

RÉSULTATS ANNUELS 2022



SOMMAIRE

01. Points clés 2022
 - Marché
 - Patrimoine : résilience et croissance
 - Stratégie RSE
02. Activité commerciale 2022
03. Développements / pipeline
04. Comptes & Résultats 2022
05. Annexes



01.

Points clés 2022

Une année 2022 très active



ÉVOLUTION GOUVERNANCE

- Président du Conseil d'Administration : **Pere Viñolas Serra**
- Directeur général : **Dimitri Boulte**
- Directrice générale déléguée / Directrice des opérations : **Aude Grant**
- Recrutement d'un directeur général adjoint en charge des ressources : **Jérôme Lacombe**



ACQUISITION / CESSION

- Acquisition de l'actif **Pasteur** auprès de Primonial
484 M€ acte en main (39 600 m²)
- Cession de l'actif **Le Vaisseau** à L'Institut Catholique de Lille
27 M€ HD
- **6 Hanovre** : Signature d'une promesse de vente le 31/01/23



COMMERCIALISATION

- **47 000 M²**
env. loués
- **716 €/m²**
loyer facial moyen bureaux
- **Galerie des Champs-Élysées** :
100% Précommercialisation ex coque H&M



Une année 2022 très active



DÉVELOPPEMENT

- **Biome** : livraison en juillet 2022 – Pré-commercialisation 100 %
- **Louvre Saint-Honoré** (commerces) : chantier en cours – livraison 2S 2023 – Pré-commercialisation 100 %
- **Cézanne Saint-Honoré** : livraison en juin 2022 – Pré-commercialisation 90 %
- **Rives de Seine** : début travaux curage / désamiantage – livraison 1S 2026



FINANCEMENT

- Conversion de l'ensemble des souches obligataires en **obligations vertes**
- Abondement des souches obligataires existantes à hauteur de **198 M€**
- Nouveaux crédits Revolving de **350 M€ / 5 ans** (dont 250 M€ Fin. vert)
- Renouvellement crédit Revolving de **175 M€ / 3 ans** (Fin. vert)
- Signature Term Loan **300 M€** (Fin. vert)



ESG

- **100 %** des immeubles en exploitation certifiés
- Stratégie de décarbonation de SFL approuvée par le **SBTi** (Science Based Target initiative)
- **80%** de la dette est « verte »*



* Encours obligataire et financement bancaire verts au 31/12/22

Des indicateurs de performance très robustes

BILAN

Valeur du patrimoine HD :	8 246 M€ (+8,4 %) (+2,3 % à périmètre constant)
EPRA NTA :	4 603 M€ (-0,5 %)
Soit	107,4 € / action

DETTE

Maturité moyenne :	4,3 ans
Coût moyen spot :	1,7 %
Loan To Value :	27,6 %
ICR :	5,5x

COMPTE DE RÉSULTAT

Revenus locatifs :	204,5 M€ (+17,1 %) (+7,5 % à périmètre constant)
Résultat net récurrent pdG	108,0 M€ (+16,9 %)
Résultat net récurrent pdG par action	2,52 € / action (+22,8 %)
Résultat net pdG :	143,4 M€ (vs 292,0 M€ en 2021)

ACTIVITÉ

Loyer facial moyen bureaux :	716 €/m²/an
Durée moyenne des baux :	7,5 ans
Taux d'occupation physique :	99,5 %
EPRA Vacancy rate :	0,6 %



01.

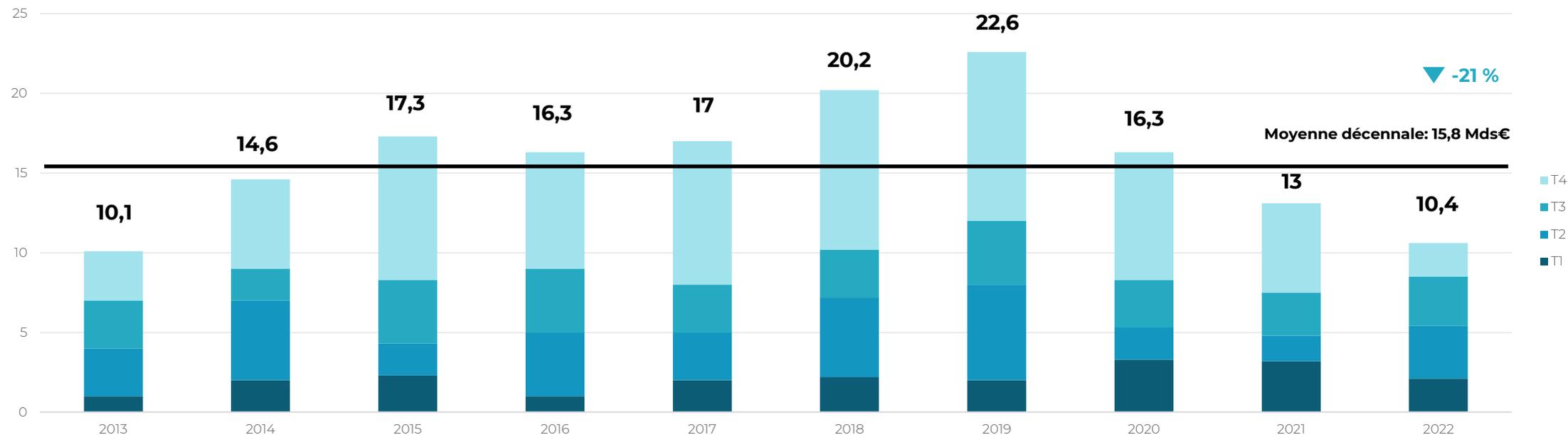
Points clés 2022

► Le marché

Net repli du marché de l'investissement au S2 2022

VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER TERTIAIRE (IDF)

En Mds d'€



34 %

Un marché de l'investissement en baisse de 21 % par rapport à 2021, et 34 % par rapport à la moyenne décennale

68 %

Le bureau représente 68 % du volume total de transactions (vs 85 % en 2021)

56 %

Paris concentre 56 % des transactions, soutenu par la bonne performance du marché locatif et une grande résilience

3,25 %

A fin 2022, le taux prime parisien se situerait à 3,25 % (source JLL), en hausse de 50 bips depuis juin, même si les transactions se sont nettement raréfiées

Focus sur les principales transactions bureaux 2022

PORTEFEUILLE DRAY



Surface : **27 900 m²**
(3 immeubles)
 Vendeur : **CID Invest**
 Acquéreur : **Bernard Arnault**
 Stratégie : **core**
 Prix : **900 M€, 32 260 €/m²**
 (bur et com)

91 PASTEUR



Surface : **39 600 m²**
 Vendeur : **PRIMONIAL**
 Acquéreur : **SFL**
 Stratégie : **core (3,9 %)**
 Prix : **484 M€, 12 200€/m²**

CAMPUS CYBER



Surface : **26 500 m²**
 Vendeur : **Altarea**
 Acquéreur : **La Française**
REM
 Stratégie : **core (4,1 %)**
 Prix : **320 M€, 12 075 €/m²**

61/63 BELLES FEUILLES



Surface : **12 000 m²**
 Vendeur : **GCI**
 Acquéreur : **AG2R**
 Stratégie : **core**
 Prix : **315 M€, 26 250 €/m²**

RIO



Surface : **8 700 m²**
 Vendeur : **ARDIAN**
 Acquéreur : **M&G**
 Stratégie : **core (2,82 %)**
 Prix : **271 M€, 31 150 €/m²**

SOCIETY LORETTE



Surface : **9 800 m²**
 Vendeur : **AXA**
 Acquéreur : **Dassault**
(pour Le Figaro)
 Stratégie : **core - utilisateur**
 Prix : **255,8 M€, 26 100€/m²**

HAMO



Surface : **30 000 m²**
 Vendeur : **Bouygues**
Immobilier et AXA IM
 Acquéreur : **UBP (VEFA, 100 %**
loué à SNCF via BEFA 12 ans)
 Stratégie : **core (4 %)**
 Prix : **254,5 M€**

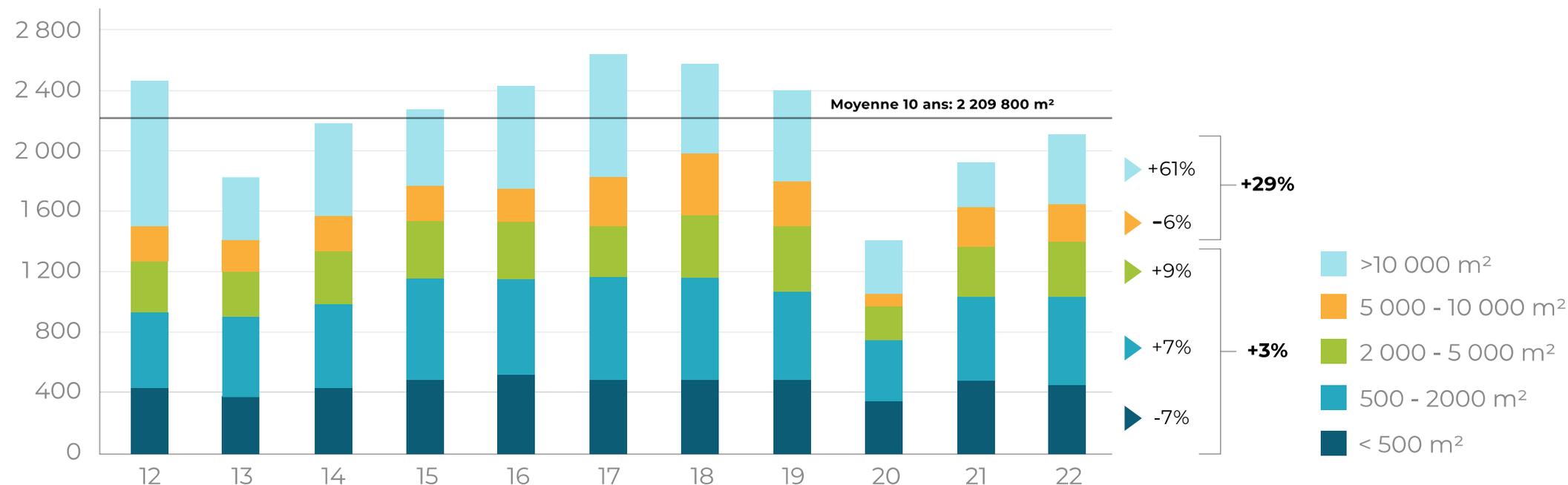
CARRE SUFFREN



Surface : **15 000 m²**
 Vendeur : **Covivio**
 Acquéreur : **Prédica**
 Stratégie : **core (3,75 %)**
 Prix : **249 M€ (60 %),**
16 600 €/m²

Paris bénéficie pleinement de la reprise du marché locatif

DEMANDE PLACÉE BUREAUX EN IDF

Milliers de m²

2,1 Mm²

2,1 million m² placés, soit une hausse de +10 % par rapport à 2021, proche de la moyenne décennale (-5%)

47 %

Les transactions dans Paris sont en nette hausse de +19 points à 983 500 m² et représentent 47 % du total (dont 22 % QCA), très supérieures à la moyenne décennale

+ 29 %

Hausse significative des grandes transactions (+29 %) notamment celles supérieures à 10 000 m² (+61%)



Phénomène de polarisation à l'œuvre au net bénéfice de Paris (attractivité, sélectivité, accessibilité).

Paris QCA et Centre Ouest sous tension, faute de produits

DEMANDE PLACÉE BUREAUX EN IDF

TAUX DE VACANCE

Ile de France **7,9%**

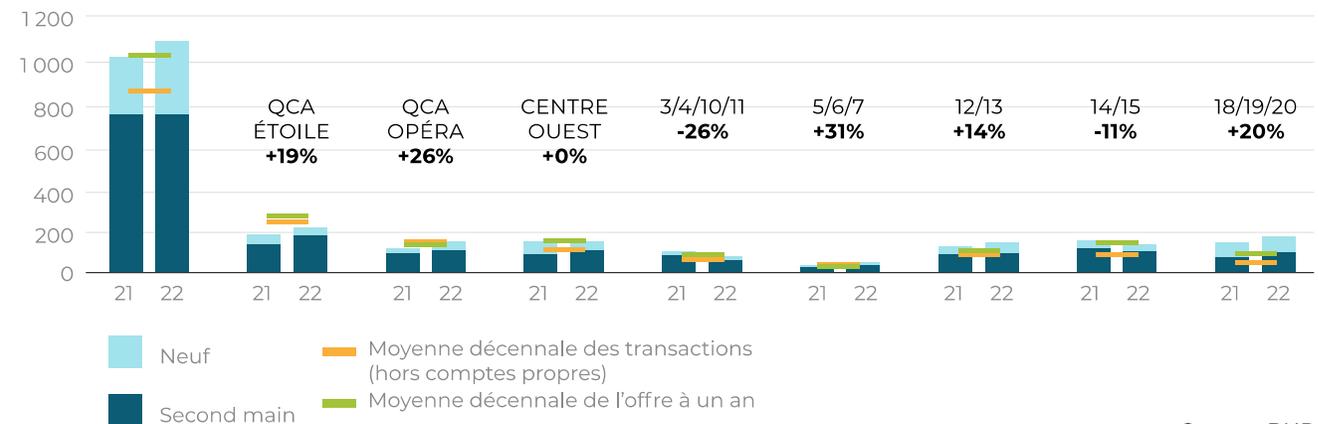
Paris **3,5%**



Source: BNP

OFFRE A 1 AN

MILLIERS DE M2 Paris Global **+8%**



Source: BNP

STOCK DISPONIBLE DANS PARIS À 12 MOIS, PARTICULIÈREMENT DANS LE QCA, À UN NIVEAU TRÈS FAIBLE COMPTE TENU DE :

▼
Un stock très faible de produits prime (obsolescence du parc), au regard de la demande moyenne par secteur

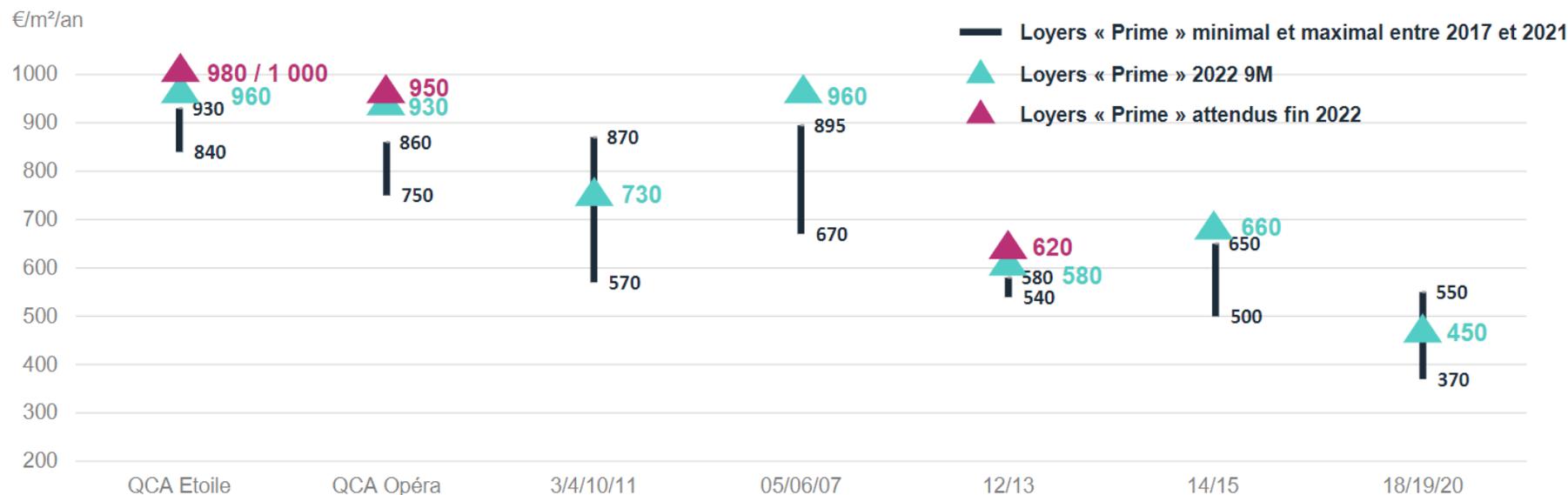
▼
 Une augmentation croissante de la **demande post covid** pour les meilleurs immeubles parisiens (retour dans Paris sur moins de m²)

