

# RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023



# SOMMAIRE

01. 1<sup>er</sup> semestre 2023 : retour aux fondamentaux
  - Marché
  - Patrimoine
  - RSE
02. Activité commerciale du 1<sup>er</sup> semestre 2023
03. Développements / pipeline
04. Comptes & Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2023
05. Annexes



01.

1<sup>er</sup> semestre 2023

Retour aux fondamentaux

# Un 1<sup>er</sup> semestre marqué par une bonne activité malgré un contexte d'incertitudes



## CESSION OPPORTUNISTE

**Poursuite de la stratégie « fly to quality » et d'arbitrage des lignes non stratégiques de SFL**

- **6 Hanovre :**  
Cession de l'immeuble à GCI (Générale Continentale Investissements) et Eternam en date du 11/04/23



## TAUX D'OCCUPATION HISTORIQUE COMMERCIALISATION SOUTENUE

➤ **100 %**  
Taux d'occupation bureaux

➤ **29 000 M<sup>2</sup>**  
env. loués

➤ **835 €/m<sup>2</sup>**  
loyer facial moyen bureaux

- **#Cloud.Paris :**  
signature d'un bail de 12 ans avec une société du secteur du luxe (10 000 m<sup>2</sup>)

- **Galerie des Champs-Élysées :**  
signature d'un bail de 7 ans ferme en l'état futur d'achèvement avec Adidas (4 100 m<sup>2</sup> GLA)



# Très bonne visibilité sur les cash flows et bilan solide



## DÉVELOPPEMENT

**Pipeline en baisse, peu de risque commercial attaché avec un très bon niveau de pré-commercialisation**

- **Louvre Saint-Honoré** (commerces) :  
Livraison Preneur au S2 2023  
Pré-commercialisation 100 %
- **Galerie des Champs-Élysées**  
Travaux en cours  
Livraison 2<sup>e</sup> semestre 2023  
Pré-commercialisation 100 %
- **Scope (ex Rives de Seine)** :  
Travaux curage / désamiantage en cours – livraison 1<sup>er</sup> semestre 2026



## FINANCEMENT

**Endettement maîtrisé avec un ratio LTV parmi les plus bas du secteur.  
Renforcement de la liquidité**

- Note **BBB+** confirmée par S&P
- LTV à **30,6 %**
- Crédit Revolving syndiqué de **835 M€** / 5/7 ans (Pool de 10 banques)
- Dette "verte" à hauteur de **77 %**



## ESG

**Faire de SFL une référence en la matière**

- **100 %** des immeubles en exploitation certifiés
- Label Green Star **depuis 2014**
- Intégration de **3 critères** de développement durable sur la nouvelle ligne de crédit revolving :
  - réduction des émissions carbone
  - certification des actifs
  - notation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)



# Stratégie et convictions



## STRATEGIE et CONVICTIONS

### Une dynamique de marché structurellement très favorable aux bureaux « prime » dans Paris

- L'ère post-Covid / télétravail entraîne une polarisation de la demande sur le « prime » et Paris
- Moins de bureaux mais de meilleure qualité : « fly to prime »
- SFL la foncière la mieux placée pour capter la valeur (77 % du portefeuille dans le QCA)

### Qualité de signature et très grande visibilité des cash flows

- Un taux d'occupation parmi les plus élevés jamais atteints
- Un portefeuille de clients unique constitué de sociétés les plus solides financièrement
- Une visibilité exceptionnelle du cash flow grâce à des baux très longs sécurisés
- Un effet positif sur les cash-flows grâce au gisement de loyer et à l'indexation (pricing power)

### Endettement long terme et maîtrisé

- Bilan – une dette optimisée pour limiter l'effet de la remontée des taux d'intérêt
- Un très bon ratio de liquidité
- Liquidité renforcée suite à la mise en place d'une nouvelle ligne bancaire
- Combinaison d'outils de financement permettant une optimisation et une maîtrise des charges financières

- Solidité & résilience du business model de SFL dans un contexte de hausse des taux
- Création de valeur dans la durée grâce à la stratégie « fly to prime / fly to quality »
- Visibilité unique sur le cash flow certain pour les 5 prochaines années

# KPIs : indicateurs robustes et forte progression des revenus

## BILAN

Valeur du patrimoine HD :	<b>7 909 M€</b> (-4,1 %) (-3,4 % à périmètre constant)
EPRA NTA :	<b>4 233 M€</b> (-8,0 % vs 31/12/2022)
Soit	<b>98,7 € / action</b>

## DETTE

Maturité moyenne :	<b>4,0 ans</b>
Coût moyen spot :	<b>1,9 %</b>
Loan To Value :	<b>30,6 %</b>
ICR :	<b>3,8x</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

Revenus locatifs :	<b>111,4 M€</b> (+13,7 %) (+10,1 % à périmètre constant)
Résultat net récurrent pdG	<b>53,2 M€</b> (+8,8 %)
Résultat net récurrent pdG par action	<b>1,24 € / action</b> (+8,8 %)
Résultat net pdG :	<b>-177,5 M€</b> (vs 221,5 M€ en juin 2022)

## ACTIVITÉ

Loyer facial moyen bureaux :	<b>745,8 €/m<sup>2</sup>/an (+ 4,1%)</b>
Durée moyenne des baux :	<b>7,8 ans</b>
Taux d'occupation physique :	<b>99,7 %</b>
EPRA Vacancy rate :	<b>0,4 %</b>



# 01.

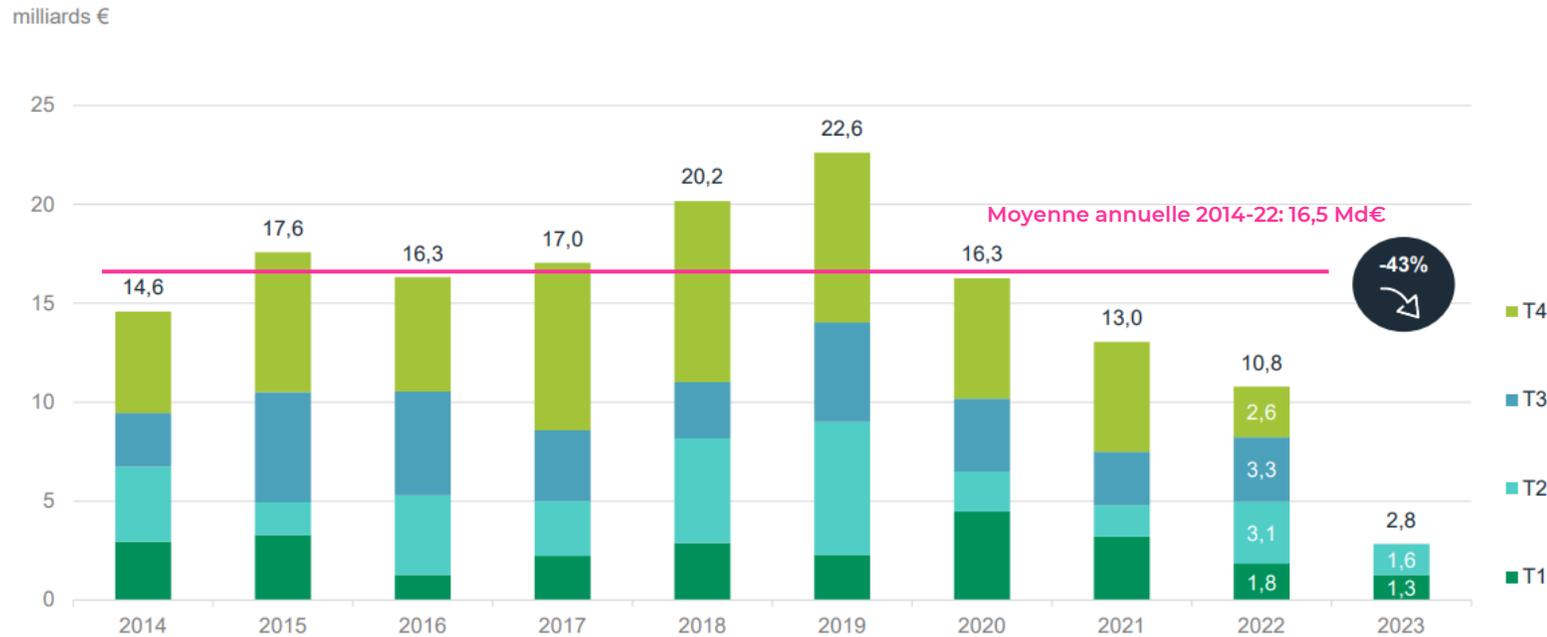
---

Points clés  
du 1<sup>er</sup> semestre 2023

► Le marché

# Un marché de l'investissement en chute, marqué par la hausse brutale des taux d'intérêt

**VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER TERTIAIRE (IDF) AU S1 2023**



Source: BNP RE

► Un marché à l'arrêt congestionné par la remontée très brutale des taux d'intérêt depuis juin 2022,

► **Le spread** reflétant la rémunération du risque entre l'OAT TEC 10 ans et le taux de rendement prime, reste faible : env. 50 bps contre une moyenne décennale de 225 bps

► Les petits volumes (<100M€) résistent mieux et représentent 63 % du total à fin juin. Pour les autres, beaucoup de process s'allongent voire sont retirés du marché.

► Les actifs liquides se résument à trois catégories :

- Actifs parisiens de petite taille
- Actifs présentant un pricing distressed
- Ventes utilisateurs

**2,8 Mds €**

Volumes investis au S1 2023  
(-43% sur un an)

