



L'ART DE LA
TRANSFORMATION
DURABLE

SFL offre une vision innovante de l'immobilier tertiaire au cœur de Paris. Grâce à des restructurations exceptionnelles d'actifs de caractère, SFL occupe une place unique sur le segment prime parisien.

Situés dans Paris, les immeubles SFL se distinguent par leur architecture d'exception – alliant modernité, patrimoine et innovation – mais aussi par leur durabilité. Pour SFL, la transformation de ces bâtis et leurs usages présents et futurs s'inscrivent en effet dans le temps long. SFL conçoit et modifie ses actifs dans le respect des femmes et des hommes qui les occupent, des quartiers qui les accueillent et de l'environnement qui les entoure.

À travers son premier rapport intégré, SFL livre sa vision, ses engagements et ses convictions, pour transformer son patrimoine de façon durable, utile, dans le respect des normes environnementales les plus exigeantes, et relever les défis écologiques de son temps.

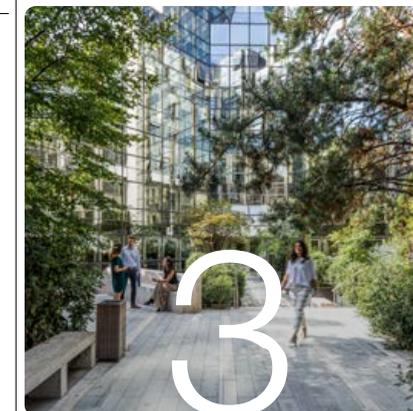
Sommaire



VALEURS & VISION	02
Regards sur l'année 2022	04
Faits marquants 2022	06
Une gouvernance solide et engagée	08



CONVICTIONS & STRATÉGIE	10
Modèle de création de valeur	12
Paris, inépuisable inspiration au cœur de la stratégie SFL	14
SFL se projette dans un futur bas carbone	16
L'art de la transformation durable	18
Biome, puissant révélateur de l'expertise de SFL	20
Rives de Seine, un concentré de renouveau et de verdure	24



PORTFOLIO & PROJETS	26
Implantations et chiffres-clés	28
Nos centres d'affaires	30
Nos immeubles d'entreprises	38
Nos projets	42
Nos clients	44



RÉSULTATS & PERFORMANCES	46
Commercialisation	48
Développement	49
Investissements et arbitrages	50
Revenus locatifs	51
Résultats	52
Dette et financement	54
Valeur du patrimoine et ANR	56
Indicateurs de performance EPRA	58
Structure de l'actionnariat de SFL	60

Valeurs

SFL EST UNE FONCIÈRE ENGAGÉE
 DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE.
 ELLE GÈRE UN PATRIMOINE HAUT DE GAMME
 DE 8,2 MD€ AU SERVICE D'ENTREPRISES
 PRESTIGIEUSES ET DE LEURS COLLABORATEURS.
 SON SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT S'APPUIE
 SUR UNE VISION INNOVANTE ET PUISE
 SA SOLIDITÉ DANS LA RÉSILIENCE HISTORIQUE
 DE SON MODÈLE.

&

Vision



Cézanne Saint-Honoré



> **Pere Viñolas Serra**

Président de SFL

Les synergies entre SFL et Colonial sont fortes et multiples. Comment l'une participe-t-elle au développement de l'autre ?

P. V. S. : Nous partageons la même vision : pour SFL et Colonial, la qualité et l'exigence doivent toujours faire partie de l'équation. Se positionner sur le prime est la meilleure façon, selon nous, de répondre aux besoins des entreprises en matière de bureaux et d'espaces de travail. Notre solidarité et notre résilience sont nourries par cette conviction. SFL a une grande expérience sur ce segment, et sa présence sur le marché parisien – l'un des plus qualitatifs d'Europe, moins volatil que les marchés londonien et madrilène, par exemple – attire des clients de grande valeur.

+99,5 %
de taux d'occupation

Regards sur l'année 2022

« **Expérience, Environnement, Efficacité : ce sont les 3 E qui permettent au modèle de SFL d'être si solide et résilient.** »

En tant que président de l'EPRA*, quelle est votre vision du marché de l'immobilier tertiaire européen ?

P. V. S. : Notre activité vit plusieurs paradoxes. Le premier tient au décalage entre l'image de plus en plus incertaine des bureaux – on s'interroge partout sur leur avenir, leur utilité... – et la performance extraordinaire de SFL en matière de projets, de taux d'occupation, de niveau de loyers... En 2022, SFL a vécu la meilleure année de son histoire. Le second paradoxe tient au succès des bureaux prime, alors que les marchés financiers se sont montrés particulièrement négatifs cette année dans tous les secteurs. L'inflation a engendré une hausse des taux... qui n'a pourtant pas remis en question l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier tertiaire haut de gamme. Quand une foncière est capable de démontrer sa résilience, son patrimoine et sa performance financière deviennent une valeur stratégique extraordinaire, très attractive et très prometteuse.

* European Public Real Estate Association.



> **Dimitri Boulte**

Directeur général de SFL

En 2022, SFL enregistre ses meilleures performances. Quels sont les facteurs qui expliquent cela ?

D. B. : C'est en effet une année historique pour SFL. Le taux d'occupation de nos immeubles dépasse 99 %. La moitié de nos baux sont sécurisés à cinq ans et plus et nos revenus locatifs ont dépassé la barre des 200 M€. C'est une performance exceptionnelle. Ces résultats nous permettent d'aborder le présent et l'avenir sereinement, convaincus de la pertinence de notre positionnement unique et de la robustesse de notre business model. Ils confortent également trois de nos convictions : la demande de bureau prime reste très forte (le bureau n'est pas mort !); ensuite, Paris n'a jamais été autant attractive pour nos clients ; et, enfin, les entreprises ont fait évoluer leur regard sur leurs bureaux, qui sont stratégiques pour la plupart d'entre elles et relèvent d'un véritable investissement, pas simplement d'une charge économique. Le bureau prime, à l'origine d'une meilleure cohésion entre les équipes et source d'intelligence collective, devient une valeur clé pour l'entreprise.

D. B. : Oui. Nous défendons ce concept depuis longtemps et nous avons réussi à le rendre concret. Pour SFL, le bureau ne se résume pas à un simple lieu de travail. C'est un lieu d'échanges, de socialisation, qui nécessite une approche particulière, une ambition : celle d'offrir un espace où il est agréable de travailler et de se retrouver, un lieu où sont présents les services indispensables à un équilibre vie privée-vie professionnelle. Les occupants franciliens nous le confirment au fil de nos études Paris Workplace**. Aujourd'hui, nous sommes fiers de voir que nos clients font le choix de bureaux premium capables d'offrir tout cela. Avec un critère supplémentaire majeur : une dimension environnementale ambitieuse. Le bureau doit devenir le manifeste de l'entreprise.

** Lire page 15.

« **Nous maîtrisons l'art de la transformation durable, au niveau technique et architectural, et nous sommes un acteur incontournable du bureau prime parisien.** »

Quelle est la position de SFL en matière de RSE ?

D. B. : Là aussi, c'est l'une de nos convictions les plus fortes depuis longtemps, et c'est un vrai changement dans notre secteur. On ne peut plus continuer à construire et à transformer des actifs comme dans les années 1990 ou 2000. La vie d'un immeuble s'inscrit dans un temps très long, tout comme son processus de transformation. Les évolutions que nous apportons sont conçues et mises en œuvre pour vivre, elles aussi, le plus longtemps possible. Elles donnent la possibilité à l'immeuble de se renouveler et d'évoluer quels que soient les nouveaux besoins et les prochains usages. Sans avoir à réintervenir lourdement sur la structure du bâti de l'ensemble immobilier, qui serait très émettrice de CO₂. Aujourd'hui, 100 % de nos actifs sont certifiés ou ont un label vert. Nous avons été précurseurs en la matière, convaincus qu'il s'agit là d'une orientation stratégique majeure que les clients vont exiger de plus en plus. Nous renouvelons sans cesse notre ambition en la matière. Ainsi, nous avons conduit l'une des premières opérations BBCA Rénovation dans Paris de plus de 20 000 m² avec Biome. La transformation durable fait partie de l'ADN de SFL.

100 %
des actifs certifiés

Faits marquants 2022



- ACQUISITION / CESSION -

Une stratégie de rotation du patrimoine qui permet un recentrage sur Paris et l'augmentation de la taille moyenne des actifs de SFL

SFL a acquis, en avril 2022, auprès de Primonial REIM France, pour un prix de 484 M€ (acte en main), un immeuble de près de 40 000 m² situé aux 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement de Paris. Au pied de la gare Montparnasse, cet immeuble bénéficie d'un bail de 12 ans ferme avec la société Amundi.

En mai 2022, SFL a cédé à l'Institut catholique de Lille l'immeuble Le Vaisseau, d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 M€.

Le 31 janvier 2023, le 6 Hanovre a fait l'objet d'une signature de promesse de vente.

457 M€
Investissement net



- COMMERCIALISATION -

Taux d'occupation à un niveau historique

En dépit de la détérioration de la situation géopolitique et économique, et à l'inverse des tendances observées sur les autres marchés franciliens, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a été très actif en 2022, notamment pour les actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 47 000 m² de surfaces en 2022, avec notamment la précommercialisation de 100 % des bureaux de l'immeuble Biome.

99,5 %
taux d'occupation

716 € /m²
loyer facial moyen bureaux

36 900 m²
de bureaux loués

8 600 m²
de commerces loués



Retrouvez tous nos faits marquants dans la présentation de nos résultats annuels 2022



- DÉVELOPPEMENT -

Louvre Saint-Honoré et Rives de Seine

À fin 2022, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine de SFL et sont constituées principalement (à près de 75 %) des grands projets actuellement menés par le Groupe :

- ▶ les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 avec le groupe Richemont (Cartier), portant sur près de 20 000 m² ;
- ▶ l'immeuble de bureaux Rives de Seine (23 000 m²), qui fait l'objet d'une importante restructuration à la suite du départ de son locataire, pour une livraison prévue au 1^{er} semestre 2026.



- LIVRAISON -

Biome, référence de SFL en matière de performance environnementale

En novembre 2022, SFL a mis à disposition de la Sfil et La Banque Postale l'immeuble Biome, qui a fait l'objet d'une transformation architecturale ambitieuse. Les 24 000 m² de bureaux ont été commercialisés avant même la livraison de l'immeuble, témoignant de leur attrait exceptionnel. Ils sont le fruit d'une collaboration talentueuse entre SFL, le Studio Jouin Manku (concept architectural et design) et Yrieix Martineau Architecture (architecte mandataire). Biome est aussi l'une des premières opérations BBCA Rénovation à Paris et constitue une référence en matière de performance environnementale. L'immeuble Cézanne Saint-Honoré a également été livré en juin 2022 et est précommercialisé à hauteur de 90 %.



- FINANCEMENT -

Stratégie de financement disciplinée avec une orientation environnementale soutenue

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le Groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- ▶ l'abondement des souches obligataires existantes à hauteur de 198 M€ ;
 - ▶ de nouveaux crédits revolving de 350 M€/5 ans ;
 - ▶ le renouvellement du crédit revolving de 175 M€/3 ans ;
 - ▶ la signature d'un term loan de 300 M€.
- Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la grande majorité (à hauteur de 725 M€) des crédits adossés à des critères de performance environnementale, notamment à un objectif de réduction de l'empreinte carbone du Groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds ».

80 %
de la dette est « verte »

Une gouvernance solide et engagée

L'ANNÉE 2022 A ÉTÉ MARQUÉE PAR L'ARRIVÉE D'UNE NOUVELLE DIRECTION GÉNÉRALE : DIMITRI BOULTE, CHEZ SFL DEPUIS 2011, A ÉTÉ NOMMÉ DIRECTEUR GÉNÉRAL, ÉPAULÉ PAR AUDE GRANT, QUI A ÉTÉ PROMUE DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE ET DIRECTRICE DES OPÉRATIONS, ET JÉRÔME LACOMBE, QUI A REJOINT SFL EN TANT QUE DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT ET DIRECTEUR DES RESSOURCES.