▼
 Une politique très exigeante et contraignante de la ville de Paris pour **la délivrance d'autorisations administratives**

Les loyers prime parisiens poursuivent leur ascension

Inflation des loyers prime dans Paris intramuros

LOYERS PRIME - TRANSACTIONS > 1 000 M²



Source : BNP Paribas Real Estate

DES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES SUP À 900 €/m²



LOCATAIRE :
JAQUEMUS – 7 900 M²

Livraison : T2 2023
940 €/m²
64 Rue de Lisbonne



LOCATAIRE :
MESSIKA – 2 900 M²

Livraison : T3 2023
1 000 €/m²
44 Champs-Élysées



LOCATAIRE :
**CLEARY GOTTLIEB
– 5 700 M²**

Livraison : T1 2024
930 €/m²
Grand Opéra



LOCATAIRE :
BARCLAYS – 12 000 M²

Livraison : S2 2024
1 050 €/m²
52 Hoche



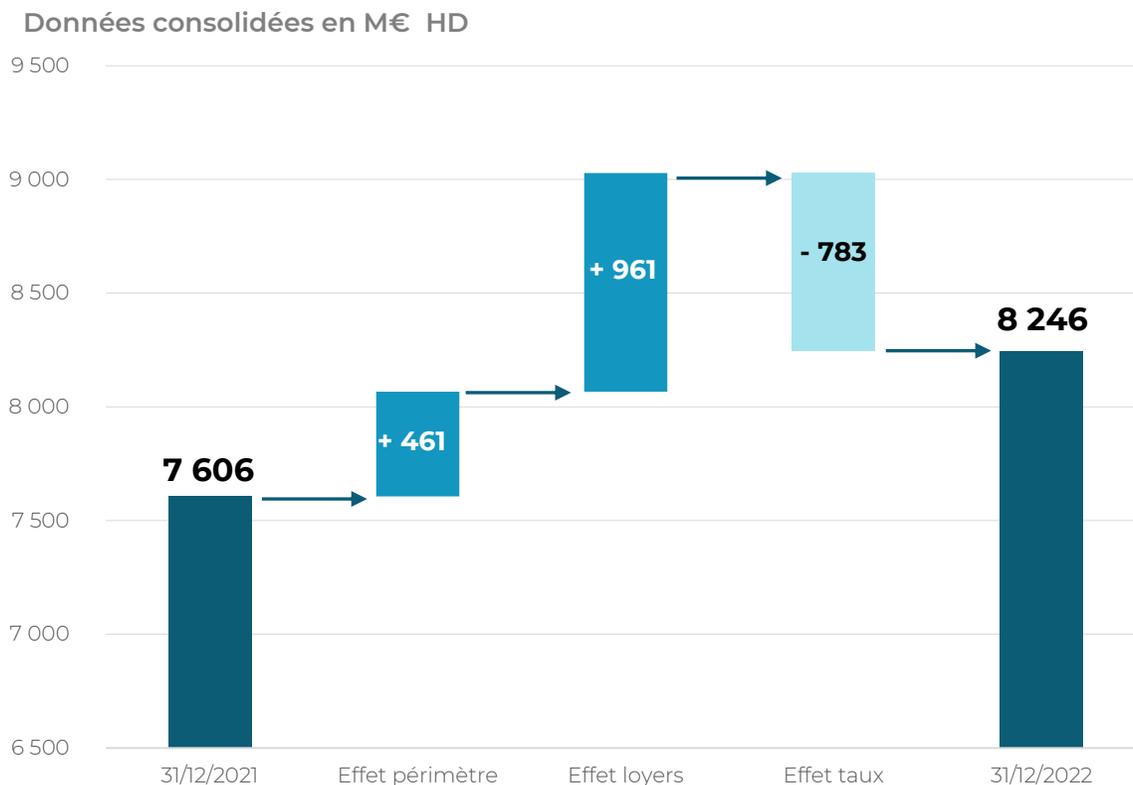
01.

Points clés 2022

- Patrimoine :
résilience et croissance

Valeur du patrimoine consolidé en hausse

8 246 M€ hors droits – 8 823 M€ droits inclus
+2,3 % (périmètre constant)

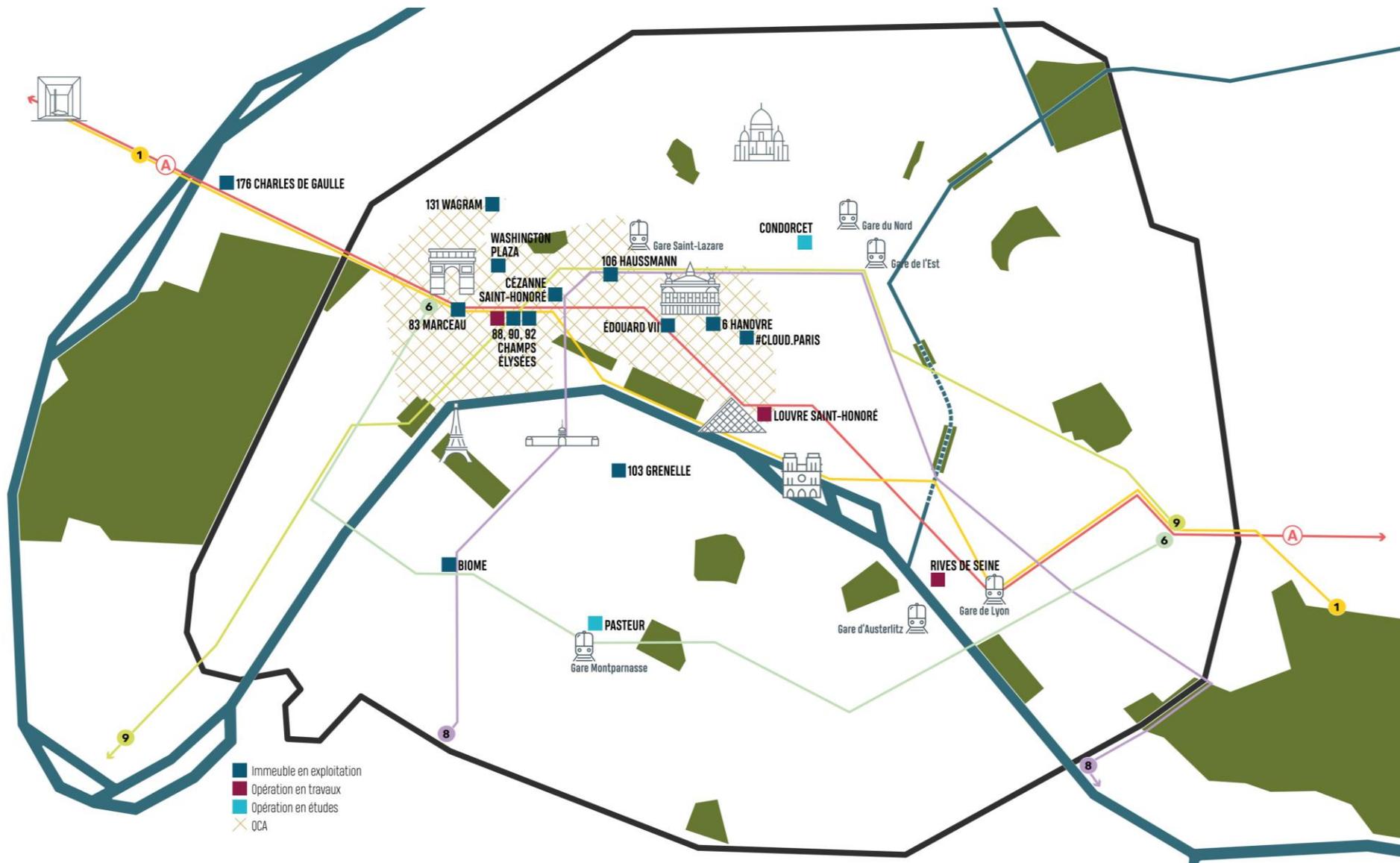


VALEUR MOYENNE AU M² : 21 269 €/ m² HD

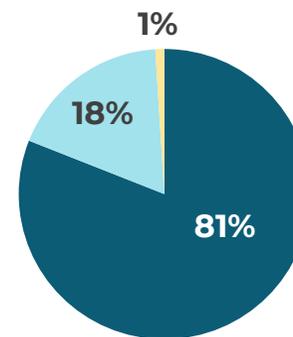
EPRA TOPPED-UP NIY : 3,1 %
 (2,9 % AU 31/12/2021)

- Topped-up NIY Bureaux : 3,1 %
- Topped-up NIY Commerces : 3,5 %

Patrimoine quasi exclusivement parisien (99 %)

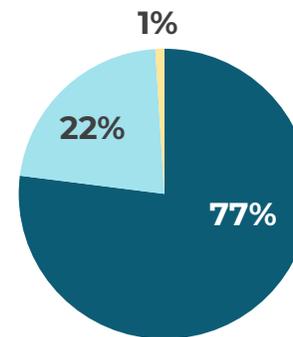


Concentration sectorielle (en valeur)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

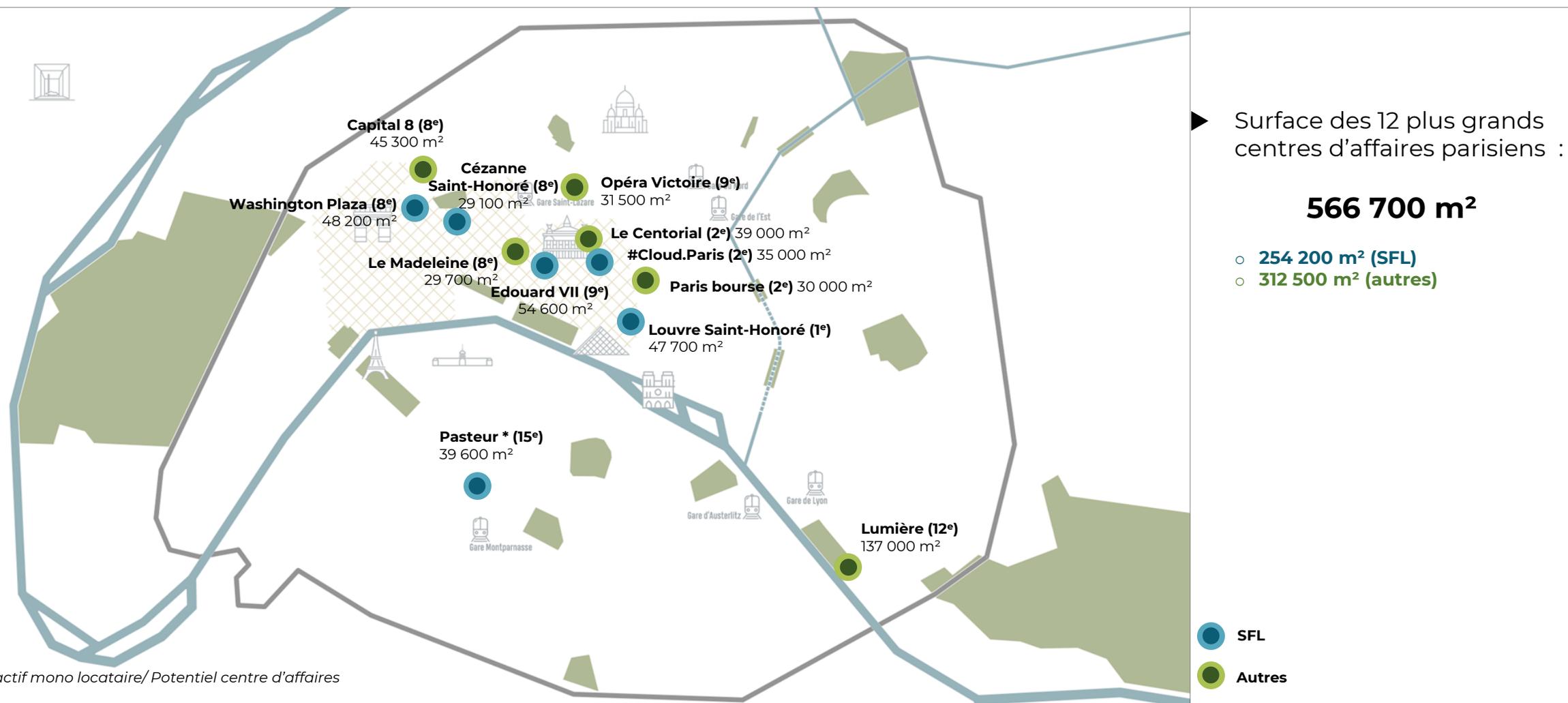
Concentration géographique (en valeur)



■ Paris QCA ■ Paris autres ■ Croissant Ouest

Position dominante au sein des grands ensembles tertiaires parisiens

Le patrimoine SFL, près de la moitié des surfaces des plus grands centres d'affaires parisiens



Stratégie SFL : actifs de grande taille au centre de Paris

INVESTISSEMENTS / ARBITRAGES

PASTEUR | ACQUISITION AU S1 2022



Chiffres clés :

- Surface : **40 000 m²**
- Loyer annuel : **21,9 M€ HT HC**
- Rendement acquéreur : **~4%**
- Valeur conventionnelle DI hors parkings : **11,9K / m²**

LE VAISSEAU | CESSION AU S1 2022



Chiffres clés :

- Surface : **6 000 m²**
- Prix de vente : **26,9 M€**

6 Hanovre : signature d'une promesse de vente

6 HANOVRE | CESSION S1 2023



- **Augmentation de la taille Moyenne par actif (>23 250 m² / actif)**
- **Sur 17 actifs, 16 sont dans Paris (99 % de la VE)**

Chiffres clés :

- Surface : **4 600 m² (3 500 m² pondéré)**
- Prix de vente net en ligne avec la dernière valeur expertise

Etapes de la vente :

- Signature d'une promesse de vente le 31/01/23
- **Signature de l'acte définitif: 04/2023**

Contexte de la cession :

- Actif de taille non stratégique pour SFL
- Cession de l'actif vide en l'état avec reprise des marchés travaux de la façade en cours
- Absence d'impact négatif sur le P&L 2023



01.