**46 %**

Des volumes investis dans Paris au S1 2023

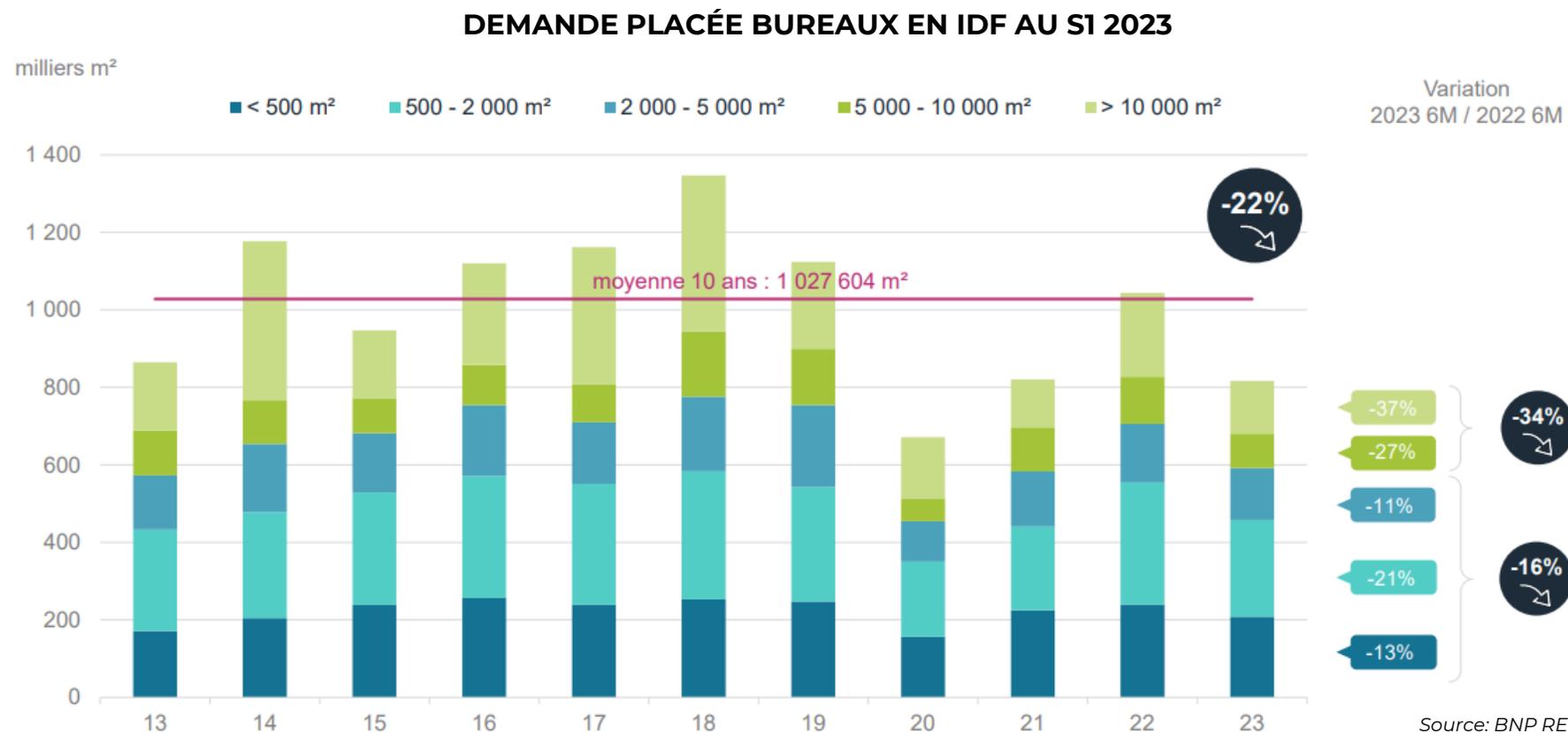
**27 %**

Des volumes investis dans le QCA

**3,5 %**

Taux de rendement prime Paris QCA

# Un marché locatif plus sélectif qui marque le pas en volume



## 816 200 m<sup>2</sup>

placés, soit une baisse de 22 % par rapport au S1 22, en deçà de la moyenne décennale (-20 %)

## 44 %

des transactions se sont signées dans Paris, et 25% dans le QCA (+30% par rapport à la moyenne à 5 ans)

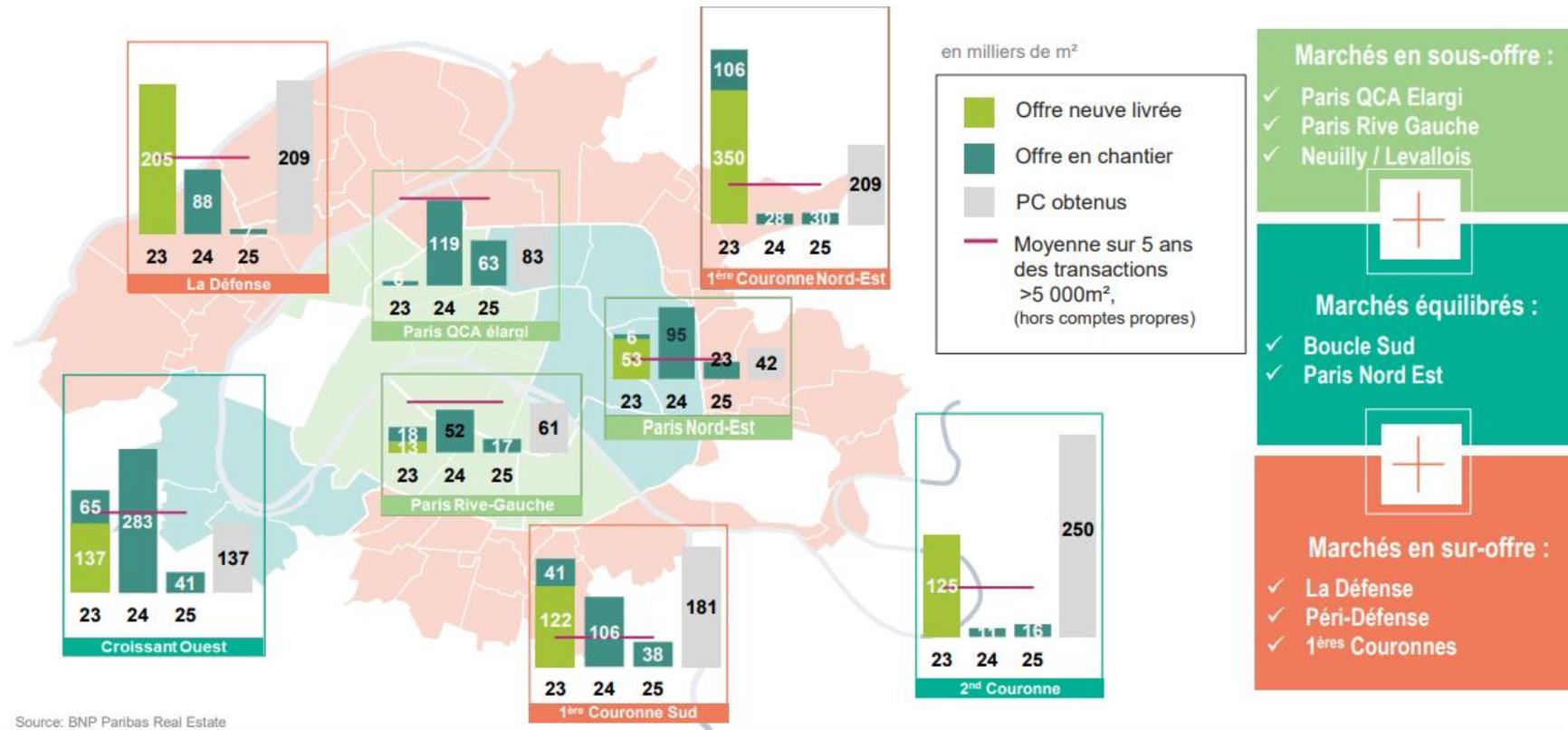
## 1 000 €/m<sup>2</sup>

Loyer prime à Paris, stable



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

# Paris et le reste du monde



## DES TENDANCES COURT ET MOYEN TERME QUI RENFORCENT LA RARETE DES ACTIFS TELS QUE DEVELOPPES PAR SFL

Un **stock existant très faible** de produits prime (seulement 33 % de stock neuf / restructuré dans l'offre immédiate en IDF), au regard de la demande moyenne par secteur

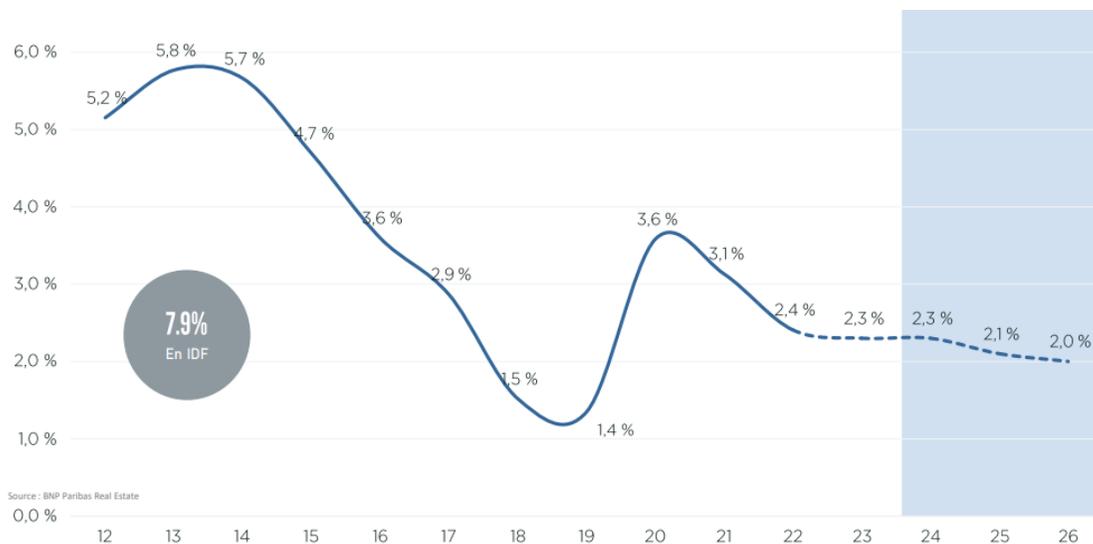
Une augmentation croissante de la **demande post covid** pour les meilleurs immeubles parisiens (retour dans Paris sur moins de m<sup>2</sup>) et un **taux de vacance dans le QCA de 0,2 % pour les immeubles neufs** et de 3,6 % au global dans Paris

Une politique très exigeante et contraignante de la ville de Paris pour **la délivrance d'autorisations administratives bureaux qui va renforcer cet effet de rareté**

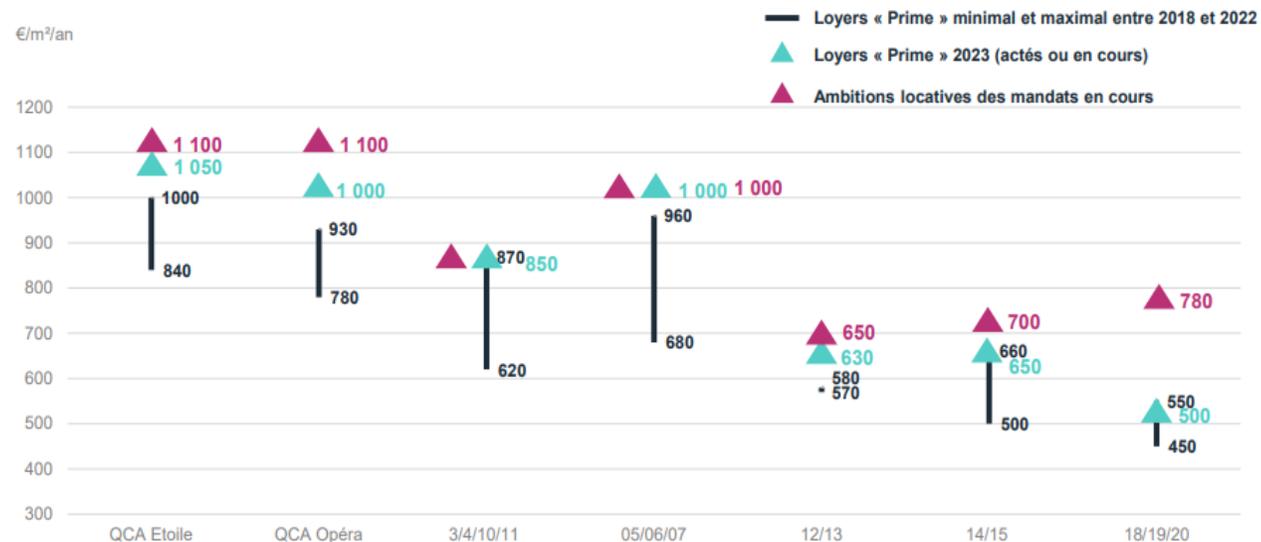
Une remontée des taux brutale combinée à une augmentation des coûts de construction liée notamment aux contraintes environnementales, qui **déstabilise l'économie des opérations**