LE COMITÉ DE DIRECTION

- 1 **Dimitri Boulte**
Directeur général
- 2 **Aude Grant**
Directrice générale déléguée,
Directrice des opérations
- 3 **Jérôme Lacombe**
Directeur général adjoint,
Directeur des ressources
- 4 **Fabienne Boileau**
Directrice financière
- 5 **Pierre-Yves Bonnaud**
Directeur asset management
et gestion clients
- 6 **François Derrian**
Directeur des ressources
humaines
- 7 **Émilie Germane**
Secrétaire générale, Secrétaire
du Conseil
- 8 **Éric Oudard**
Directeur technique &
développement

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration
Pere Viñolas Serra

Administrateurs

Juan José Brugera Clavero
Ali Bin Jassim Al Thani
Carmina Ganyet I Cirera
Arielle Malard de Rothschild
Alexandra Rocca

LES COMITÉS

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Présidente
Carmina Ganyet I Cirera

Membres

Arielle Malard de Rothschild
Alexandra Rocca

COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

Président
Pere Viñolas Serra

Membres

Arielle Malard de Rothschild
Alexandra Rocca

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

Convictions

SFL MAÎTRISE L'ART DE LA TRANSFORMATION DURABLE. SES OBJECTIFS : RÉVÉLER L'ESTHÉTIQUE DE SES IMMEUBLES, INTÉGRER L'ÉVOLUTION DES USAGES AUX TRANSFORMATIONS RÉALISÉES ET PROLONGER LA DURÉE DE VIE DE SES ACTIFS IMMOBILIERS.

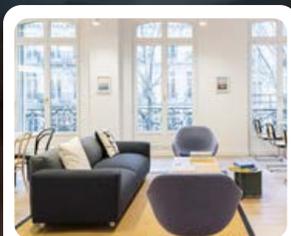
&

Stratégie



#cloud.paris

Modèle de création de valeur



NOTRE AMBITION

DONNER ENVIE DE TRAVAILLER ENSEMBLE, DANS DES BUREAUX CRÉATEURS DE LIEN SOCIAL ET DE FIERTÉ D'APPARTENANCE



NOTRE VISION

SFL TRANSFORME DES IMMEUBLES DE CARACTÈRE POUR OFFRIR À SES CLIENTS DES ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL À LA QUALITÉ TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTALE EXCEPTIONNELLE, DANS UN FUTUR BAS CARBONE



NOTRE STRATÉGIE

PRIME

Un positionnement reconnu sur le tertiaire parisien haut de gamme

PARIS

Des sites implantés au cœur d'une capitale au rayonnement mondial

DURABLE

Des immeubles évolutifs, flexibles, certifiés, sobres et performants

TRANSFORMATION

Un regard libre et novateur pour des transformations audacieuses, toujours respectueuses de l'esprit d'origine des bâtiments et de leur environnement



NOS RESSOURCES

70

Une équipe resserrée de plus de 70 experts passionnés

8,2 MDE

Un patrimoine de 18 immeubles évalué à 8,2 Md€

Des partenaires audacieux,

des architectes de renom, des designers, des cabinets d'étude spécialisés, des paysagistes, des experts en biophilie, etc.

Des parties prenantes engagées (locataires, banques, municipalités...)

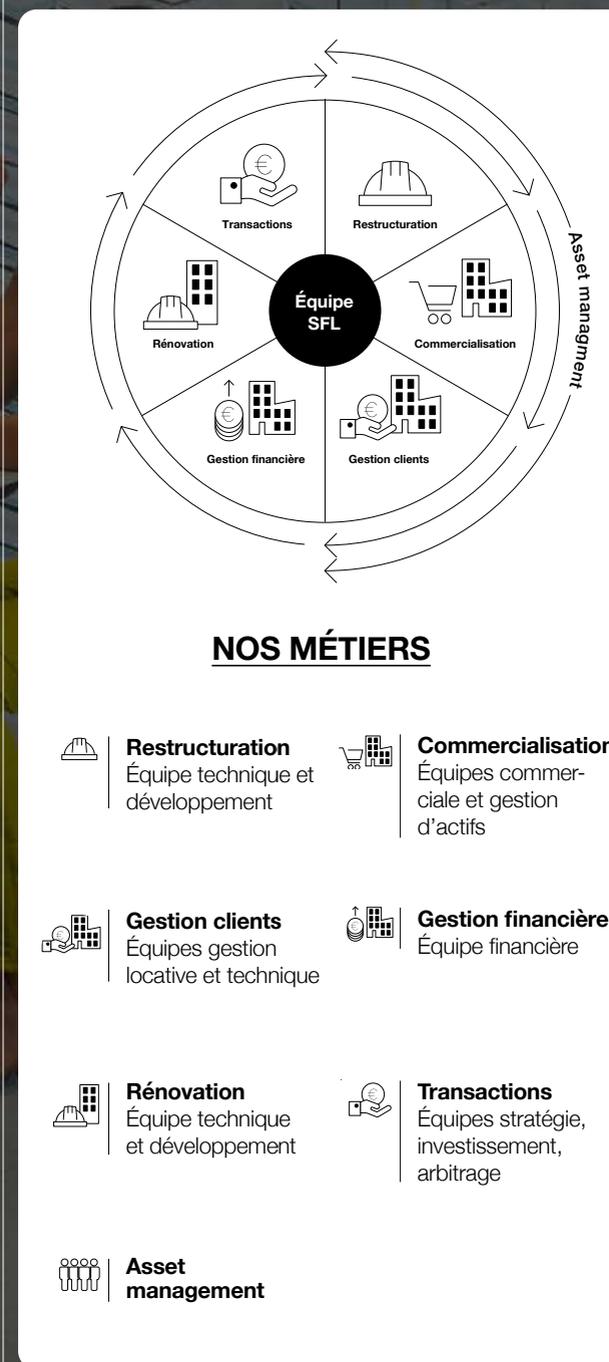
Un observatoire de tendances –

Paris Workplace – en partenariat avec l'Ifop depuis 2014

Une compréhension fine des enjeux urbains et architecturaux de la métropole parisienne

Un actionnaire de référence

dans le secteur des bureaux prime en Europe : Colonial



NOTRE VALEUR AJOUTÉE

Une qualité de service pour répondre aux besoins de nos clients

Un accompagnement dans la durée, basé sur la confiance et l'écoute, pour concevoir des bureaux évolutifs, alignés avec leurs ambitions et leur développement

414 600 M²

Un patrimoine à forte valeur ajoutée de 414 600 m² situé dans une capitale à rayonnement mondial (99 % de nos actifs sont à Paris)



NOTRE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

100 % du patrimoine certifié

0 M² artificialisé en 10 ans

-21 % réduction de l'intensité de consommation énergétique entre 2017 et 2022 (objectif 2030 : - 40 %)

-41 % réduction de l'intensité des émissions carbone entre 2017 et 2022 (objectif 2030 : - 70 %)

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

Une généralisation des « bons gestes » de sobriété chez nos clients grâce à notre plan d'accompagnement « plan Sobriété #Hiver 2022-2023 »

Des déchets valorisés à hauteur de 69 % sur nos actifs en exploitation et de 98 % sur nos actifs en développement

95 %* de clients satisfaits

*Taux de satisfaction 2021 - Enquête réalisée auprès de 1 000 utilisateurs.

Paris, inépuisable inspiration au cœur de la stratégie de SFL

ENJEU N° 1 :
DÉVELOPPER ET MODERNISER UN PATRIMOINE DANS L'UNE DES PLUS BELLES VILLES DU MONDE

VILLE LUMIÈRE À L'ARCHITECTURE UNIQUE AU MONDE, PARIS EST LE TERRAIN DE JEU PRIVILÉGIÉ DE SFL. LA FONCIÈRE Y PUISE SON INSPIRATION ET Y ENCOURAGE DE NOUVELLES FORMES ARCHITECTURALES EMPREINTES D'INNOVATION.
 99 % DE SON PATRIMOINE Y EST CONCENTRÉ.

« SFL crée des bureaux d'exception pour des clients uniques qui excellent sur leurs marchés. »

> **Dimitri Boulte**

Directeur général



1

Au cœur de paris

La Société Foncière Lyonnaise n'a de lyonnais que le nom : son territoire, son ADN, sa passion, c'est Paris. La quasi-totalité de son patrimoine est située dans son enceinte. Animé par la beauté et le caractère unique de son architecture, SFL y transforme et y exploite 18 actifs*. Paris est donc un choix esthétique.

C'est aussi un choix de centralité. Chaque immeuble SFL se situe à quelques minutes des transports en commun, alors que le temps de trajets domicile-travail est justement l'une des préoccupations majeures des salariés franciliens.

Avec le développement du télétravail, SFL renforce aussi ses positions sur les pôles ferroviaires :

- ▶ Rives de Seine est à deux pas de la gare de Lyon,
- ▶ Condorcet, de la gare du Nord,
- ▶ 106 Haussmann, de la gare Saint-Lazare,
- ▶ et Pasteur, acquis en mai 2022, est positionné sur de la gare Montparnasse.

Ces positions stratégiques contribuent à la réduction directe de l'usage de la voiture individuelle et de la pollution en ville.

*Au 31/12/22.

99 %
 de notre patrimoine
 est situé Paris intra-muros

81 % de bureaux
18 % de commerces
 et 1% d'habitation



2

Entre patrimoine et audace, l'alchimie opère

Comment faire vivre le patrimoine architectural parisien tout en stimulant la créativité au cœur de la ville de Paris ? Comment respecter l'esprit et l'histoire des bâtiments tout en y intégrant modernité et design contemporain ? SFL est passé maître dans l'art de la transformation. Ces actifs, tous dotés de caractères d'exception, sont transformés et réinventés en bonne intelligence avec la structure d'origine et l'identité du quartier. Ces évolutions sont menées avec une grande qualité d'exécution, en étroite collaboration avec les urbanistes de la capitale et des architectes de renom.



3

À l'écoute des aspirations des salariés

Convaincu que les entreprises les plus attractives choisissent les capitales les plus dynamiques, SFL s'est intéressé cette année à la position des grandes capitales européennes, à travers son enquête Paris Workplace, réalisée en partenariat avec l'Ifop. Cette édition 2022, baptisée « le match des capitales où il fait bon travailler », révèle qu'une forme d'homogénéité des attentes se dégage, que ce soit en matière de télétravail, de type de quartier plébiscité ou d'environnement.

Paris Workplace est l'observatoire des tendances de SFL. Chaque année, son enquête annuelle permet d'alimenter la réflexion de la foncière sur les évolutions socio-économiques qui sont à l'œuvre dans les villes, dans les entreprises et dans les bureaux. Objectif : mieux comprendre le rapport que les salariés entretiennent avec leur lieu de travail, les transports, l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle, etc. Grâce à cette réflexion sur les habitudes et les attentes des salariés, SFL interroge la ville du futur à travers son architecture, ses usages, son esthétique, le bien-être de ses quartiers et la qualité de service des bureaux, pour mieux appréhender l'impact de ses propres transformations dans la cité.

2014
 année de lancement
 de Paris Workplace

20 200
 salariés interrogés
 (depuis 2014)

87
 experts interviewés
 (depuis 2014)



En savoir plus sur
 les études Paris Workplace

SFL se projette dans un futur bas carbone

ENJEU N° 2 :
CRÉER DES BUREAUX INNOVANTS, DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

SFL SE DÉFINIT COMME UN ACTEUR ENGAGÉ, À LA FOIS POUR CONSTRUIRE LA CITÉ D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN, ET POUR CONTRIBUER À LA DÉCARBONATION DE SON SECTEUR D'ACTIVITÉ. SES ÉQUIPES DÉPLOIENT AU QUOTIDIEN UNE STRATÉGIE D'EXPLOITATION DURABLE POUR TOUS SES IMMEUBLES. CETTE DERNIÈRE SE TRADUIT PAR UNE POLITIQUE DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE (RSE) VOLONTAIRE ET DURABLE DEPUIS PLUS DE DIX ANS.