Points clés 2022

► Stratégie RSE

100% des actifs certifiés

Immeuble	Dernière restructuration	Nature des travaux	Certifications / Labels environnementaux
Edouard VII	2010/2012	Restructuré	 
Washington Plaza	2014/2016	Rénové	
#Cloud.Paris	2012/2015	Restructuré	  
Cézanne Saint-Honoré	2022	Restructuré	 
Louvre Saint-Honoré (bureaux)	2019/2023	Restructuré	
Biome	2022	Restructuré	      
Condorcet	2010	Rénovation légère	
Louvre Saint-Honoré (commerces)	2019/2023	En cours de restructuration	
Rives de Seine	2024	En cours de restructuration	
103 Grenelle	2011	Restructuré	 
Hausmann Saint-Augustin	2019	Restructuré	
83 Marceau	2021	Restructuré	    
90 Champs-Élysées	2011/2015	Restructuré	
131 Wagram	2005	Rénové	
92 Champs-Élysées	2010/2012	Restructuré	 
176 Charles de Gaulle	2021	Rénové	
Galerie des Champs-Élysées	2009/2010	Restructuré	
6 Hanovre	2012/2013	En cours de cession	
Pasteur	N/A	Rénovation à venir	

Stratégie claire axée sur 12 enjeux en 4 piliers

STRATÉGIE BAS-CARBONE



Sobriété dans l'exploitation & construction

Economie circulaire & carbone embarqué

Résilience du bâti

EMPREINTE SUR LA VILLE



Architecture & design

Nature & paysage

Mobilités

AU SERVICE DES UTILISATEURS



Confort & aménagement

Certification & labellisation

Relation & satisfaction clients / occupants

ENGAGEMENT DES EQUIPES & DES PARTENAIRES



Attractivité, développement des compétences & égalité professionnelle

Santé, sécurité & qualité de vie au travail

Ethique dans la chaîne de valeur

Stratégie bas-carbone

Sobriété dans l'exploitation

RÉPONSES SFL

Amélioration de l'efficacité énergétique

- Pilotage énergétique des actifs
- Investissements CAPEX ciblés (3,1 M€ en 2022)

Transition vers des énergies moins carbonées

- Absence de fioul, gaz représente < 1% de l'énergie
- Réseaux urbains chaud et froid privilégiés

Engagements avec preneurs et partenaires

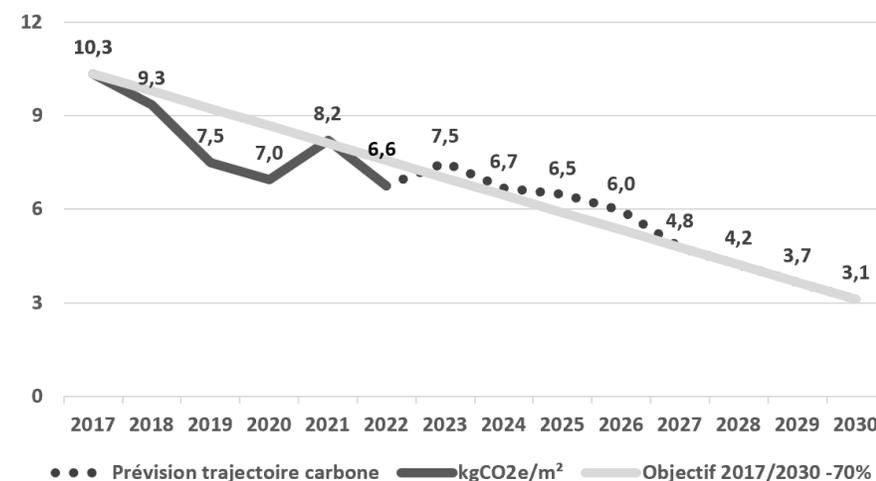
- Collaboration avec les partenaires d'exploitation
- Ecosystème d'acteurs Greentech
- **Effort sobriété bailleur- preneur pendant l'hiver 22/23**

Financement

- 725 M€ de financements verts signés en 2022
- 100 % de l'encours obligataire vert (1 698 M€)

OBJECTIF DE RÉDUCTION

Intensité carbone Scopes 1 & 2 en kgCO₂e/m²



▶ RÉACTIVITÉ & EFFORT DE SOBRIÉTÉ HIVER 22/23

Impératif d'adapter rapidement les immeubles et leurs usages aux fortes tensions anticipées sur le marché de l'énergie

▶ 3 AXES DE COMMUNICATION ACTIVÉS DÈS L'AUTOMNE 2022

Occupants des bureaux

Communications ciblées utilisateurs (kakémonos déployés dans les immeubles)

Direction générale preneurs

Action immeubles bailleurs (fiche immeuble envoyée à tous les locataires)

Services généraux preneurs

35 locataires rencontrés avec analyse des profils de consommations et actions preneurs

Stratégie bas-carbone

Sobriété construction

RÉPONSES SFL

Utilisation raisonnée des ressources en phase travaux

- Généralisation des analyses de cycle de vie et éco-conception
- Réemploi et réutilisation des matériaux
- Utilisation de matériaux biosourcés ou avec des alternatives moins carbonées

Objectif 2030 : zéro déchet ultime en phase travaux et exploitation

Récupération des eaux pluviales et maîtrise des consommations d'eau

APPLICATION SUR L'OPERATION BIOME



▶ **13 900 m² de dalles** de faux plancher et 400 m² de pierres de façades réutilisées

▶ Une des premières opérations **Label BBCA Rénovation**

▶ **3 600 m² de béton bas-carbone**

▶ **98 % des déchets de chantier valorisés**

VALORISATION DU BÂTI EXISTANT

Révéler la qualité du sous-jacent dans les opérations de restructuration

Allier minimisation de l'impact environnemental des travaux et flexibilité des bâtiments transformés pour tous types d'usage

	#Cloud.Paris	83 Marceau	Biome	Cézanne Saint-Honoré
Emissions liées à la construction en kgCO₂e/m²	858	881	704	538
Années de début et de fin d'opération	2013 à 2015	2019 à 2021	2020 à 2022	2021 à 2022

Empreinte sur la ville

Nature & Paysage

RÉPONSES SFL

Limitation de l'artificialisation des sols

- Cadre particulier d'une implantation des actifs en milieu urbain dense
- Concentration des usages et services sur des surfaces préalablement bâties
- Restauration de surfaces de pleine terre quand cela est possible
- Infiltration et/ou récupération des eaux pluviales

Accroissement de la végétalisation des actifs

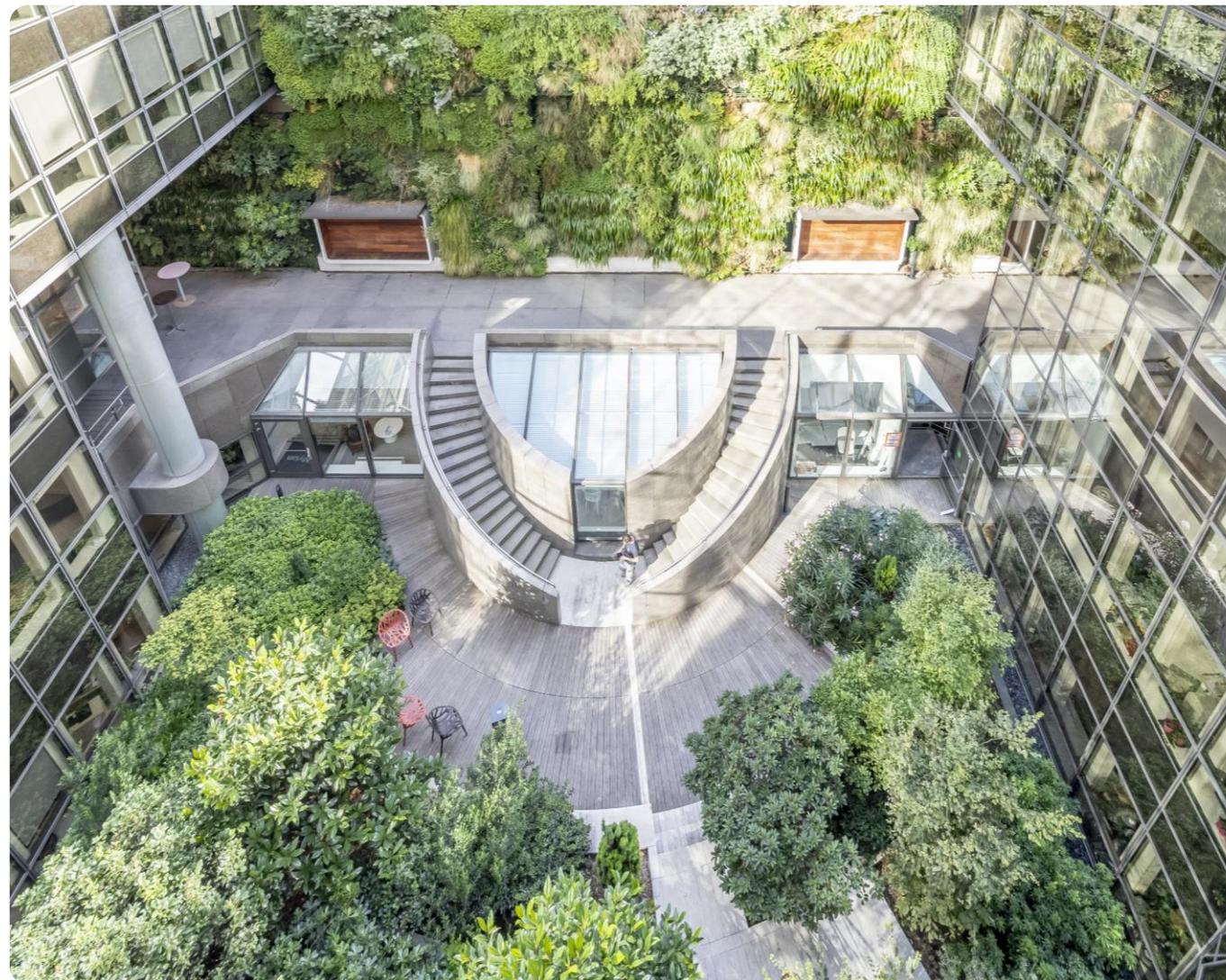
- Lors des restructurations, mais aussi sur les actifs en exploitation (Biome : 2 500 m² d'espaces végétalisés sur une parcelle de 6 000 m²)
- Attentes fortes des parties prenantes

CHIFFRES CLÉS

L'équivalent de
10 % de l'emprise
foncière est
végétalisée

0 m²
artificialisé
depuis 10 ans

Label Biodiversity Excellent
pour Biome, Cézanne Saint-
Honoré et pour le projet Rives
de Seine



Au service des utilisateurs

Etudes, confort & aménagement

RÉPONSES SFL

Etude Paris Workplace 2022 : à la rencontre des salariés de Paris / Londres / Berlin / Madrid

- En Europe, le télétravail est devenu la norme, mais les salariés se satisfont d'un quantum de l'ordre de deux jours par semaine
- Plus d'un salarié sur deux estime que les bureaux sont un élément important dans le choix de rejoindre leur entreprise
- Les salariés franciliens encore plus que leurs homologues européens plébiscitent leurs bureaux comme lieu essentiel de leur vie sociale

Confort & aménagement

- Concevoir et apporter du lien sur ses immeubles en créant une véritable porosité entre les parties privatives et parties communes
- Apporter le maximum de flexibilité et d'efficacité opérationnelle aux surfaces privatives
- Panel de services apportés de plus en plus étendu sur la base d'une analyse fine de chaque immeuble

► CHIFFRES CLÉS

95 %

de clients satisfaits*

2,1

jours de télétravail
souhaités en IdF
par les salariés

83 %

des salariés préfèrent
travailler dans un
quartier mixte

* Taux de satisfaction issu des enquêtes de satisfaction réalisées en 2021 auxquelles ont répondu plus de 1 000 utilisateurs.

BERLIN PARIS MADRID LONDRES WORKPLACE

ifop **SFL**

Les salariés jugent leurs bureaux / **Baromètre 2022**

9^e édition
3700
salariés
interrogés

LE MATCH DES CAPITALES

où il fait bon travailler



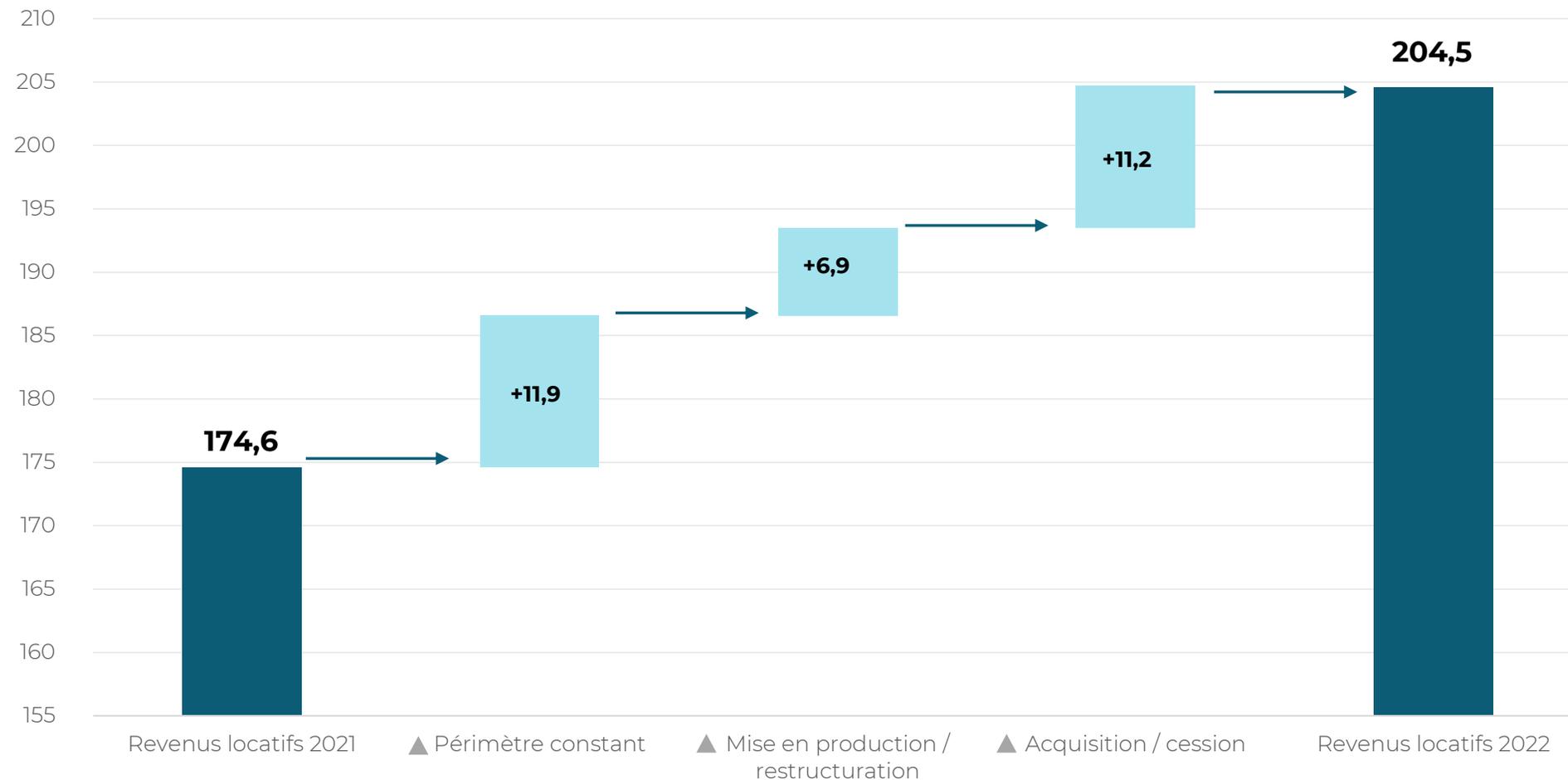
02.

