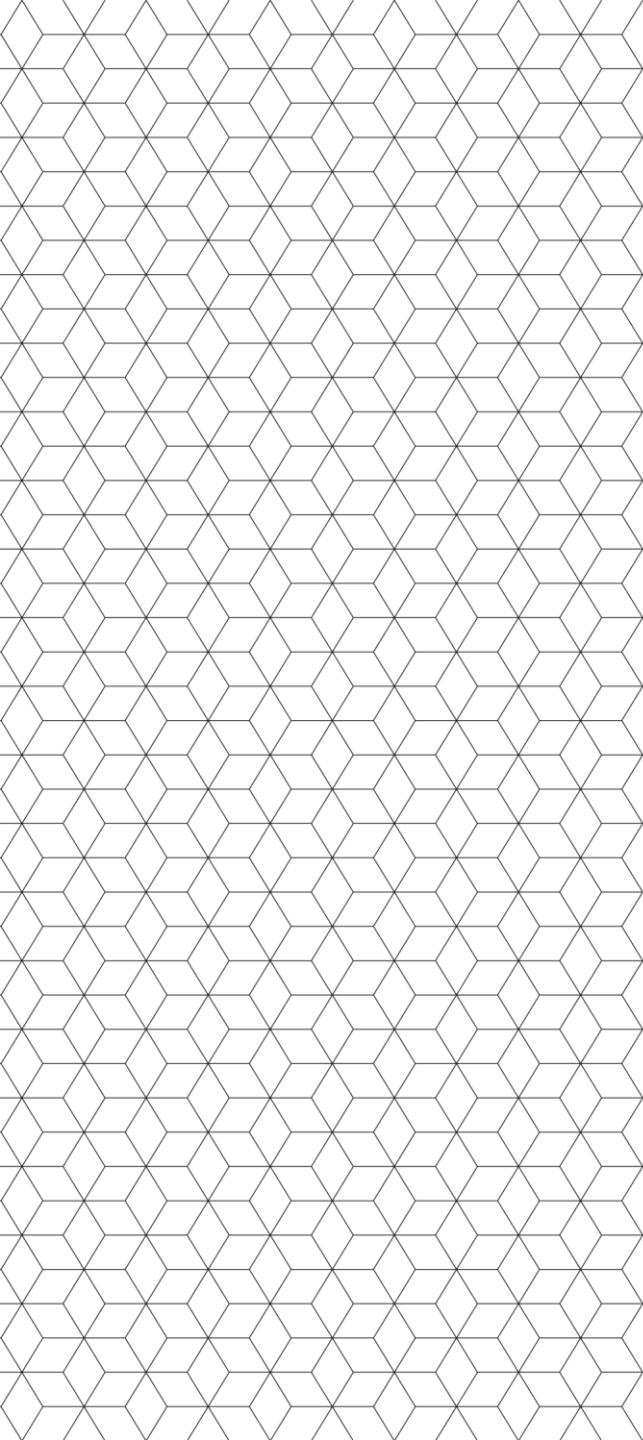
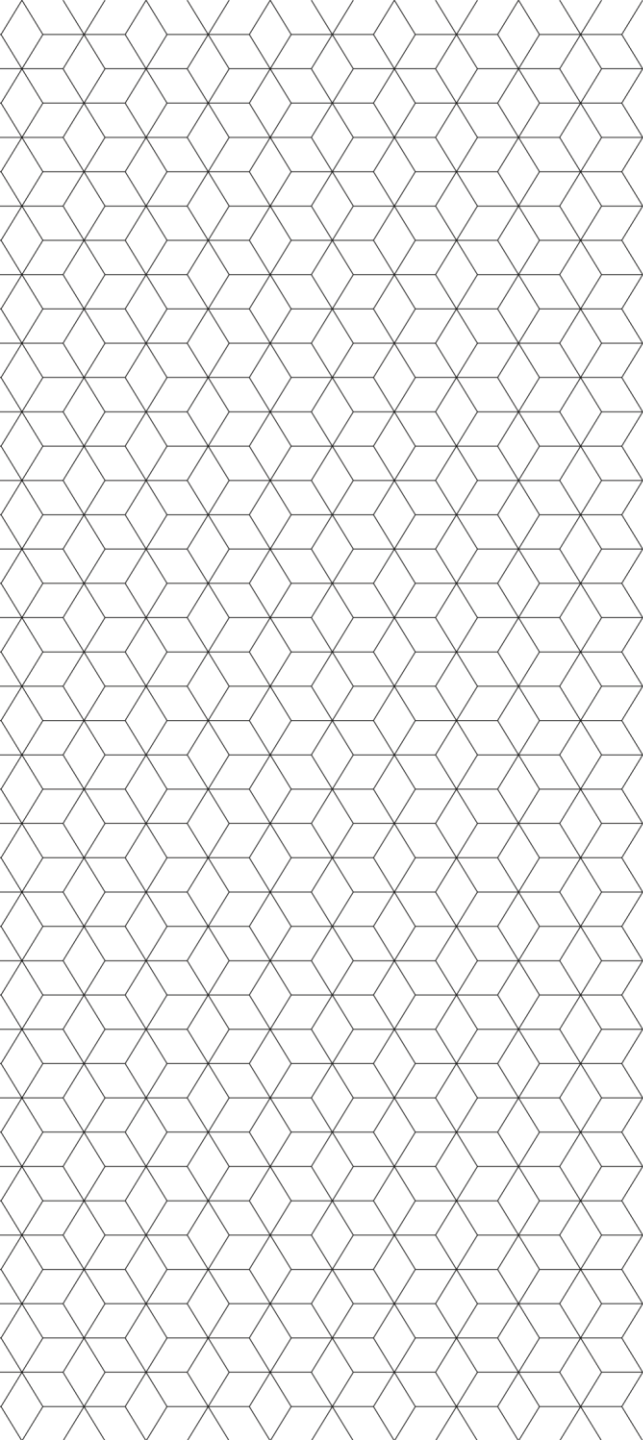




Présentation des résultats semestriels 2022



26/07/2022



Sommaire

1 KPIs 1^{er} semestre 2022

2 Activité du 1^{er} semestre 2022

3 Pipeline / développement

4 Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2022

Annexes



1

KPIs 1^{er} semestre 2022

1 Un premier semestre 2022 très actif



EVOLUTION GOUVERNANCE

- ◆ Président du Conseil d'Administration : **Père Viñolas Serra**
- ◆ Directeur Général : **Dimitri Boulte**
- ◆ Directrice Générale Déléguée : **Aude Grant**



ACQUISITION / CESSION

- ◆ Acquisition de l'actif **Pasteur** auprès de Primonial
484 M€ acte en main (39 600 m²)
- ◆ Cession de l'actif **Vaisseau** à L'Institut Catholique de Lille
27 M€ HD



COMMERCIALISATION

- ◆ **35 100 m²** env. loués
- ◆ **729 €/m²** loyer facial moyen bureaux
- ◆ Précommercialisation de la totalité des bureaux de **Biome**



DEVELOPPEMENT

- ◆ **Biome** : Livraison en juillet 2022 (Bureaux 100 % précommercialisé)
- ◆ **Louvre Saint-Honoré** (commerces) : Chantier en cours Livraison 4T 2023
- ◆ **Cézanne saint-Honoré** : Livré au 2T 2022 (90 % précommercialisé)



FINANCEMENT

- ◆ Abondement des souches obligataires existantes à hauteur de **198 M€**
- ◆ Conversion de l'ensemble des souches obligataires en « **Green bonds** »
- ◆ Nouveau crédit Revolving de **100 M€** / 5 ans
- ◆ Renouvellement crédit Revolving de **175 M€** / 3 ans



ESG

- ◆ **100 %** des immeubles en exploitation certifiés BREEAM In-Use
- ◆ Stratégie de décarbonation de SFL approuvée par le **SBTi (Science Based Target initiative)**

1 Des indicateurs de performance très solides



Bilan

- Valeur du patrimoine HD : **8 357 M€** (+9,9 %) (+3,8 % à périmètre constant)
- EPRA NTA : **4 687 M€** (+1,3 %)
soit **109,3 € / action**

Dette

- Maturité moyenne : **4,1 ans**
- Coût moyen spot : **1,0 %**
- Loan To Value : **27,7 %**
- ICR : **5,8x**

Compte de résultat

- Revenus locatifs : **98,0 M€** (+13,8 %) (+6,3 % à périmètre constant)
- Résultat net récurrent pdG : **48,9 M€** (+11,6 %)
- Résultat net récurrent pdG par action : **1,14 € / action** (+21,1 %)
- Résultat net pdG : **221,5 M€** (vs 98,8 M€ au 30/06/21)

Activité

- Loyer facial moyen bureaux : **689 €/m²/an**
- Maturité des baux : **7,5 ans**
- Taux d'occupation physique : **99,4 %**
- EPRA Vacancy rate : **0,6 %**

1 Focus sur les indicateurs de performance EPRA

	S1 2022	S1 2021
EPRA Earnings / share	48,9 M€ 1,14 €	43,8 M€ 0,94 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	17,9 %	17,0 %
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	16,8 %	15,1 %
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>	42 865	46 529

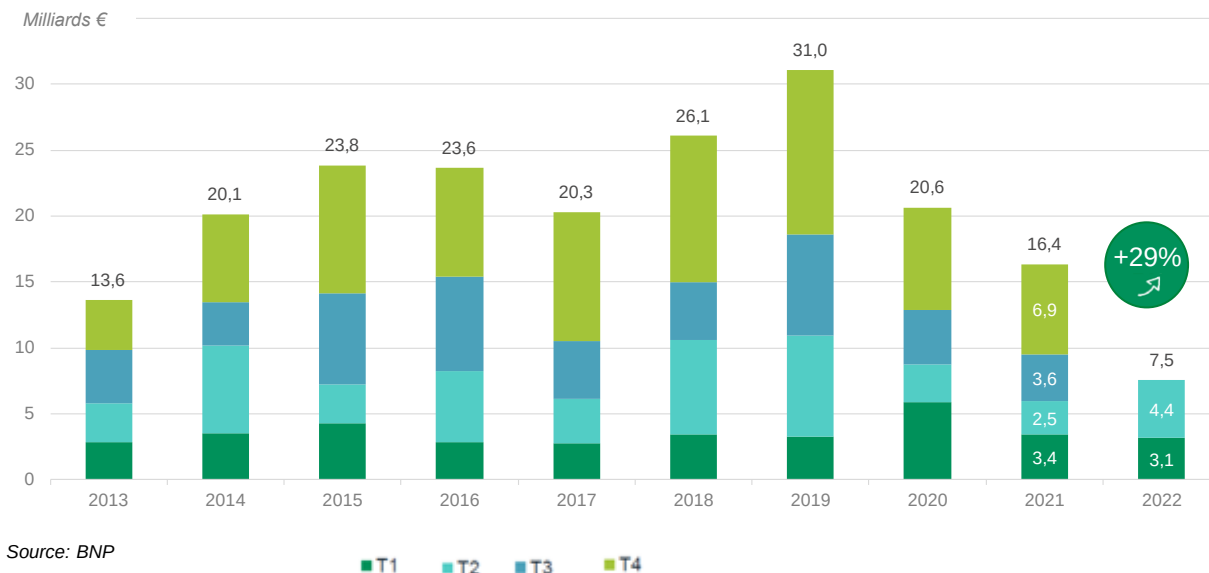
	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NRV / share	5 195 M€ 121,1 €	5 084 M€ 118,6 €
EPRA NTA / share	4 687 M€ 109,3 €	4 627 M€ 107,9 €
EPRA NDV / share	4 666 M€ 108,9 €	4 375 M€ 102,1 €
EPRA Net Initial Yield	2,2 %	2,5 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,0 %	2,9 %
EPRA Vacancy rate	0,6 %	1,7 %
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>	42 865	42 865



Marché

1 Progression des volumes investis dans Paris intramuros

Volumes d'investissement (Mds€) en immobilier tertiaire en IDF



- 7,5 Mds € investis en IDF au S1 (+29 % sur 1 an) dont 4,4 Mds € pour le seul T2 (+85 %)
- Bureaux représentent **67 % de part de marché** (4,9 Mds €)
- 42% dans Paris** et 16 % pour le seul QCA
- La part des investisseurs français a augmenté, de **67 % fin 2021 à 77 % à la fin du T2 22**.
- Fin juin 2022, les rendements prime restent stable à **2,7 % pour le QCA et 2,8 % pour le reste de Paris**.