UNE STRATÉGIE RSE CLAIRE INTÉGRÉE À LA STRATÉGIE GLOBALE :
4 PILIERS ET 12 ENJEUX

- | | |
|--|--|
| <p>1 Stratégie bas carbone</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sobriété dans l'exploitation et la construction ▶ Économie circulaire et carbone embarqué ▶ Résilience du bâti | <p>3 Au service des utilisateurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Confort et aménagement ▶ Certification et labellisation ▶ Relation et satisfaction clients/occupants |
| <p>2 Empreinte sur la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Architecture et design ▶ Nature et paysage ▶ Mobilités | <p>4 Engagement des équipes et des partenaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Attractivité, développement des compétences et égalité professionnelle ▶ Santé, sécurité et qualité de vie au travail ▶ Éthique dans la chaîne de valeur |

En savoir plus : www.fonciere-lyonnaise.com



1

Vers la décarbonation du secteur de l'immobilier

Alors que les évolutions sociétales et urbaines s'accroissent et que le dérèglement climatique impose un changement impératif des processus de construction, SFL développe une stratégie bas carbone s'inscrivant dans une exigence de qualité et de résultat. Convaincue de son rôle et de sa responsabilité dans la décarbonation du secteur immobilier, la foncière se mobilise pour mesurer l'impact carbone de ses activités sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Elle vise une réduction de ses émissions de gaz à effet de serre grâce à l'innovation et à l'engagement collectif de ses équipes et de ses parties prenantes, et assume des objectifs ambitieux : - 40 % en kWh/m² de consommation d'énergie et - 70 % en kgCO₂e/m² d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 2017 (Scope 1 et 2).

Cette trajectoire de réduction s'incarne aussi à travers son engagement de longue date pour améliorer l'efficacité et la performance énergétique de ses immeubles :

- ▶ l'équivalent de 10 % de l'emprise foncière est végétalisée ;
- ▶ 100 % des actifs disposent d'une trajectoire de réduction de leurs consommations énergétiques, avec un plan d'investissements associé.

Aujourd'hui, chaque immeuble est ainsi en mesure de piloter ses consommations, de mesurer ses émissions de façon précise et méthodique, tout en suivant une trajectoire claire. À fin 2022, la baisse de l'intensité de consommation énergétique a atteint - 21 % et celle de la réduction de l'intensité de ces émissions carbone a atteint - 41 % (Scope 1 et 2).



2

Un engagement et une politique RSE inscrits dans l'ADN de SFL

Ces mesures s'inscrivent dans une approche globale et un engagement durable. Dès 2014, SFL agit pour réduire tous les gaspillages et l'empreinte de son activité sur l'environnement. Ainsi, plutôt que de construire, nous privilégions les transformations et les rénovations en conservant au maximum les structures des bâtiments ; nous réemployons les matériaux d'origine issus de la dépose dès que cela est possible ; nous concevons des plateaux intelligents, flexibles et transformables pour anticiper l'évolution des usages et lutter contre l'obsolescence des bâtiments ; nous travaillons l'ensoleillement de nos façades pour obtenir le meilleur rapport en matière d'éclairage et d'apport de chaleur ; nous développons les espaces verts et nous accompagnons nos clients dans le changement de leurs habitudes pour consommer mieux et moins.

Cette approche globale contribue à l'amélioration de la valeur du patrimoine de SFL mais aussi à celui de son actionnaire majoritaire, le groupe Colonial. Ce dernier conduit, sur l'impulsion de SFL, une réflexion stratégique globale sur un objectif net zéro carbone et la généralisation de la numérisation de ses données.



En savoir plus sur la stratégie RSE de SFL



3

Objectifs transition énergétique et sobriété

Pour SFL, la crise énergétique en Europe et l'appel à la sobriété du gouvernement à la fin de l'été 2022 ont été l'opportunité de remobiliser ses parties prenantes pour réduire les consommations énergétiques des actifs et partager de bonnes pratiques. En plus de ses actions régulières pour associer les occupants de ses bureaux à une consommation maîtrisée, les équipes « Exploitation durable » ont en effet mis en place un programme d'accompagnement pour aider tous les clients de SFL à adapter leurs comportements au cours de l'hiver 2022-2023 et à changer leurs habitudes. Une démarche très bien accueillie et qui a porté ses fruits, puisque les consommations d'énergie et de fluide sont en baisse.

1^{re} foncière à avoir certifié/labellisé 100 % de ses actifs

une des **1^{res}** opérations BBCA Rénovation de la capitale avec Biome

-40 % objectif de réduction de consommation d'énergie (en kWh/m²) entre 2017 et 2030

-70 % objectif de réduction d'émission de CO₂ (en kgCO₂e/m) entre 2017 et 2030 (scope 1 et 2)

98 % objectif de valorisation des déchets sur les chantiers de grande ampleur

L'art de la transformation durable

ENJEU N° 3 :
RÉINVENTER LA VILLE

SERVICES, COMMODITÉS, DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ, ESPACES VERTS EN HARMONIE AVEC LA VIE URBAINE, IMPACT ESTHÉTIQUE ET SOCIAL, PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN... SFL AGIT DURABLEMENT SUR SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT TOUT EN VALORISANT SON PATRIMOINE.



LABEL BIODIVERSITY EXCELLENT :
► Biome
► Projet Rives de Seine

En savoir plus :
www.fonciere-lyonnaise.com



1

Transformer et verdir la ville

À chaque nouvelle acquisition, SFL participe à la transformation de la ville et encourage les projets innovants en harmonie avec l'écosystème urbain et dans le respect de l'environnement. La foncière a ainsi contribué à développer le réseau de froid urbain de la ville de Paris en finançant/organisant/provoquant notamment le raccordement de Biome, éloigné des conduites existantes. Elle œuvre également à la mixité fonctionnelle des quartiers, en installant des bureaux attractifs et iconiques, dotés de services haut de gamme et diversifiés qui répondent aux aspirations et aux modes de vie des salariés.

SFL contribue aussi activement à l'essor des espaces verts dans la ville, au profit des salariés ainsi que des riverains, dans une démarche de biophilie, et toujours sans traitement phytosanitaire. Cette approche est en phase avec le plan biodiversité 2018-2024 de la mairie de Paris et la nécessité d'adapter nos lieux de vie et de travail aux changements climatiques. Le patrimoine de SFL totalise près de 10 000 m² de surfaces vertes – terrasses, patios, cours, jardins... – et dispose du plus grand mur végétal de Paris. La dimension végétale est une composante essentielle de nos opérations de développement.



2

S'inscrire dans un temps long

Qu'il s'agisse de la vie d'un immeuble, de son histoire, de l'aménagement d'un parc arboré ou du choix de matériaux innovants et durables, toutes les décisions prises par SFL pour rénover ses immeubles de bureaux s'inscrivent dans une temporalité étendue. Pour la foncière, une transformation utile, intelligente et bénéfique pour l'environnement et les habitants ne peut en effet s'appréhender que sur un temps long.

Simple variation ou métamorphose plus profonde du bâti, les changements opérés par SFL intègrent l'évolution des usages des bâtiments sur le long terme. Un choix qui contribue à la résilience du modèle SFL, au fil des décennies. Les plateaux de travail sont évolutifs et dotés d'une grande performance technique pour évoluer facilement, comme en témoigne la récente acquisition par l'Institut Catholique de Lille du « Vaisseau », un immeuble de bureaux suffisamment agile pour accueillir sa faculté de droit.

SFL anticipe aussi les évolutions urbaines, comme la diminution des véhicules individuels des centres-villes. Dès que cela est possible, SFL requalifie les parkings souterrains en espaces de travail et d'échange, ou en espaces dédiés aux nouvelles mobilités accueillant vélos, trottinettes ou voitures électriques, prolongeant ainsi la durée de vie de ses actifs.



3

Une relation durable avec nos parties prenantes

Cette approche de long terme s'incarne aussi à travers la qualité des relations que SFL entretient avec ses parties prenantes. Sa complicité avec les meilleurs architectes et cabinets de design, ses collaborations constructives avec les services d'urbanisme de la ville de Paris mais aussi l'accompagnement des clients tout au long de leur développement contribuent à la stabilité du modèle de SFL. La foncière est un partenaire de confiance qui sait être à l'écoute de leurs besoins et mettre à leur disposition les meilleurs bureaux, dans les quartiers les plus centraux. La longévité des baux et le taux d'occupation – qui a atteint le record historique de 99,5 % en 2022 – témoignent de cette relation de confiance.

10 %
de l'emprise foncière de SFL est végétalisée

0 m²
artificialisé depuis 10 ans

95 %
de clients satisfaits*

* Taux de satisfaction 2021 - Enquête réalisée auprès de 1 000 utilisateurs.

Biome, puissant révélateur de l'expertise de SFL

BIOME, C'EST UN DÉFI TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL, UNE PROUESSE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DE LA CAPITALE, UN PARI BAS CARBONE... C'EST SURTOUT LA DÉMONSTRATION DE L'AMBITION DE SFL DE DÉVELOPPER DES ACTIFS D'EXCEPTION POUR LA VILLE, LA NATURE, LA VIE DES QUARTIERS ET, BIEN SÛR, LES OCCUPANTS DE SES BUREAUX PRIME.



« La mise en exergue des qualités du bâti ancien autant que la conception d'extensions nouvelles constituent des opportunités pour introduire des méthodes de conception différentes et pour intégrer une ambition environnementale toujours plus forte. »

> **Eric Oudard**

Directeur technique et développement, SFL

-

La priorité : créer un ensemble à forte dimension environnementale

-

Un « biome » est un ensemble d'écosystèmes aux conditions écologiques identiques, partageant un climat, une flore, des conditions similaires... Un nom que SFL n'a pas choisi au hasard. Il est la traduction, pour la foncière, de la nécessité de mettre en œuvre des opérations exemplaires d'un point de vue environnemental. Biome est ainsi le manifeste écologique de SFL en matière de rénovation et de construction (choix des matériaux, réemploi, performance énergétique, exposition...). Toute la chaîne de création et de transformation y intègre le bas carbone comme un élément central de la fabrication de l'ouvrage. Biome détient à ce titre une triple certification : HQE (niveau exceptionnel), LEED (niveau gold), BREEAM (niveau excellent). C'est aussi l'une des premières opérations BBKA Rénovation de la capitale.





Un bâtiment au cœur de la nature et d'un quartier

Situé au cœur du 15^e arrondissement de Paris, dans un environnement à la fois commercial, tertiaire et résidentiel, Biome occupe une parcelle arborée traversante de 6300 m² qui abrite de nombreuses essences végétales. Le projet a fait l'objet d'une attention particulière : la nature y est omniprésente, dans les bâtiments et autour. Sa surface plantée, qui a doublé lors de l'opération, profite également aux habitants du quartier. Le projet vise le niveau Excellent du label BiodiverCity.