Activité 2022

Revenus locatifs

+7,5 % à périmètre constant

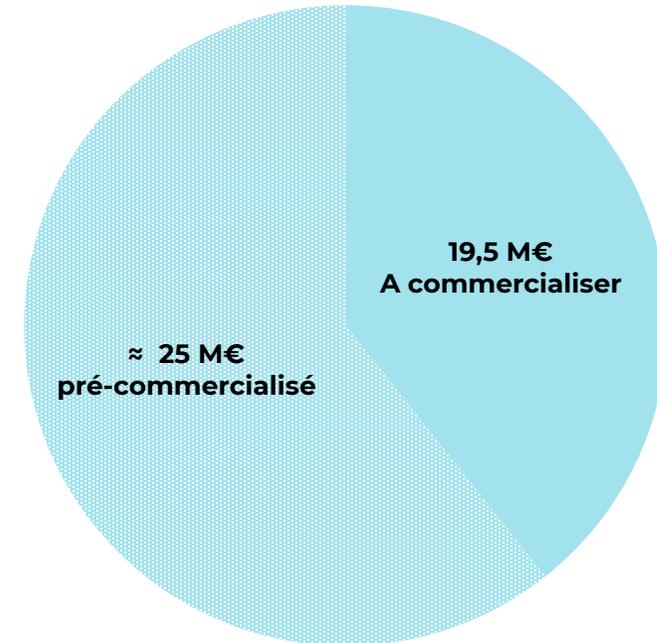
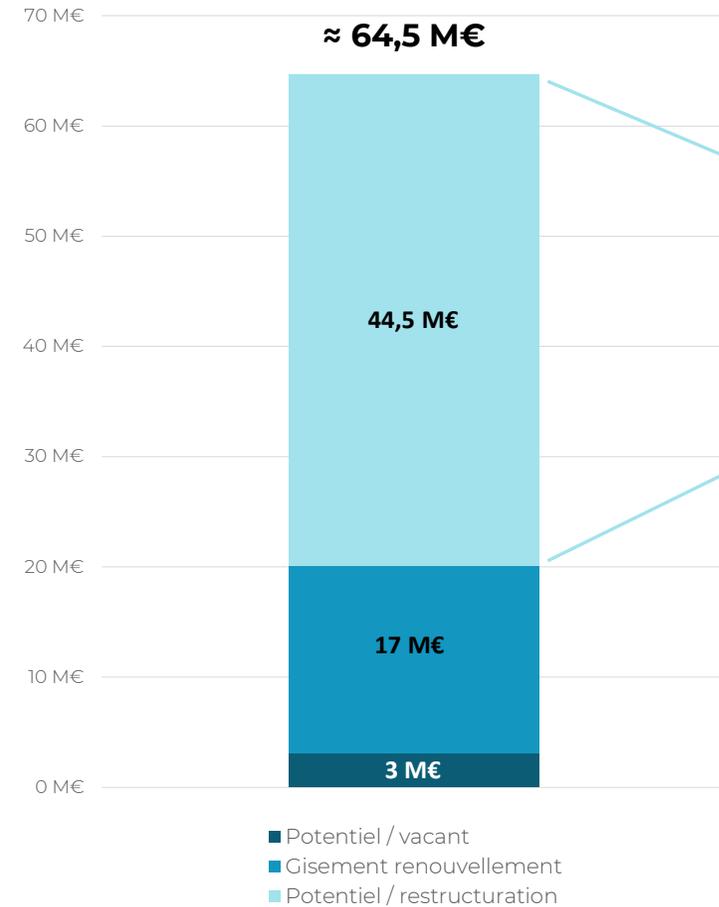
Données consolidées en M€ HD



Un gisement de 64,5 M€, dont 25 M€ signés

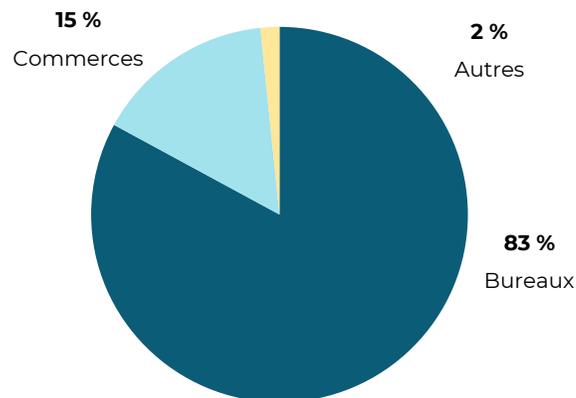
Potentiel de loyers

(Données consolidées 100 %)

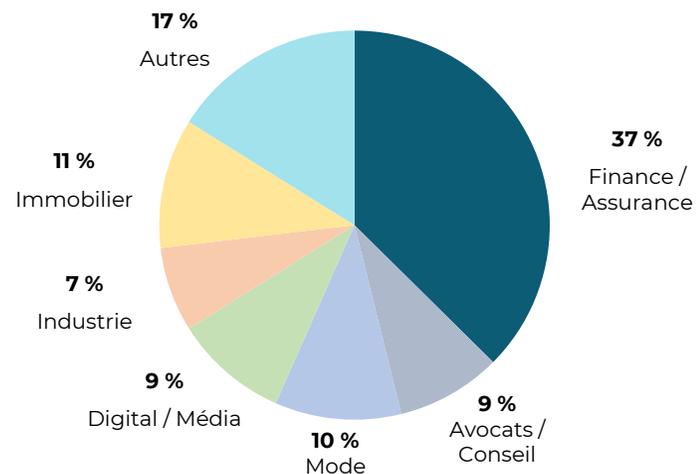


Un portefeuille de clients unique, « prime » et diversifié

REVENUS LOCATIFS 2022 : 204,5 M€



RÉPARTITION PAR ACTIVITÉ AU 31/12/22



FINANCE / ASSURANCE	AVOCATS / CONSEIL	MODE	DIGITAL / MEDIA	INDUSTRIE	IMMOBILIER	AUTRES
<ul style="list-style-type: none"> Amundi Berkshire Hathaway Inc. Candriam Comgest Exane Goldman Sachs Generali Global Infrastructure InfraVia La Banque Postale Lincoln International Marex RBC SFI Wells Fargo Wendel 	<ul style="list-style-type: none"> advancy ashurst FINASTRA LACOURTE RAQUIN TATAR McKinsey & Company SIMON + KUCHER 	<ul style="list-style-type: none"> Balenciaga BOSS HUGO BOSS Fast Retailing Puig ZARA 	<ul style="list-style-type: none"> facebook Huawei JCDecaux Holding Netgem TV5MONDE 	<ul style="list-style-type: none"> Constellium COTY GRDF LUXOTTICA 	<ul style="list-style-type: none"> CBRE GREYSTAR KLEPIERRE PROLOGIS QUARTUS sharies STUDIOS architecture SwissLife Asset Managers wework 	<ul style="list-style-type: none"> Cartier Havea GRUPE ADP LYMPIA BRUNO COUATRIX PIERRE PERMÉ L'OCCITANE EN PROVENCE Manpower Steelcase

Une qualité de signature clients exceptionnelle

	Société	Secteur	Immeuble	RATING S&P
1	Amundi (Crédit agricole)	Assurance	Pasteur	A+
2	Cartier (Richemont)	Autres	Louvre Saint-Honoré	A+
3	GRDF (Engie)	Industrie	Condorcet	BBB+
4	Facebook (Meta Platforms)	Digital	#Cloud.Paris	AA-
5	La Banque Postale	Finance	Biome	A+
6	WeWork France	Immobilier	Haussmann Saint-Augustin	Not rated
7	Goldman Sachs France	Finance	83 Marceau	BBB+
8	Exane	Finance	#Cloud.Paris	A+
9	Zara France	Mode	92, Champs-Élysées	Not rated
10	Proparco	Finance	Louvre Saint-Honoré	AA-

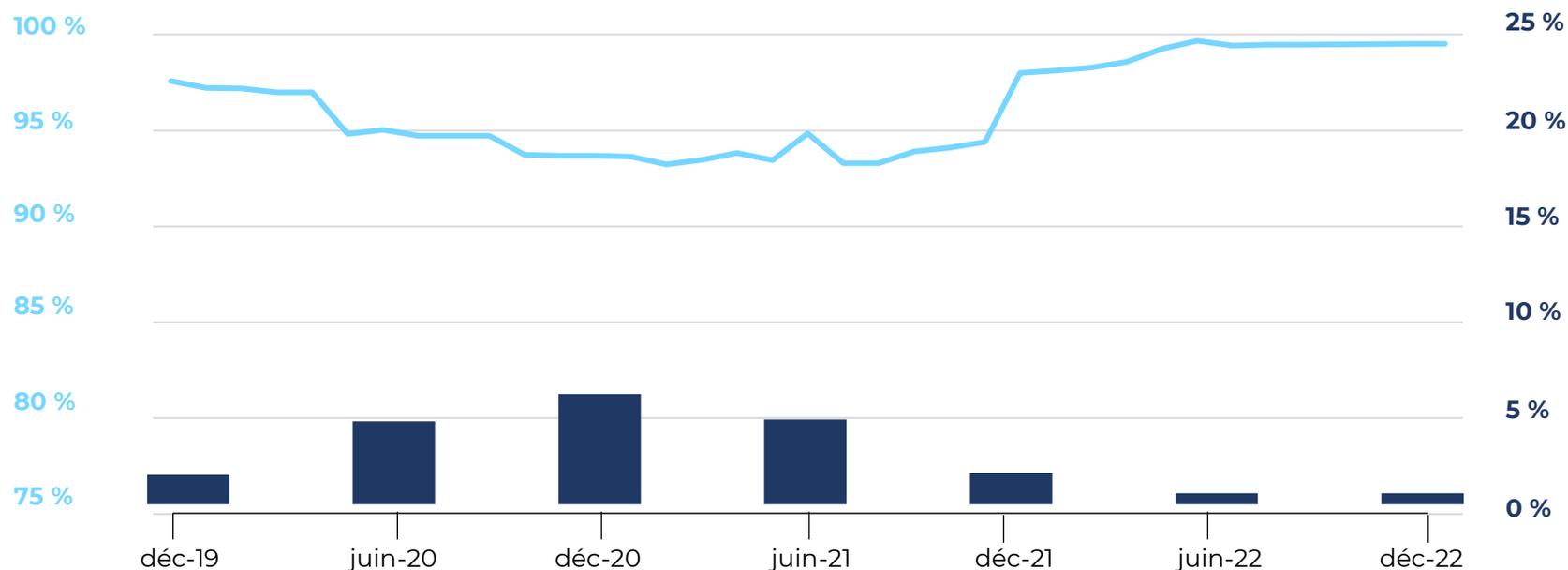
Taux d'occupation au 31/12/22

Taux d'occupation physique : **99,5 %⁽¹⁾**
(vs 98,0 % au 31/12/21)

Taux de vacance financière (EPRA) : **0,6 %⁽¹⁾**
(vs 1,7 % au 31/12/21)

occupation physique

vacance financière (EPRA)



(1) Part du groupe

Une année très active sur le plan commercial

env. **47 000 m²**

Surfaces commercialisées

39,1 M€ HT

Montant global des loyers faciaux globaux
dont 26 % de loyers commerce

Dont surfaces bureaux : 36 900 m²

716 €/m²

Loyer facial bureaux moyen

16%

601 €/m²

Loyer économique bureaux moyen

7,5 ans

Durée d'engagement ferme moyenne

Dont surfaces commerce : 8 600 m²

1 168 €/m²

Loyer facial commerce moyen

18%

958 €/m²

Loyer économique commerce moyen

6,9 ans

Durée d'engagement ferme moyenne

Fidélisation des clients SFL

10 baux signés avec des locataires déjà
présents dans le portefeuille SFL



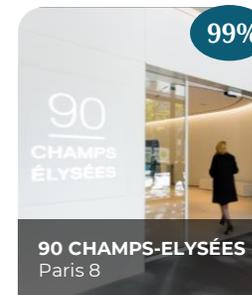
Taux d'occupation au plus haut historique du patrimoine SFL : 99,5 %

(au 31/12/22)

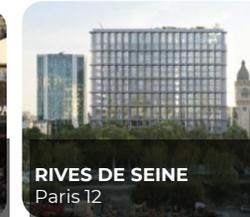
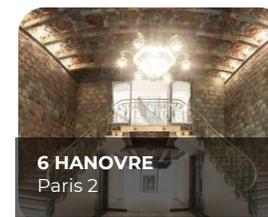
IMMEUBLES OCCUPÉS / PRÉ-COMMERCIALISÉS À 100 %



IMMEUBLES AVEC ENJEUX LOCATIFS LIMITÉS



IMMEUBLES EN RESTRUCTURATION



Finalisation de la commercialisation de Biome



BUREAUX (24 000 m²) : Deux baux d'une durée de 10 ans ont été signés avec La Banque Postale et la SFIL sur la totalité des surfaces de bureaux de BIOME.