Exemples de transactions majeures

4Q 2021

Core

2,75 % (TO à 80 %)
252 M€
30,863 €/m²
8 165 m²
Vendeur: Lasalle IM
Acquéreur: La Française / CNP

Maison Bayard

2Q 2022

Core

2,78 %
282 M€
32 570 €/m²
8 676
Vendeur: Ardian
Acquéreur: M&G

Rio

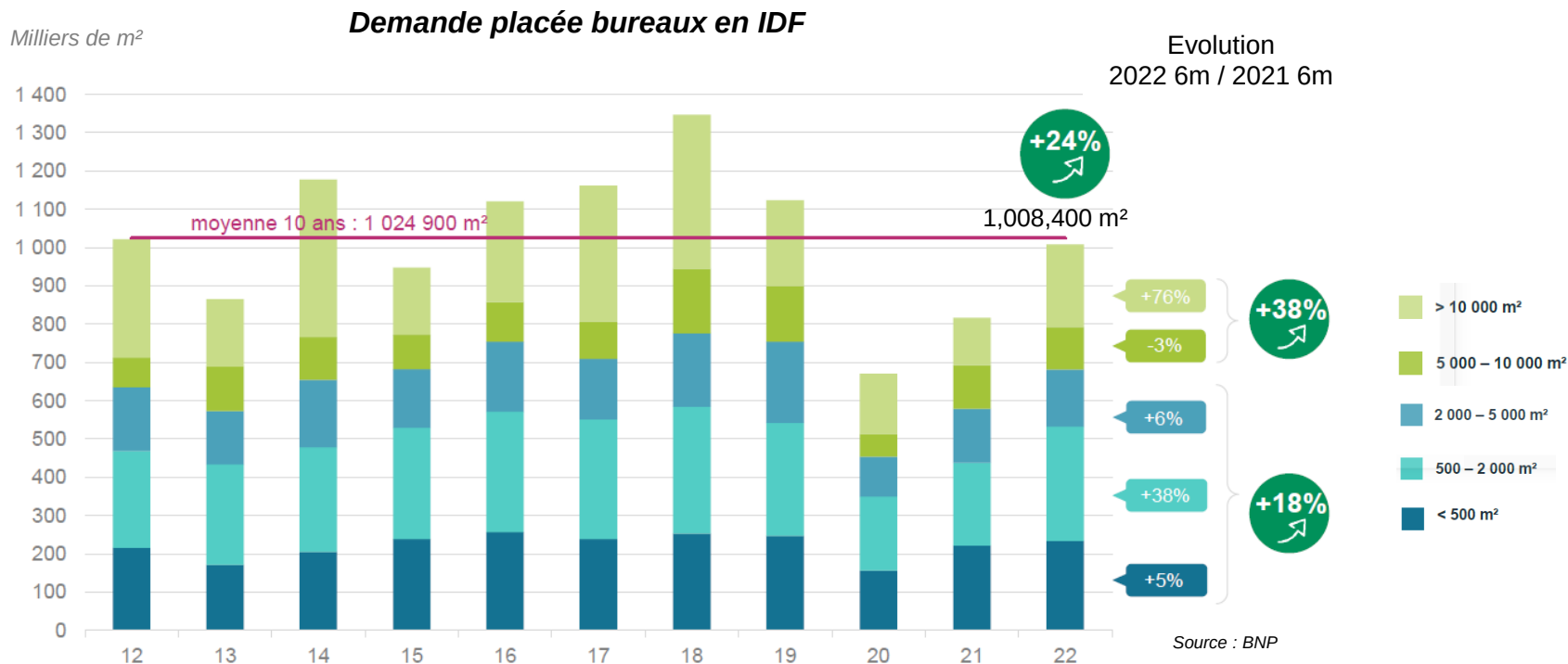
Ongoing deal

Value Add

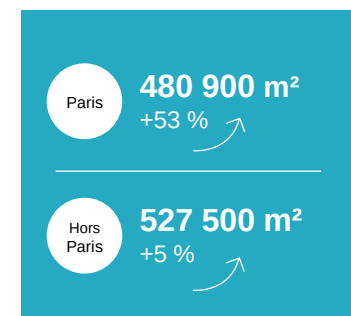
3,25 %
110 M€
c.25 000 €/m²
4 400 m²
Vendeur: Wendel
Exclusivité avec Generali

89 Taitbout

1 Un marché locatif tiré par les transactions parisiennes

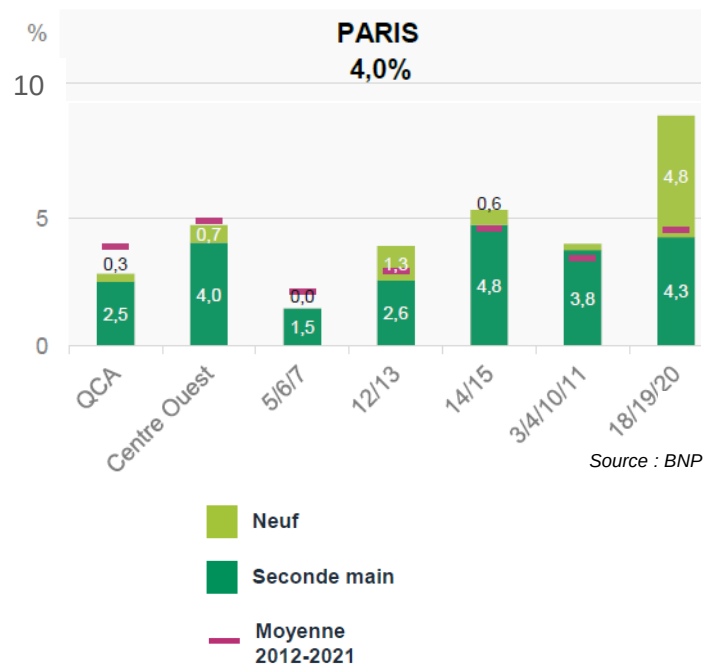


- **1 million m² placés, en hausse de 24 %** sur 1 an, en ligne avec la moyenne décennale
- **48% dans Paris (+53 %), 23 % dans le QCA (+36 %)** bien au dessus de la moyenne décennale
- Cette demande très ciblée conduit à **une hausse des VLM dans le QCA**



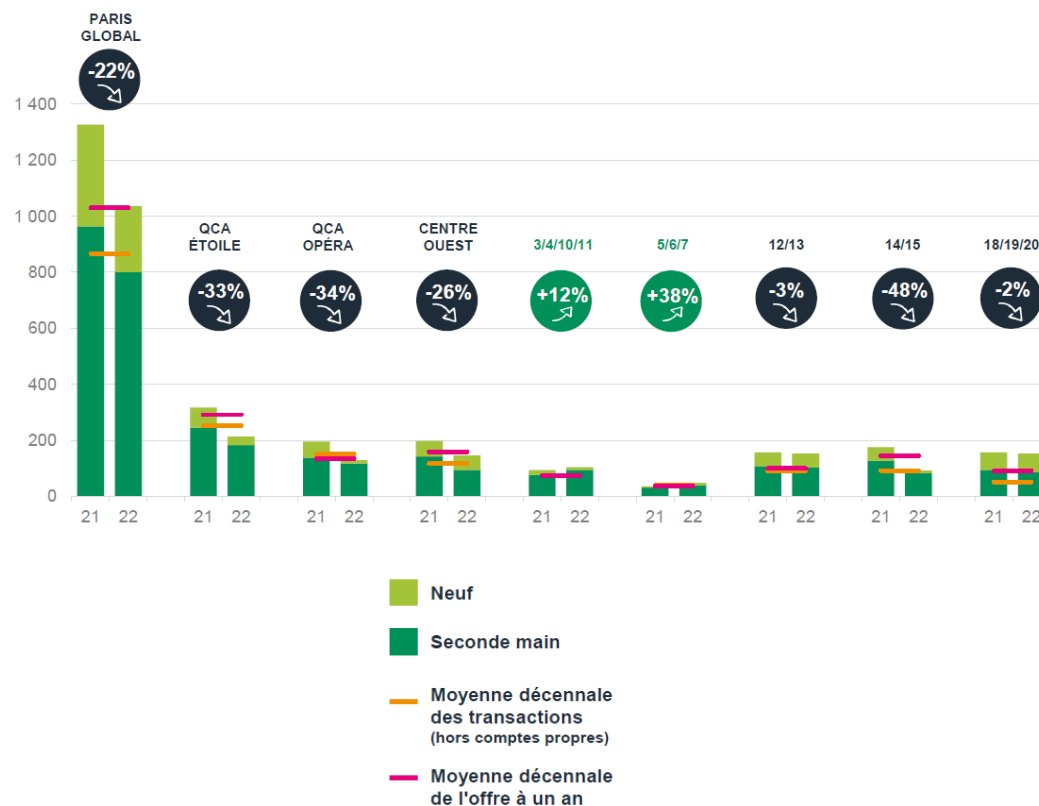
1 Une pénurie d'offre dans Paris qui devrait perdurer sur le long terme

Taux de vacance



Offre à 1 an

Milliers de m²



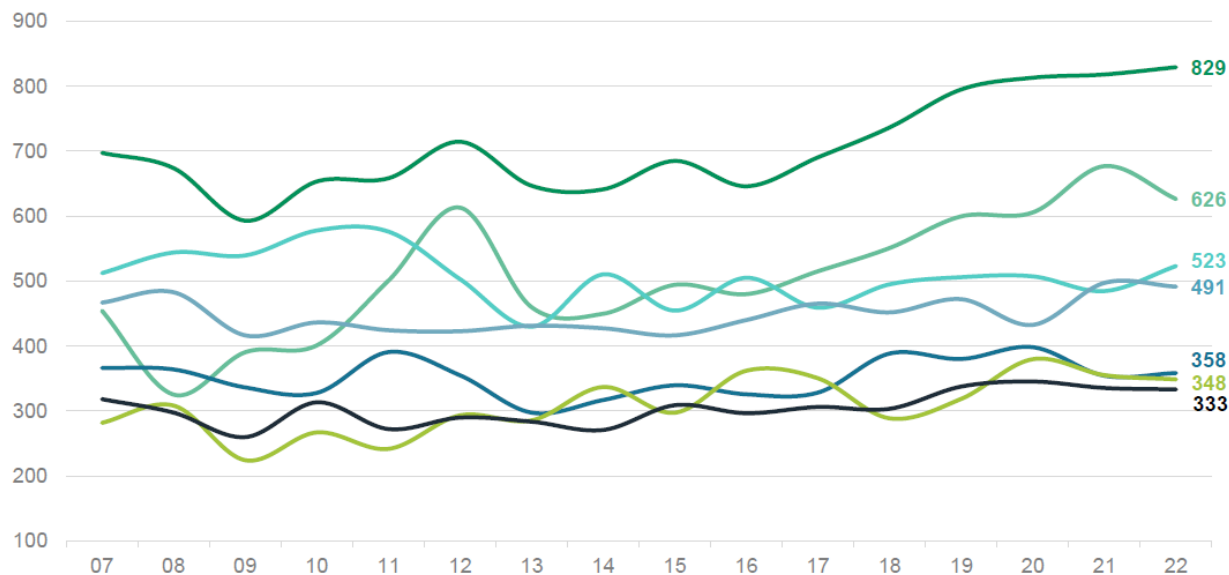
L'offre actuelle, particulièrement dans le QCA, est très faible du fait de :

- ✓ **Un stock récurrent très faible** de produits prime (obsolescence du parc)
- ✓ Une augmentation croissante de la **demande post Covid** pour les meilleurs immeubles parisiens
- ✓ Une politique très exigeante et contraignante de la ville de Paris pour la **délivrance d'autorisations administratives**

1 Une tendance haussière pour les loyers prime parisiens

Evolution du loyer facial moyen – bureaux neufs sur 12 mois

€ HT HC /m²/an



Source : BNP

Exemples de transactions majeures



Locataire : DIOR



Locataires : BLACKSTONE, OUDOT NOTAIRES, EMZ, DENTRESSANGLE



Locataire : CLEARY GOTTlieb

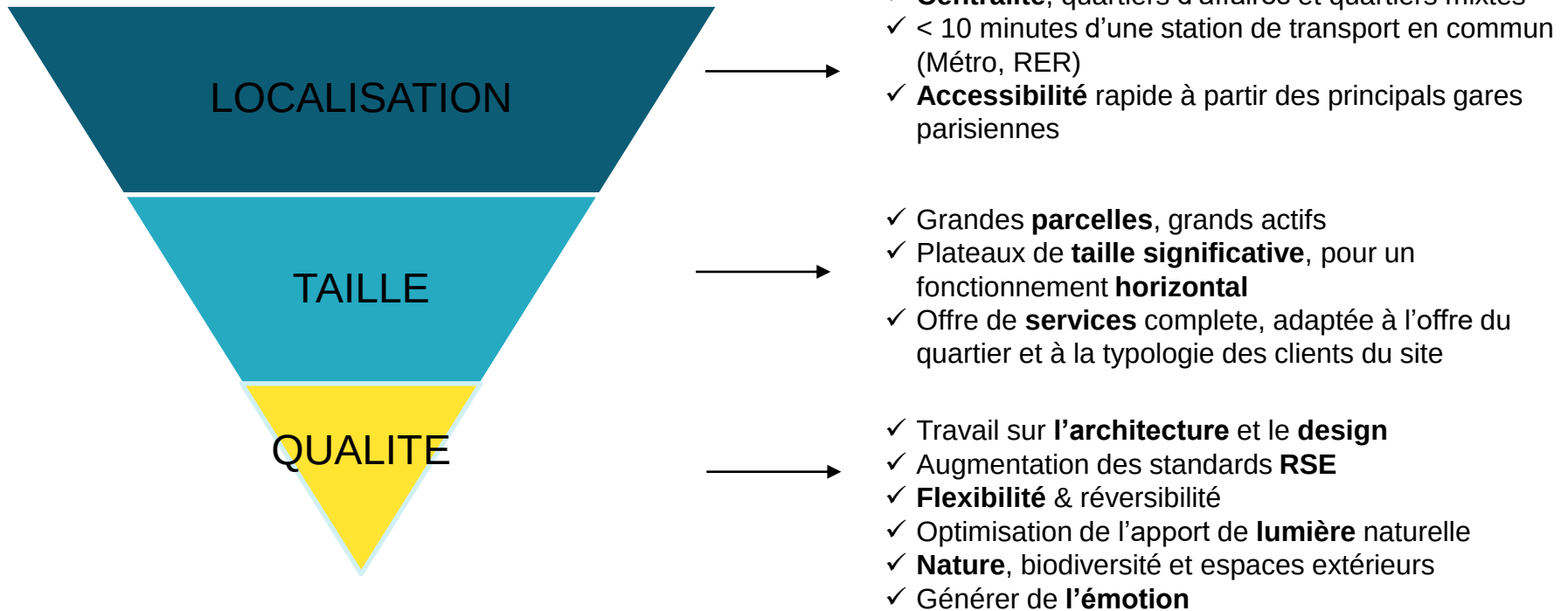


Locataire : BARCLAYS



Stratégie d'investissement

1 Notre objectif stratégique : Régénérer l'offre Prime parisienne



→ Stratégie de montée en gamme déployée sur les actifs en exploitation et les actifs en développement
→ Politique d'innovation constante et organisée