24 000 m²

de bureaux

6 300 m²

de parcelle
dont 40 % végétalisée

Une des **1^{res}**
opérations BBCA
Rénovation de Paris

100 %

des bureaux
précommercialisés

4 ans

de travaux
(acquis en 2017 par SFL)

« Le jardin n'est pas une valeur d'accompagnement du projet, c'est la condition du projet. Et cela à trois échelles : métropolitaine, d'abord, pour intégrer le projet dans la ville, urbaine, pour l'intégrer au quartier, et, enfin, à l'échelle du bâtiment, pour l'offrir aux usagers. »

> **Thierry Laverne**

Paysagiste, agence Laverne

« Biome est le meilleur choix que nous puissions faire. SFL a, dans ce projet, répondu aux plus hautes qualifications du marché de l'immobilier. En faisant de cette opération notre adresse, nous illustrons nos ambitions et, surtout, notre raison d'être. »

> **Bertrand Cousin**

Directeur général de la banque de financement et d'investissement et membre du directoire, La Banque Postale

« Biome est aussi l'opportunité d'affirmer plus encore notre statut de banque engagée en matière de développement durable. L'architecture et son paysage l'expriment de manière positive, de même que les labels environnementaux de premier plan obtenus. »

> **François Laugier**

Directeur général adjoint, Sfil



Une prouesse architecturale pour des bureaux d'exception

Accompagné du cabinet Jouin Manku et des agences YMA et Laverne, SFL a orchestré la transformation de l'immeuble d'origine – conçu en 1966 par les architectes Lopez, Leroy et Pottier – pour en faire un lieu d'architecture, de travail et de vie, unique en son genre. L'exosquelette en béton de l'un de ses bâtiments, véritable prouesse d'avant-garde, montre que les défis techniques et architecturaux ont encore toute leur place dans Paris. Par ailleurs, l'intelligence et la technicité des plateaux leur confèrent une flexibilité et une capacité d'évolution exceptionnelle : ils peuvent accueillir tous les nouveaux modes de collaboration. Entièrement précommercialisés depuis l'été 2022, ils seront occupés par les équipes de La Banque postale et de Sfil à compter de mi-2023.



Retrouvez la vidéo de présentation de Biome



« L'idée, c'est d'avoir un bâtiment le plus ouvert possible... à l'intérieur. La structure en béton est extérieure. Cet exosquelette est une prouesse technique d'avant-garde, au service d'usagers contemporains, qui ont besoin de fluidité, de lumière, de nature. »

> **Patrick Jouin et Sanjit Manku**

Concept architectural et Design, Agence Jouin Manku



« Biome, c'est à la fois un projet d'architecture, de paysage et d'architecture extérieure. Les espaces, très lisibles et très fluides, sont conçus pour être des lieux de rassemblement, de sociabilité, de rencontre et de travail, que l'on peut s'approprier de façon instinctive. »

> **Yrieix Martineau**

Architecte, agence YMA

Rives de Seine, un concentré de renouveau et de verdure

À CÔTÉ DE LA GARE DE LYON, À PARIS, CET IMMEUBLE, ÉRIGÉ DANS LES ANNÉES 70 ET ACQUIS PAR SFL EN 2004, VA FAIRE L'OBJET DE TRANSFORMATIONS AUDACIEUSES, DANS UN ESPRIT DE RENOUVEAU URBAIN ET D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE. OBJECTIF : DEVENIR, À TERME, UNE SUPERSTRUCTURE VÉGÉTALISÉE DE 25 000 M², FACE À LA SEINE.

« Nous rendons possible ce qui ne l'était pas. Aujourd'hui, le parvis de Rives de Seine est en mesure d'accueillir des arbres. La biodiversité et la biophilie font partie intégrante du projet de réhabilitation. »

> **Eric Oudard**

Directeur technique et développement, SFL

Réinviter la nature dans la ville

Luminosité à tous les étages, façade végétalisée, bow-windows, loggias ultra-contemporaines et, surtout, parc arboré de 3 000 m², accessible à tous – usagers, riverains, touristes : la tour Rives de Seine réinvente le concept de bureau comme lieu de vie et d'échanges, ouvert sur la ville... et la nature. Les travaux de restructuration ont fait pousser un jardin arboré et un pavillon labellisé BBC, enracinant l'immeuble dans un écrin de verdure, du jardin au toit terrasse, en passant par le parvis. Conçue et mise en œuvre par le paysagiste Michel Desvigne et son agence MDP, cette structure végétalisée, adaptée aux changements climatiques, est l'un des atouts phares du projet de SFL.

2004

année d'acquisition par SFL

2023-2026

travaux de réhabilitation et paysagers

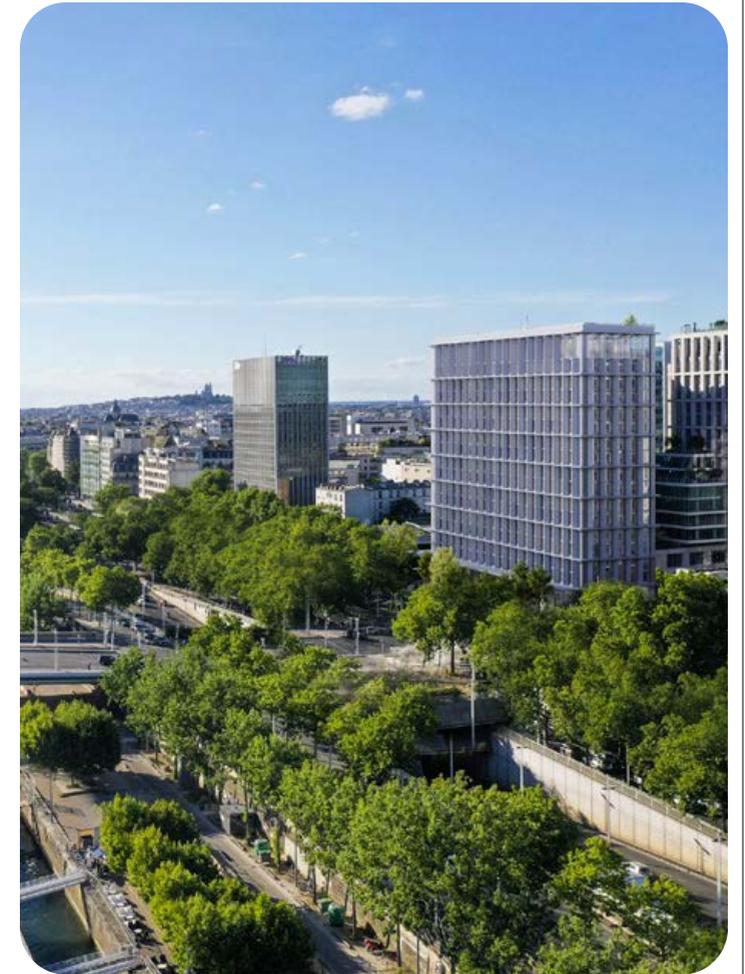
Une tour de bureau métamorphosée à forte dimension environnementale

La (re)naturalisation des sites, leur désartificialisation, la préservation de la biodiversité et la recherche des meilleurs standards de performance énergétique sont désormais complètement intégrées aux projets architecturaux de SFL. Rives de Seine, comme Biome, incarne la conviction programmatique de SFL en matière de RSE. Cette dernière nécessite rigueur, performance et excellence, tant dans la recherche des meilleurs matériaux, équipements énergétiques et outils de pilotage, que dans la mesure et l'évaluation précises de leur trajectoire bas carbone. Rives de Seine s'inscrit dans un cadre exemplaire d'évaluation des indicateurs énergétiques et bas carbone.

17
étages

22 700 m²
de surface totale

Objectif : BREEAM Excellent
HQE Exceptionnel, BiodiverCity



« La transformation de cet édifice de bureaux n'est pas seulement la redéfinition d'un landmark, mais la possibilité de reconstituer, raccrocher un morceau perdu à sa ville. La réhabilitation et la mutation de l'existant ont conduit dans ce projet à la conception d'une nouvelle façade qui répond à des enjeux climatiques et énergétiques de par ses performances environnementales et à la création de jardins aussi bien en cœur de site que sur les toitures de ses bâtiments. »

> **LAN Architecture**

À deux pas de la Seine et des transports en commun

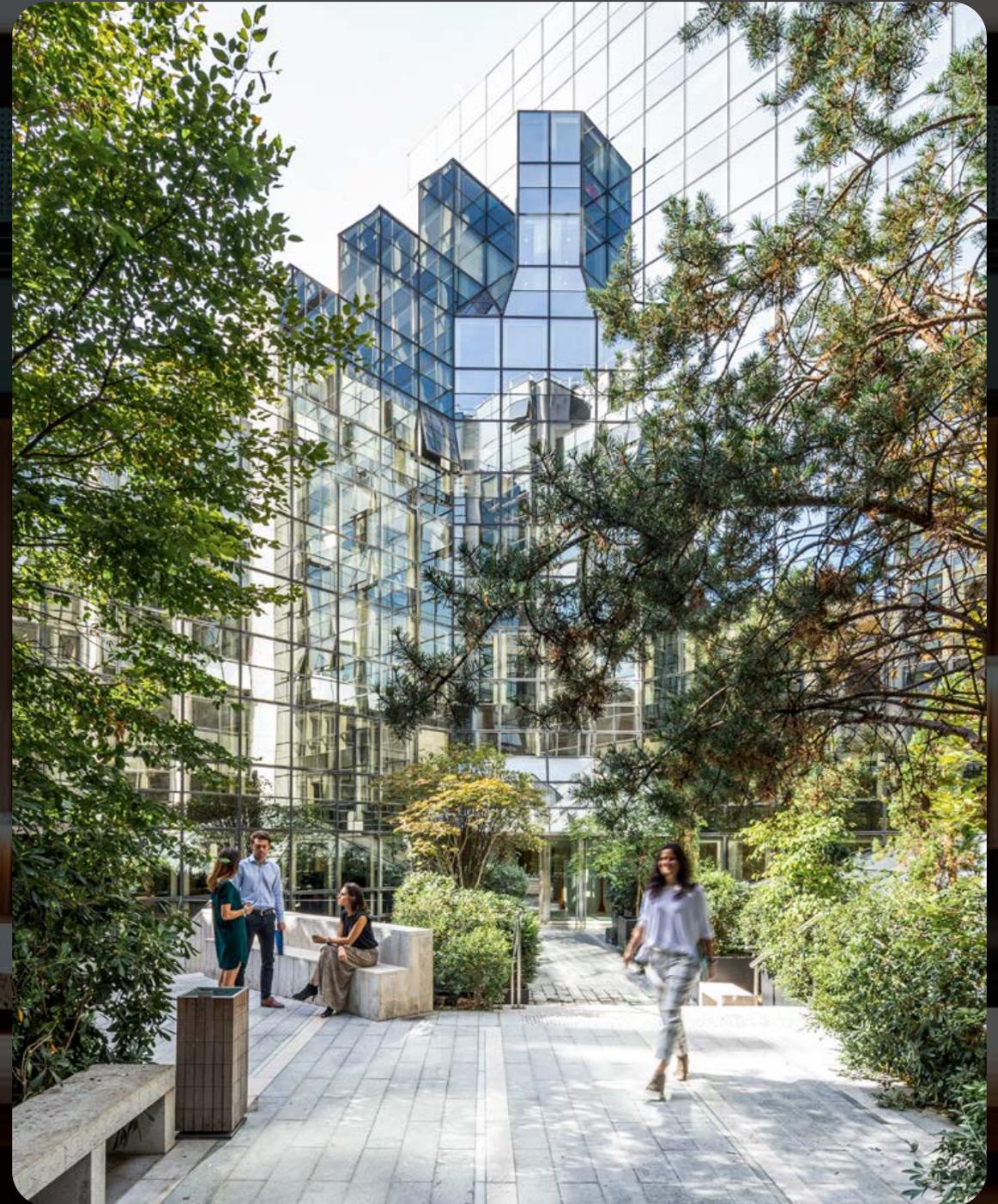
Dominant la Seine de ses 17 étages, l'immeuble, anciennement occupé par Natixis, bénéficie d'une visibilité remarquable et d'une excellente accessibilité. À proximité immédiate de la gare de Lyon, il répond à l'engagement de SFL d'offrir à ses clients les meilleurs bureaux dans des quartiers les mieux desservis de la capitale. Objectifs : faciliter le quotidien et les trajets domicile-travail et réduire l'utilisation de la voiture individuelle grâce aux transports en commun.

