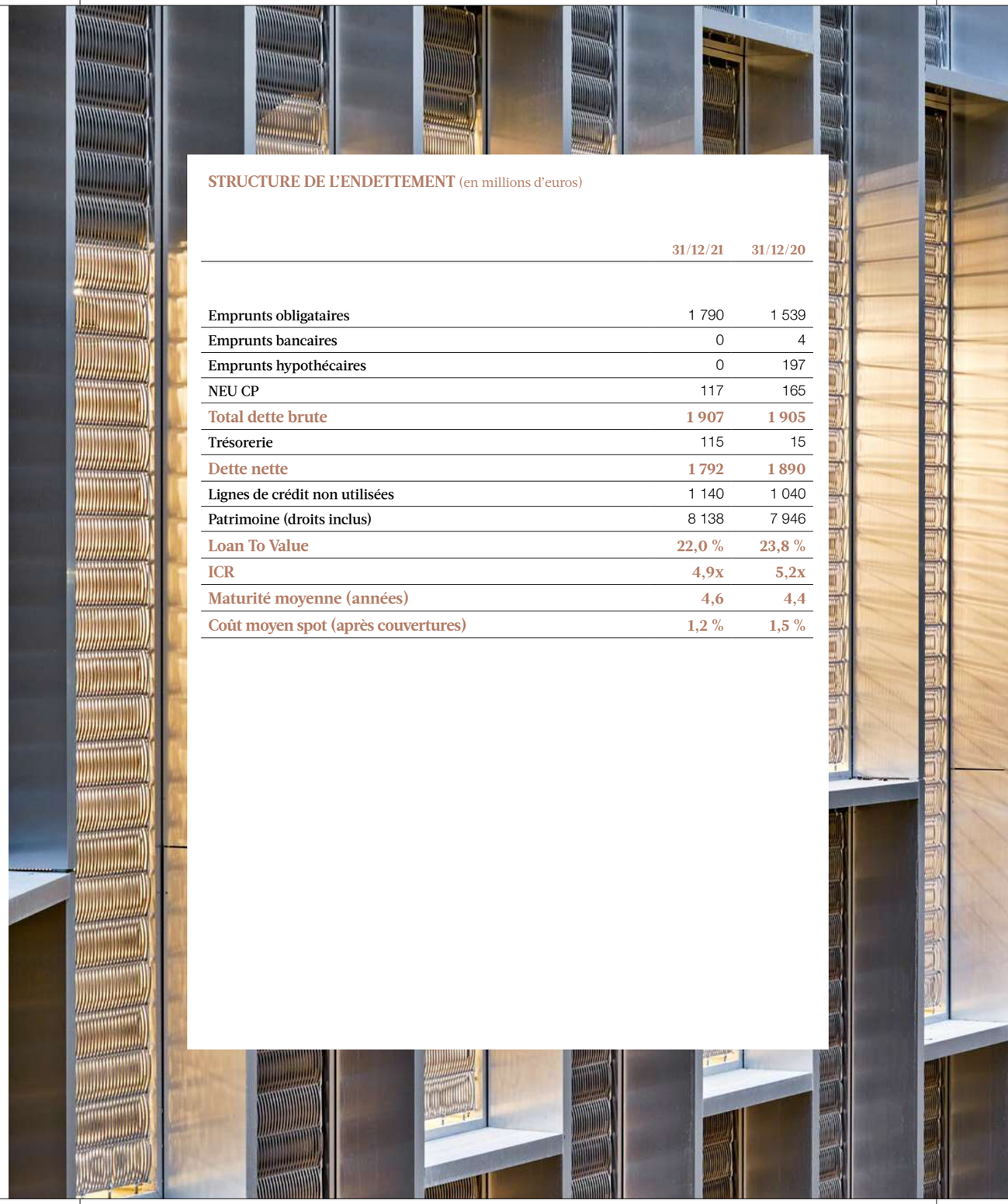
Au 31 décembre 2021, SFL bénéficie par ailleurs de 1 140 M€ de lignes de crédit non utilisées.