1 Cession du Vaisseau à Issy les Moulineaux



Chiffres-clé :

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

Process :

- ✓ Cession off-market à l'Institut Catholique de Lille, qui y établira sa future faculté de droit, aux termes d'un programme de rénovation ambitieux
- ✓ Opération qui a nécessité un travail étroit avec les Ateliers Jean Nouvel, ainsi qu'avec la Ville de Issy les Moulineaux, afin de rendre possible la transformation de l'usage de ce bâtiment iconique

- Actif de petite taille non stratégique pour SFL
- Cession de l'actif vide en l'état à la valeur d'expertise
- Absence d'impact négatif sur le P&L
- Amélioration du taux d'occupation moyen du patrimoine

1 Acquisition de Pasteur : actif hyper accessible

UNE LOCALISATION UNIQUE DANS UN QUARTIER STRATEGIQUE EN PROFONDE REGENERATION

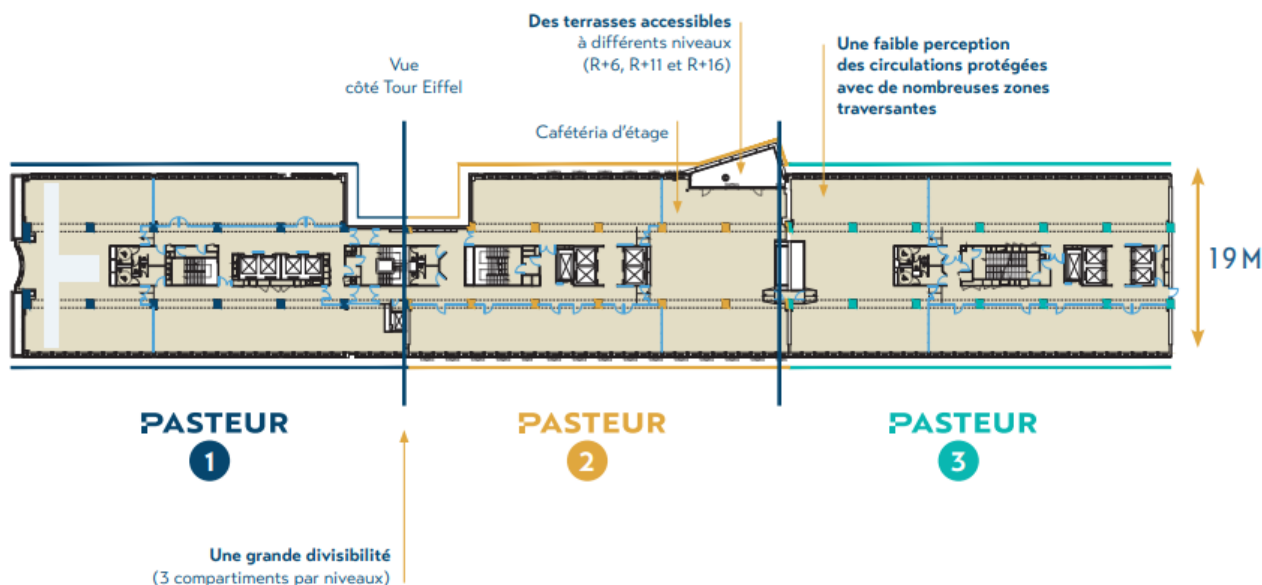
- ✓ Au pied d'un **hub majeur de transport parisien**, et notamment sur la Gare Montparnasse, qui est l'une des premières gares françaises (**61 millions de voyageurs par an**)
- ✓ Une **localisation stratégique pour les entreprises et leurs salariés**, permettant à ces derniers d'éventuels A/R quotidiens vers des lieux de vie situés dans l'ouest de la France, et de respecter un meilleur équilibre entre télétravail et travail au bureau
- ✓ **Un quartier en pleine transformation** (réhabilitation de la Tour Montparnasse, centre commercial de Gaité Montparnasse, siège de la MGEN, operation CNP par Altarea, place de Catalogne...)



1 Acquisition de Pasteur : actif de grande taille

EXCELLENTE QUALITÉ INTRINSEQUE

- ✓ Actif de **40 000 m²** environ
- ✓ Plateaux de **2 100 m²** d'un seul tenant sans rupture sécable en trois blocs distincts (très rare dans Paris)
- ✓ Absence de contraintes structurelles
- ✓ Grande flexibilité en termes de space-planning
- ✓ Grands ouvrants, bénéficiant de vues uniques sur Paris, optimisant l'éclairage naturel dans les espaces de travail
- ✓ Faible impact de la circulation protégée (réglementation IGH)
- ✓ Balcons accessibles à plusieurs étages
- ✓ Amélioration des performances RSE en cours, à travers un programme de travaux réalisé par le locataire Amundi



1 Acquisition de Pasteur : une stratégie de valeur a moyen terme

- ✓ Un investissement attractif et relatif dans le marché parisien de l'investissement actuel
- Un **locataire grade A** company (actif siège de Amundi)
- Un bail long terme sécurisé de **12 ans fermes**
- Un prix d'acquisition de **484 M€ actes en mains** offrant un rendement immédiat attractif > **3,9 %**
- Un prix d'acquisition métrique maîtrisé : **11 900 €/m²**



Un gabarit **rare à Paris** de près de 40 000 m²,

- ✓ en ligne avec les standards de nos grands centres d'affaires parisiens, qui permettra au départ éventuel d'Amundi d'imaginer un futur immeuble iconique de la Gare Montparnasse

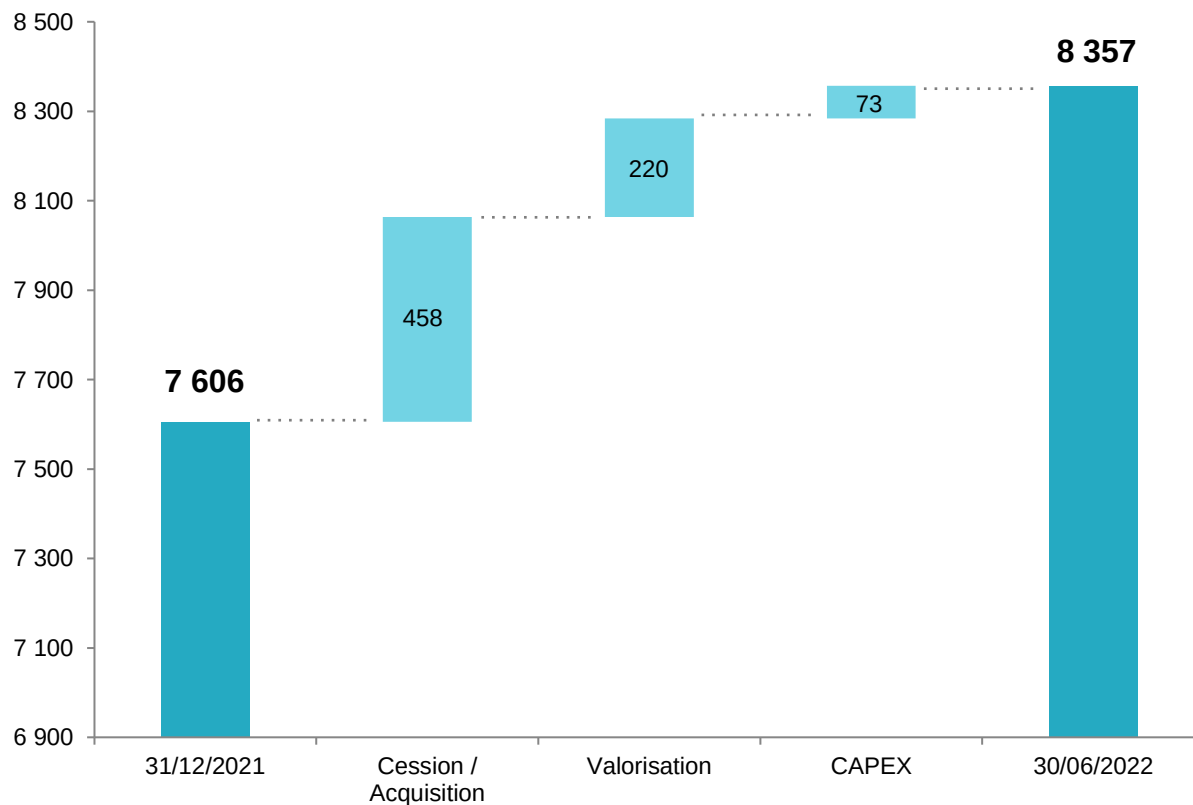


Patrimoine

1 Évolution de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine consolidé :
8 357 M€ hors droits - 8 942 M€ droits inclus
(+9,9 % sur 6 mois ; +3,8 % à périmètre constant)

Données consolidées en M€ HD



Valeur moyenne au m² : **20 848 €/m² HD**

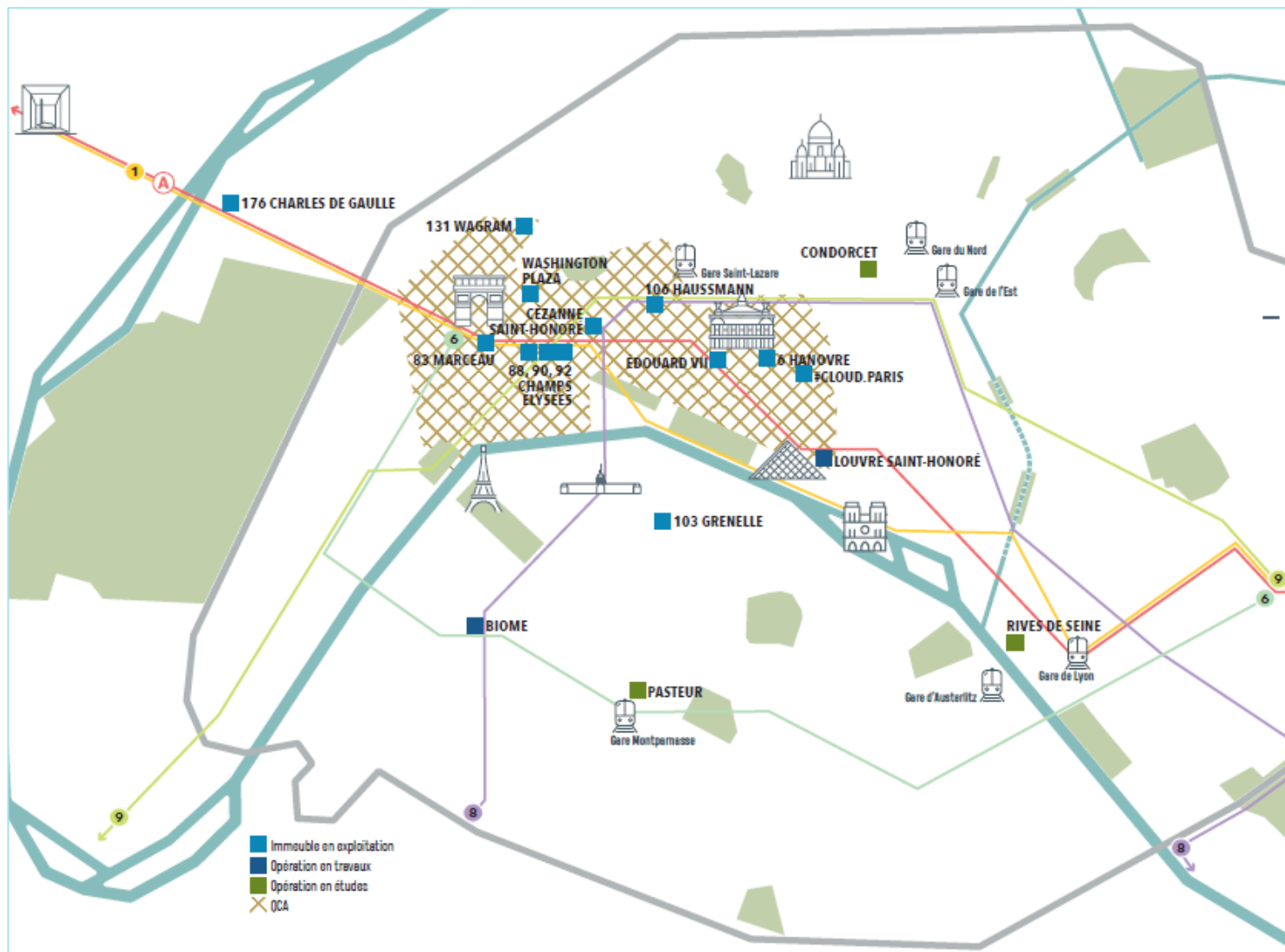
EPRA topped-up NIY : **3,0 %**

(2,9 % au 31/12/2021)