Portfolio

IMMEUBLES D'ENTREPRISES OU GRANDS CENTRES D'AFFAIRES DOTÉS DE SERVICES, TOUS LES ACTIFS DE SFL SE DISTINGUENT PAR LEUR POSITION STRATÉGIQUE – 77 % DU PATRIMOINE ÉTANT SITUÉ DANS LE QCA PARISIEN – ET LEUR ARCHITECTURE D'EXCEPTION. SFL, EN TANT QUE RÉFÉRENCE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE PRIME PARISIEN, GÈRE ET VALORISE 18 ACTIFS EMBLÉMATIQUES.

&

Projets



Washington Plaza

Implantations et chiffres-clés

DES IMMEUBLES D'EXCEPTION. AVEC SES HUIT CENTRES D'AFFAIRES, DOTÉS DE BOUQUETS DE SERVICES HAUT DE GAMME, ET SES HUIT IMMEUBLES D'ENTREPRISES EXCEPTIONNELS, SFL EXPLOITE UN PATRIMOINE HORS DU COMMUN. DEUX PROJETS D'ENVERGURE – LOUVRE SAINT-HONORÉ ET RIVES DE SEINE – SONT EN COURS DE TRANSFORMATION ET SERONT RESPECTIVEMENT LIVRÉS AU 2^d SEMESTRE 2023 ET AU 1^{er} SEMESTRE 2026.

LES CENTRES D'AFFAIRES

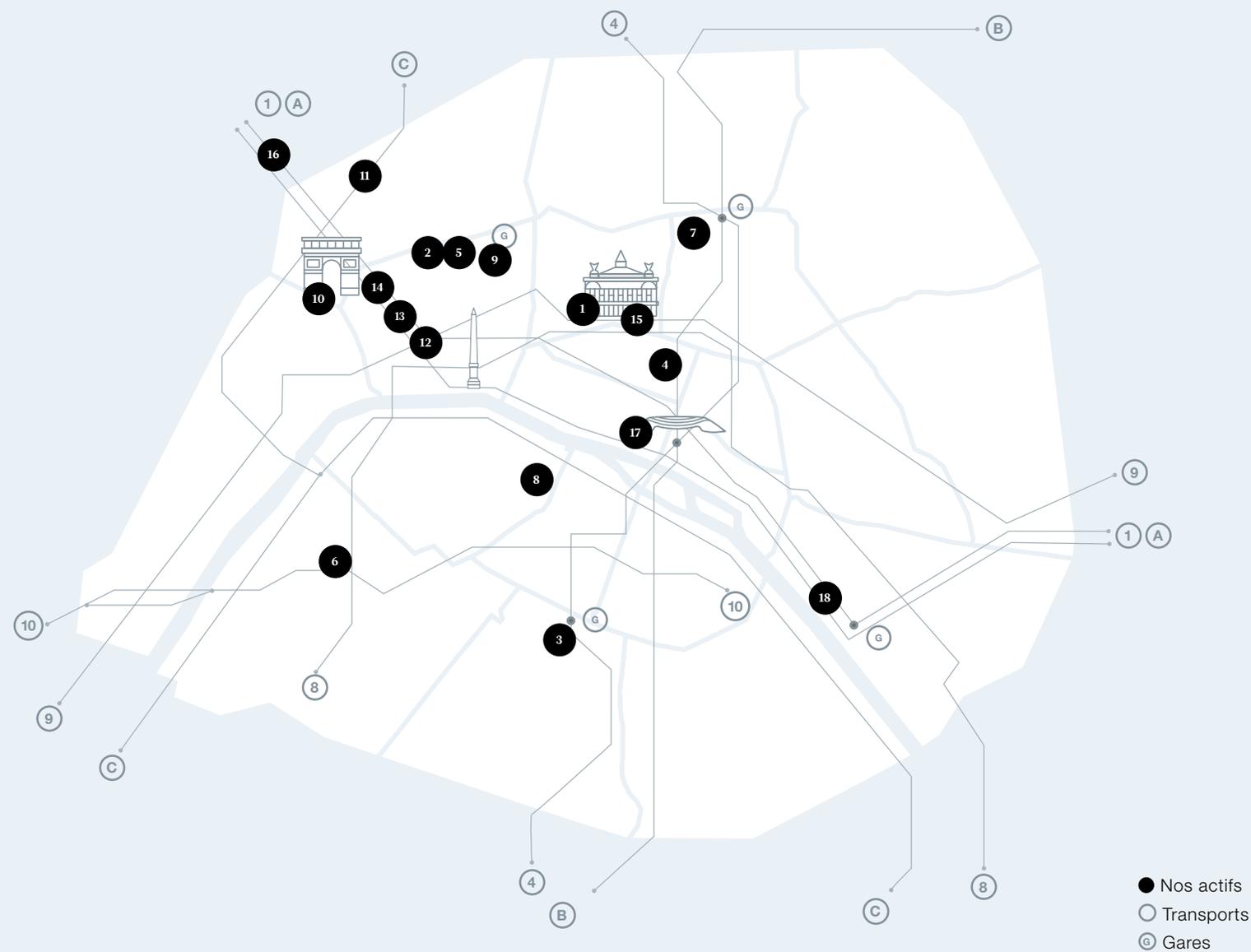
- 1 ÉDOUARD VII
- 2 WASHINGTON PLAZA
- 3 PASTEUR
- 4 #CLOUD.PARIS
- 5 CÉZANNE SAINT-HONORÉ
- 6 BIOME
- 7 CONDORCET
- 8 103 GRENNELLE

LES IMMEUBLES D'ENTREPRISES

- 9 106 HAUSSMANN
- 10 83 MARCEAU
- 11 131 WAGRAM
- 12 90 CHAMPS-ÉLYSÉES
- 13 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES
- 14 92 CHAMPS-ÉLYSÉES
- 15 6 HANOVRE
- 16 176 CHARLES DE GAULLE

LES PROJETS

- 17 LOUVRE SAINT-HONORÉ
- 18 RIVES DE SEINE



99,5 %

un taux d'occupation historique du patrimoine SFL

100 %

des actifs de bureaux situés à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro/ tramway

Nos centres d'affaires

1

ÉDOUARD VII



16-30, boulevard des Capucines
75009 Paris

Année d'acquisition : 1999

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

Superficie : 54 600 m²

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.



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.



2

WASHINGTON PLAZA



38-44, rue de Washington
75008 Paris

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients : Advancy, Candriam, Finastra, Infravia Capital Partners, Puig, 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

PASTEUR



91, boulevard Pasteur
75015 Paris

Année d'acquisition : 2022
 Client : Amundi
 Superficie : 39 600 m²
 Certification : HQE Rénovation, HQE Exploitation, BBC Effinergie, BREEAM

Pasteur est localisé au cœur de la rive Gauche, dans le 15^e arrondissement de Paris au pied de la gare Montparnasse. C'est l'un des principaux hubs parisiens bénéficiant d'une excellente accessibilité. Desservi par 4 lignes de métro (4, 6, 12 et 13), il est directement connecté aux points centraux de la capitale et aux grands quartiers tertiaires. Cet ensemble de bureaux a été conçu en 1965 et réhabilité en 2012. Il possède des plateaux courants de 2 100 m², rares pour un IGH de 17 étages offrant des vues uniques à 360 degrés sur tout Paris. Pasteur reflète une image contemporaine fonctionnelle et valorisante pour son utilisateur. Il est équipé de nombreux services : brasserie, cafétéria, fitness, conciergerie, business center.



4

#CLOUD.PARIS



81-83,
rue de Richelieu
75002 Paris

Année d'acquisition : 2004
 Principaux clients : Coty, Exane, Facebook, Infranity, Royal Bank of Canada
 Superficie : 35 000 m²
 Certifications : BREEAM, Construction, BREEAM In-Use, HQE[®], LEED[®]

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

5

**CÉZANNE
SAINT-HONORÉ**



1-6, rue Paul Cézanne
75008 Paris

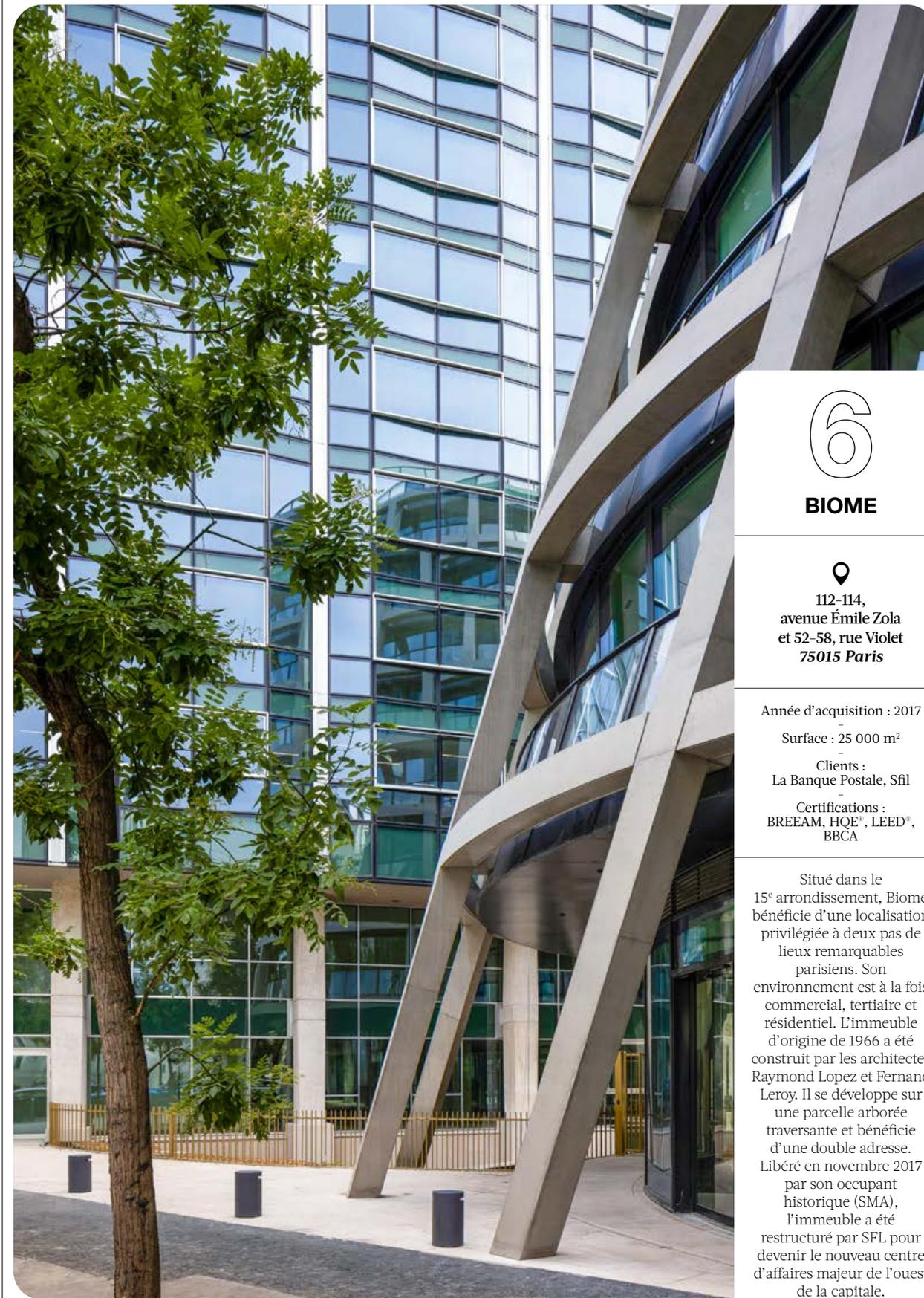
Années d'acquisition :
2001 et 2007

Principaux clients :
Apax Partners, Essilor
Luxottica, LEK, Lincoln, LRT,
Quartus, SMFG, Sumitomo
Mitsui Banking, Wendel

Superficie :
29 100 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

BIOME



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

Année d'acquisition : 2017

Surface : 25 000 m²

Clients :
La Banque Postale, Sfil

Certifications :
BREEAM, HQE®, LEED®,
BBCA

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



7

CONDORCET



4-8, rue Condorcet
75009 Paris

Année d'acquisition : 2014

Client :
GrDF

Superficie : 24 900 m²

Certification :
BREEAM In-Use

L'ensemble immobilier date de la fin du XIX^e siècle et est composé de 7 bâtiments. Il reste très empreint d'histoire grâce à la conservation d'éléments historiques remarquables. 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.