4,6 — ans
MATURITÉ MOYENNE

1,2 — %
COÛT MOYEN SPOT (APRÈS COUVERTURE)

22,0 — %
LOAN TO VALUE

BBB+/A2
PERSPECTIVE STABLE



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

	31/12/21	31/12/20
Emprunts obligataires	1 790	1 539
Emprunts bancaires	0	4
Emprunts hypothécaires	0	197
NEU CP	117	165
Total dette brute	**1 907**	**1 905**
Trésorerie	115	15
Dette nette	**1 792**	**1 890**
Lignes de crédit non utilisées	1 140	1 040
Patrimoine (droits inclus)	8 138	7 946
Loan To Value	**22,0 %**	**23,8 %**
ICR	**4,9x**	**5,2x**
Maturité moyenne (années)	**4,6**	**4,4**
Coût moyen spot (après couvertures)	**1,2 %**	**1,5 %**

Valeur du patrimoine et ANR

LE PATRIMOINE CONSOLIDÉ DE SFL EST ÉVALUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021 À 7 606 M€ EN VALEUR DE MARCHÉ HORS DROITS ET À 8 138 M€ EN VALEUR DE REMPLACEMENT, DROITS INCLUS.

La valeur d'expertise du patrimoine a progressé en 2021 de 5,7 % à périmètre constant et de 2 % en données brutes consolidées, compte tenu des deux ventes réalisées sur l'exercice.

Les immeubles en développement affichent une très bonne performance compte tenu du bon déroulement des chantiers et des performances commerciales réalisées. Les autres actifs en exploitation progressent plus modestement et les surfaces de commerce, toujours affectées par le contexte sanitaire, ont accusé une nouvelle baisse.

À noter, cette année, que le patrimoine « part du Groupe » de SFL a évolué, suite à l'opération de swap de participations réalisée avec Predica au mois d'août 2021, passant ainsi en valeur d'expertise hors droits de 6 635 M€ au 31 décembre 2020 à 6 537 M€ au 31 décembre 2021, soit une baisse de 1,5 % en valeur absolue sur l'exercice.

Au 31 décembre 2021, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA de la Société s'élève à 4 627 M€. L'EPRA NTA progresse, en 2021, de 5,1 % à 107,9 €/action et l'EPRA NDV de 3,3 % à 102,1 €/action, après distribution d'un dividende de 2,10 €/action en avril 2021.

4,6 — Md€
EPRA NTA

7 606 — M€
VALEUR DU PATRIMOINE HD

107,9 — €/action

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/21	31/12/20
Capitaux propres part du Groupe	4 387	4 647
Effet dilution autocontrole et stock-options	2	3
Plus-values latentes / patrimoine	34	22
Plus-values latentes / incorporels	4	2
Annulation JV instruments financiers	-4	0
Annulation impôts différés	211	109
Droits de mutation	451	427
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	**5 084**	**5 210**
EPRA NRV / action	**118,6 €**	**112,0 €**
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-1
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-2
Ajustement Droits de mutation*	-451	-427
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	**4 627**	**4 779**
EPRA NTA / action	**107,9 €**	**102,7 €**
Immobilisations incorporelles	2	1
Juste Valeur instruments financiers	4	0
Juste Valeur dette à taux fixe	-47	-76
Impôts différés	-211	-109
EPRA NDV (Net Disposal Value)	**4 375**	**4 596**
EPRA NDV / action	**102,1 €**	**98,8 €**
Nombre d'actions (en milliers)	42 865	46 529

* Droits de mutation pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

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

	2021	2020
EPRA Earnings	92,4 M€	100,8 M€
/ action	2,05 €	2,17 €
EPRA Cost Ratio (incl. vacancy costs)	16,2 %	15,8 %
EPRA Cost Ratio (excl. vacancy costs)	14,4 %	14,0 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	*45 002*	*46 529*