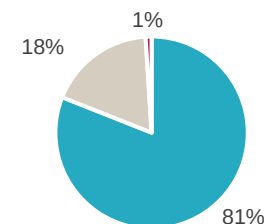
- Topped-up NIY Bureaux : **3,0 %**
- Topped-up NIY Commerces : **3,2 %**

1 Foncière de référence de l'immobilier tertiaire prime parisien

8 357 M€ de patrimoine concentré à 99 % dans Paris et réparti comme suit :

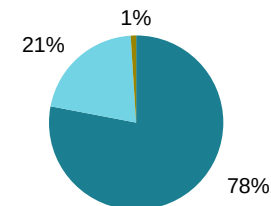


Concentration sectorielle
(en valeur)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

Concentration géographique
(en valeur)



■ Paris QCA
■ Paris autres
■ Croissant Ouest



Stratégie RSE

1 Politique RSE : Ambition 2030

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

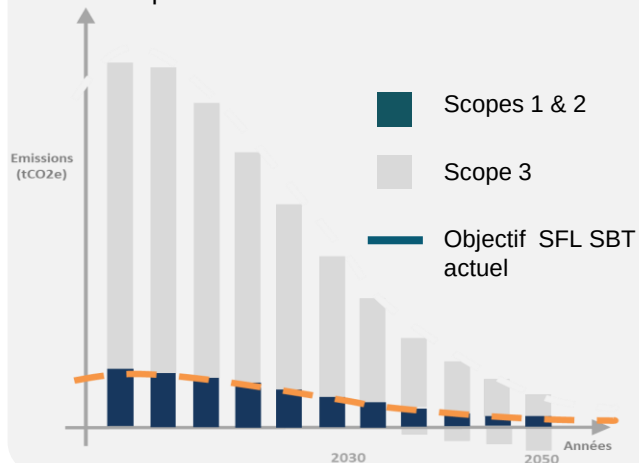
1 RSE : une stratégie globale

CARBONE

Adoption d'objectifs de réduction

Stratégie visant à adopter également des objectifs de réduction sur notre Scope 3 qui représente la vaste majorité des émissions. Engagement pris également avec le SBT.

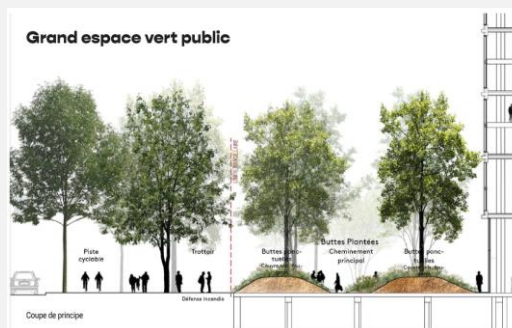
Seule voie pour une véritable **démarche « net zéro »**.



BIODIVERSITE

Augmentation de la biodiversité urbaine (développement de la végétalisation du patrimoine).

SFL s'engage à systématiser les préconisations de la ville de Paris concernant la biodiversité et les contrats d'exploitation des espaces verts intègrent une approche «zéro phyto» afin de s'assurer d'offrir des espaces sains à l'ensemble des acteurs.



RECYCLAGE & ECONOMIE CIRCULAIRE



Taux de valorisation des déchets :

> 99% des déchets de curage

> 98% des déchets de chantiers

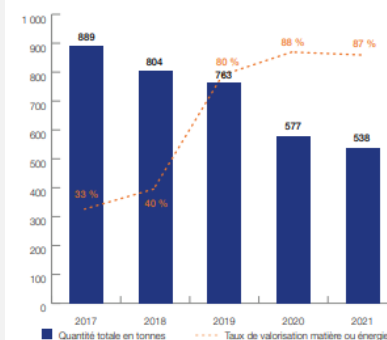


Taux de valorisation des déchets :

> 99% des déchets de curage

> 98% des déchets de chantiers

Quantité de déchets d'exploitation en tonnes et taux de valorisation en % à périmètre constant