# A Paris, l'effet rareté joue pleinement

## Evolution et perspectives du taux de vacance dans Paris QCA



## Inflation des loyers prime dans Paris intramuros (>1000 m²)



### SEULES 4 TRANSACTIONS > 5.000M² ENREGISTRÉES AU PREMIER SEMESTRE, TOUTES SUPÉRIEURES À 900€/M²



**LOCATAIRE:**  
Sté du luxe - 9 300 M²

Livraison : livré  
930 €/m²  
#cloud.paris



**LOCATAIRE:**  
ROTHSCHILD - 23 000 M²

Livraison : T4 2025  
950 €/m²  
54 Boétie



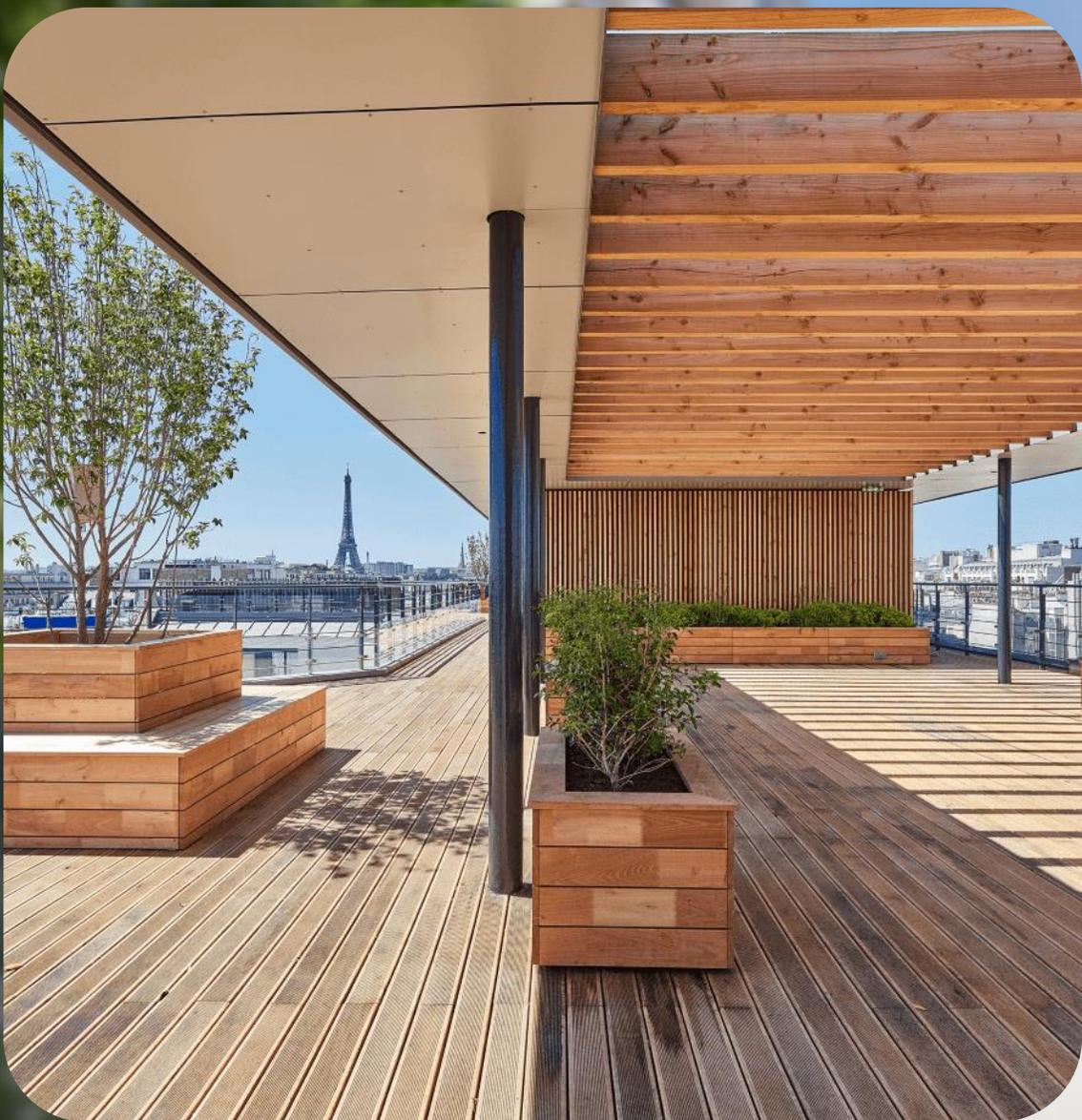
**LOCATAIRE:**  
UBS - 6 200 M²

Livraison : T2 2023  
950 €/m²  
39 Colisée



**LOCATAIRE:**  
BARCLAYS - 12 000 M²

Livraison : S2 2024  
1 050 €/m²  
52 Hoche



# 01.

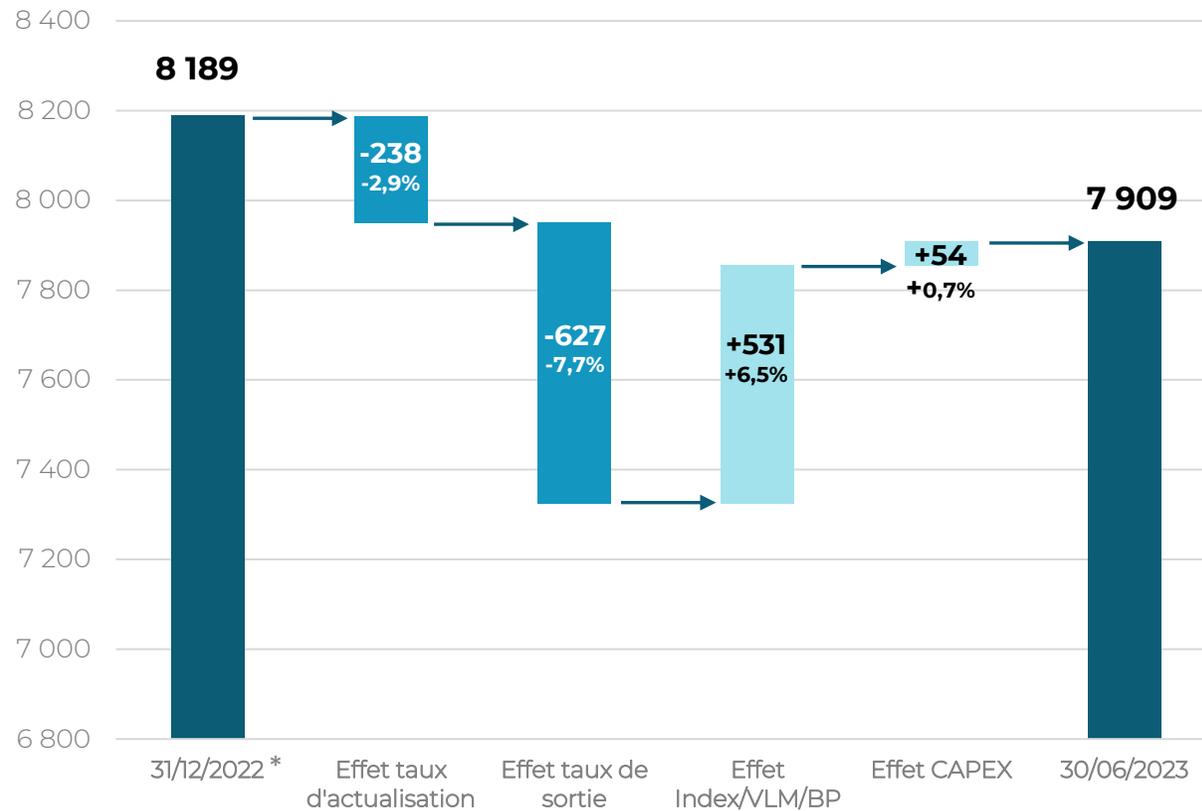
Points clés  
du 1<sup>er</sup> semestre 2023

► Patrimoine

# Hausse des taux de sortie compensée par du gisement & de l'inflation

**7 909 M€ hors droits – 8 449 M€ droits inclus**  
**- 3,4 % (périmètre constant vs 31/12/22)**

Données consolidées en M€ HD



► **VALEUR MOYENNE AU M<sup>2</sup> (exploitation) : 20 161 €/ m<sup>2</sup> HD**

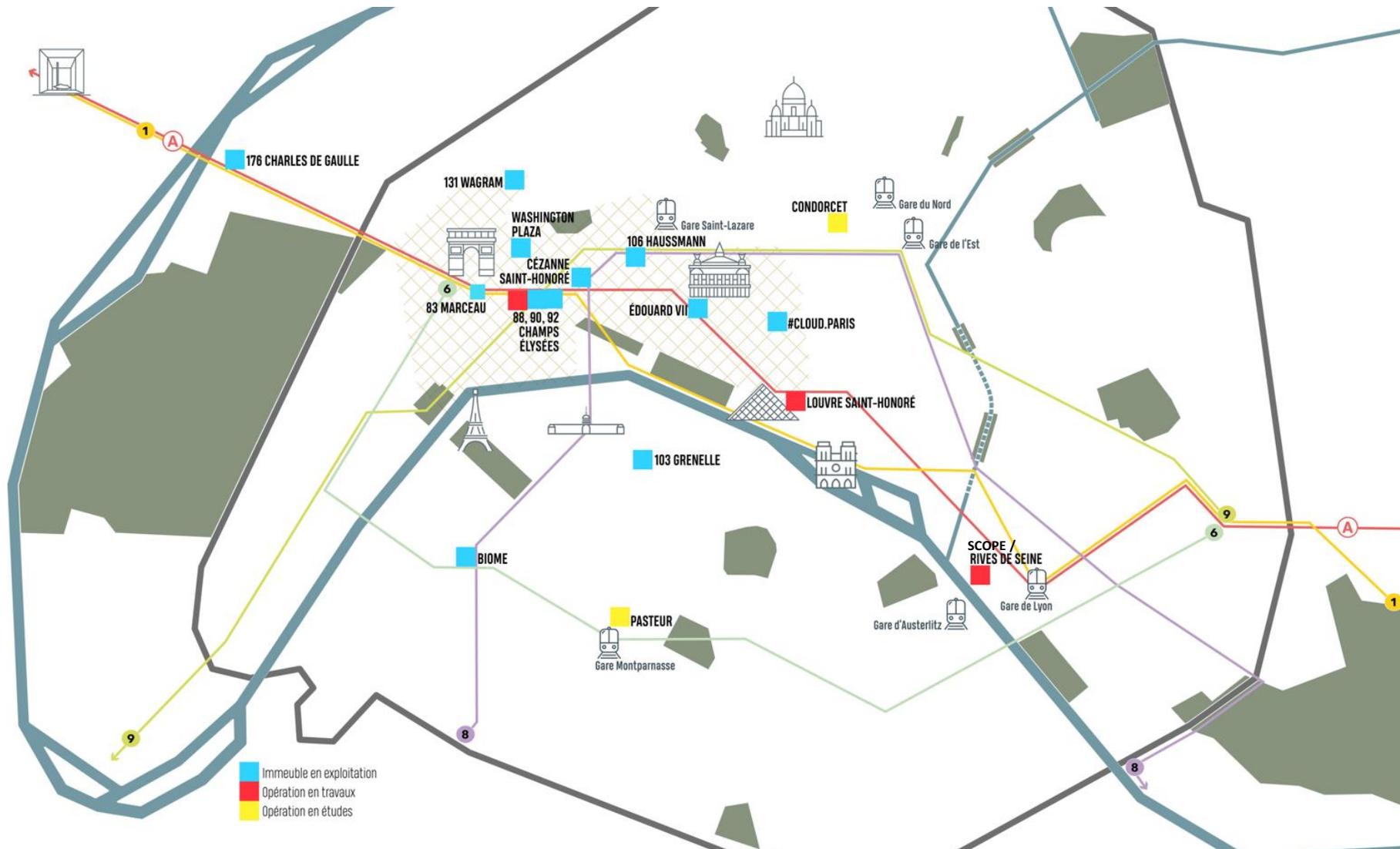
**EPRA TOPPED-UP NIY : 3,4 %**  
 (3,1 % AU 31/12/22)