CO-WORKING et LOGEMENTS (1 260 m²) :

Signature d'un bail commercial de 7 ans fermes avec Sharies, pour opérer l'ensemble des surfaces

Biome loué à 100 %

Mise à disposition des surfaces à La Banque Postale et SFIL le 2 novembre 2022

Pré-commercialisation des surfaces après le départ de H&M

COMMERCE (4 100 m²) : Deux baux d'une durée de 10 ans ont été signés avec un équipementier sportif de 1^{er} rang sur la totalité des surfaces commerce ex-H&M du 90 Champs-Elysées et Galerie des Champs-Elysées

- Loyer variable assorti d'un LMG en ligne avec le loyer H&M
- Fin des travaux bailleur : **3T 2023**
- Durée : **7/10 ans**
- Bail sous conditions suspensives



CLIENT : Un équipementier sportif de 1^{er} rang

Les principales signatures du deuxième semestre



Nouveau bail
Surface **690 m²**
Durée ferme **3 ans**

+2 %
Vs VLM



Nouveau bail
Surface **540 m²**
Durée ferme **5 ans**

+6,7 %
Vs VLM



Nouveau bail
Surface **1 020 m²**
Durée ferme **4 ans**

+6,9 %
Vs VLM

LES NOUVEAUX ATELIERS
sur mesure

Nouveau bail
Surface **280 m²**
Durée ferme **6 ans**

+6,5 %
Vs VLM



Nouveau bail
Surface **880 m²**
Durée ferme **9 ans**

+25 %
Vs VLM

AZZUCENA

Nouveau bail
Surface **60 m²**
Durée ferme **2 ans**

+7,1 %
Vs VLM

PHARMACIE

Nouveau bail
Surface **130 m²**
Durée ferme **4 ans**

+18 %
Vs VLM



Nouveau bail
Surface **110 m²**
Durée ferme **5,5 ans**

+30 %
Vs VLM

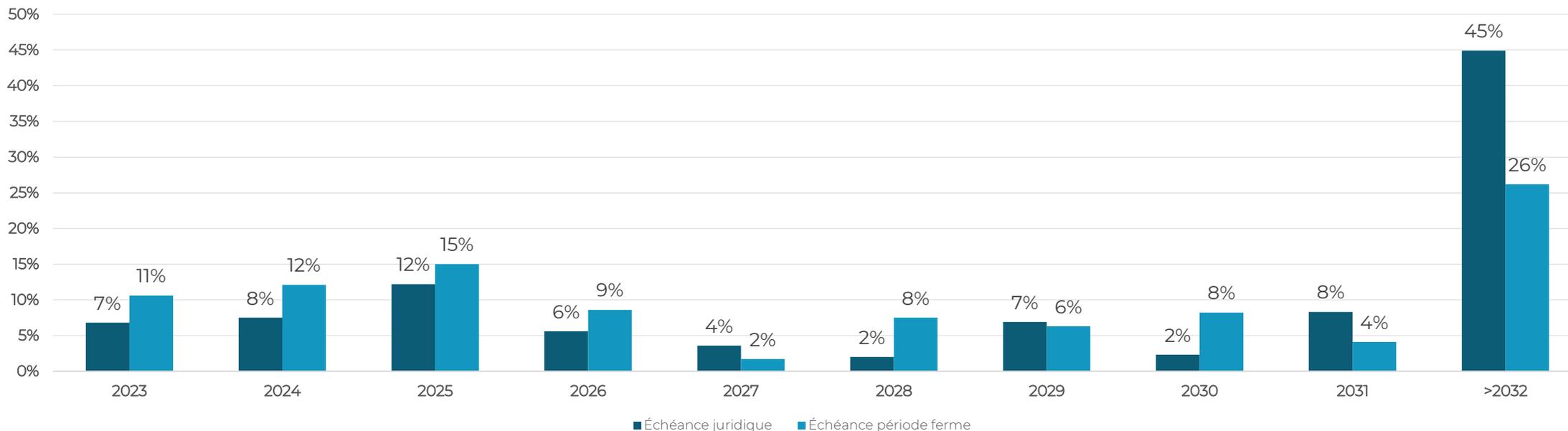
SIMON ♦ KUCHER

Nouveau bail
Surface **320 m²**
Durée ferme **5,5 ans**

+9,7 %
Vs VLM

Maturité des baux

ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



Loyer moyen bureaux SFL

au 31/12/22 :

716 € /m²/an
(vs 700 au 31/12/21)

Maturité juridique⁽¹⁾

des baux :

7,5 ans
(vs 6,9 au 31/12/21)

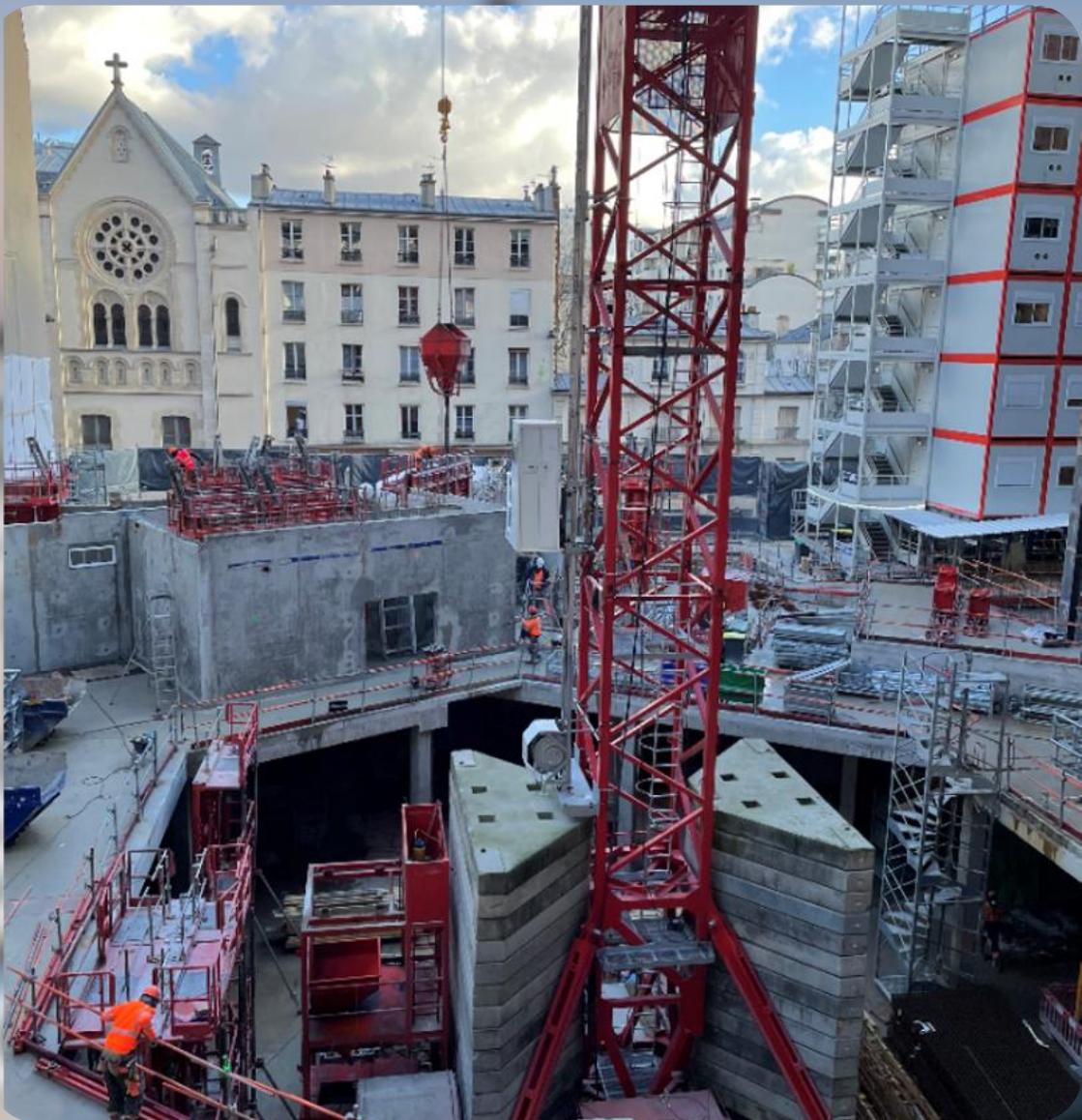
Période ferme⁽²⁾

des baux :

6,1 ans
(vs 5,3 au 31/12/21)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/22, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/22, jusqu'à la fin de période ferme

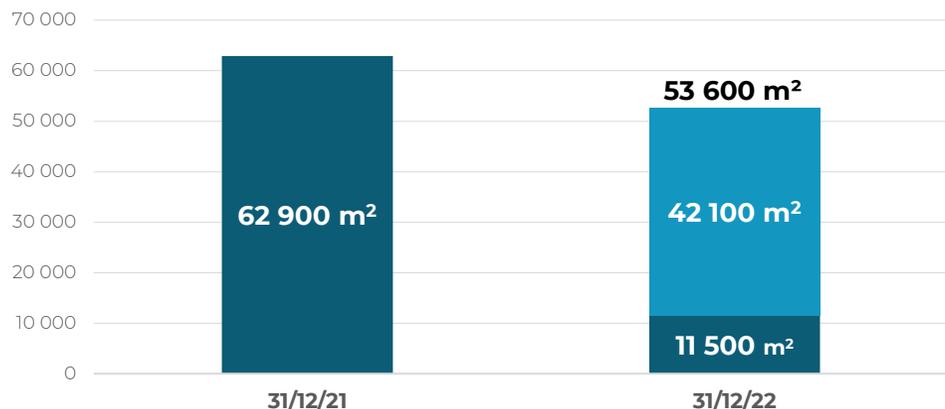


03.

Développements /
pipeline

Surfaces en développement

Pipeline SFL



* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

Pipeline :

- 22 700 m² Rives de Seine
- 19 400 m² Louvre Saint-Honoré

Autres surfaces en développement :

- 4 600 m² 6 Hanovre
 - 3 400 m² Galerie Champs-Élysées
 - 3 500 m² Autres
- 11 500 m²**

KPIS PIPELINE

PROJETS	PC/ PCM	CAPEX RESTANT (M€)	LIVRAISON	ERV / LOYER (M€)	PRÉ COMM
Louvre Saint-Honoré	✓	20 - 25	2S 2023	17	100 %
Rives de Seine		100 - 120	1S 2026	16 - 18	0 %

Livraison de Biome

Nouvelle référence à Paris



Biome (Paris 15°)

Nouvelle référence à Paris

UN IMMEUBLE RÉPONDANT AUX EXIGENCES DE CLIENTS DE PREMIER RANG, LIVRÉ FIN 2022

Localisations actuelles : Paris 6 (siège) et Issy-les-Moulineaux

Localisations actuelles : Manque de confort (équipements techniques, etc...) et de flexibilité

Disparités d'offre de services entre leurs immeubles et besoin d'attirer les talents

Immeubles actuels décalés / enjeux de renouveau et de modernité de La Banque Postale

Enjeux ESG au cœur de la nouvelle stratégie du groupe

Décision stratégique de relocaliser les équipes dans Paris

Recherche d'un immeuble techniquement performant

Demandes d'une offre de restauration de qualité, d'un espace de fitness, d'espaces extérieurs...

Besoin d'un immeuble « totémique » véhiculant une forte image externe

Recherche d'un immeuble très performant en matière environnementale

Localisation / accessibilité

Qualité de l'infrastructure

Offre de services « sur-mesure »

Architecture et design d'excellence

Niveaux de certification les plus ambitieux

LES CONCEPTEURS



YMA YRIEIX MARTINEAU ARCHITECTURE



Jouin manku



Jouin manku



Thierry Laverne
Paysagiste

AMBITION ENVIRONNEMENTALE EXEMPLAIRE



1^{er} immeuble majeur BBCE Rénovation à Paris



Biome (Paris 15°)

Nouvelle référence à Paris



Biome

Création de valeur

BASE 100

300

250

200

150

100

50

-

100**+ 80****+ 66****246**

Coût d'acquisition (31/12/17)

Coût total

Marge

Valeur (31/12/22)

▶ **Loyer > 14 % VLM**

ROI : 5,2 %

TRI : 8,5 %

Louvre Saint-Honoré

1. CALENDRIER ADMINISTRATIF

PCm4 : Obtenu

PCm5 : En cours

2. CALENDRIER OPÉRATIONNEL

Travaux:

- Chantier de déconstruction des cours et planchers finalisé, reconstruction en cours des planchers
- Début acheminement des charpentes métalliques par grutage depuis juillet 2022
- Montage des charpentes métalliques dans les cours : en cours
- Durée prévisionnelle des travaux Bailleur : 37 mois pour une livraison prévisionnelle S2 2023



Louvre Saint-Honoré



Louvre Saint-Honoré



Rives de Seine

L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon

1. CALENDRIER ADMINISTRATIF

- Permis de construire déposé en juillet 2022
- Obtention du permis de construire prévue au 2T 2023

2. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



Rives de Seine

L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon

DES OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES AMBITIEUX POUR UN POSITIONNEMENT PRIME

Architecture

- Une nouvelle façade
- La construction d'un pavillon de services
- Un parvis redessiné et végétalisé

Eco-responsabilité

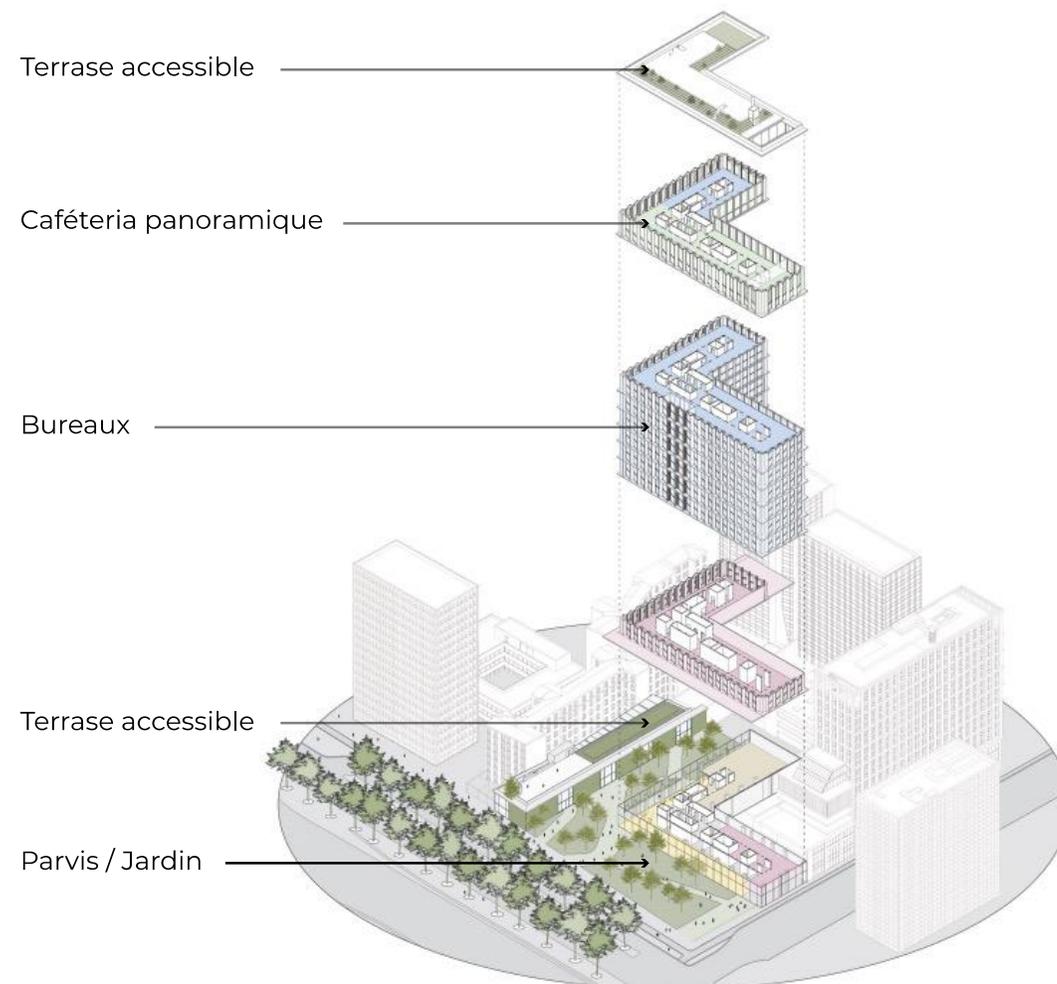
- Une conception bioclimatique
- Une stratégie environnementale vertueuse

Espaces de travail

- Optimisation de la technique et de la qualité des plateaux de bureaux

Confort et inspiration

- Développement de services exceptionnels
- Création de terrasses accessibles
- Végétalisation du parvis et création d'un jardin



Rives de Seine

L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon

UNE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE VISANT LES MEILLEURS STANDARDS

- ▶ Conservation d'une majorité de la structure existante et de matériaux in situ, usage de matériaux issus du réemploi et biosourcés
- ▶ Confort thermique à travers une conception bioclimatique et le raccordement aux réseaux urbains de chauffage et de refroidissement
- ▶ Végétalisation d'une surface d'environ 2 600 m²

**BBC-effinergie
Rénovation**

Rénovation ou Neuf



Rénovation

**BREEAM[®]
EXCELLENT**

Excellent

HQE[®]

Excellent



BABC



© LAN

Rives de Seine

L'ambition d'une nouvelle référence de la Gare de Lyon



© LAN

© LAN



04.