1 RSE : 100 % du patrimoine certifié ; une première opération BBCA

En exploitation **Edouard VII**
Paris 9



Washington Plaza
Paris 8



Pasteur
Paris 15



#Cloud.paris
Paris 2



Cézanne Saint-Honoré
Paris 8



Condorcet
Paris 9



Rives de Seine
Paris 12



103 Grenelle
Paris 7



Haussmann Saint-Augustin
Paris 9



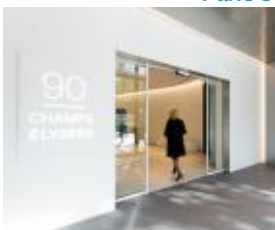
83 Marceau
Paris 8



131 Wagram
Paris 17



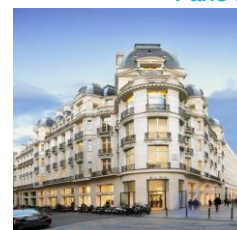
90 Champs-Élysées
Paris 8



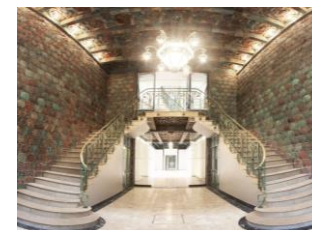
Galerie Des Champs
Paris 8



92 Champs-Élysées
Paris 8



6 Hanovre
Paris 2

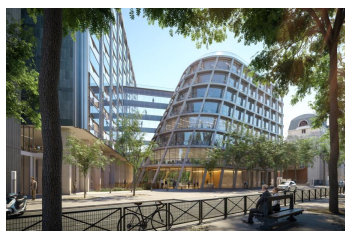


176 Charles de Gaulle
Neuilly-Sur-Seine



En développement

Biome
Paris 15



Louvre Saint-Honoré - Commerce
Paris 1



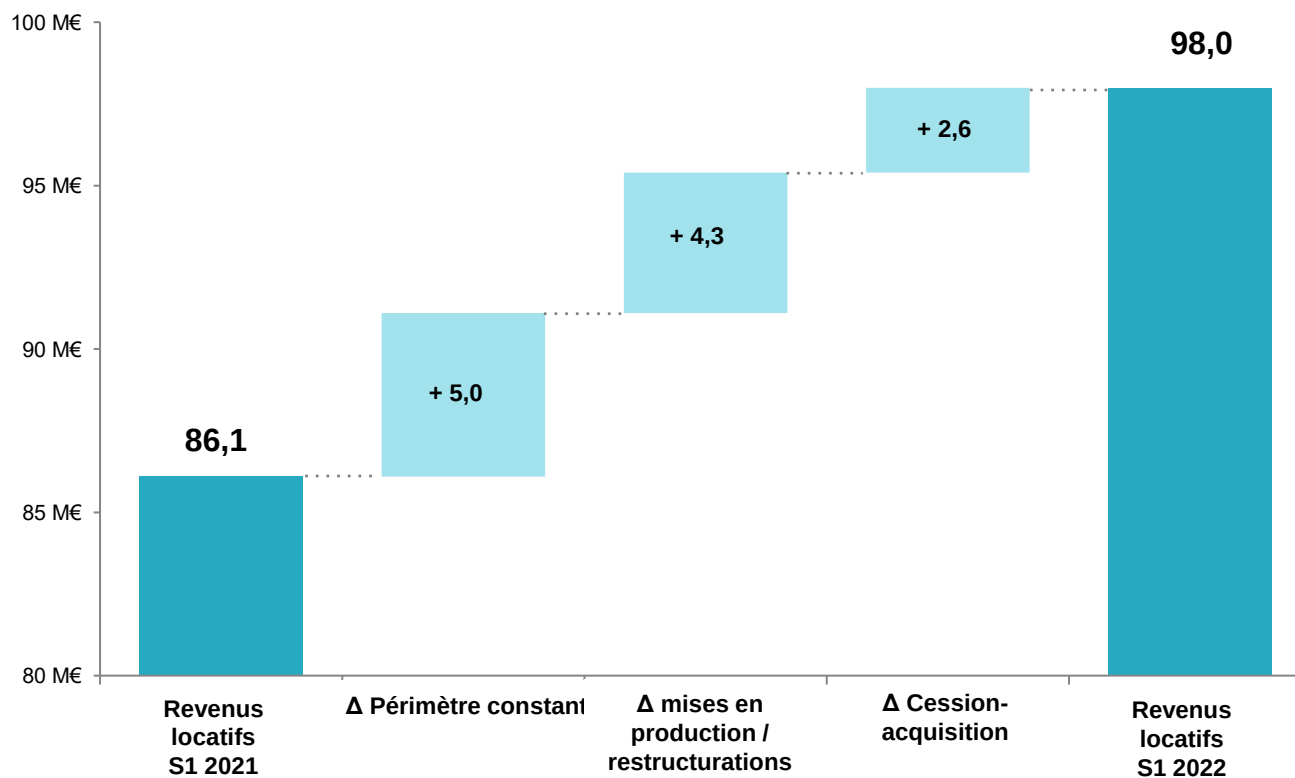


2

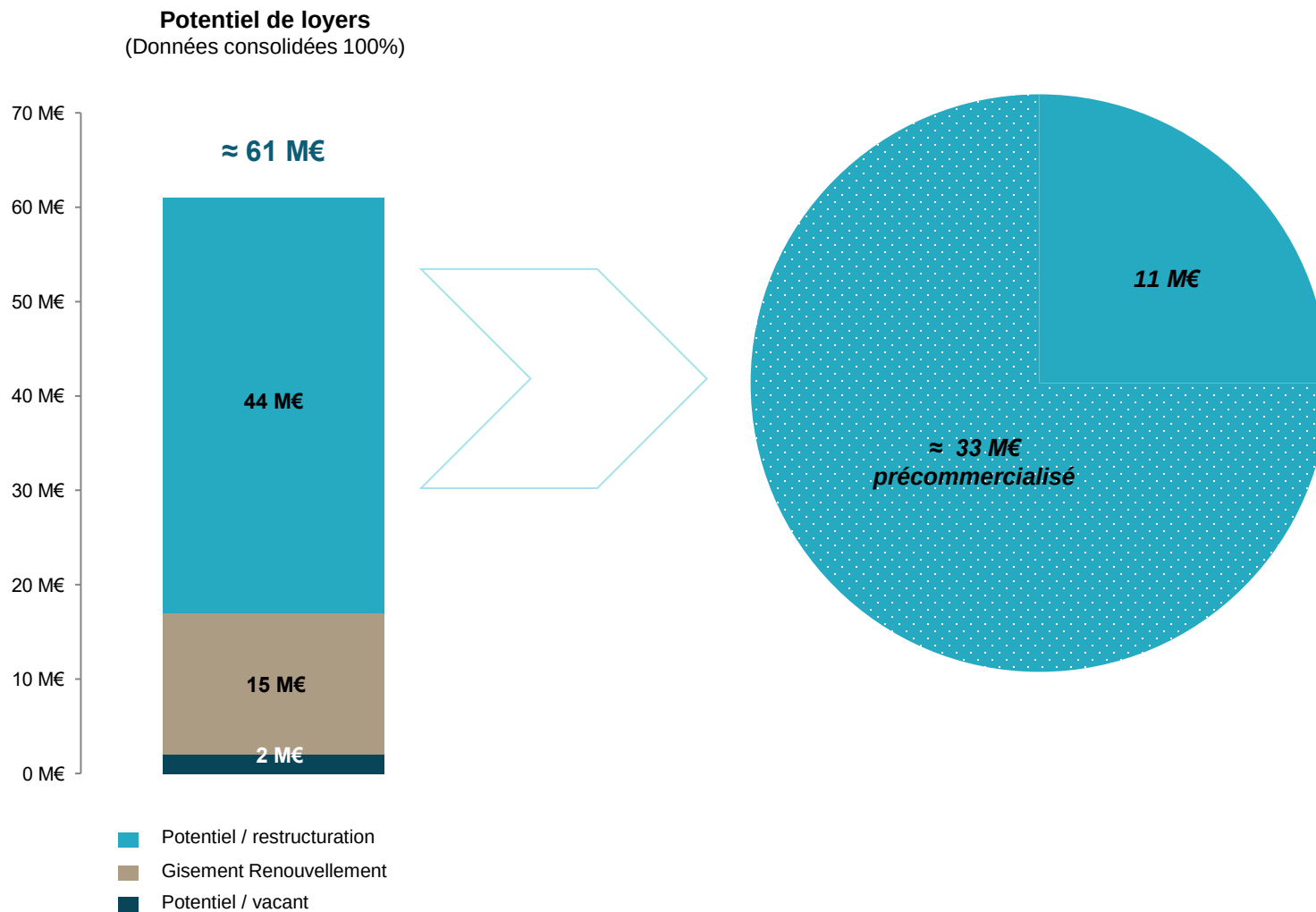
Activité du 1^{er} semestre 2022

2 Revenus locatifs : +6,3 % à périmètre constant

Evolution des revenus locatifs au 30/06/22

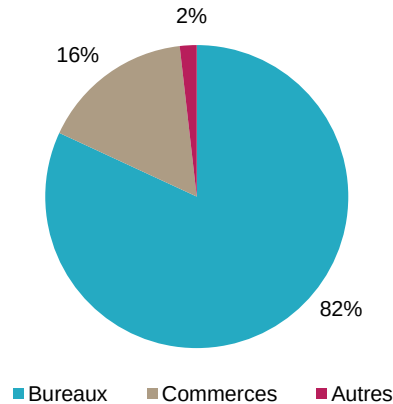


2 Un gisement de 61 M€, dont 33 M€ signés

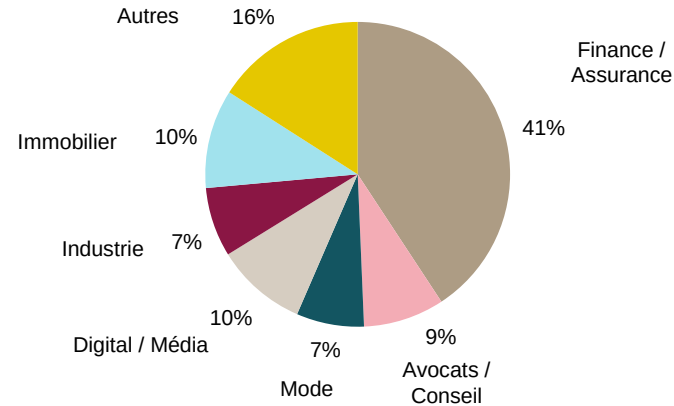


2 Un portefeuille de clients unique « prime »

Revenus locatifs S1 2022 : 98,0 M€



Répartition par activité au 30/06/22



FINANCE/ ASSURANCE



AVOCATS/ CONSEIL



MODE



DIGITAL/ MEDIA



INDUSTRIE



IMMOBILIER



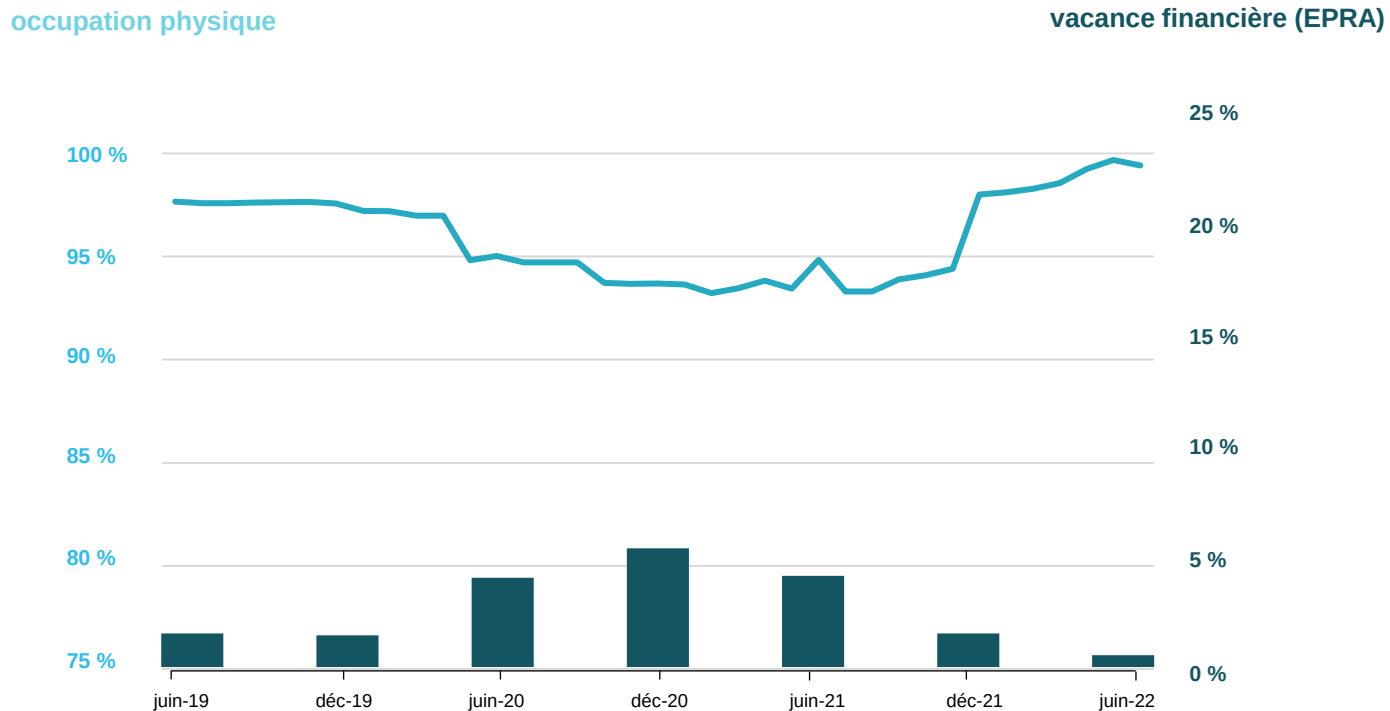
AUTRES



2 Un portefeuille en quasi pleine occupation

Taux d'occupation physique : 99,4 %⁽¹⁾
(vs 98,0 % au 31/12/21)

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



(1) Part du groupe

2 Un semestre très actif sur le plan commercial

◆ **env. 35 100 m²** Surfaces commercialisées

◆ **24,7 M€ HT** Montant global des loyers faciaux

➡ **Dont surfaces bureaux : 30 300 m²**

729 €/m² Loyer facial bureaux moyen

604 €/m² Loyer économique bureaux moyen

8,4 ans Durée d'engagement ferme moyenne

17,1 %*

* Taux d'accompagnement

◆ Au 30/06/2022, notre portefeuille de baux est indexé de la façon suivante :

77 % d'ILAT,

8 % d'ICC et

15 % d'ILC



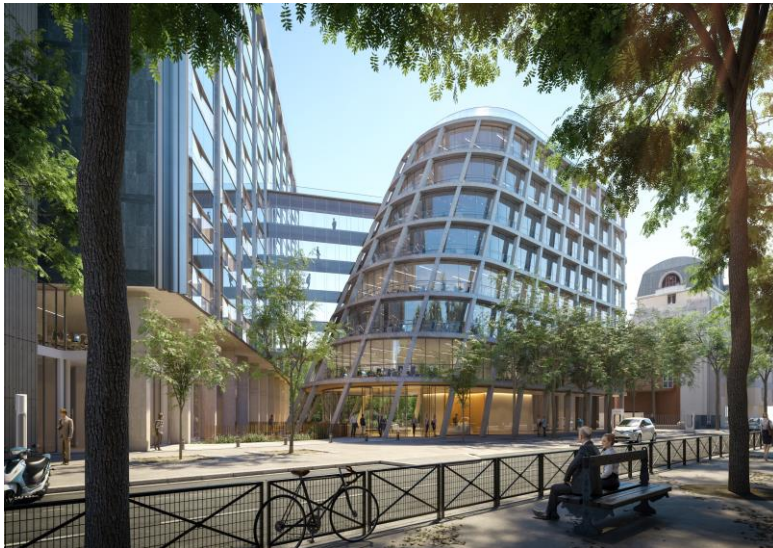
*Dernière variation
(T1 2022)*

+ 5,1 %

+ 6,9 %

+ 3,3 %

2 Biome : succès commercial



Pré-commercialisation de 100 % des surfaces bureaux

- **BUREAUX (24 000 m²)** : Deux baux ont été signés avec La Banque Postale et la SFIL sur la totalité des surfaces de bureaux
 - Loyer >670 €/ m²
 - Durée: 9/10 ans
 - Date d'effet au 02/11/22
 - Baux distincts
- **LOGEMENT / CO-WORKING (1 200 m²)** : Discussions en cours sur les surfaces correspondantes avec des opérateurs



72 %



Au service des territoires
et des exportations

28 %

2 Principaux deals locatifs (1/2)

Washington Plaza
Paris 8



Loyer moyen : 885 €/m²



Avenant
Surface 580 m²
Durée ferme 6 ans



Avenant
Surface 400 m²
Durée ferme 6 ans

#Cloud.Paris
Paris 2



GENERALI

Nouveau bail
Surface 900 m²
Durée ferme 6 ans

103 Grenelle
Paris 7



Loyer moyen : 750 €/m²

promontoria

Nouveau bail
Surface 1 300 m²
Durée ferme 9 ans

ATALANTE

Nouveau bail
Surface 1 300 m²
Durée ferme 9 ans

Cézanne Saint-Honoré
Paris 8



Loyer moyen : 842 €/m²

Apax
PARTNERS

Nouveau bail
Surface 1 900 m²
Durée ferme 7 ans



Nouveau bail
Surface 300 m²
Durée ferme 3 ans

2 Principaux deals locatifs (2/2)

Edouard VII
Paris 9



Loyer moyen commerce : 630 €/m²

**VOLTA
TRUCKS**

Nouveau bail
Surface **200 m²**
Durée ferme **6 ans**

**FABRIQUE
DE STYLES**

Nouveau bail – Ex-Zara
Surface **1 700 m²**
Durée ferme **6 ans**

176 Charles de Gaulle
Neuilly sur Seine



JCDecaux

Nouveau bail
Surface **700 m²**
Durée ferme **6 ans**



Nouveau bail – Coque Commerce
RDC et R-1
Surface **1 200 m²**
Durée ferme **9 ans**

83 Marceau
Paris 8



**Goldman
Sachs**

Avenant
Surface **1 400 m²**
Durée ferme **9 ans**

2 Taux d'occupation historique du patrimoine SFL : 99,4 % (au 30/06/2022)

Immeubles occupés / pré-commercialisés à 100%



100 %

#Cloud.paris
Paris 2



131 Wagram
Paris 17

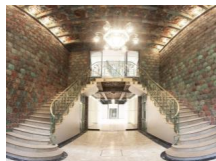


Rives de Seine
Paris 12



100 %

Washington Plaza
Paris 8



6 Hanovre
Paris 2



Condorcet
Paris 9



LSH - Bureaux
Paris 1



100 %

103 Grenelle
Paris 7



92 Champs-Élysées
Paris 8



83 Marceau
Paris 16



LSH - Commerce
Paris 1



100 %

176 Charles de Gaulle
Neuilly-sur-Seine



100 %

Biome
Paris 15



100 %

Edouard VII
Paris 9



Pasteur
Paris 15

100 %

Immeubles nouvellement occupés / pré-commercialisés à 100%

Immeubles avec enjeux locatifs limités



99%

90 Champs-Élysées
Paris 8



88%

Galerie Des Champs
Paris 8



97%

HSA
Paris 9

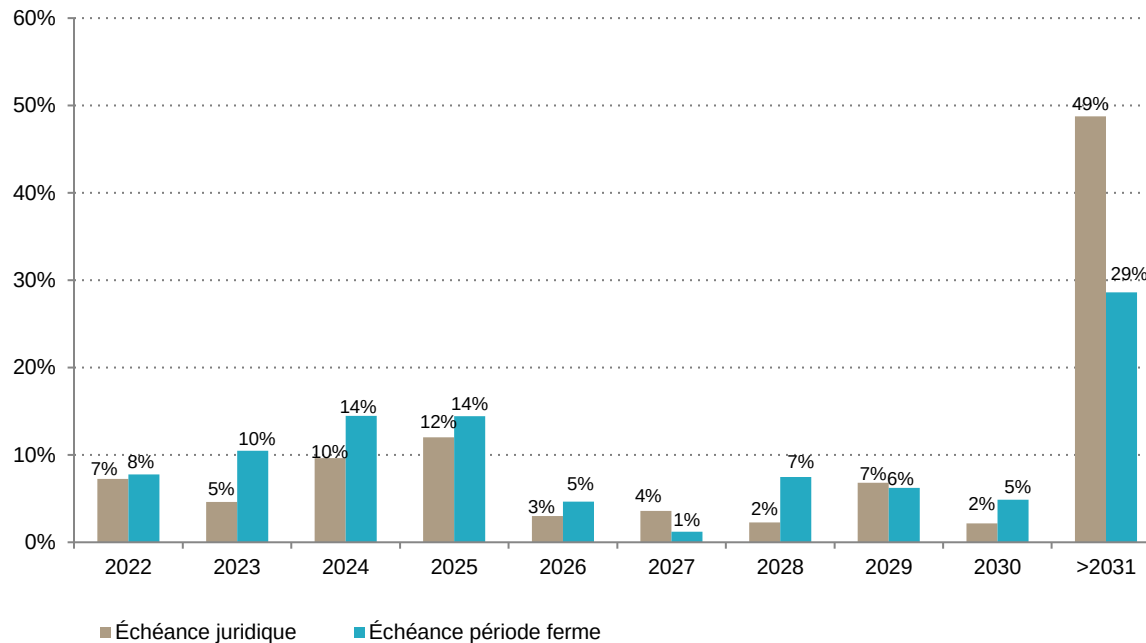


95%

Cézanne St-Honoré
Paris 8

2 Un profil financier stable et sécurisé sur le long terme grâce aux baux

Échéancier des baux commerciaux



Loyer moyen bureaux SFL
au 30/06/2022 :

689 € /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
des baux⁽²⁾ :

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

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2022, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/2022, jusqu'à la fin de période ferme.