8

103 GRENELLE



103, rue de Grenelle
75007 Paris

Année d'acquisition : 2006

Principaux clients :
ADP, Amiral Gestion,
Balenciaga, Capzanine,
Édouard Denis, Huawei,
Molotov.TV

Superficie : 18 900 m²

Certifications :
HQE[®], BREEAM In-Use

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

Nos immeubles d'entreprises

IMMEUBLES DE CARACTÈRE, SINGULIERS OU ANCIENS HÔTELS PARTICULIERS, LES IMMEUBLES D'ENTREPRISES DE 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 JUSTEMENT DOSÉE.

9

106 HAUSSMANN



104-110, boulevard Haussmann
75008 Paris

Années d'acquisition :
2002 et 2004

Principal client :
Macif, WeWork

Superficie : 13 400 m²

Certification :
BREEAM In-Use

En 2007, SFL a transformé 4 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.



10

83 MARCEAU



83-85, avenue Marceau et
96, avenue d'Iéna
75016 Paris

Années d'acquisition :
2001 et 2007

Principaux clients :
Caixa, Goldman Sachs

Superficie : 9 700 m²

Certifications :
BREEAM, HQE[®],
LEED[®], BBC

Remarquablement situé au pied de l'Arc de Triomphe, cet immeuble de 6 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 (caféteria, business center ERP, lounge, jardin paysager...). Cet ensemble a été livré au 3^e trimestre 2021.



11

131 WAGRAM



131, avenue de Wagram
75017 Paris

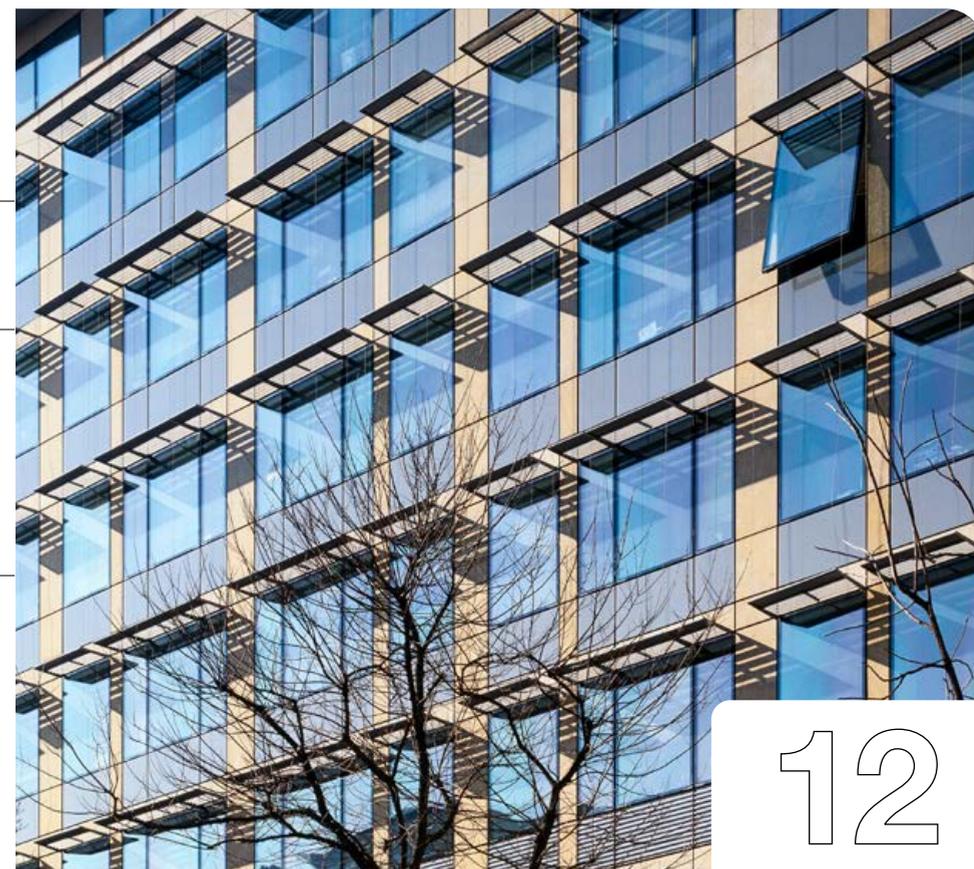
Année d'acquisition :
1999

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.



12

90 CHAMPS-ÉLYSÉES



90, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Années d'acquisition :
2002 et 2009

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

Superficie : 8 900 m²

Certification :
BREEAM Construction,
BREEAM In-Use

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



13

GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES



82-88, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Année d'acquisition : 2002

Principaux clients : Häagen-Dazs, L'Occitane, McDonald's, Paul

Superficie : 8 500 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.



14

92 CHAMPS-ÉLYSÉES



92, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Année d'acquisition : 2000

Principaux clients : PSG, WeWork, Zara

Superficie : 7 700 m²

Certifications : HQE[®], BREEAM In-Use

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



15

6 HANOVRE



6, rue de Hanovre
75002 Paris

Année d'acquisition : 1958

Signature d'une promesse de vente (31/01/23)

Superficie : 4 600 m²

Certification : BREEAM In-Use

Au cœur de la Cité financière, derrière une façade « Art nouveau », cet immeuble de 1908, inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, est l'œuvre de l'architecte Adolphe Bocage. Il comporte un vaste hall d'entrée donnant sur un grand escalier en fer à cheval. Le béton de la façade du hall d'entrée et de la cage d'escalier est habillé de grès signés Alexandre Bigot.



16

176 CHARLES DE GAULLE



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

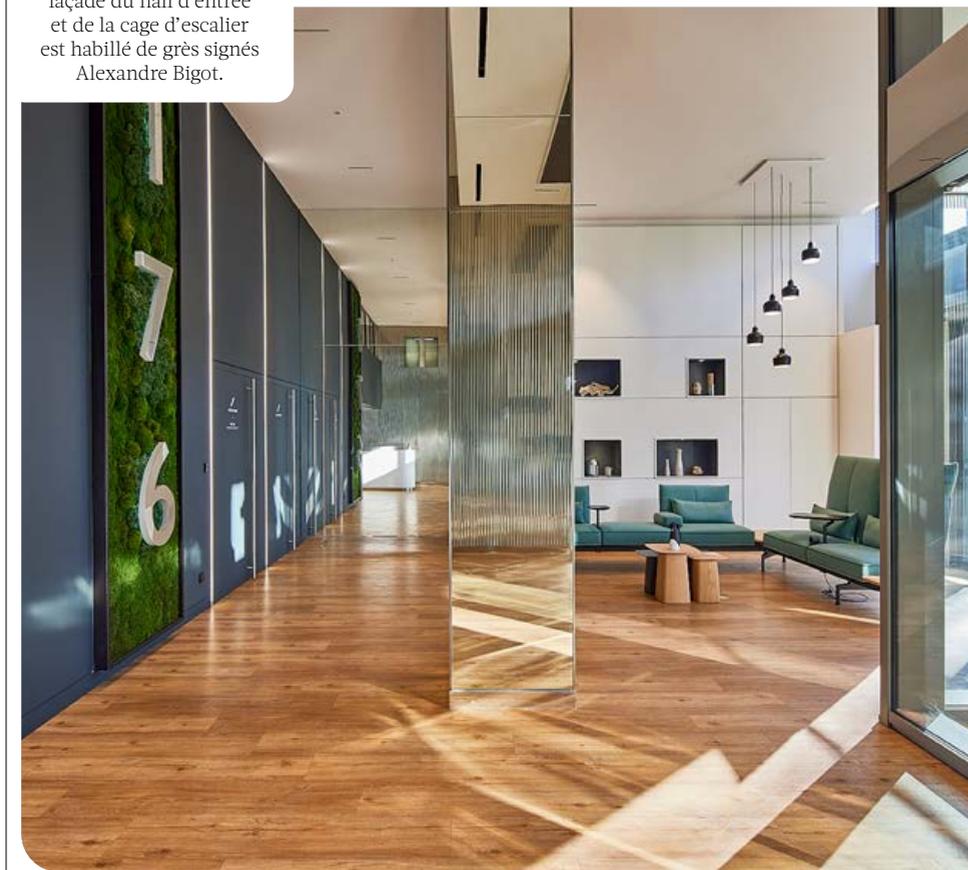
Année d'acquisition : 2000

Principaux clients : Berkshire, FHB, Greystar, JCDecaux Holding, Manpower

Superficie : 6 900 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.



Nos projets

SFL DÉVELOPPE DES PROJETS D'ENVERGURE, CHACUN D'ENTRE EUX AYANT VOCATION À DEVENIR UNE RÉFÉRENCE INCONTOURNABLE.

17

LOUVRE SAINT-HONORÉ



2, place du Palais-Royal
75001 Paris

Année d'acquisition : 1995

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

Superficie : 47 700 m²

Certification :
BREEAM In-Use

Cet immeuble mixte bureaux/commerces, 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 reconstruction pour accueillir la Fondation Cartier pour l'Art Contemporain. Livraison prévue en 2024.



18

RIVES DE SEINE



68-74, quai de la Rapée
75012 Paris

Année d'acquisition : 2004

En cours de reconstruction

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 fait l'objet actuellement d'une transformation audacieuse, dans un esprit de renouveau urbain et d'excellence environnementale.

Des clients de renommée internationale, leaders sur leurs marchés

PARTICULIÈREMENT ADAPTÉS AUX NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL, LES ACTIFS DE SFL ACCUEILLENT LES ENTREPRISES QUI AIMENT INNOVER, CHALLENGER ET FAIRE UNE DIFFÉRENCE SUR LEURS MARCHÉS. FACEBOOK, MCKINSEY, LA BANQUE POSTALE, NETFLIX ET BIEN D'AUTRES ENCORE SONT NON SEULEMENT DES ENTREPRISES DE RENOM, MAIS AUSSI DES MARQUES LEADERS, SOLIDES, DURABLES, DYNAMIQUES.

SFL est aux côtés des entreprises pour leur proposer des bureaux haut de gamme incomparables, adaptés à leurs besoins de développement. La longévité des baux témoigne de la confiance qu'ils accordent à la foncière.

Le capital d'image des bureaux SFL, situés dans les quartiers centraux d'affaires à quelques pas de lieux emblématiques, est un atout de taille pour ces entreprises. Ils contribuent directement à la qualité de vie au travail et à la fierté d'appartenance des collaborateurs et à l'attractivité directe de l'entreprise.