Comptes & Résultats 2022

Résultats au 31 décembre 2022

EN M€	2022	2021	Variation
Revenus locatifs	204,5	174,6	17,1 %
Charges immobilières nettes de récupération	-10,6	-8,8	
Loyers nets	194,0	165,9	17,0 %
Autres Revenus et produits	8,1	4,1	
Amortissements et Provisions	-3,1	-3,0	
Personnel et frais généraux	-27,1	-32,7	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	171,8	134,2	27,9 %
Résultat des cessions	-0,4	0,1	
Variation de valeur des immeubles	38,6	255,2	
Résultat financier	-31,6	-30,2	
Impôts	3,3	2,7	
Résultat net	181,6	362,0	
Résultat des Minoritaires	-38,2	-70,0	
Résultat net pdG	143,4	292,0	
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	108,0	92,4	16,9 %
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>	42 865	45 002	
Résultat net récurrent par action – pdG	2,52 €	2,05 €	22,8 %

Résultat net récurrent

(EPRA earnings)

En M€	2022		2021		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	204,5	0	174,6	0	17,1 %
Charges immobilières nettes de récupération	-10,6	0	-8,5	-0,2	
Loyers nets	193,9	0	166,1	-0,2	16,8 %
Autres Revenus et produits	8,0	0	4,1	0	
Amortissements et Provisions	-3,1	0	-3,0	0	
Personnel et frais généraux	-27,1	0	-22,9	-9,8	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	171,8	0	144,3	-10,1	19,0 %
Résultat des cessions	0	-0,4	0	0,1	
Variation de valeur des immeubles	0	38,6	0	255,2	
Résultat financier	-31,4	-0,2	-27,7	-2,6	
Impôts	-5,7	9,0	-6,3	9,0	
Résultat net	134,6	47,0	110,4	251,7	
Résultat des Minoritaires	-26,6	-11,6	-18,0	-52,0	
Résultat net pdG	108,0	35,4	92,4	199,7	16,9 %
Résultat net récurrent par action – pdG	2,52 €		2,05 €		22,8 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 865		45 002		

Bilan consolidé robuste

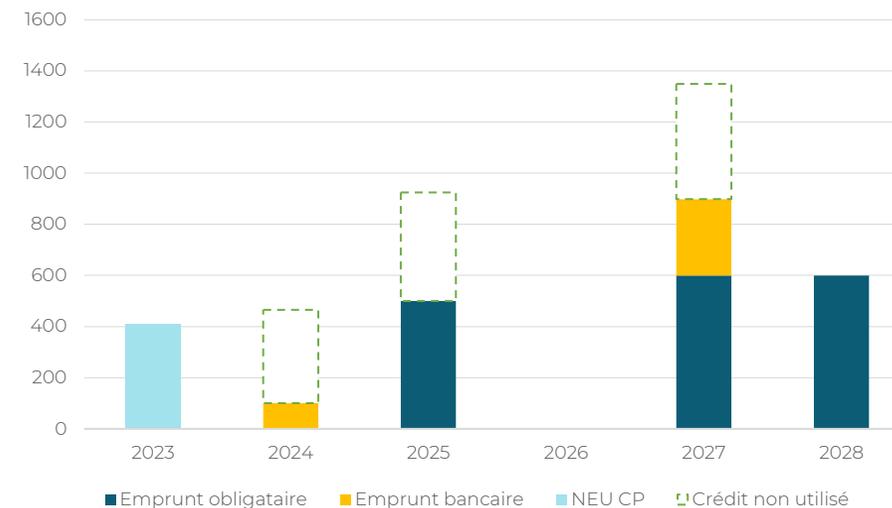
En M€	31/12/22	31/12/21
Actif		
Immeubles de placement	8 052	7 496
Autres actifs non-courants	107	71
Total actifs non-courants	8 159	7 567
Immeubles destinés à la vente	57	0
Autres actifs courants	112	164
Total actifs courants	169	164
Total Actif	8 328	7 731
Passif		
Capitaux propres pdG	4 379	4 387
Intérêts minoritaires	1 097	1 097
Total capitaux propres	5 476	5 484
Passifs non-courants	2 323	1 730
Passifs courants	528	517
Total Passif	8 328	7 731

Structure de l'endettement consolidé

M€	31/12/22	31/12/21	Variation
Emprunt obligataire	1 698	1 790	-92
Emprunt bancaire	400	0	400
Emprunt hypothécaire	0	0	0
NEU CP	409	117	292
Total dette brute	2 507	1 907	600
Trésorerie	69	115	-46
Dette nette	2 438	1 792	646
Lignes de crédit non utilisées	1 240	1 140	100
Patrimoine DI	8 823	8 138	685
Loan To Value	27,6 %	22,0 %	5,6 pt
ICR	5,5x	4,9x	0,6x
Maturité moyenne (années)⁽¹⁾	4,3	4,6	-0,3
Coût moyen spot (après couvertures)	1,7 %	1,2 %	0,5 pt

(1) Après affectation des lignes de back up

ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 31/12/22 (EN M€)



- ▶ **Abondement de souches obligataires (Green bonds)**
Echéance 2028, coupon 0,5 %, montant 99 M€
Echéance 2027, coupon 1,5 %, montant 99 M€
- ▶ **Crédit revolving (dont 425 M€ de financements verts)**
350 M€ au total sur 5 ans
175 M€ sur 3 ans
- ▶ **Term Loan (financement vert)**
300 M€ à 5 ans
- ▶ **Notation S&P**
BBB+ / A2 perspective stable

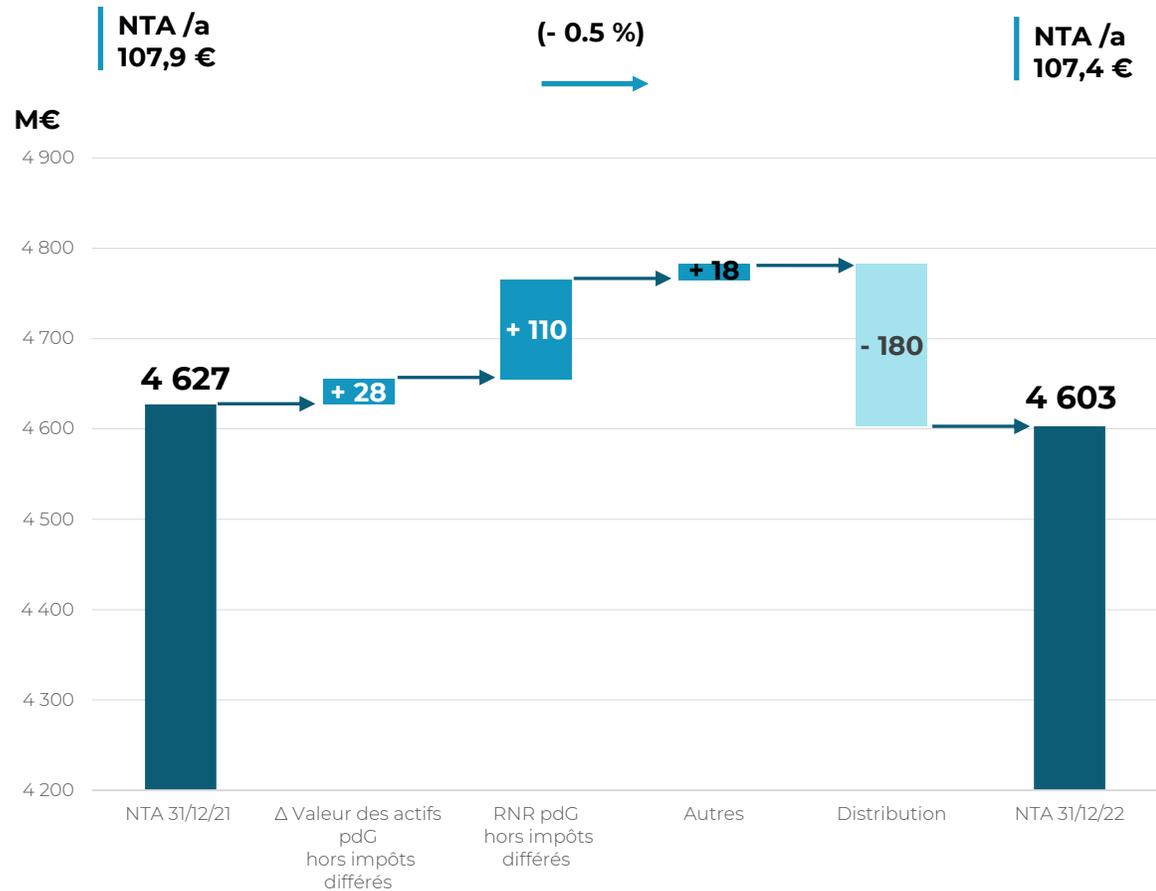
EPRA NRV / NTA / NDV

M€	31/12/22	31/12/21	Variation
Capitaux propres pdG	4 379	4 387	
Effet dilution autocontrôle et SO	2	2	
Plus values latentes / patrimoine	35	34	
Plus values latentes / incorporels	4	4	
Annulation JV instruments financiers	-15	-4	
Annulation impôts différés	204	211	
Droits de mutation	496	451	
EPRA NRV	5 104	5 084	+0,4%
/ action	119,1 €	118,6 €	+0,4%
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2	
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-4	
Ajustement Droits de mutation*	-496	-451	
EPRA NTA	4 603	4 627	-0,5%
/ action	107,4 €	107,9 €	-0,5%
Immobilisations incorporelles	2	2	
JV instruments financiers	15	4	
JV dette taux fixe	228	-47	
Impôts différés	-204	-211	
Annulation Droits de mutation	0	0	
EPRA NDV	4 644	4 375	+6,1%
/ action	108,3 €	102,1 €	+6,1%
Nombre d'actions (en milliers)	42 865	42 865	

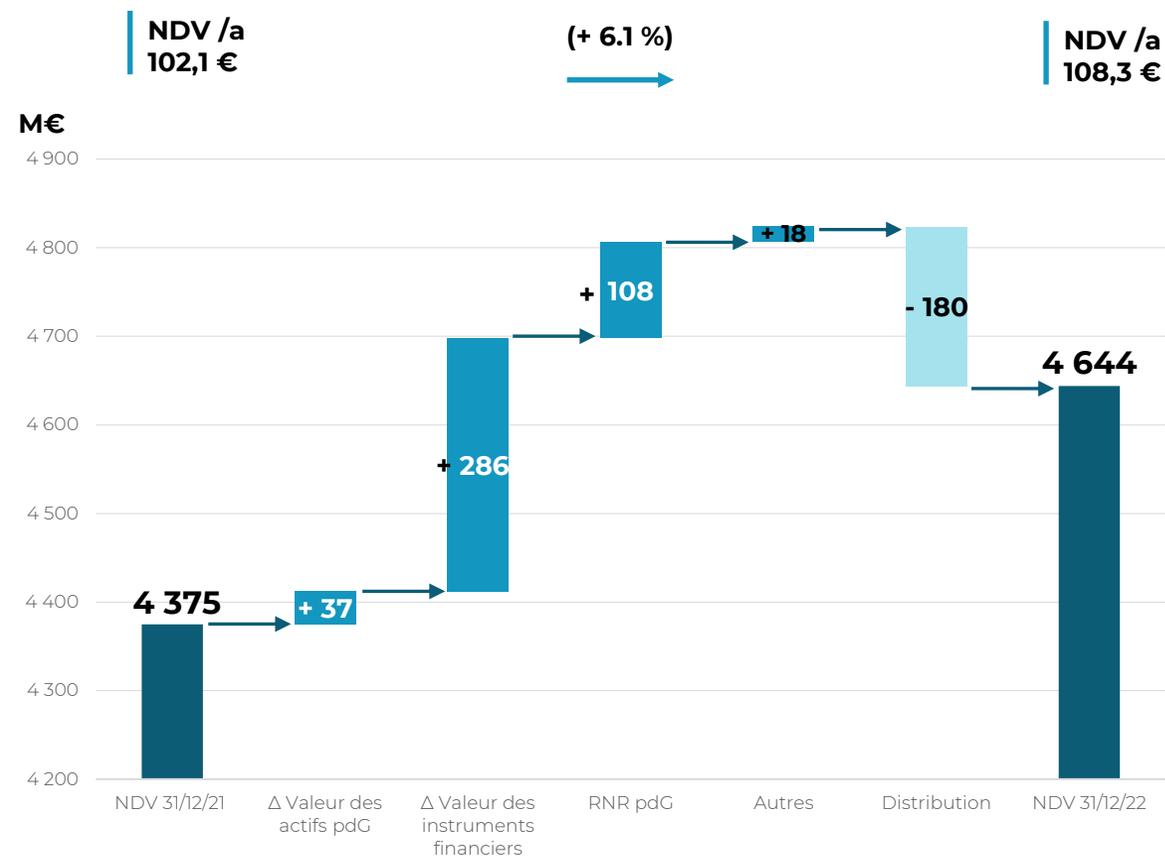
* Droits de mutation pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0)