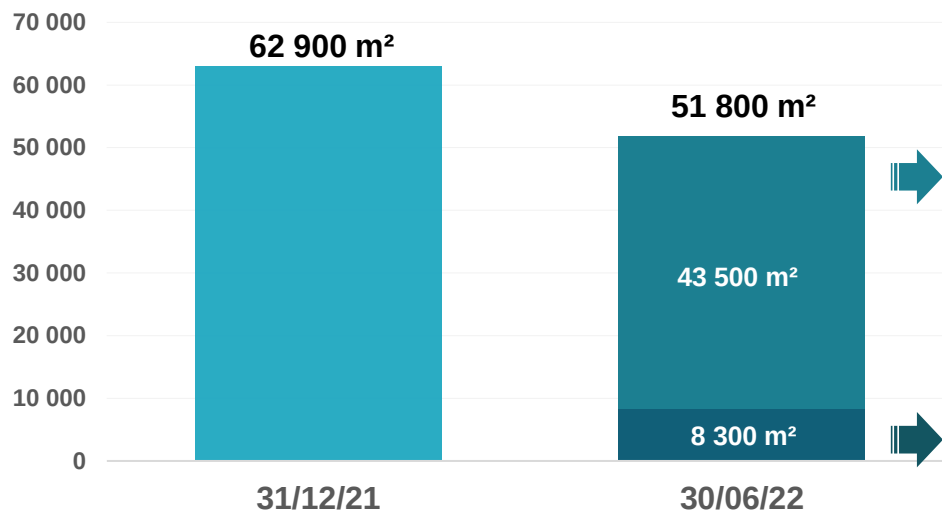


3

Pipeline / développements

3 Surfaces en développement - pipeline SFL

Stock* en m²



Pipeline :

- 24 500 m² ➡ Biome
- 19 000 m² ➡ Louvre Saint-Honoré

Autres surfaces en développement :

- 4 000 m² ➡ Washington Plaza
- 3 400 m² ➡ Galerie Champs-Élysées
- 900 m² ➡ Autres

8 300 m²

* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

KPIs Pipeline

Projets	Pc/ PcM	CAPEX restant (M€)	Livraison	ERV / Loyer (M€)	Pré Comm
Biome	✓	~ 20	3T 2022	14 - 16	100 %
Louvre Saint-Honoré	✓	40 - 50	4T 2023	15 - 17	100 %
		60 - 70		29 - 33	100 %

3 Cézanne Saint-Honoré – restructuration du bâtiment pair

I. Calendrier administratif

- n/s

II. Calendrier opérationnel

- Livraison de l'ensemble de l'opération fin mai 2022
- Levées de réserves en cours

III. Activité commerciale

- Prise d'effet des accords contractuels avec Wendel, LRT et Lincoln International conformément aux baux au 1^{er} juin 2022
- Commercialisation du duplex du RDC / R-1 lancée en septembre 2022



3 Biome

I. Calendrier administratif

- PC « balai » sera déposé d'ici fin 2022

II. Calendrier opérationnel

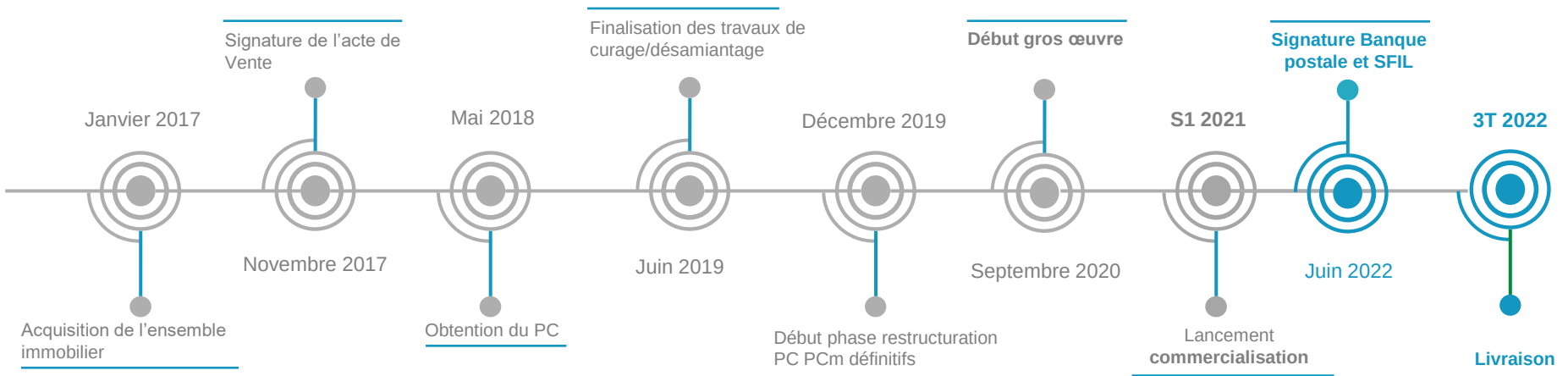
- Livraison de l'actif juillet 2022
- Levée des réserves en cours, en parallèle des opérations préalables à la livraison menées avec LBP et SFIL

III. Activité commerciale

- Pré-commercialisation de l'ensemble des surfaces bureaux, deux baux signés fin juin 2022 pour une prise d'effet au 02/11/22
- Logement et coworking (env. 1 200m²) : discussions en cours sur l'ensemble des surfaces résiduelles

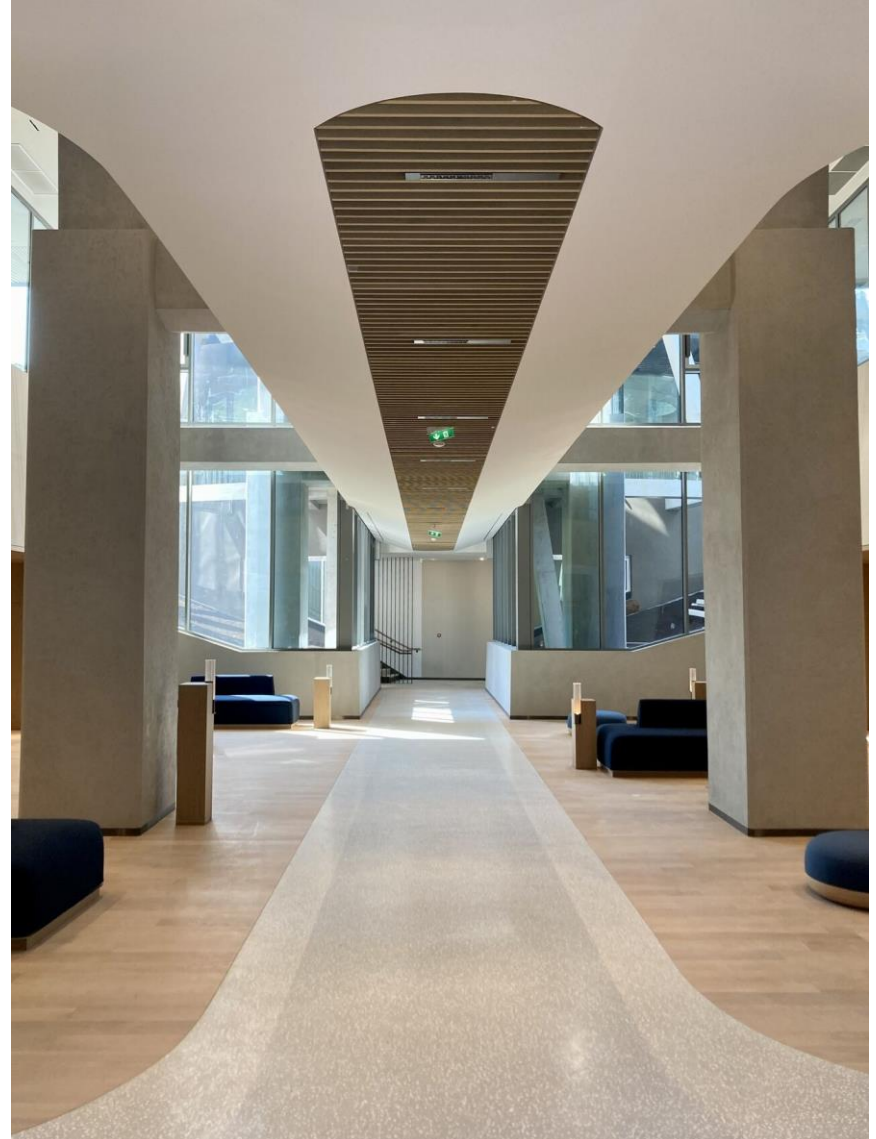
III. Indicateurs financiers finaux

- TRI = 8,1 %
- ROI = 5,2 %



3

Biome : campus tertiaire unique dans Paris



3 Louvre Saint-Honoré

I. Calendrier administratif

- Permis de construire modificatif n°3 délivré le 29 décembre 2021
 - Suppression de cinq plateformes du projet Fondation
 - Modifications techniques (voirie, édicules)
- Permis de construire modificatif n°4 déposé relatif à l'auvent coté St Honoré

II. Calendrier opérationnel

▪ Travaux :

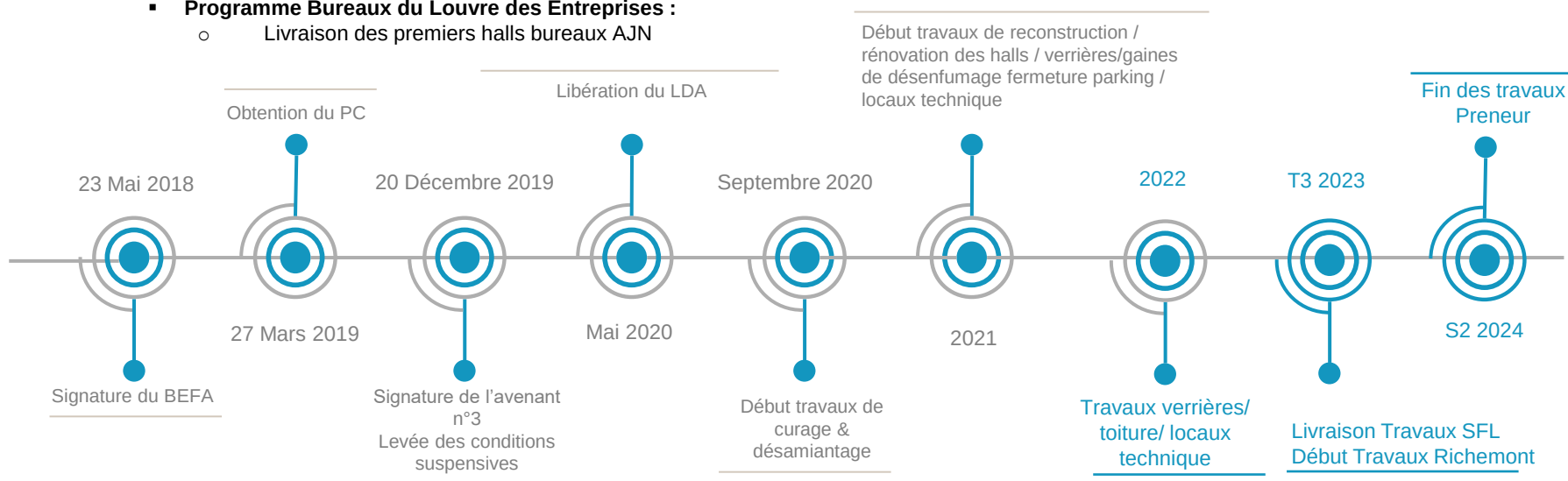
- Chantier de déconstruction des cours et planchers finalisé, reconstruction en cours des planchers
- Durée prévisionnelle des travaux Bailleur : 37 mois pour une livraison prévisionnelle S2 2023
- Travaux à venir sur l'installation des charpentes métalliques dans les cours

▪ Bail Fondation Cartier :