► **Variation semestrielle à périmètre constant :  
 - 279 M€ soit - 3,4 %**

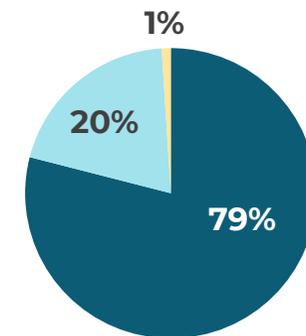
\* Périmètre constant

# Un patrimoine de grands ensembles immobiliers uniques à Paris

99 % d'actifs situés dans Paris Intramuros, pour une taille moyenne de 23 000 m<sup>2</sup>

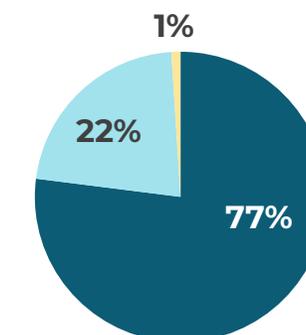


► **Concentration sectorielle** (en valeur)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Habitation

► **Concentration géographique** (en valeur)



■ Paris QCA ■ Paris autres ■ Croissant Ouest

# 6 Hanovre : cession opportune qui renforce les fondamentaux du patrimoine de SFL

## 6 HANOVRE | CESSION S1 2023



### **Éléments clé :**

- Surface : 4 600 m<sup>2</sup> (3 500 m<sup>2</sup> pondéré)
- Actif libéré par le preneur en octobre 2022

### **Vente définitive :**

- Signature de l'acte le 11 avril 2023
- Marge nette des frais de cession : 1,2 % vs VE 31/12/2022

### **Contexte de la cession :**

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



# 01.

## Points clés

► RSE

# Notre stratégie RSE repose sur 4 piliers



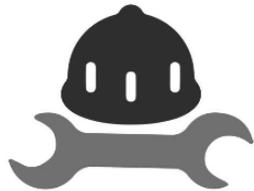
## STRATÉGIE BAS-CARBONE

- ▶ Sobriété dans l'exploitation
- ▶ Economie circulaire & carbone embarqué
- ▶ Résilience du bâti



## EMPREINTE SUR LA VILLE

- ▶ Architecture & design
- ▶ Nature & paysage
- ▶ Mobilités



## AU SERVICE DES UTILISATEURS

- ▶ Confort & aménagement
- ▶ Certification & labellisation
- ▶ Relation & satisfaction clients et occupants



## ENGAGEMENT DES EQUIPES & DES PARTENAIRES

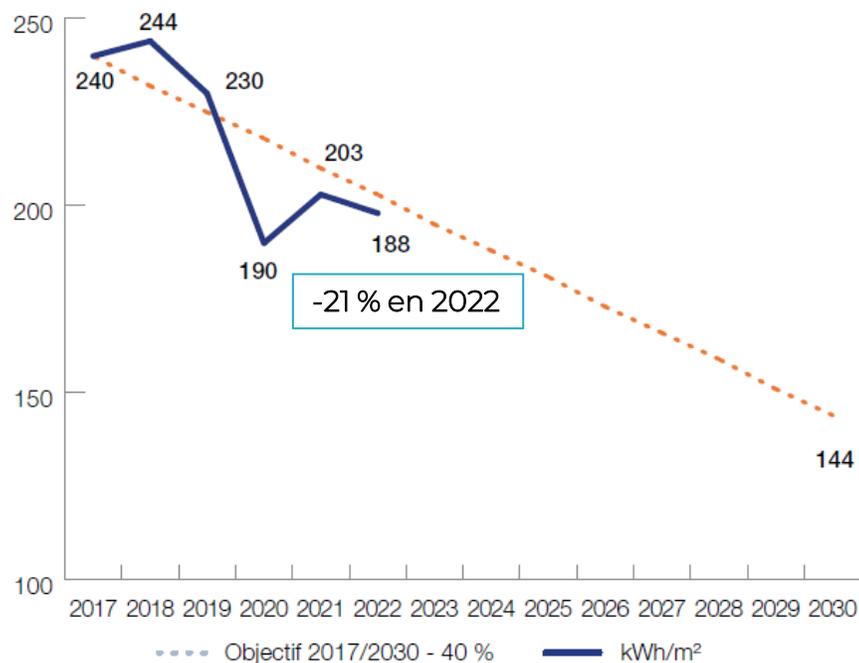
- ▶ Attractivité, dév. des compétences & égalité professionnelle
- ▶ Santé, sécurité & qualité de vie au travail
- ▶ Ethique dans la chaîne de valeur

# Notre trajectoire de réduction d'intensité énergétique est en bonne voie



## Consommations énergétiques : Objectif -40 % en 2030

### INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE À PÉRIMÈTRE COURANT EN KWH



\* Hiver 2022 vs hiver 2021

## Plan sobriété hiver 2022-2023

- ▶ Communication générale à tous nos locataires
- ▶ Réunions spécifiques avec 41 de nos plus grands clients représentant 115 000 m<sup>2</sup>
- ▶ Exemple d'optimisation du réglage de nos installations :
  - ✓ Température de consigne à 19°
  - ✓ Réduction des plages horaires de fonctionnement
  - ✓ Mise à l'arrêt le week-end

## -10 % en moyenne\* avec des performances significatives pour certains immeubles :

- ▶ 131 Wagram : -13 %
- ▶ Washington Plaza : -14 %
- ▶ #Cloud.Paris : -18 %

La combinaison dialogue client & réglage technique est un duo gagnant

# Nos grands projets sont de moins en moins carbonés



	#Cloud.Paris	83 Marceau	Biome	Cézanne Saint-Honoré
Emissions liées à la construction en kgCO2e/m <sup>2</sup> (PCE du label BBCA)	858	881	704	538
Années de début et de fin d'opération	2013 à 2015	2019 à 2021	2020 à 2022	2021 à 2022

## Biome : Utilisation raisonnée des ressources en phase travaux

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

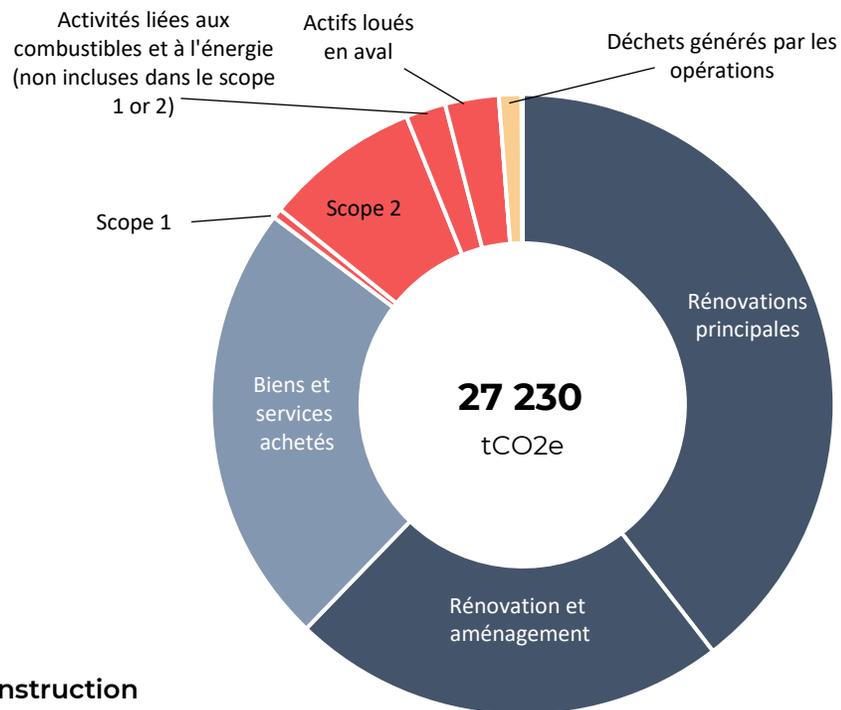
- ▶ Une des premières opérations **Label BBCA Rénovation**
- ▶ **13 900 m<sup>2</sup> de dalles** de faux plancher et 400 m<sup>2</sup> de pierres de façades réutilisées
- ▶ **3 600 m<sup>2</sup> de béton bas-carbone**



# Nous déployons un plan d'action pour accélérer la réduction de notre empreinte carbone



## Bilan carbone 2022 Scope 1+2+3



- Matériaux de construction
- Achats
- Energie
- Déchets d'exploitation

**Avec le concours de Carbone 4, une société de conseil reconnue pour son expertise, SFL produira en 2023 :**

- ▶ Sa trajectoire de réduction de son empreinte carbone à horizon 2030 (scopes 1+2+3).
- ▶ Une analyse de sa contribution à l'objectif de neutralité carbone

# SFL, un acteur engagé dans la formation et montée en connaissance du secteur



## Avec Label'ID, SFL, partenaire de l'Observatoire de l'Immobilier Durable

### Objectifs :

- ▶ **Donner les moyens aux** professionnels de l'industrie immobilière d'accélérer la transition écologique du secteur
- ▶ **Créer un dispositif de montée en compétences des professionnels spécialisés en immobilier durable.**

Une initiative réunissant l'OID, des organismes académiques, des chercheurs et des acteurs de secteur immobilier.

SFL est l'un des 5 partenaires fondateurs du Label'ID

# 1

Avoir conscience du constat environnemental et social général

# 2

Identifier les éléments liés à l'industrie immobilière

# 3

Connaître les outils pour répondre aux enjeux.

# 4

Comprendre les opportunités, contraintes et limites du secteur immobilier.