Evolution EPRA NTA / NDV

EPRA NTA



EPRA NDV



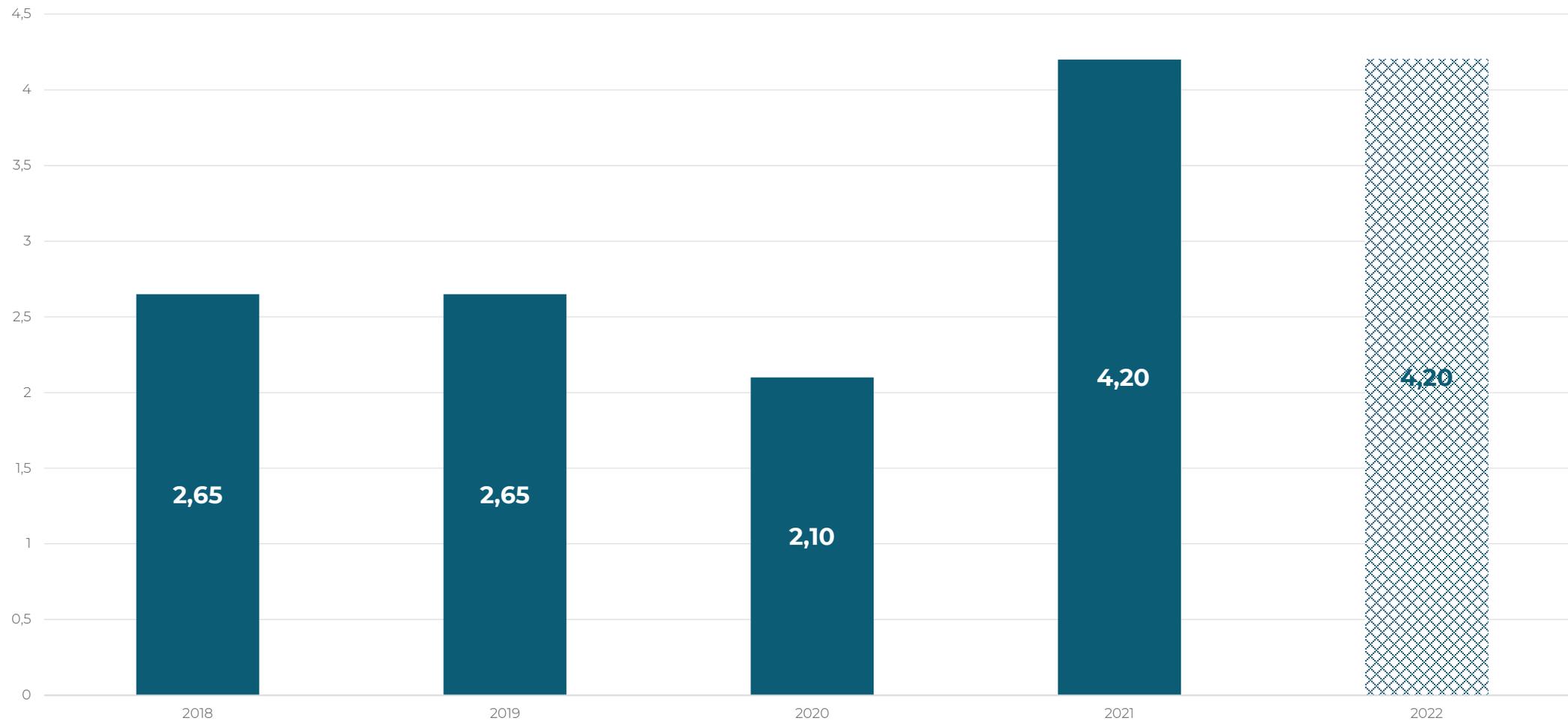
Chiffres clés

	M€	2022	2021	Variation
Loyers IFRS		204,5	174,6	17,1 %
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.		171,8	134,2	27,9 %
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles		38,2	255,3	- 85,0%
Résultat net pdG		143,4	292,0	- 50,9 %
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)		108,0	92,4	16,9 %
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>		45 865	45 002	
Résultat net récurrent par action – pdG		2,52 €	2,05 €	22,8 %

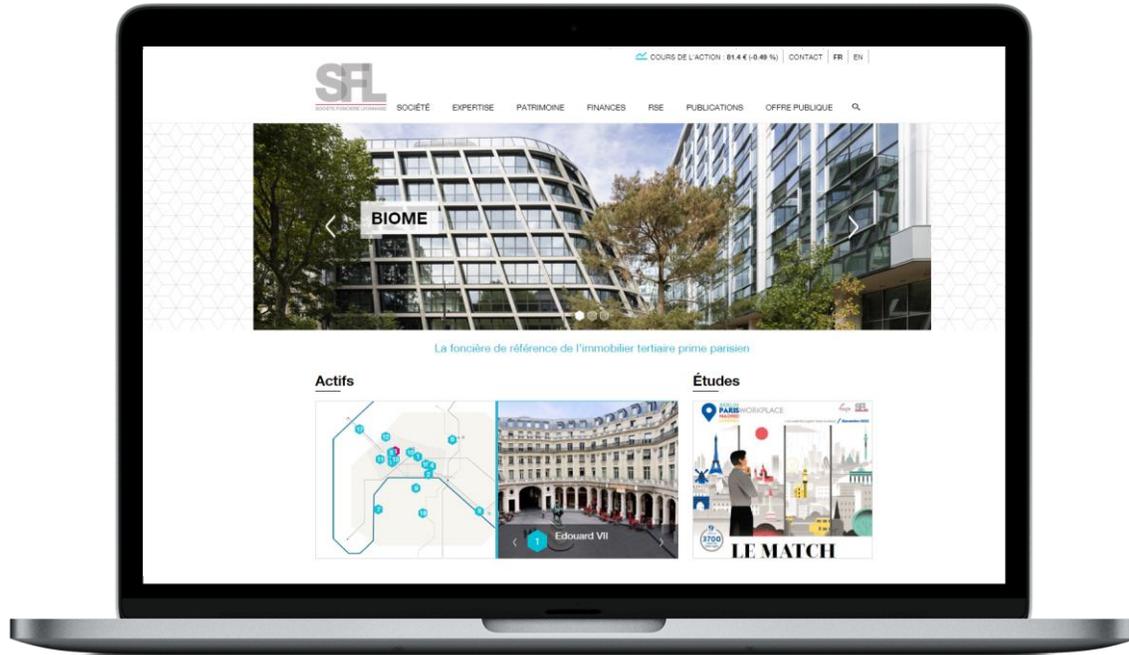
		31/12/22	31/12/21	Variation
Capitaux propres pdG		4 379 M€	4 387 M€	- 0,2%
Valeur du patrimoine consolidé HD		8 246 M€	7 606 M€	+ 8,4 %
EPRA NDV		4 644 M€	4 375 M€	+ 6,1 %
/ share		108,3 €	102,8 €	+ 6,1 %
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>		42 865	42 865	

Dividende par action

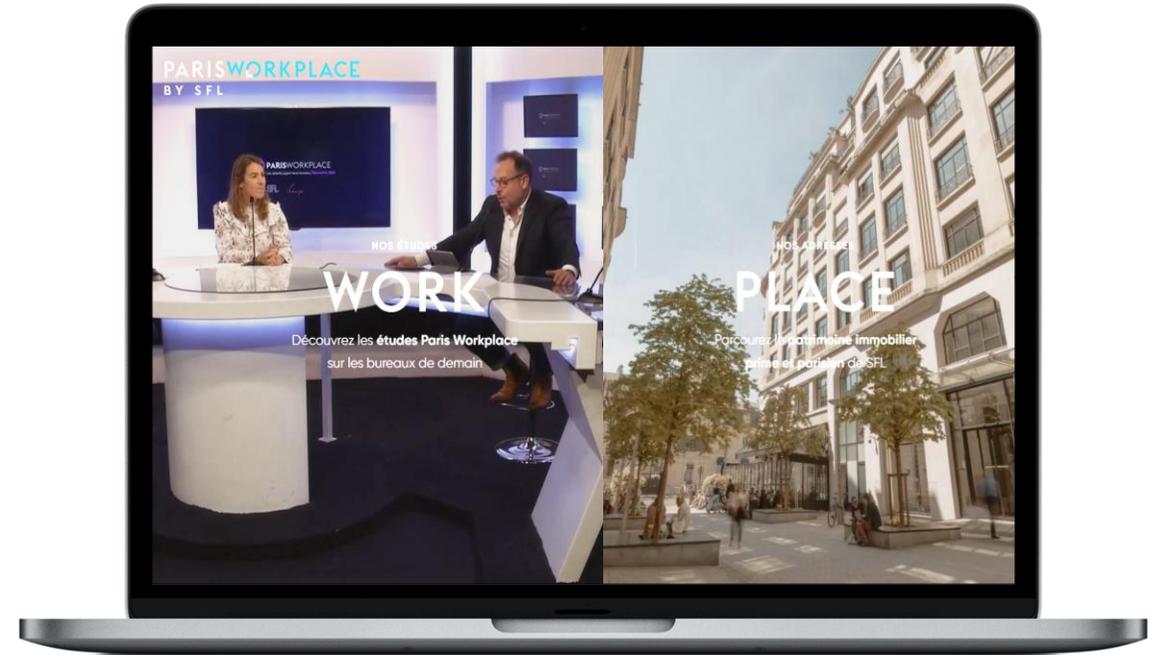
(en € / action)



Questions / Réponses



fonciere-lyonnaise.com



ParisWorkplace.fr





05.

Annexes

Patrimoine consolidé : 414 600 m²

	Paris	Surface totale ⁽¹⁾
1	Edouard VII	54 600 m ²
2	Washington Plaza	48 200 m ²
3	Louvre Saint-Honoré	47 700 m ²
4	Pasteur	39 600 m ²
5	#Cloud.paris	35 000 m ²
6	Cézanne Saint-Honoré	29 100 m ²
7	Biome	25 000 m ²
8	Condorcet	24 900 m ²
9	Rives de Seine	22 700 m ²
10	103 Grenelle	18 900 m ²
11	106 Haussmann	13 400 m ²
12	83 Marceau	9 700 m ²
13	131 Wagram	9 200 m ²
14	90 Champs-Élysées	8 900 m ²
15	Galerie Champs-Élysées	8 500 m ²
16	92 Champs-Élysées	7 700 m ²
17	6 Hanovre	4 600 m ²
	TOTAL	407 700 m²

⁽¹⁾ Y compris infrastructure et hors parkings

	Croissant Ouest	Surface totale ⁽¹⁾
18	176 Charles de Gaulle Neuilly-Sur-Seine	6 900 m ²
	TOTAL	6 900 m²

 Paris QCA
 Paris autres
 Croissant Ouest

Organisation

Comité de direction



Pere VIÑOLAS SERRA
Président du Conseil d'Administration



Dimitri BOULTE
Directeur Général



Aude GRANT
Directrice Général Déléguée
Directrice des Opérations



Jérôme LACOMBE
Directeur Général Adjoint
Directeur des Ressources



Eric OUDARD
Directeur Technique & Développement



Pierre-Yves BONNAUD
Dir. AM & Gestion clients



Fabienne BOILEAU
Directrice Financière



Emilie GERMANE
Secrétaire Générale



François DERRIAN
DRH

- Commercialisation & Marketing
- Investissements

- Technique
- Développement
- Exploitation durable

- Asset Management
- Property Management

- Systèmes d'Information
- Communication
- ESG

- Comptabilité
- Consolidation
- Contrôle de gestion
- Trésorerie / Financement

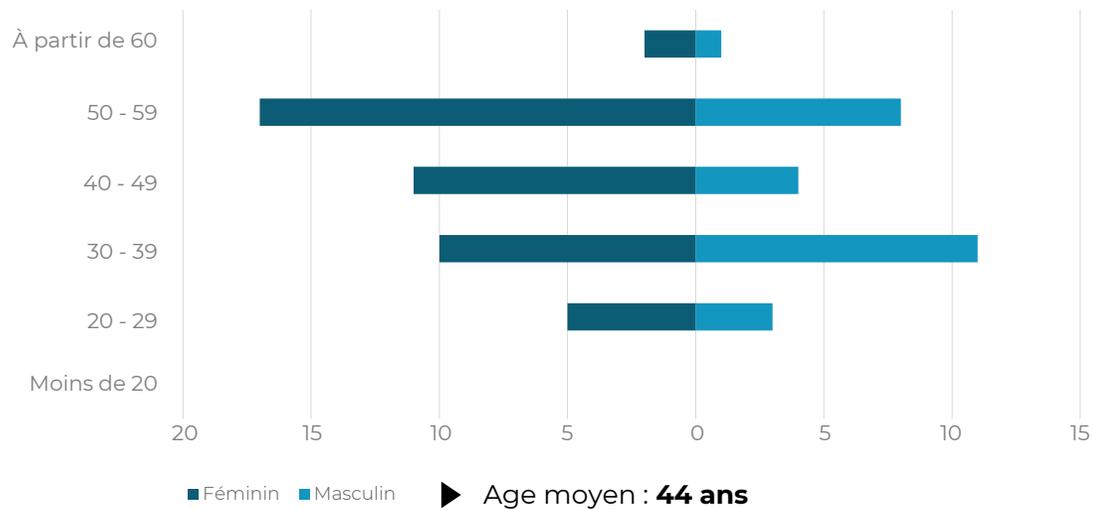
- Juridique
- Audit interne
- Services Généraux

- Ressources Humaines

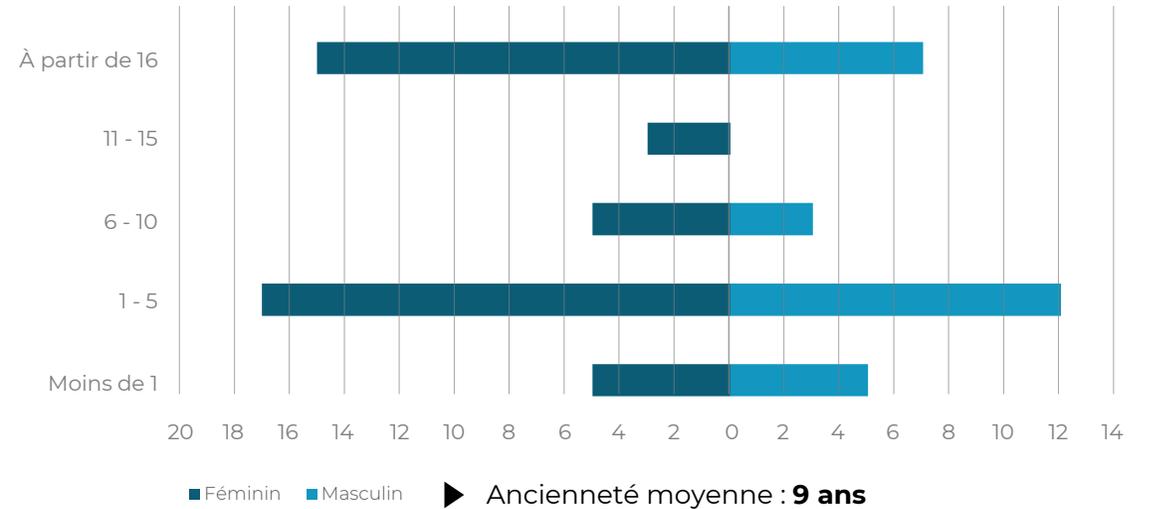
Ressources humaines

Effectif	31/12/22	31/12/21
Employés	0	0
Maîtrise	15	13
Cadres	57	54
Total siège	72	67
Gardiens	2	2

EFFECTIF⁽¹⁾ PAR TRANCHE D'ÂGE (présent au 31/12/22)