- Accord tri partite SFL x Petit x Cartier permettant des mises à disposition anticipées partielles de la coque, afin que Cartier anticipe partiellement le démarrage des travaux preneur

▪ Programme Bureaux du Louvre des Entreprises :

- Livraison des premiers halls bureaux AJN



3 Louvre Saint-Honoré – Photos de chantier



Cour Rivoli



Cour Saint-Honoré



Halls bureaux



4

Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2022

4 Résultats au 30 juin 2022

En M€	S1 2022	S1 2021	Variation
Revenus locatifs	98,0	86,1	13,8 %
Charges immobilières nettes de récupération	-5,6	-4,2	
Loyers nets	92,4	81,9	12,9 %
Autres Revenus et produits	2,6	0,8	
Amortissements et Provisions	-1,6	-2,0	
Personnel et frais généraux	-15,3	-14,0	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	78,1	66,6	17,3 %
Résultat des cessions	-0,4	0,1	
Variation de valeur des immeubles	205,4	54,7	
Résultat financier	-13,8	-14,8	
Impôts	-2,6	-0,1	
Résultat net	266,7	106,5	
Résultat des Minoritaires	-45,2	-7,8	
Résultat net pdG	221,5	98,8	124,3 %
Dont résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	48,9	43,8	11,6 %

4 Résultat net récurrent (EPRA earnings)

En M€	S1 2022		S1 2021		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	98,0	0	86,1	0	13,8 %
Charges immobilières nettes de récupération	-5,6	0	-4,2	0	
Loyers nets	92,4	0	81,9	0	12,9 %
Autres Revenus et produits	2,6	0	0,8	0	
Amortissements et Provisions	-1,6	0	-2,0	0	
Personnel et frais généraux	-15,3	0	-11,6	-2,5	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	78,1	0	69,1	-2,5	13,0 %
Résultat des cessions	0	-0,4	0	0,1	
Variation de valeur des immeubles	0	205,4	0	54,7	
Résultat financier	-13,7	-0,1	-14,7	0	
Impôts	-3,3	0,7	-3,3	3,2	
Résultat net	61,0	205,6	51,1	55,4	
Résultat des Minoritaires	-12,2	-33,0	-7,3	-0,5	
Résultat net pdG	48,9	172,6	43,8	55,0	11,6 %
Résultat net récurrent par action – pdG	1,14 €		0,94 €		21,1 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 865	46 529			

4 Bilan consolidé

En M€	30/06/22	31/12/21
Actif		
Immeubles de placement	8 232	7 496
Autres actifs non-courants	81	71
Total actifs non-courants	8 314	7 567
Immeubles destinés à la vente	0	0
Autres actifs courants	208	164
Total actifs courants	208	164
Total Actif	8 522	7 731
Passif		
Capitaux propres pdG	4 442	4 387
Intérêts minoritaires	1 104	1 097
Total capitaux propres	5 546	5 484
Passifs non-courants	2 075	1 730
Passifs courants	901	517
Total Passif	8 522	7 731

4 Structure de l'endettement consolidé

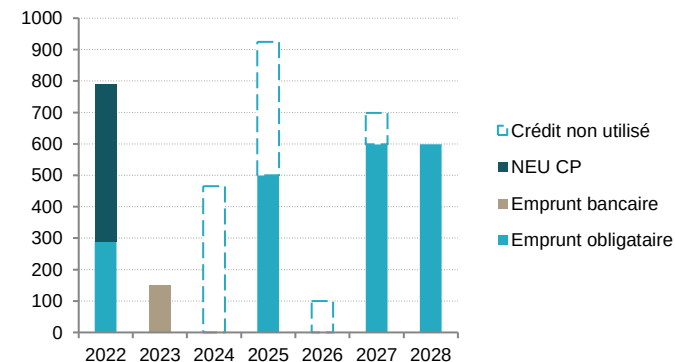
M€	30/06/22	31/12/21	Variation
Emprunt obligataire	1 987	1 790	197
Emprunt bancaire	150	0	150
NEU CP	500	117	383
Total dette brute	2 637	1 907	730
Trésorerie	160	115	45
Dette nette	2 477	1 792	685
Lignes de crédit non utilisées	1 090	1 140	-50
Patrimoine DI	8 942	8 138	804

Loan To Value	27,7 %	22,0 %	5,7 pt
ICR	5,8x	4,9x	0,9x
Maturité moyenne (années) ⁽¹⁾	4,1	4,6	-0,5
Coût moyen spot (après couvertures)	1,0 %	1,2 %	-0,2 pt

(1) Après affectation des lignes de back up

Notation S&P :
BBB+ / A2 perspective stable

Echéancier de la dette au 30/06/22 (en M€)



Dette obligataire : abondement des souches

- Echéance 06/2027, coupon 1,50 % : 99 M€
- Echéance 04/2028, coupon 0,50 % : 99 M€

Conversion de l'ensemble des souches en Green bonds

Crédit Revolving

100 M€, 5 ans

Crédit Revolving

175 M€, 3 ans

1er crédit à impact avec objectif de réduction Carbonne

4 EPRA NDV

M€	30/06/22	31/12/21	Variation 6 mois	Variation 12 mois
Capitaux propres pdG	4 442	4 387		
Effet dilution autocontrôle et SO	2	2		
Plus values latentes / patrimoine	34	34		
Plus values latentes / incorporels	4	4		
Annulation JV instruments financiers	0	-4		
Annulation impôts différés	211	211		
Droits de mutation	502	451		
EPRA NRV	5 195	5 084	+2,2 %	-0,8 %
/ action	121,2 €	118,6 €	+2,2 %	+7,7 %
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2		
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-4		
Ajustement Droits de mutation	-502	-451		
EPRA NTA	4 687	4 627	+1,3 %	-1,9 %
/ action	109,3 €	107,9 €	+1,3 %	+6,4 %
Immobilisations incorporelles	2	2		
JV instruments financiers	0	4		
JV dette taux fixe	188	-47		
Impôts différés	-211	-211		
EPRA NDV	4 666	4 375	+6,7 %	+1,3 %
/ action	108,9 €	102,1 €	+6,7 %	+9,9 %
Nombre d'actions (en milliers)	42 865	42 865		

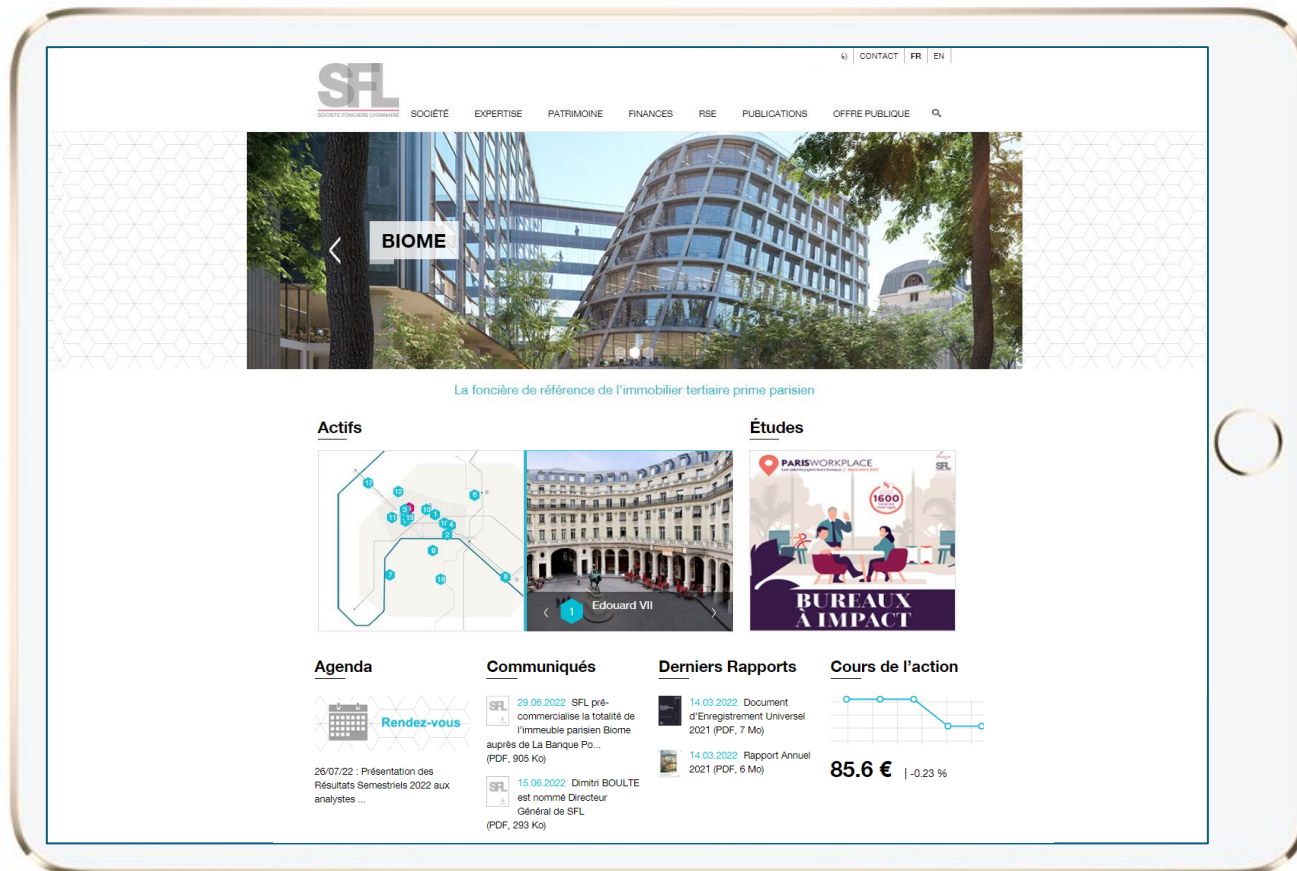
4 Chiffres clés

En M€	S1 2022	S1 2021	Variation
Loyers IFRS	98,0	86,1	+13,8 %
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	78,1	66,6	+17,3 %
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles	205,4	54,8	
Résultat net pdG	221,5	98,8	+124,3 %
Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)	43,8	43,8	+11,6 %
Résultat net récurrent pdG - par action	1,14 €	0,94 €	+21,1 %

	30/06/22	31/12/21	Variation
Capitaux propres pdG	4 442 M€	4 387 M€	1,2 %
Valeur du patrimoine consolidé HD	8 357 M€	7 606 M€	+9,9 %
EPRA NDV	4 666 M€	4 375 M€	6,7 %
/ share	108,9 €	102,1 €	

4 Questions / Réponses

www.fonciere-lyonnaise.com





Annexes

SFL en quelques mots



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



Fondée en 1879 : 143 ans d'existence témoignent d'un développement pérenne



Près de 8,4 Mds € et 414 100 m² de patrimoine sous gestion



99 % Paris dont 78 % des actifs concentrés dans le QCA



81 % de bureaux et 18 % de commerces



18 sites de très grande taille



Un portefeuille de clients-locataires à très forte valeur ajoutée

Patrimoine consolidé : 414 100 m²

Paris		Surface totale ⁽¹⁾
1	Edouard VII	54 100 m²
2	Washington Plaza	48 200 m²
3	Louvre Saint-Honoré	47 700 m²
4	Pasteur	39 600 m²
5	#Cloud.paris	35 000 m²
6	Cézanne Saint-Honoré	29 000 m²
7	Condorcet	24 900 m²
8	Biome	24 500 m²
9	Rives de Seine	22 700 m²
10	103 Grenelle	18 900 m²
11	106 Haussmann	13 400 m²
12	83 Marceau	9 600 m²
13	131 Wagram	9 200 m²
14	90 Champs-Élysées	8 900 m²
15	Galerie Champs-Élysées	8 700 m²
16	92 Champs-Élysées	7 700 m²
17	6 Hanovre	4 600 m²
TOTAL		406 700 m²

Croissant Ouest		Surface totale ⁽¹⁾
18	176 Charles de Gaulle <i>Neuilly-sur-Seine</i>	7 400 m²
TOTAL		7 400 m²

- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

⁽¹⁾ Y compris infrastructure et hors parkings

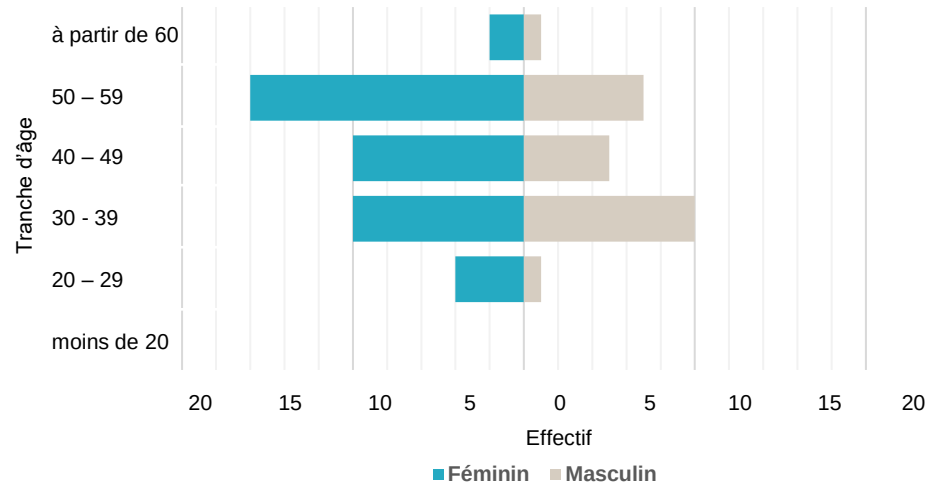
Organisation / Comité de direction



Ressources Humaines

Effectif	30/06/22	31/12/21
Employés	0	0
Maîtrise	13	13
Cadres	53	54
Total siège	66	67
Gardiens	2	2