# 02.

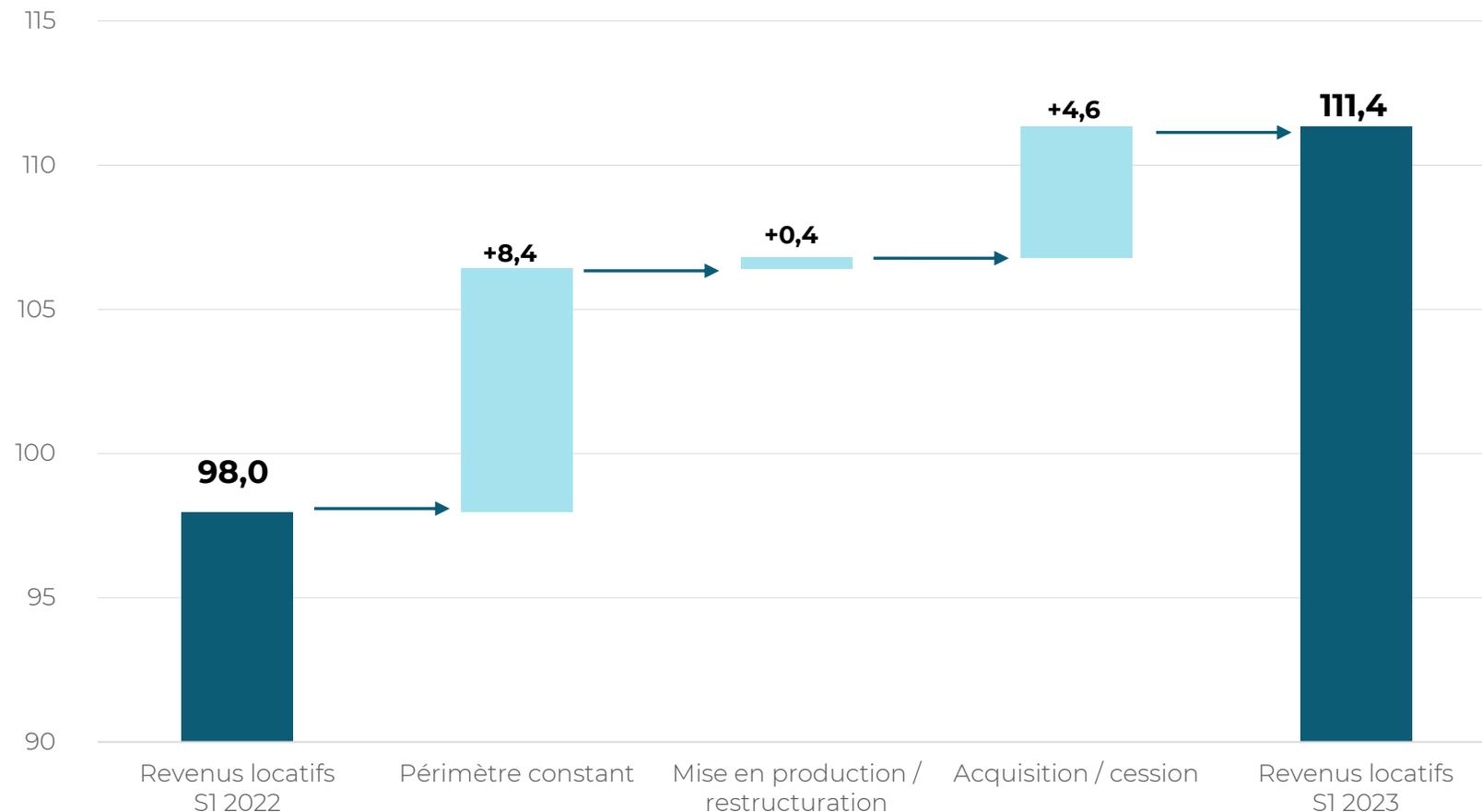
---

Activité S1 2023 :  
Croissance et  
visibilité des revenus

# Des revenus locatifs qui continuent de progresser

+10,1 % à périmètre constant

Données consolidées en M€ HD

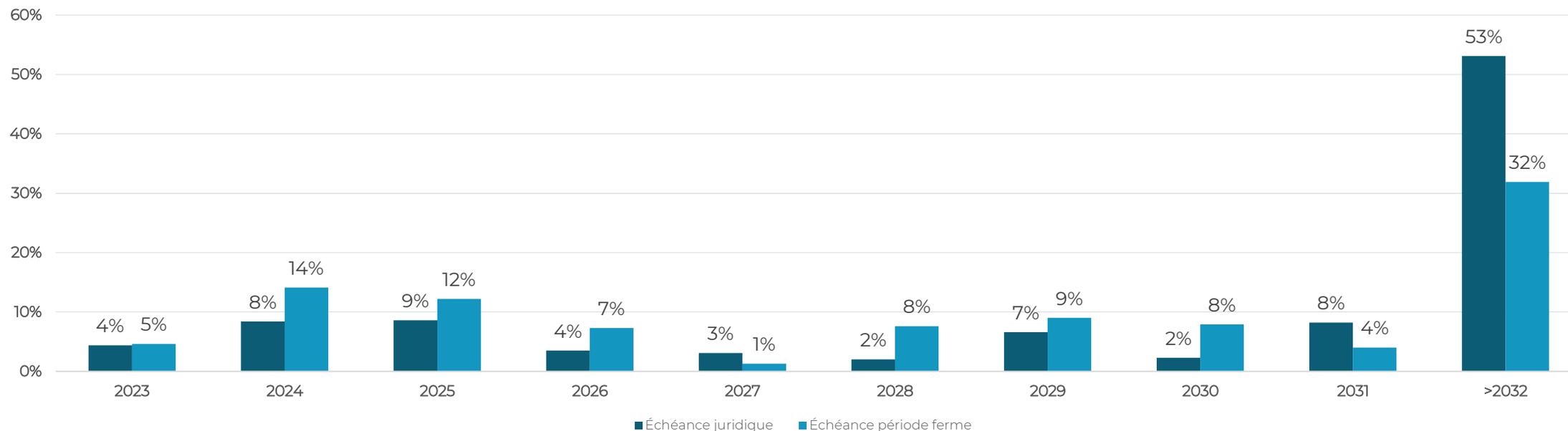


Dans un contexte financier défavorable, la performance du modèle SFL est reflétée par la croissance des loyers, via :

- ▶ L'indexation, croissance organique des loyers dont la maturité des baux continue de progresser
- ▶ L'augmentation de la demande, traduite par un taux d'occupation historique
- ▶ Les gisements de loyer, croissance future

# Une visibilité exceptionnelle sur les cash-flows, grâce à une maturité ferme moyenne des baux de 6,2 ans

## ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



### Loyer moyen bureaux SFL

au 30/06/23 :

**746 € /m<sup>2</sup>/an**  
(vs 716 au 31/12/22)

### Maturité juridique<sup>(1)</sup>

des baux :

**7,8 ans**  
(vs 7,5 au 31/12/22)

### Période ferme<sup>(2)</sup>

des baux :

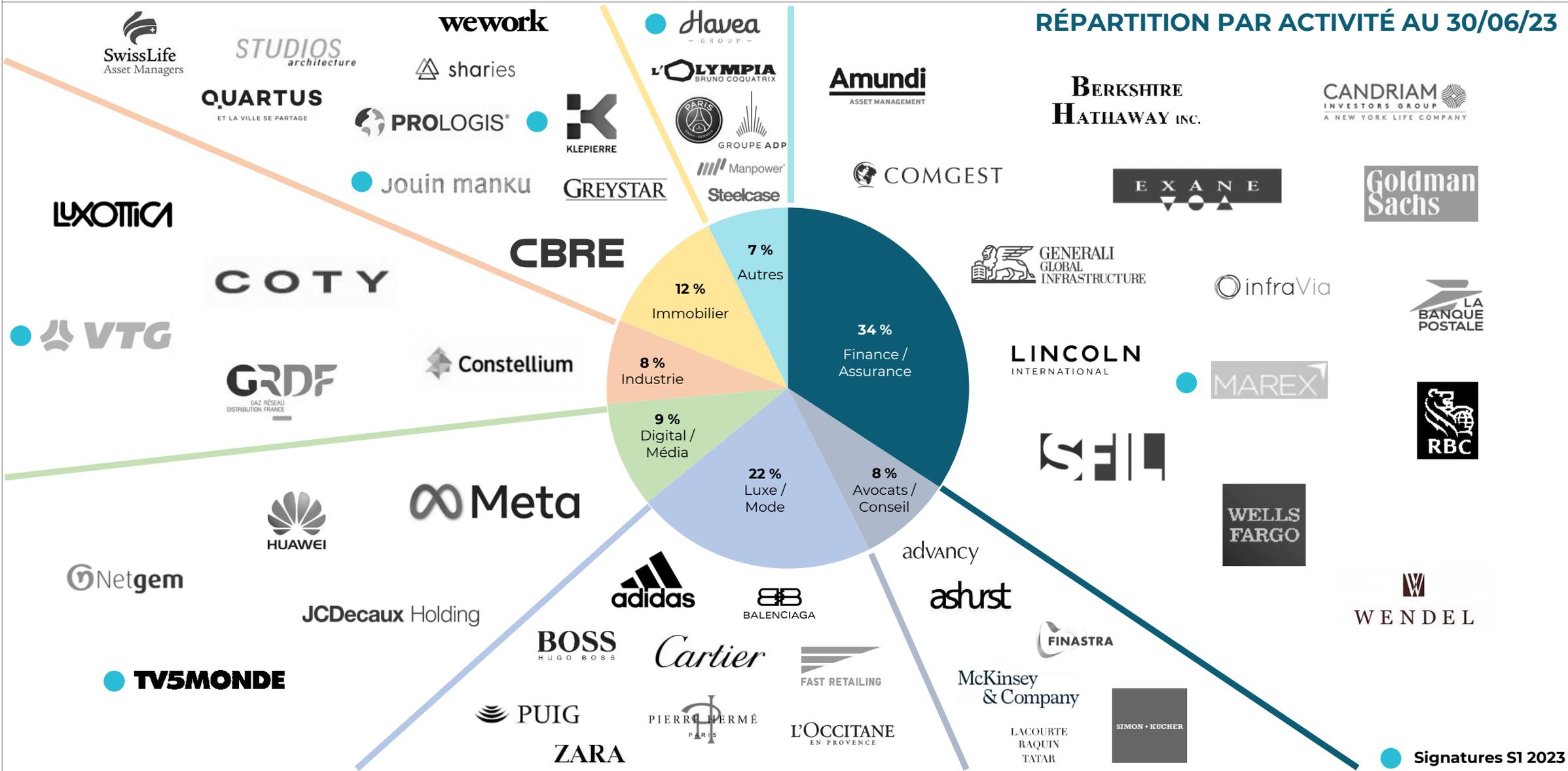
**6,2 ans**  
(vs 6,1 au 31/12/22)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/23, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/23, jusqu'à la fin de période ferme