<p>1 ÉDOUARD VII</p> <p>ashurst boulanger COMGEST KLEPIERRE OLYMPIA NETFLIX</p>	<p>2 WASHINGTON PLAZA</p> <p>advancy CANDRIAM FINASTRA INFRAVIA Liberty Specialty Markets PUIG TPICAP</p>	<p>3 PASTEUR</p> <p>Amundi</p>
<p>4 #CLOUD.PARIS</p> <p>COTY EXANE facebook infranity RBC</p>	<p>5 CÉZANNE SAINT-HONORÉ</p> <p>Apax Partners ESSILORLUXOTTICA LEK LINCOLN LRT QUARTUS SMFG WENDEL</p>	<p>6 BIOME</p> <p>LA BANQUE POSTALE SEI</p>
<p>7 CONDORCET</p> <p>GRDF</p>	<p>8 103 GRENELLE</p> <p>Amiral Gestion BALENCIAGA Capzanine EDOUARD BENOIS GROUPE ADP HUAWEI molotov.tv</p>	<p>9 106 HAUSSMANN</p> <p>wework MACIF</p>

<p>10 83 MARCEAU</p> <p>Goldman Sachs Caixa Geral de Depositos</p>	<p>11 131 WAGRAM</p> <p>CBRE TV5 MONDE</p>	<p>12 90 CHAMPS-ÉLYSÉES</p> <p>McKinsey & Company NBK 交通銀行 BANK OF COMMUNICATIONS</p>
<p>13 GALERIE CHAMPS-ÉLYSÉES</p> <p>Häagen-Dazs L'OCCITANE EN PROVENCE McDonald's PAUL PIERRE HERMÉ</p>	<p>14 92 CHAMPS-ÉLYSÉES</p> <p>PARIS wework ZARA</p>	<p>15 6 HANOVRE</p> <p>EN COURS DE CESSION</p>
<p>16 176 CHARLES DE GAULLE</p> <p>BERKSHIRE HATHAWAY First Hawaiian Bank. GREYSTAR JCDecaux Manpower</p>	<p>17 LOUVRE SAINT-HONORÉ</p> <p>BOSS HUGO BOSS Cartier FAST RETAILING GB PROPARCO SwissLife Asset Managers</p>	<p>18 RIVES DE SEINE</p> <p>EN COURS DE RESTRUCTURATION</p>

Résultats

EN 2022, SFL ENREGISTRE
UNE PROGRESSION SIGNIFICATIVE
DES AGRÉGATS OPÉRATIONNELS,
DE LA VALEUR DU PATRIMOINE
ET DE L'ANR, AVEC UN TAUX D'OCCUPATION
À UN PLUS HAUT HISTORIQUE : 99,5 %.

&

Performances



#cloud.paris

Commercialisation

PARIS A PLEINEMENT BÉNÉFICIÉ DE LA REPRISE DU MARCHÉ LOCATIF EN 2022 AVEC 2,1 MILLIONS DE M² PLACÉS (+ 10 % PAR RAPPORT À 2021). SFL ATTEINT LE TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION LE PLUS HAUT DE SON HISTOIRE À 99,5 %.

En dépit de la détérioration de la situation géopolitique et économique, et à l'inverse des tendances observées sur les autres marchés franciliens, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a été très actif en 2022, notamment pour les actifs prime et les mieux localisés. Cette croissance s'explique par un stock très faible de produit prime, une forte demande post-Covid 19 pour les meilleurs immeubles parisiens et, enfin, une politique plus exigeante de la ville de Paris pour la délivrance d'autorisations administratives.

Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 47 000 m² de surfaces en 2022, principalement de bureaux, concentrés notamment sur les actifs suivants :

- Biome, avec la commercialisation de la totalité des surfaces, notamment auprès de La Banque Postale et de la Sfil pour les bureaux, pour un total de près de 24 000 m², transaction de référence parmi celles supérieures à 20 000 m² signées en Île-de-France ;
- le 103 Grenelle, avec la signature de trois nouveaux baux pour 3 400 m² (Atalante, Promontoria, Netgem) ;
- enfin, les actifs #cloud.paris, Washington Plaza, Édouard VII, 176 Charles de Gaulle, 83 Marceau et Cézanne Saint-Honoré, pour le solde ;
- et près de 8 600 m² de baux commerces.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en progression à 716 €/m² et l'économique à 601 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,5 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint le niveau historiquement élevé de 99,5 % (98 % au 31 décembre 2021).

99,5 %
de taux d'occupation physique

0,6 %
taux vacance financière EPRA

Développement

LE PIPELINE D'OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT EST CONCENTRÉ AUTOUR D'OPÉRATIONS D'ENVERGURE AVEC DE FORTS GISEMENTS DE VALEUR.



Au 31 décembre 2022, les surfaces en développement représentent 14 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement (à près de 75 %) des grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) avec le groupe Richemont (Cartier) portant sur plus de 20 000 m². Au cours de l'exercice, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier ;
- l'immeuble de bureaux Rives de Seine, situé quai de la Rapée, à Paris, (environ 23 000 m²) qui va faire l'objet d'une importante restructuration suite au départ

de son locataire le 30 septembre 2022. Le permis de construire a été déposé, et les travaux de curage-désamiantage ont démarré. La livraison est prévue au 1^{er} semestre 2026.

L'immeuble Biome, situé avenue Émile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, a été livré le 19 juillet dernier et est entièrement commercialisé.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à 113 M€. Outre ces projets, qui totalisent 74,8 M€, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré.

Investissements et arbitrages

SFL POURSUIT SA STRATÉGIE DE ROTATION DU PATRIMOINE QUI PERMET UN RECENTRAGE SUR PARIS ET L'AUGMENTATION DE LA TAILLE MOYENNE DE SES ACTIFS.



Le 25 avril 2022, SFL a acquis, auprès de Primonial REIM France pour un prix de 484 M€ (acte en main), un immeuble de près de 40 000 m², situé au 91-93 boulevard Pasteur, dans le 15^e arrondissement de Paris, au pied de la gare Montparnasse ; immeuble bénéficiant d'un bail de 12 ans ferme avec la société Amundi. Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille l'immeuble Le Vaisseau, d'environ 6300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 M€.

26,9 M€
(cession Le Vaisseau)

484 M€
acte en main
(acquisition Pasteur)

Revenus locatifs

LES REVENUS LOCATIFS S'ÉLÈVENT À 204,5 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2022, CONTRE 174,6 M€ AU 31 DÉCEMBRE 2021, AFFICHANT UNE FORTE PROGRESSION DE 29,9 M€ (+ 17,1 %).

À

périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers progressent de 11,9 M€ (+ 7,5 %).

Cette croissance reflète principalement les nouvelles commercialisations intervenues en 2021 et 2022 (baux signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients : TP ICAP, Simon Kucher, Atalante, Greystar...). En particulier, les immeubles Édouard VII, 103 Grenelle et Washington Plaza présentent une augmentation significative de leurs revenus. L'indexation contribue à hauteur de + 2,2 M€ de l'évolution sur la période.

► Les revenus des surfaces en développement progressent de 6,9 M€, en raison notamment d'une année pleine pour les revenus de l'immeuble 83 Marceau, des premiers revenus, à la suite de sa livraison en juillet 2022, de l'immeuble Biome, et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2021 et 2022, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza. À l'inverse, la libération courant 2022 d'une partie des surfaces de la Galerie des Champs-Élysées (H&M), ainsi que de la totalité de l'immeuble Rives de Seine par Natixis, qui fera l'objet d'une restructuration, a entraîné une baisse de revenus sur un an (- 7,4 M€).

► Enfin, l'acquisition de l'immeuble Pasteur, en avril 2022, génère une hausse de revenus significative, compensée partiellement par la cession des immeubles 112 Wagram et 9 Percier. Ces deux opérations contribuent à une hausse nette des revenus de + 11,2 M€ sur un an.

204,5 M€
revenus locatifs
consolidés

+7,5 %
croissance à périmètre
constant sur 1 an

Résultats

SFL OBTIENT EN 2022 DES RÉSULTATS EN NETTE PROGRESSION. LA CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS REFLÈTE UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE AVEC NOTAMMENT LA PRÉCOMMERCIALISATION DE 100 % DES BUREAUX DE L'IMMEUBLE BIOME, ET UN TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE HISTORIQUE DE 99,5 %.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 171,8 M€ au 31 décembre 2022 contre 134,2 M€ au 31 décembre 2021.

Les charges financières nettes s'élèvent à 31,6 M€ au 31 décembre 2022, contre 30,2 M€ au 31 décembre 2021, en hausse de 1,4 M€. Hors éléments non récurrents, la hausse est de 3,8 M€, les charges financières récurrentes étant impactées notamment par la hausse du volume moyen d'endettement, suite à l'acquisition de l'immeuble Pasteur.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 108,0 M€ au 31 décembre 2022, contre 92,4 M€ au 31 décembre 2021. Par action, ils s'élèvent respectivement à 2,52 €/action et 2,05 €/action, soit une hausse significative de 22,8 %. Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2022 s'élève à 143,4 M€ contre 292,0 M€ au 31 décembre 2021.

143,4 M€ **+22,8 %**
 résultat net part du Groupe progression RNR/ action

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

	2022		2021	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	204,5	0	174,6	0
Charges immobilières nettes de récupération	-10,6	0	-8,5	-0,2
Loyers nets	193,9	0	166,1	-0,2
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 variation de valeur)	171,8	0	144,3	-10,1
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 part du Groupe	108,0	35,4	92,4	199,7
Résultat net récurrent par action – part du Groupe	2,52 €		2,05 €	
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 865		45 002	

Dette et financement

STRATÉGIE DE FINANCEMENT DISCIPLINÉE AVEC UNE ORIENTATION ENVIRONNEMENTALE AFFIRMÉE.

Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêt, le Groupe a réalisé de nombreuses opérations au cours de l'exercice, dont principalement :

- Abondement des souches obligataires d'échéances 2028 (coupon de 0,5 %) et 2027 (coupon 1,5 %), pour 99 M€ chacune.
- Signature avec CaixaBank et Banco Sabadell de deux nouvelles lignes de crédit revolving.
- Signature avec CADIF d'une ligne revolving de 175 M€ sur 3 ans et avec BECM d'une ligne revolving de 200 M€ sur 5 ans.
- Signature le 9 décembre d'un Term Loan de 300 M€ à 5 ans avec un pool de cinq banques.

Ces nouvelles lignes bancaires sont pour la grande majorité (à hauteur de 725 M€) des crédits adossés à des critères de performance environnementale, notamment à un objectif de réduction de l'empreinte

carbone du Groupe. Par ailleurs, SFL a procédé, début 2022, à la conversion de l'ensemble de ses souches obligataires en « green bonds » (encours de 1 698 M€ au 31 décembre 2022).

SFL aligne donc sa stratégie de financement avec de concrètes ambitions environnementales. SFL a également mis en place de nouvelles couvertures de taux, pour un total de 600 M€. L'endettement net de la Société atteint 2 438 M€ au 31 décembre 2022, contre 1 792 M€ au 31 décembre 2021, soit un ratio d'endettement de 27,6 % de la valeur d'expertise du patrimoine. Cette augmentation reflète principalement le financement de l'actif Pasteur. Au 31 décembre 2022, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,7 % et la maturité moyenne de 4,3 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,5x à fin décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, SFL bénéficie par ailleurs de 1 240 M€ de lignes de crédit non utilisées.

4,3 ans
maturité moyenne

1,7 %
coût moyen spot
(après couverture)

27,6 %
loan to value

BBB+ / **A2**
perspective stable

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

	31/12/22	31/12/21
Emprunts obligataires	1 698	1 790
Emprunts bancaires	400	0
Emprunts hypothécaires	0	0
NEU CP	409	117
Total dette brute	2 507	1 907
Trésorerie	69	115
Dette nette	2 438	1 792
Lignes de crédit non utilisées	1 240	1 140
Patrimoine (droits inclus)	8 823	8 138
Loan To Value	27,6 %	22,0 %
ICR	5,5x	4,9x
Maturité moyenne (années)¹	4,3	4,6
Coût moyen spot (après couvertures)	1,7 %	1,2 %

1. Après affectation des lignes de back up.

Valeur du patrimoine et ANR

ACTIF NET RÉÉVALUÉ : + 6,1 % DE L'ANR EPRA NDV / ACTION QUI S'ÉTABLIT À 108,3 €/ACTION APRÈS DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE EXCEPTIONNEL DE 4,20 € EN AVRIL 2022.