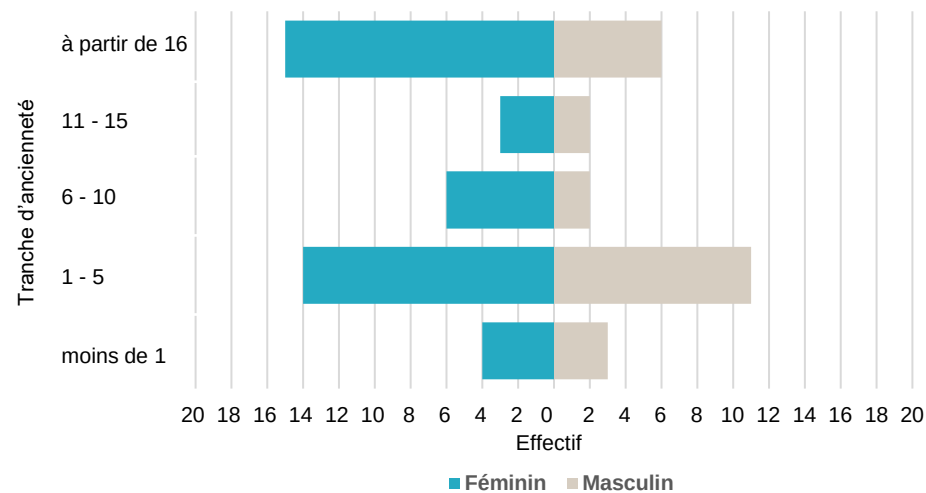
Effectif ⁽¹⁾ par tranche d'âge
(présent au 30/06/2022)



⁽¹⁾ Hors gardiens

Age moyen :
44 ans

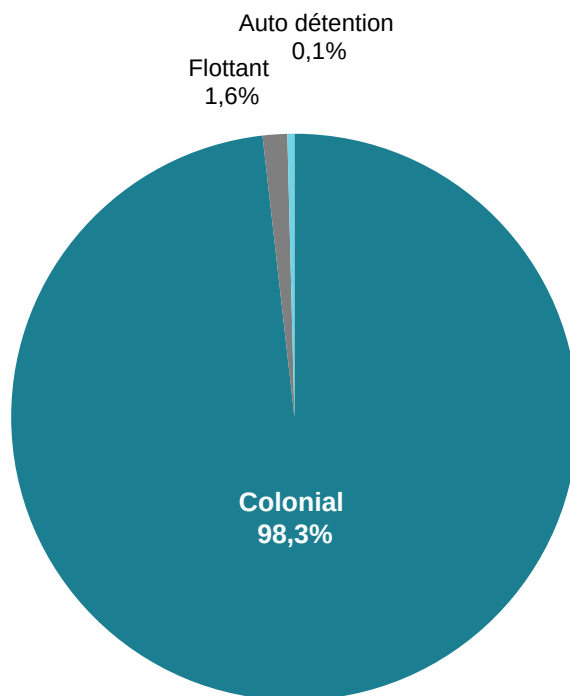
Effectif ⁽¹⁾ par ancienneté
(présent au 30/06/2022)



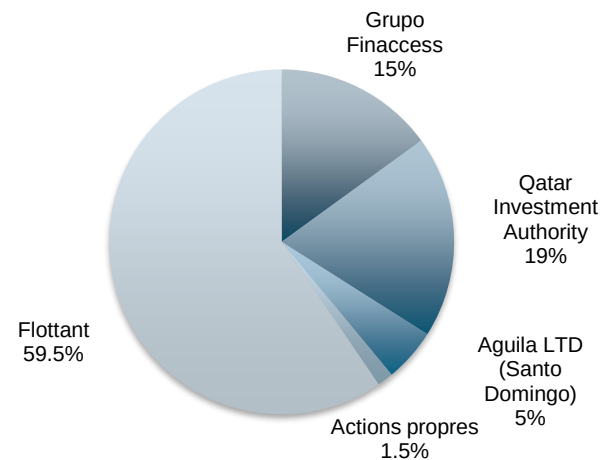
Ancienneté moyenne :
10 ans

Actionnariat au 30/06/22

Structure de l'actionnariat de SFL
(42,9 millions d'actions)



Structure de l'actionnariat de COLONIAL



Gouvernance

Conseil d'administration au 07/04/22

Pere VIÑOLAS SERRA	Président (Colonial)
Ali BIN JASSIM AL THANI	Administrateur
Juan José BRUGERA CLAVERO	Administrateur (Colonial)
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 (Président)
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

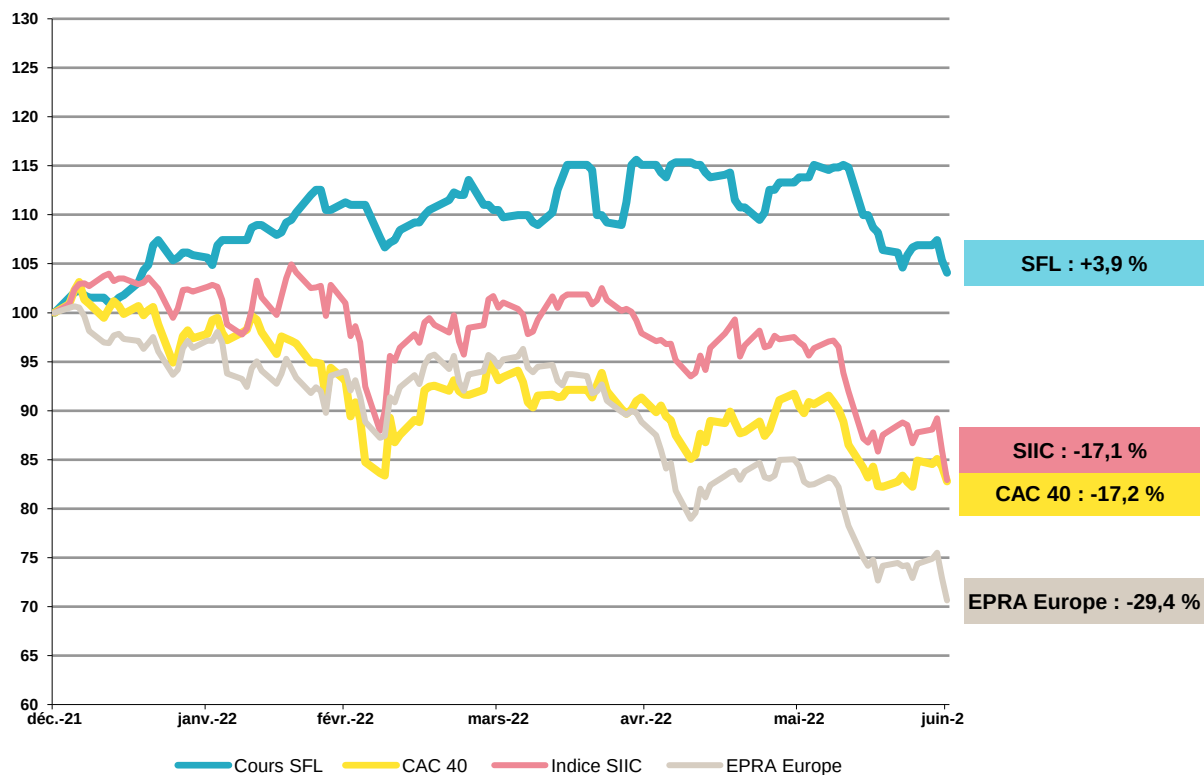
Juan José BRUGERA CLAVERO (Président)
Carmina GANYET I CIRERA
Pere VIÑOLAS SERRA

Comité des administrateurs indépendants

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA

Cours de l'action

Performance boursière S1 2022⁽¹⁾



⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/21 ; données jusqu'au 30/06/22

Sources : Euronext/Epra

Données clés S1 2022⁽¹⁾

Nombre d'actions
au 30/06/22 (en milliers) **42 865**

Nombre moyen de titres
échangés par séance **236**
de cotation

Volume moyen des
transactions par séance **20 k€**
de cotation

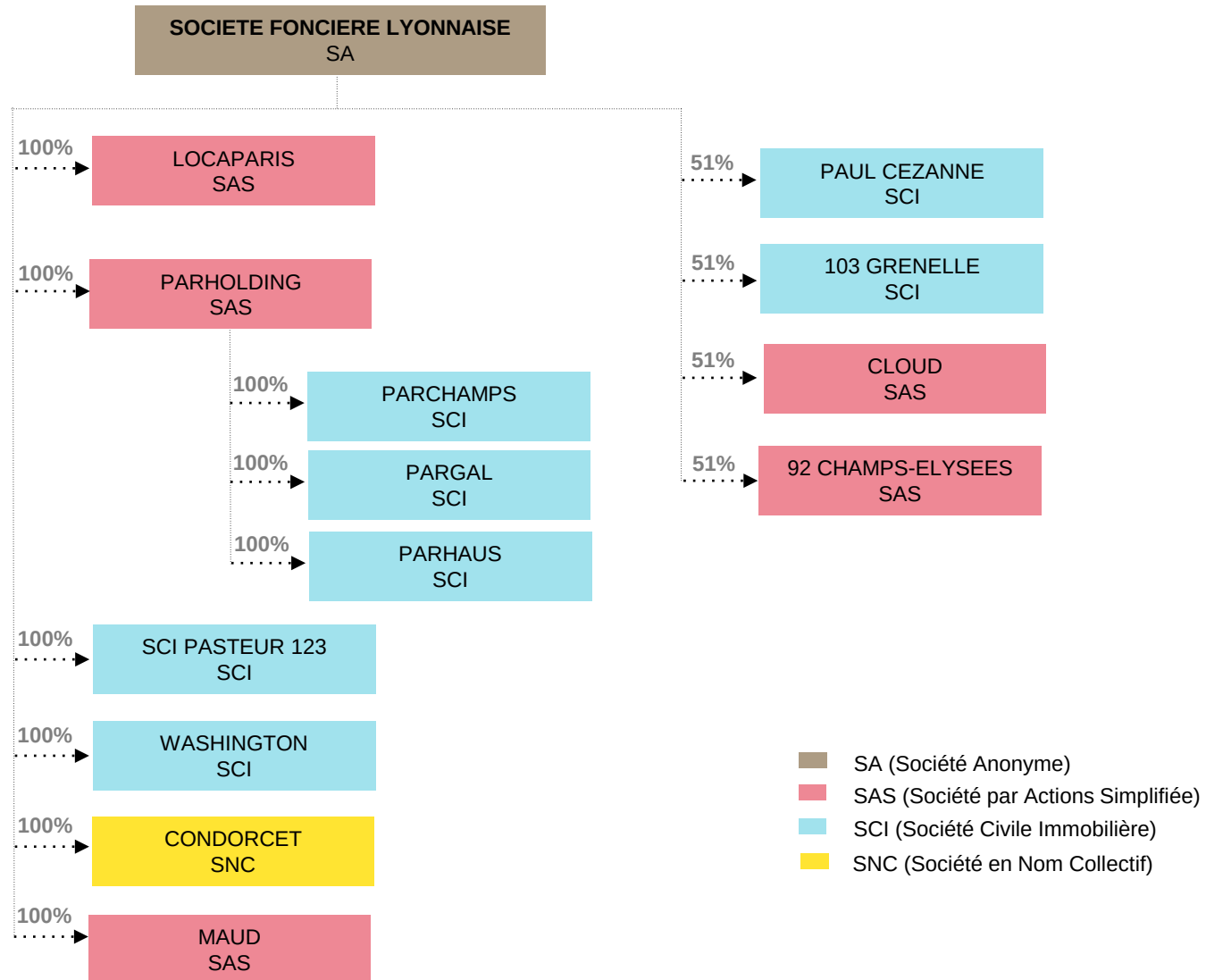
Cours de clôture du
31/12/21 **78,20 €**

+ haut du semestre : **90,40 €**
Le 28/04/22

+ bas du semestre : **79,00 €**
Le 11/01/22

Cours de clôture du
30/06/22 **81,40 €**

Organigramme juridique simplifié



CAPEX⁽¹⁾

Réalisations (en M€)	S1 2022	S1 2021
Restructurations	50,0*	50,1
Autres travaux immobilisés	19,0	17,4
Total	69,0	67,5

* Dont : Biome : 29,8 M€ ; Louvre Saint-Honoré : 20,2 M€

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