# La qualité et la diversité du portefeuille clients, garantes de la pérennité des loyers

## RÉPARTITION PAR ACTIVITÉ AU 30/06/23



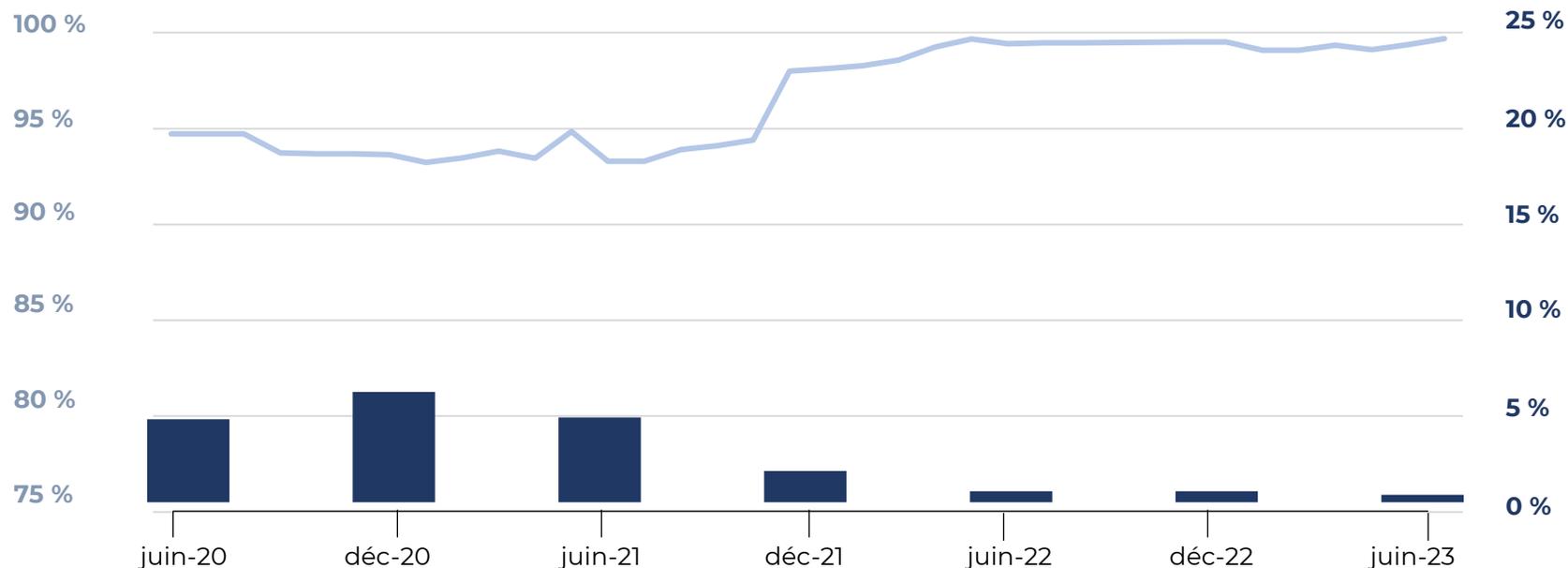
# Un taux d'occupation historique au 30 juin 2023 : 100 % pour les surfaces bureaux

Taux d'occupation physique : **99,7 %<sup>(1)</sup>**  
(vs 99,5 % au 31/12/22)

Taux de vacance financière (EPRA) : **0,4 %<sup>(1)</sup>**  
(vs 0,6 % au 31/12/22)

occupation physique

vacance financière (EPRA)

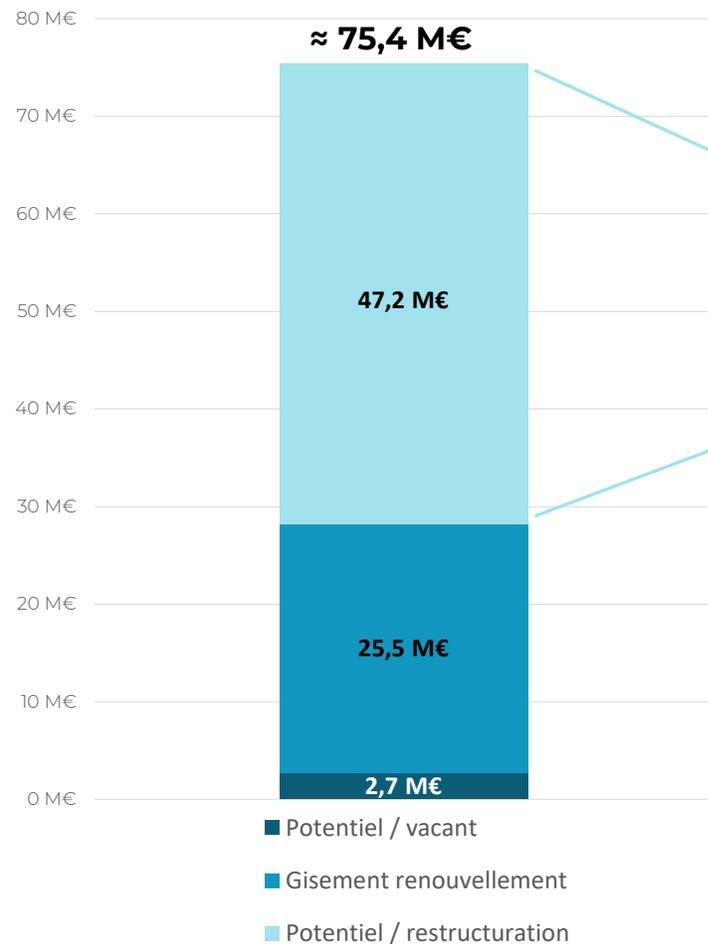


(1) Part du groupe

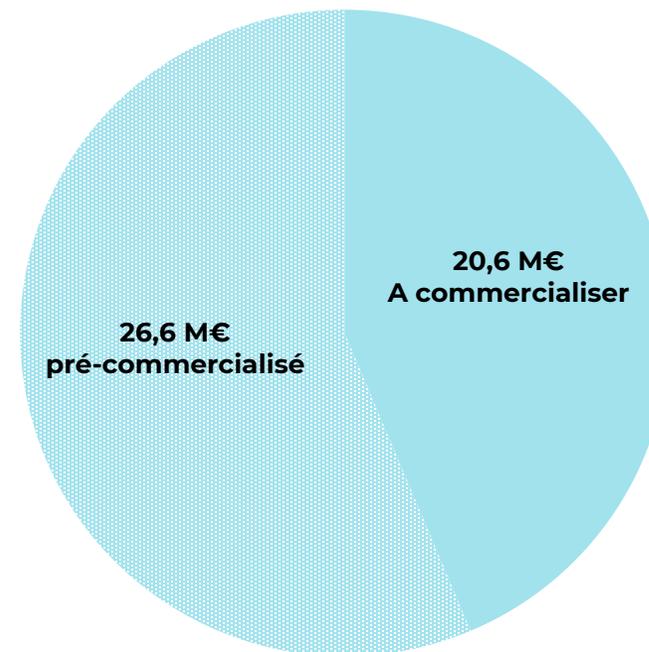
# Un gisement total de 75,4 M€ de loyers, soit 30 % de loyers additionnels

## Potentiel de loyers

(Données consolidées 100 %)



## Gisement sur les actifs en développement



### Principales opérations pré-commercialisées :

- Louvre Saint-Honoré (Commerces)
- Galerie des Champs-Élysées

### Principale opération à commercialiser :

- Scope (ex Rives de Seine)

# Un début d'année très actif sur le plan commercial et des loyers signés en progression

env. **29 000 m<sup>2</sup>**

Surfaces commercialisées

**25,0 M€ HT**

Loyers faciaux globaux

## Fidélisation des clients SFL

8 baux signés avec des locataires déjà présents dans le portefeuille SFL pour un loyer facial total de 14,2 M€, soit 60 % des signatures du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### Dont surfaces bureaux : 27 900 m<sup>2</sup>

**835 €/m<sup>2</sup>**

Loyer facial bureaux moyen

**+17 % vs 2022**

**692 €/m<sup>2</sup>**

Loyer économique bureaux moyen

← 17%

**+15 % vs 2022**

**8,6 ans**

Durée d'engagement ferme moyenne

### Dont surfaces commerce : 850 m<sup>2</sup>

**570 €/m<sup>2</sup>**

Loyer facial commerce moyen

← 9%

**520 €/m<sup>2</sup>**

Loyer économique commerce moyen

**5 ans**

Durée d'engagement ferme moyenne



# Les principales signatures du premier semestre



## Société du luxe

**Nouveau bail**  
Surface **8 200 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **9 ans**

**+ 12 %**  
Vs VLM

## Société luxe

**Nouveau bail**  
Surface **1 100 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **9 ans**

**+ 12 %**  
Vs VLM



**Nouveau bail**  
Surface **700 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **9 ans**

**= VLM**



**Avenant extension**  
Surface **1 000 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **6 ans**

**+ 6 %**  
Vs VLM



**Avenant extension**  
Surface **600 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **4 ans**

**+ 29 %**  
Vs VLM



**Nouveau bail**  
Surface **7 200 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **12 ans**

**+ 7 %**  
Vs VLM

**NEW ZEALAND**  
EMBASSY

**Nouveau bail**  
Surface **700 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **6 ans**

**+ 4 %**  
Vs VLM



KLEPIERRE

**Nouveau bail**  
Surface **7 100 m<sup>2</sup>**  
Durée ferme **6 ans**

**+ 9 %**  
Vs VLM



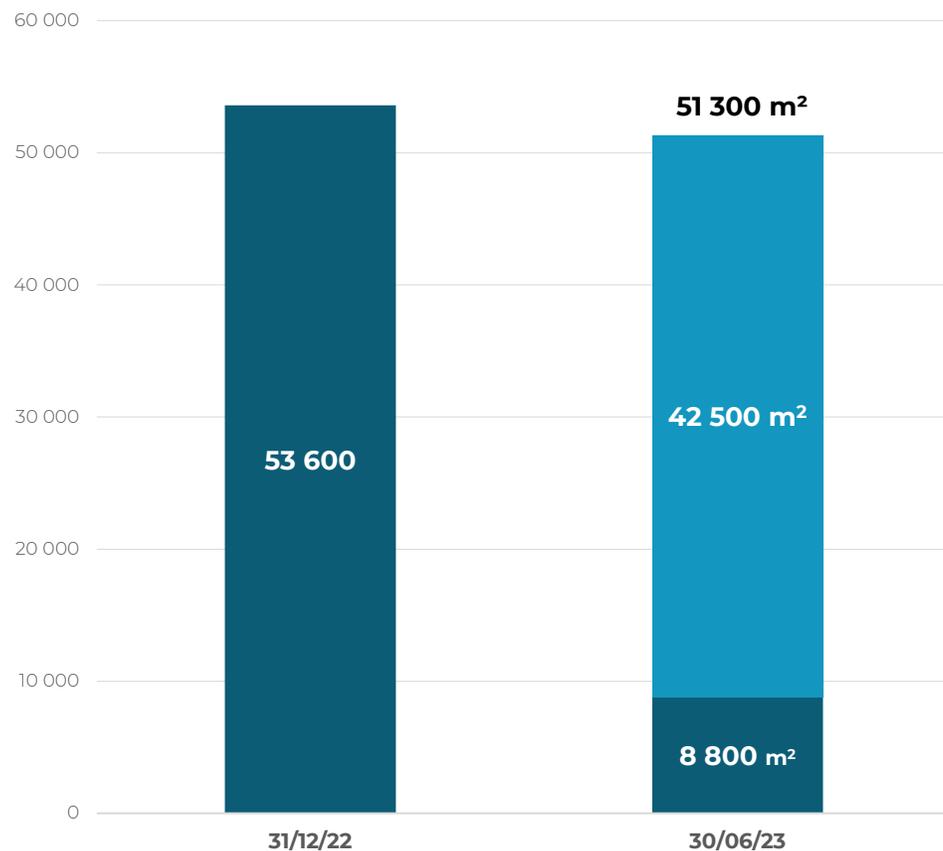
# 03.