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 8246 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2022, en progression de 8,4 % par rapport au 31 décembre 2021 (7 606 M€) notamment suite à l'acquisition de l'actif Pasteur. La progression est de + 2,3 % à périmètre constant, portée notamment par les actifs en développement.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,1 % au 31 décembre 2022, en légère progression sur un an (2,9 % au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de à 107,4 €/action (4603 M€, soit - 0,5 % sur un an) et l'EPRA NDV de 108,3 €/action (4 644 M€, soit + 6,1 % sur un an), après avoir servi un dividende exceptionnel de 4,20 €/action au cours de l'exercice.

8 246 M€ +**2,3 %**
valeur du patrimoine HD VS 31/12/21 à périmètre constant

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/22	31/12/21
Capitaux propres part du Groupe	4 379	4 387
Effet dilution autocontrôle et stock-options	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 (Net Reinstatement Value)	5 104	5 084
EPRA NRV / action	119,1 €	118,6 €
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation*	-496	-451
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	4 603	4 627
EPRA NTA / action	107,4 €	107,9 €
Immobilisations incorporelles	2	2
Juste Valeur instruments financiers	15	4
Juste Valeur dette à taux fixe	228	-47
Impôts différés	-204	-211
Annulation Droits de mutation	0	0
EPRA NDV (Net Disposal Value)	4 644	4 375
EPRA NDV / action	108,3 €	102,1 €
Nombre d'actions (en milliers)	42 865	42 865

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

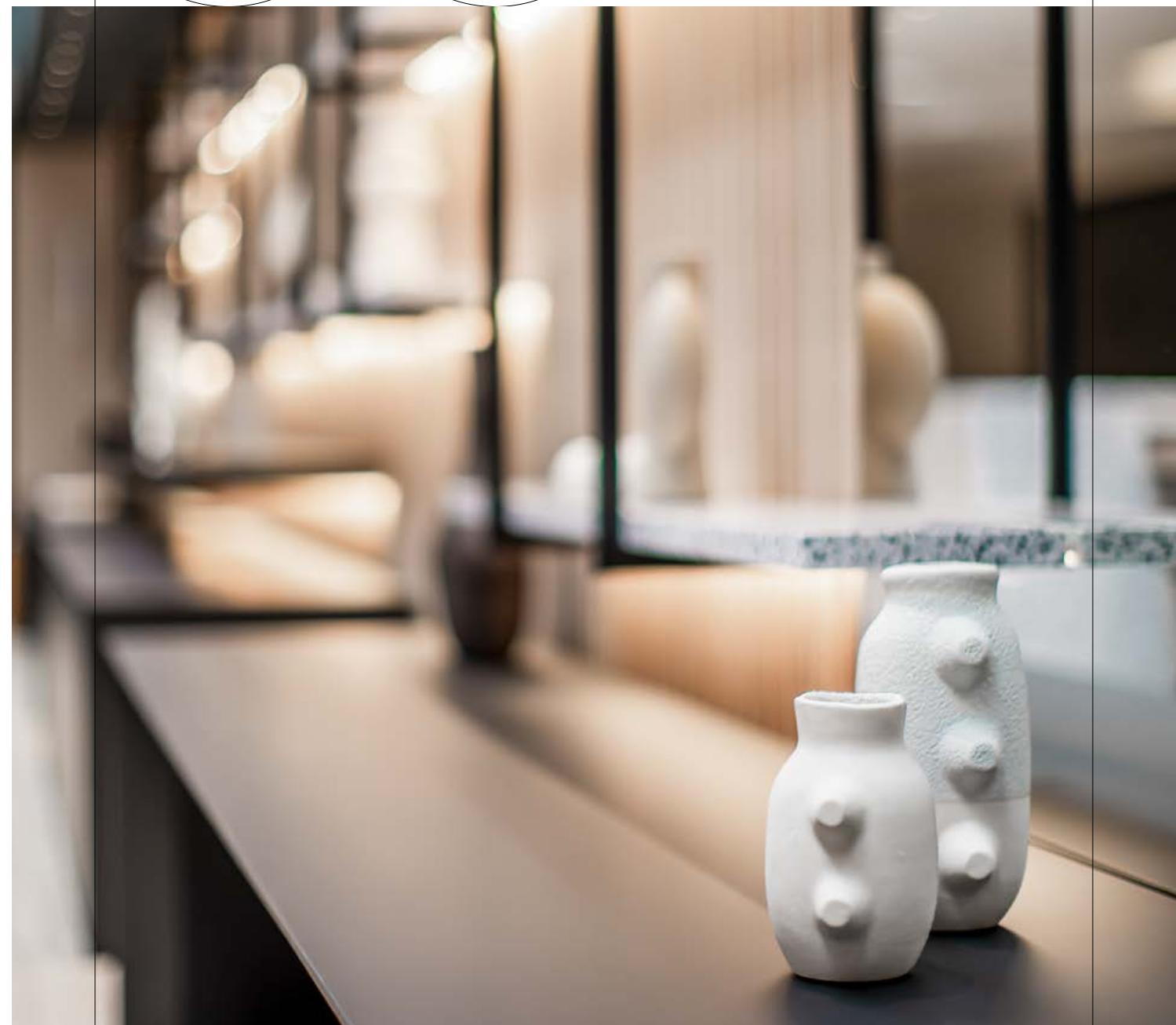
Indicateurs de performance EPRA

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

	2022	2021
EPRA Earnings	108,0 M€	92,4 M€
/ action	2,52 €	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
	2022	2021
EPRA NRV	5 104 M€	5 084 M€
/ action	119,1 €	118,6 €
EPRA NTA*	4 603 M€	4 627 M€
/ action	107,4 €	107,9 €
EPRA NDV	4 644 M€	4 375 M€
/ action	108,3 €	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
	2022	2021
LTV	27,6 %	22,0 %
100 %, including transfer cost		
EPRA LTV (including transfer cost)		
100 %	29,2 %	23,3 %
Part du Groupe	33,8 %	27,6 %
EPRA LTV (excluding transfer cost)		
100 %	31,2 %	25,0 %
Part du Groupe	36,1 %	29,5 %

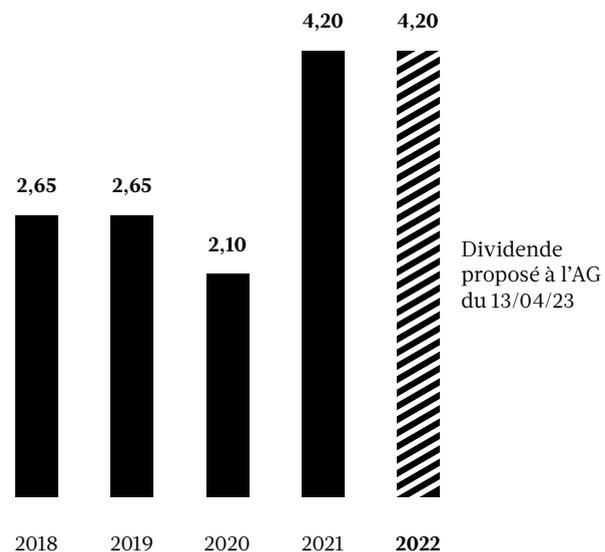


Structure de l'actionnariat de SFL

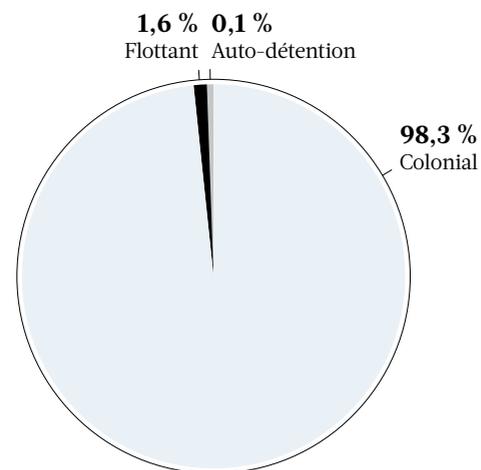
L'ACTION SFL A CLÔTURÉ L'ANNÉE 2022 À 84,40 €, CONTRE 78,20 € FIN 2021, EN HAUSSE DE + 7,9 % EN UN AN. L'INDICE EPRA EUROPE A ÉVOLUÉ DE - 38,8 % ET LE CAC 40 DE - 9,5 % SUR LA MÊME PÉRIODE.

Les volumes échangés ont baissé en 2022, avec 250 titres échangés quotidiennement en moyenne, soit 21 k€. En avril 2022, SFL a versé un dividende annuel de 4,20 € par action. Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 13 avril 2023 la distribution, en numéraire, d'un dividende annuel de 4,20 € par action.

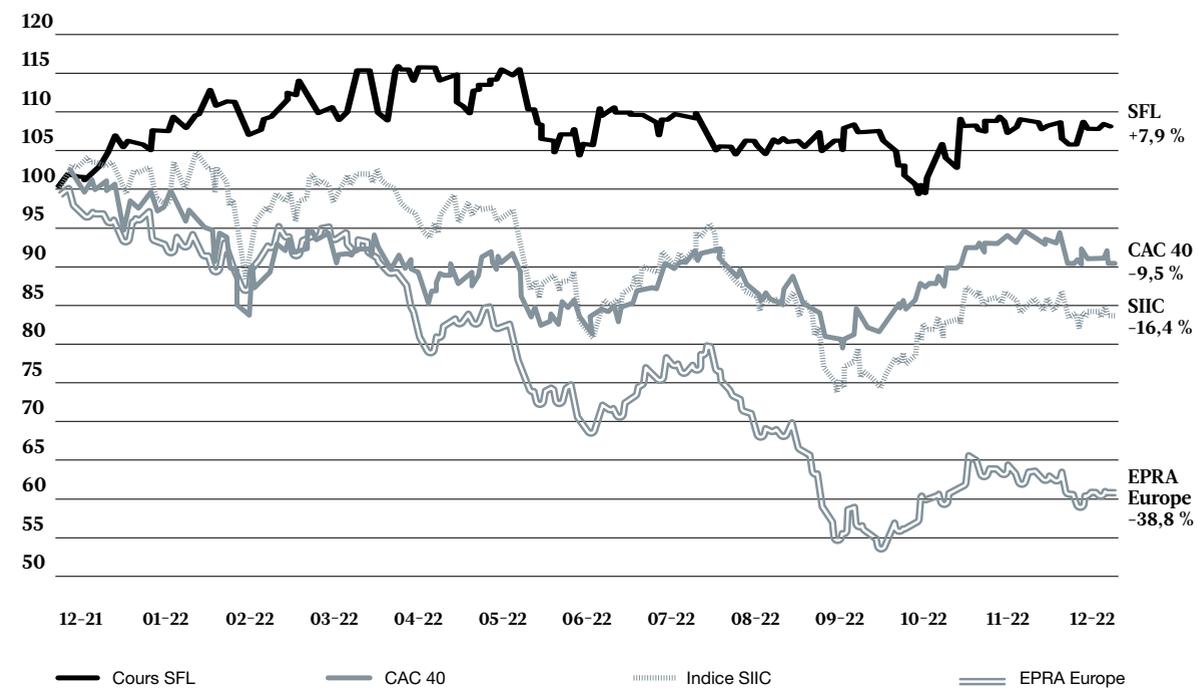
DIVIDENDE PAR ACTION
(en euros/action)



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL
au 31 décembre 2022



PERFORMANCE BOURSÈRE 2022⁽¹⁾



(1) Base 100 : 31/12/21. Données jusqu'au 31/12/22. 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 photo_Michel Denancé, Olivier Frajman, Yohann Gendry, LAN, Linero, David Meignan, Paul Maurer, Jean-Philippe Mesguen, Alexis Paoli, Élise Robaglia (Potion médiatique), Seignette Lafontan, Studio2Terre, WeWork.

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.

www.fonciere-lyonnaise.com