	31/12/21	31/12/20
EPRA NRV	5 084 M€	5 210 M€
/ action	118,6 €	112,0 €
EPRA NTA*	4 627 M€	4 779 M€
/ action	107,9 €	102,7 €
EPRA NDV	4 375 M€	4 596 M€
/ action	102,1 €	98,8 €
EPRA Net Initial Yield	2,5 %	2,7 %
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	2,9 %	2,9 %
EPRA Vacancy rate	1,7 %	6,0 %
Nombre d'actions (en milliers)	*42 865*	*46 529*

* Droits de mutation pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

1,7 — %
TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE EPRA

102,1 — €
EPRA NDV/ACTION

90 Champs-Élysées

Structure de l'actionnariat de SFL

EN 2021, COLONIAL, ACTIONNAIRE MAJORITAIRE DE SFL, A LANCÉ UNE OPÉRATION SUR LE CAPITAL DE SFL COMPRENANT DEUX VOLETS, À SAVOIR :

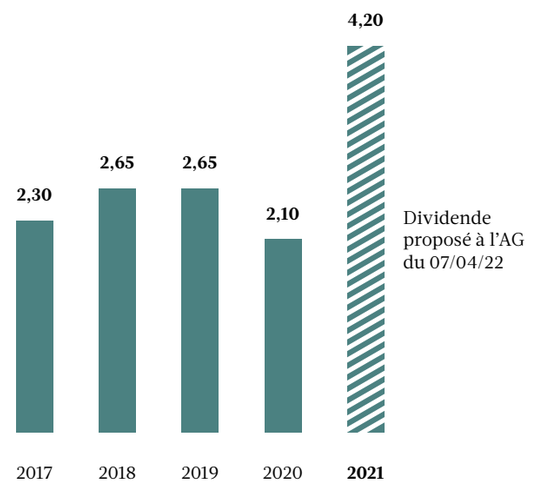
- Une offre publique mixte portant sur les titres SFL non encore détenus par Colonial et Predica, assortie d'une parité de 46,66 € et 5 actions Colonial pour une action SFL ;

- l'évolution du partenariat existant entre SFL et Predica sous la forme d'un rachat par SFL des participations détenues par Predica dans les immeubles Washington Plaza, 106 Haussmann, 90 Champs-Élysées et Galerie des Champs-Élysées ainsi que de 3,66 millions de ses propres actions pour annulation en contrepartie de prise de participation à hauteur de 49 % par Predica dans les immeubles #cloud.paris, Cézanne Saint-Honoré, 92 Champs-Élysées et 103 Grenelle. Le solde des actions SFL détenues par Predica étant échangé pour des actions Colonial sur la base de 9,66 actions Colonial pour une action SFL.

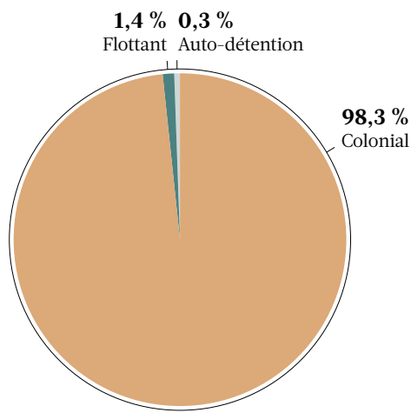
Le Conseil d'administration de SFL a rendu, en juillet 2021, un avis favorable sur ces opérations qui ont été finalisées en août 2021.

À l'issue de ces transactions, le nombre d'actions composant le capital de SFL est passé de 46 528 974 à 42 864 715 et Colonial détient 98,33 % du capital et des droits de vote de SFL.