---

## Développements / pipeline

# Surfaces en développement

## Pipeline SFL



\* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings



### Pipeline :

- 22 700 m<sup>2</sup> Scope (ex Rives de Seine)
- 19 800 m<sup>2</sup> Louvre Saint-Honoré



### Autres surfaces en développement :

- 3 800 m<sup>2</sup> Galerie Champs-Élysées & 90 Champs-Élysées
- 2 600 m<sup>2</sup> Washington Plaza
- 2 400 m<sup>2</sup> Autres

# Louvre Saint-Honoré

## POINT D'ACTUALITE

### Finalisation des travaux Bailleur

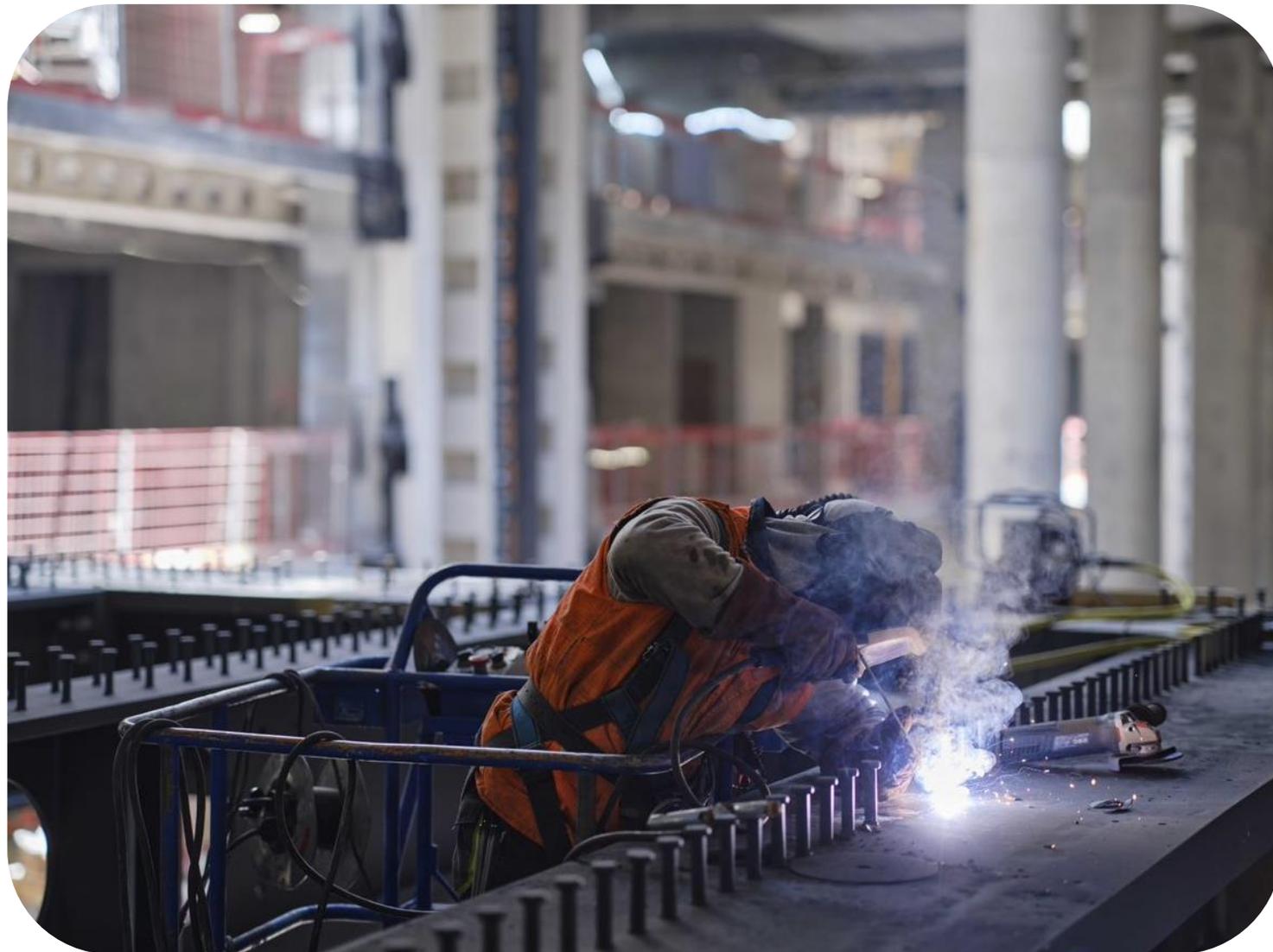
- Achèvement des Travaux Bailleur (36 mois de travaux) S2 2023
- Démarrage du chantier de travaux Preneur pour environ 24 mois
- Prise d'effet concomitante du bail Cartier : bail de 20 ans fermes, pour un loyer total de 18,2 M€ (valeur juillet 2023)

### Programme Bureaux du Louvre des Entreprises

- Livraison de 4/6 des halls bureaux AJN
- Nouveau RIE livré au T3 2023



# Louvre Saint-Honoré



# Rives de Seine devient SCOPE

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

## UN IMMEUBLE, RÉPONDANT AUX NOUVELLES EXIGENCES DU MARCHÉ

## LES CONCEPTEURS

### Localisation / visibilité



- ✓ Excellente accessibilité (train, RER, métro, mobilités douces)
- ✓ Environnement tertiaire et dynamique : Gare de Lyon / Bercy (2<sup>nd</sup> pôle parisien)
- ✓ Immeuble totémique avec une forte visibilité depuis les quais de Seine

### Qualité de l'infrastructure



- ✓ Plateaux de bureaux efficaces offrant un excellent capacitaire
- ✓ Remise à neuf de l'ensemble des équipements techniques
- ✓ Importance des espaces extérieurs (jardin, loggias, rooftop)

### Architecture et design d'excellence



- ✓ Façades réorientées, obliques et pliées
- ✓ Espaces de travail baignés de lumière naturelle et offrant des vues splendides
- ✓ Pavillon annexe à usage mixte proposant une offre originale de services

### Performance en matière environnementale



- ✓ Façade bioclimatique permettant une réduction des consommations énergétiques
- ✓ Réemploi des matériaux de l'existant et recours à des matériaux biosourcés
- ✓ Mixte énergétique et autonomie partielle par l'utilisation de la géothermie
- ✓ Végétation omniprésente pour rafraîchir les lieux
- ✓ Hautes certifications environnementales



**Umberto Napolitano**  
Architecte – Agence LAN



**Franck Boutté**  
Ingénieur environnemental



**Michel Desvigne**  
Architecte paysagiste



# Rives de Seine devient SCOPE

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

## 1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- Obtention du permis de construire : juin 2023
- Programme 100 % bureaux

## 2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

- Curage / Désamiantage et appel d'offres pour le marché principal : en cours
- Démarrage de la commercialisation : 4T 2023

## 3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



# Rives de Seine devient SCOPE

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





# 04.

## Comptes & Résultats S1 2023

# Résultat opérationnel<sup>(1)</sup> en forte progression

EN M€	S1 2023	S1 2022	Variation
Revenus locatifs	111,4	98,0	+ 13,7 %
Charges immobilières nettes de récupération	-6,3	-5,6	
<b>Loyers nets</b>	<b>105,0</b>	<b>92,4</b>	<b>+ 13,6 %</b>
Autres Revenus et produits	5,0	2,6	
Amortissements et Provisions	-1,0	-1,6	
Personnel et frais généraux	-11,9	-15,3	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>97,2</b>	<b>78,1</b>	<b>+ 24,6 %</b>
Résultat des cessions	-0,2	-0,4	
Variation de valeur des immeubles	-327,8	205,4	
Résultat financier	-26,1	-13,8	
Impôts	9,8	-2,6	
<b>Résultat net</b>	<b>-247,0</b>	<b>266,7</b>	
Résultat des Minoritaires	69,5	-45,2	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>-177,5</b>	<b>221,5</b>	
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>	<b>53,2</b>	<b>48,9</b>	<b>+ 8,8 %</b>
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>	42 879	42 865	
<b>Résultat net récurrent par action – pdG</b>	<b>1,24 €</b>	<b>1,14 €</b>	<b>+ 8,8 %</b>

(1) Hors cessions et Variation de Valeur

# Résultat net récurrent résilient

(EPRA earnings)

En M€	S1 2023		S1 2022		Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	111,4	0	98,0	0	+ 13,7 %
Charges immobilières nettes de récupération	-6,3	0	-5,6	0	
<b>Loyers nets</b>	<b>105,0</b>	<b>0</b>	<b>92,4</b>	<b>0</b>	+ 13,6 %
Autres Revenus et produits	5,0	0	2,6	0	
Amortissements et Provisions	-1,0	0	-1,6	0	
Personnel et frais généraux	-11,9	0	-15,3	0	
<b>Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.</b>	<b>97,2</b>	<b>0</b>	<b>78,1</b>	<b>0</b>	+ 24,6 %
Résultat des cessions	0	-0,2	0	-0,4	
Variation de valeur des immeubles	0	-327,8	0	205,4	
Résultat financier	-25,4	-0,6	-13,7	-0,1	
Impôts	-2,2	12,0	-3,3	0,7	
<b>Résultat net</b>	<b>69,6</b>	<b>-316,6</b>	<b>61,0</b>	<b>205,6</b>	
Résultat des Minoritaires	-16,4	85,9	-12,2	-33,0	
<b>Résultat net pdG</b>	<b>53,2</b>	<b>-230,7</b>	<b>48,9</b>	<b>172,6</b>	+ 8,8 %
<b>Résultat net récurrent par action – pdG</b>	<b>1,24 €</b>		<b>1,14 €</b>		+ 8,8 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 879		42 865		

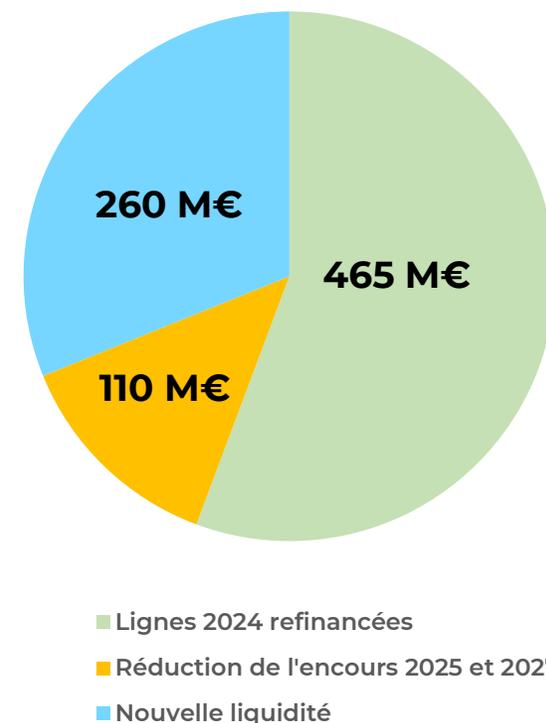
# Bilan consolidé solide

En M€	30/06/23	31/12/22
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	7 755	8 052
Autres actifs non-courants	124	107
<b>Total actifs non-courants</b>	<b>7 879</b>	<b>8 159</b>
Immeubles destinés à la vente	0	57
Autres actifs courants	107	112
<b>Total actifs courants</b>	<b>107</b>	<b>169</b>
<b>Total Actif</b>	<b>7 986</b>	<b>8 328</b>
<b>Passif</b>		
Capitaux propres pdG	4 020	4 379
Intérêts minoritaires	1 021	1 097
<b>Total capitaux propres</b>	<b>5 040</b>	<b>5 476</b>
Passifs non-courants	2 214	2 323
Passifs courants	732	528
<b>Total Passif</b>	<b>7 986</b>	<b>8 328</b>