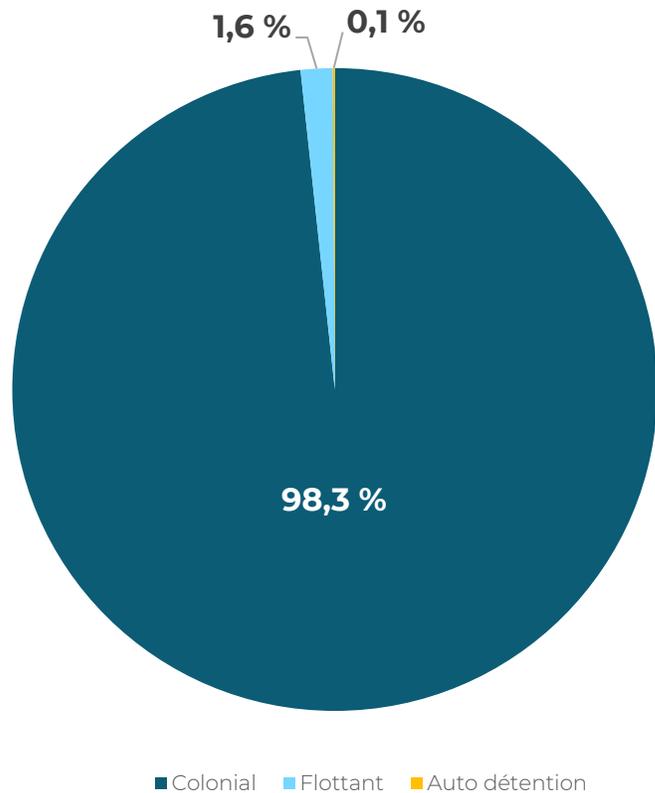
EFFECTIF⁽¹⁾ PAR ANCIENNETÉ (présent au 31/12/22)



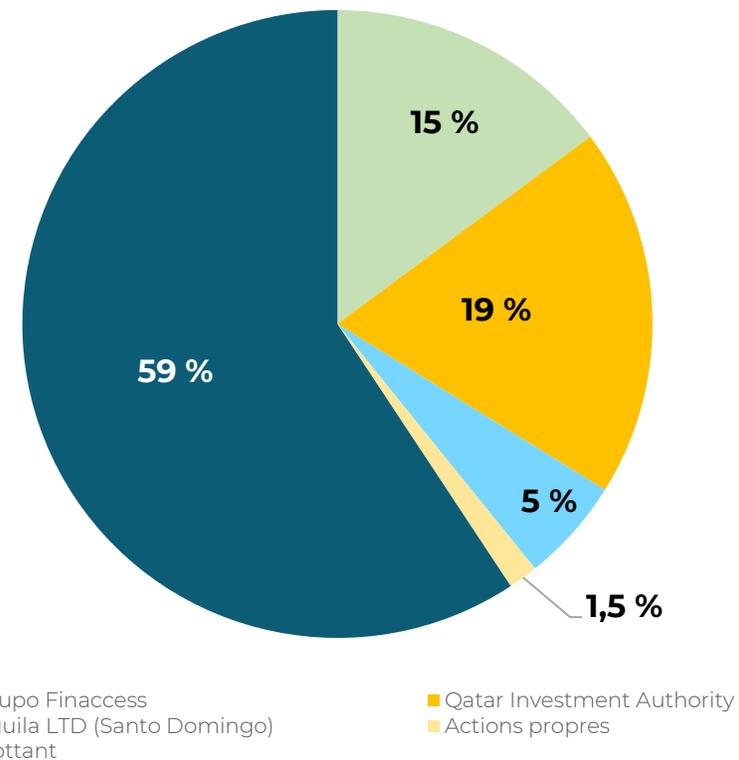
Actionnariat

au 31/12/22

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL (42,9 millions d'actions)



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE COLONIAL



Gouvernance

CONSEIL D'ADMINISTRATION

depuis 07/04/22

- ▶ **Pere VIÑOLAS SERRA**
Président du Conseil d'administration (Colonial)
- ▶ **Juan José BRUGERA CLAVERO**
Administrateur (Colonial)
- ▶ **Ali BIN JASSIM AL THANI**
Administrateur
- ▶ **Carmina GANYET I CIRERA**
Administrateur (Colonial)
- ▶ **Arielle MALARD de ROTHSCHILD**
Administrateur indépendant
- ▶ **Alexandra ROCCA**
Administrateur indépendant

▶ COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Carmina GANYET I CIRERA (Présidente)

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA

▶ COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Pere VIÑOLAS SERRA (Président)

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA

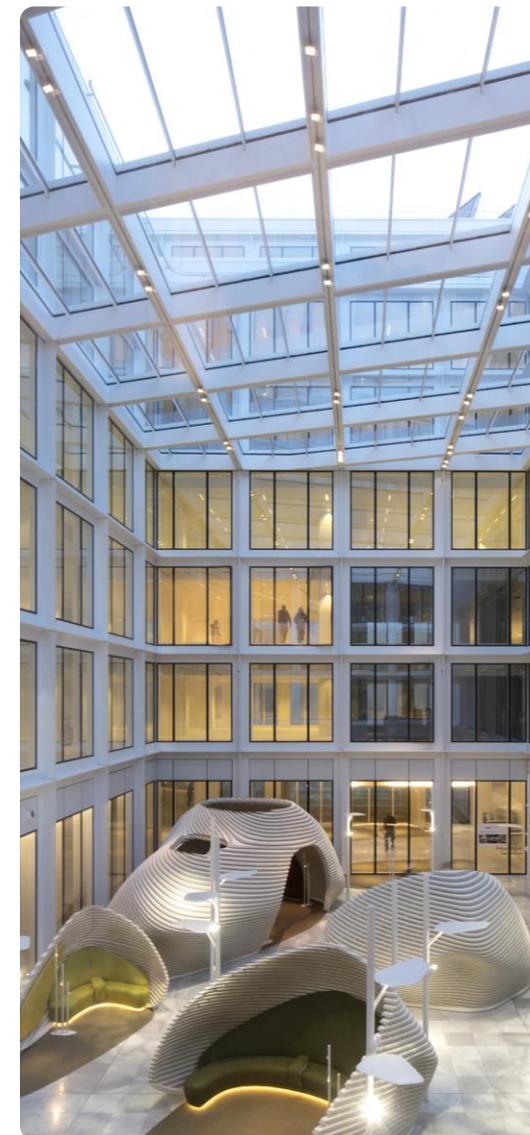
▶ COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)

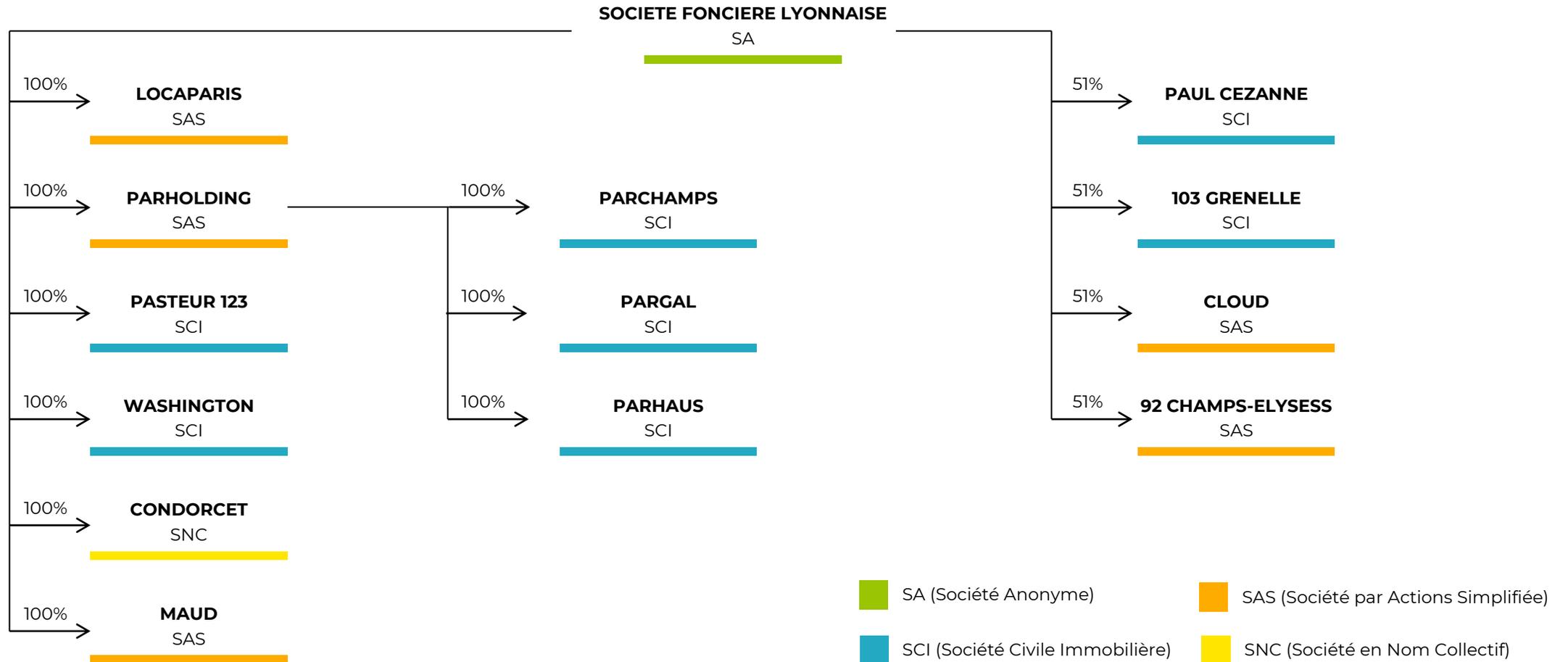
Carmina GANYET I CIRERA
Pere VIÑOLAS SERRA

▶ COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA

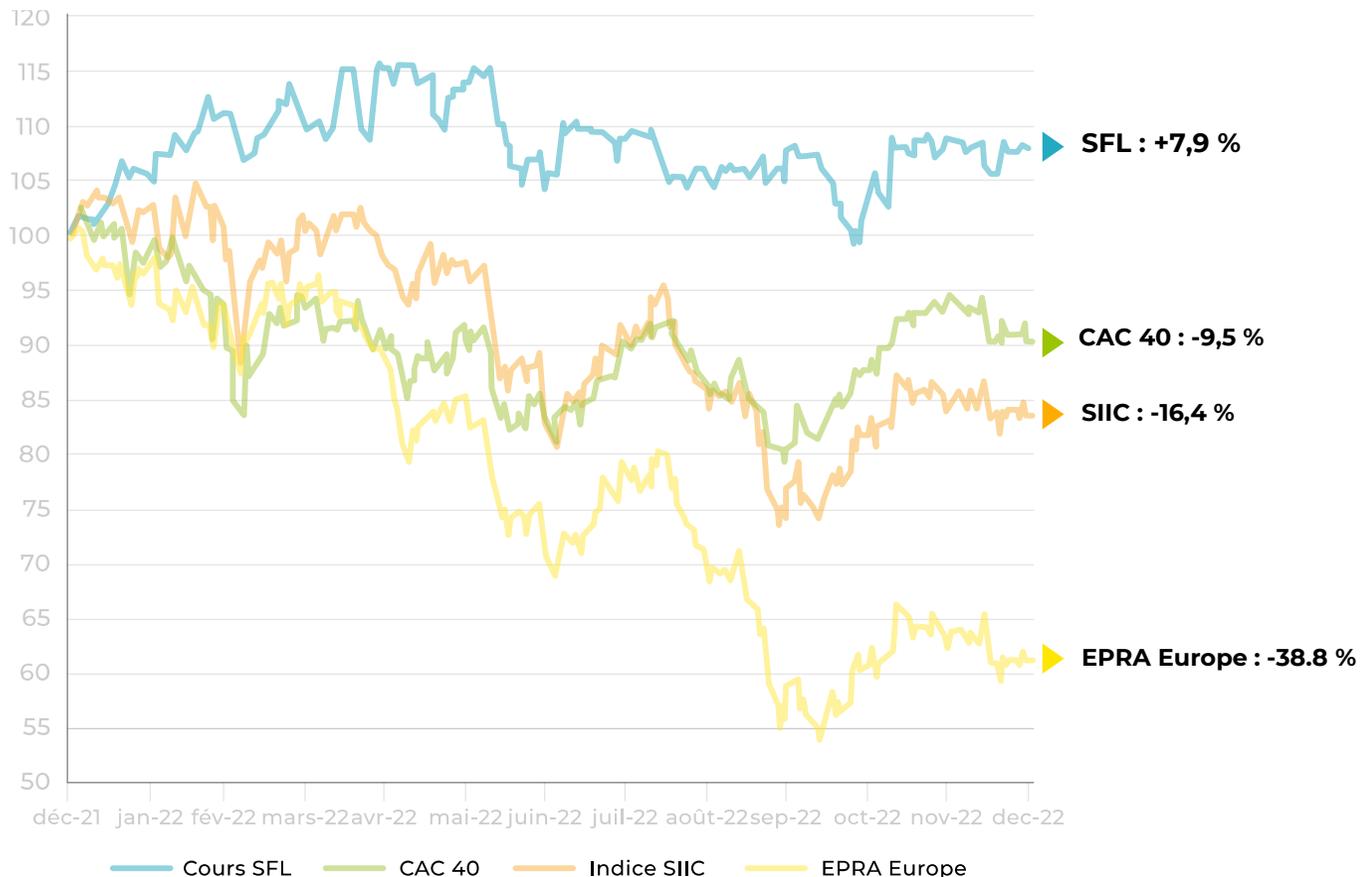


Organigramme juridique simplifié



Cours de l'action

PERFORMANCE BOURSIÈRE 2022⁽¹⁾



⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/21 ; données jusqu'au 31/12/22
Sources : Euronext/Epra

DONNÉES CLÉS 2022⁽¹⁾

42 865

Nombre d'actions
au 31/12/22 (en milliers)

250

Nombre moyen de titres
échangés par séance de cotation

21 K€

Volume moyen des transactions
par séance de cotation

78,20 €

Cours de clôture du 31/12/21

90,40 €

+ haut de l'année : Le 28 avril

77,60 €

+ bas de l'année : Le 25 octobre

84,40 €

Cours de clôture du 31/12/22

Indicateurs de performance EPRA



2022 vs 2021

	2022	2021
EPRA Earnings / share	108,0 M€ 2,52 €	92,4 M€ 2,05 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	15,3 %	16,2 %
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	14,2 %	14,4 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 865	45 002

	31/12/2022	31/12/2021
EPRA NRV / share	5 104 M€ 119,1 €	5 084 M€ 118,6 €
EPRA NTA / share	4 603 M€ 107,4 €	4 627 M€ 107,9 €
EPRA NDV / share	4 644 M€ 108,3 €	4 375 M€ 102,1 €
EPRA Net Initial Yield	2,4 %	2,5 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,1 %	2,9 %
EPRA Vacancy rate	0,6 %	1,7 %
Nombre d'actions (en milliers)	42 865	42 865

	31/12/2022	31/12/2021
LTV	27,6 %	22,0 %
<i>100%, including transfer costs</i>		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	29,2 %	23,3 %
Part du groupe	33,8 %	27,6 %
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	31,2 %	25,0 %
Part du groupe	36,1 %	29,5 %

CAPEX (1)

Réalisations (en M€)	2022	2021
Restructurations	74,8*	107,2
Autres travaux immobilisés	38,2	42,7
Total	113,0	149,9

* Dont : Biome : 32,0 M€ ; Louvre Saint-Honoré : 39,9 M€ ; Rives de Seine : 3,0 M€.

(1) hors capitalisation des frais financiers et autres charges

MERCI