DIVIDENDE PAR ACTION
(en euros/action)



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL
au 31 décembre 2021

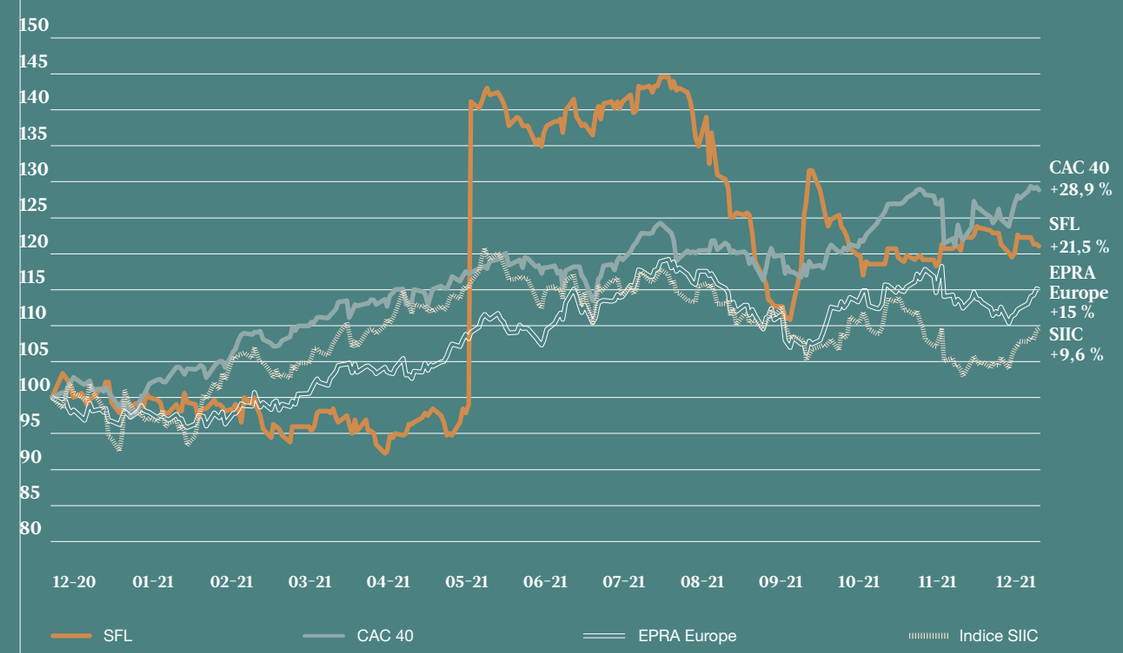


L'action en Bourse

Dans ce contexte particulier, l'action SFL a clôturé l'année 2021 à 78,20 € contre 64,60 € fin 2020, en hausse de 21,05 % en un an (et de 25,18 %, dividende réinvesti), avec un plus haut cours de 93,60 € atteint le 16 août 2021.
L'indice EPRA Europe a évolué de 15,1% et le CAC 40 de 28.9 % sur la même période.

En 2021, 4 175 titres ont été échangés quotidiennement en moyenne, soit 365 k€.
En avril 2021, SFL a versé un dividende annuel de 2,10 € par action.
Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 7 avril 2022 la distribution en numéraire d'un dividende annuel de 4,20 € par action.

PERFORMANCE BOURSIÈRE 2020[1]



(1) Base 100 : 31/12/20. Données jusqu'au 31/12/21. Sources : Euronext/Epra

SFL__
Société anonyme au capital
de 85 729 430 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,
Michel Denancé,
Olivier Frajman,
Yohann Gendry,
Clément Guillaume,
Nicolas Krief,
Benoît Linero,
David Meignan,
Paul Maurer,
J.P. Mesguen,
Seignette Lafontan,
François Thevenet.

Conception et réalisation : W

www.fonciere-lyonnaise.com

Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier certifié FSC®, celui-ci est composé de matériaux issus de forêts bien gérées certifiées FSC® et d'autres sources contrôlées. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée imprim'vert.

Rapport annuel 2021

www.fonciere-lyonnaise.com

SFL
42, rue Washington
75008 Paris