# Plus de liquidité grâce à la signature d'un refinancement de 835 M€

- ▶ Ligne de crédit revolving d'une **maturité de cinq ans** (plus deux options d'extension d'un an chacune)
- ▶ Annulation partielle par anticipation de lignes venant à échéance en 2025 et 2027
- ▶ Refinancement de plusieurs lignes existantes et ajout de **260 M€ de liquidité supplémentaire**
- ▶ **Pool bancaire de grande qualité**, rassemblant 10 banques internationales de premier ordre
- ▶ **Financement vert** : marge attractive liée à la réalisation de 3 objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions carbone, de certification des actifs, et de rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

## Utilisation des fonds



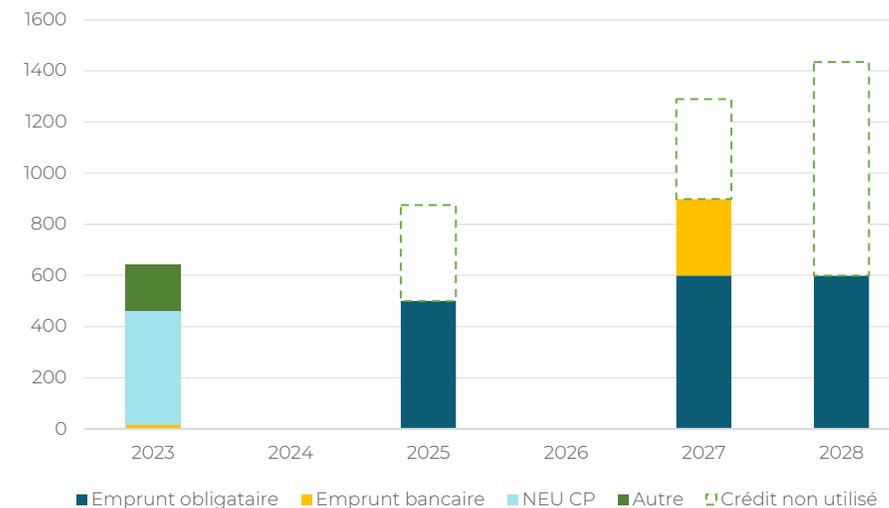
(1) Après affectation des lignes de back up

# Structure de l'endettement consolidé

M€	30/06/23	31/12/22	Variation
Emprunt obligataire	1 698	1 698	0
Emprunt bancaire	317	400	-83
Emprunt hypothécaire	0	0	0
NEU CP	443	409	34
Autres emprunts	180	0	180
<b>Total dette brute</b>	<b>2 638</b>	<b>2 507</b>	<b>131</b>
Trésorerie	57	69	-12
<b>Dette nette</b>	<b>2 582</b>	<b>2 438</b>	<b>144</b>
Lignes de crédit non utilisées	1 600	1 240	360
Patrimoine DI	8 449	8 823	-374
<b>Loan To Value</b>	<b>30,6 %</b>	<b>27,6 %</b>	<b>3,0 pt</b>
<b>ICR</b>	<b>3,8x</b>	<b>5,5x</b>	<b>-1,7x</b>
<b>Maturité moyenne (années)<sup>(1)</sup></b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>-0,3</b>
<b>Coût moyen spot (après couvertures)</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>0,2 pt</b>

(1) Après affectation des lignes de back up

## ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 30/06/23 (EN M€)



### ► Crédit Révolving Syndiqué

Mise en place nouveau RCF syndiqué de 835 M€ sur 5 ans (plus deux options d'extension d'un an chacune)

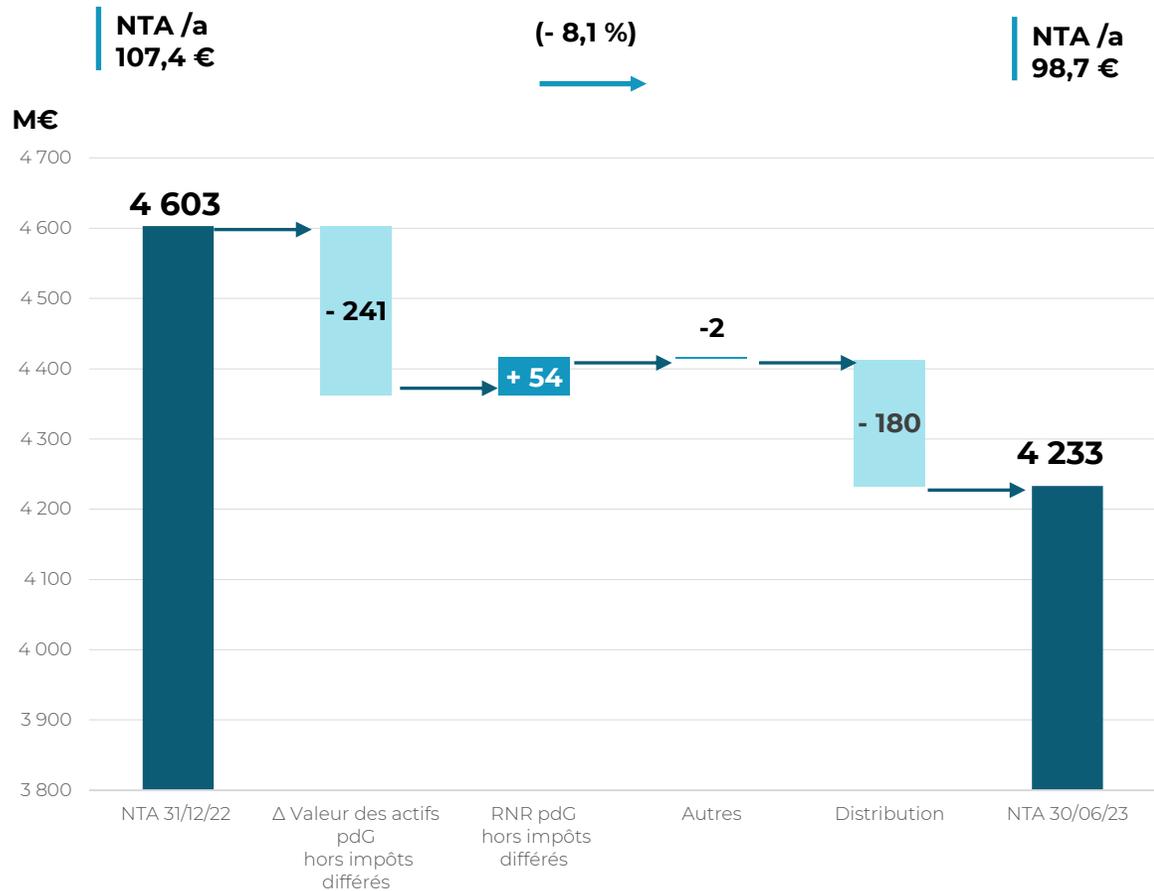
### ► Notation S&P

BBB+ / A2 perspective stable

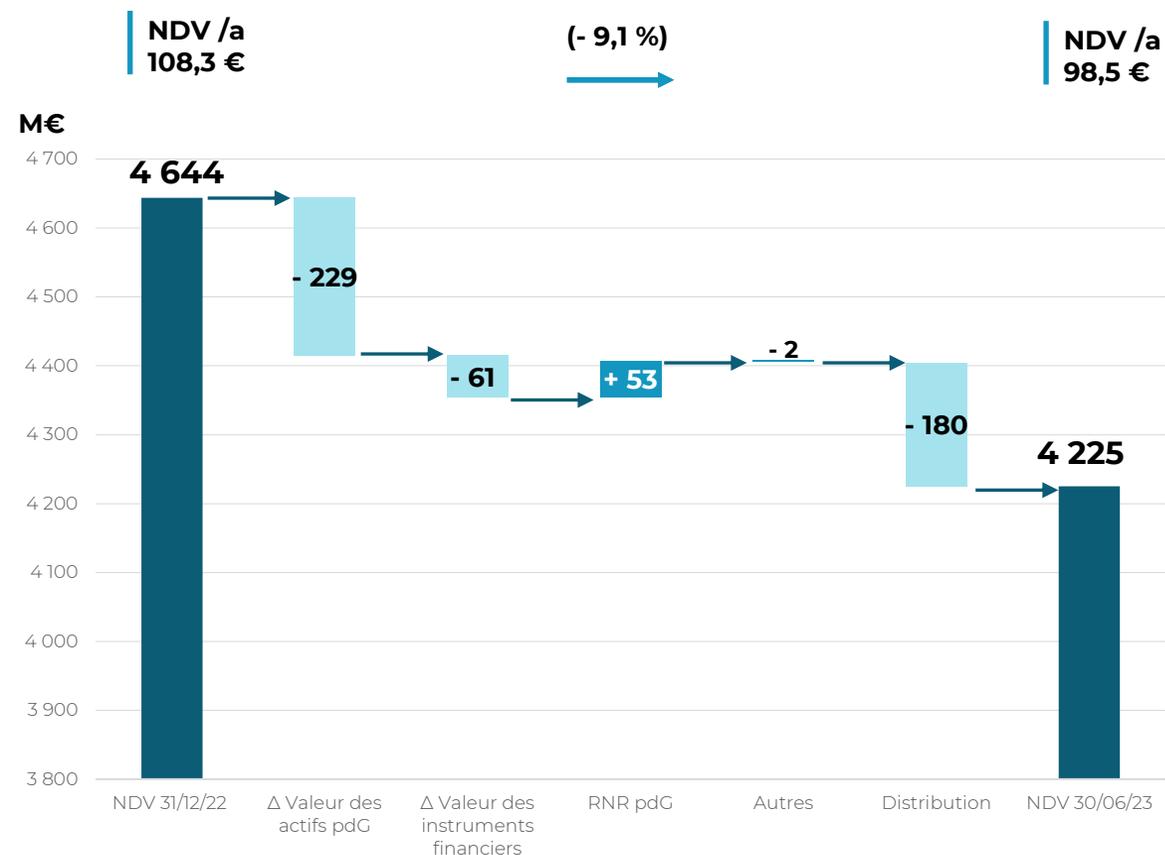
### ► 77 % de l'endettement est « vert »

# Evolution EPRA NTA / NDV

## EPRA NTA



## EPRA NDV



# EPRA NRV / NTA / NDV

M€	30/06/23	31/12/22	Variation
Capitaux propres pdG	4 020	4 379	
Effet dilution autocontrôle et SO	0	2	
Plus values latentes / patrimoine	36	35	
Plus values latentes / incorporels	4	4	
Annulation juste valeur instruments financiers	-13	-15	
Annulation impôts différés	193	204	
Droits de mutation	464	496	
<b>EPRA NRV</b>	<b>4 703</b>	<b>5 104</b>	<b>-7,9 %</b>
<b>/ action</b>	<b>109,7 €</b>	<b>119,1 €</b>	<b>-7,9 %</b>
Annulation immobilisations incorporelles	-2	-2	
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-4	
Ajustement Droits de mutation*	-464	-496	
<b>EPRA NTA</b>	<b>4 233</b>	<b>4 603</b>	<b>-8,0 %</b>
<b>/ action</b>	<b>98,7 €</b>	<b>107,4 €</b>	<b>-8,1 %</b>
Immobilisations incorporelles	2	2	
Juste valeur instruments financiers	13	15	
Juste valeur dette taux fixe	169	228	
Impôts différés	-193	-204	
Annulation Droits de mutation	0	0	
<b>EPRA NDV</b>	<b>4 225</b>	<b>4 644</b>	<b>-9,0 %</b>
<b>/ action</b>	<b>98,5 €</b>	<b>108,3 €</b>	<b>-9,1 %</b>
Nombre d'actions (en milliers)	42 886	42 865	

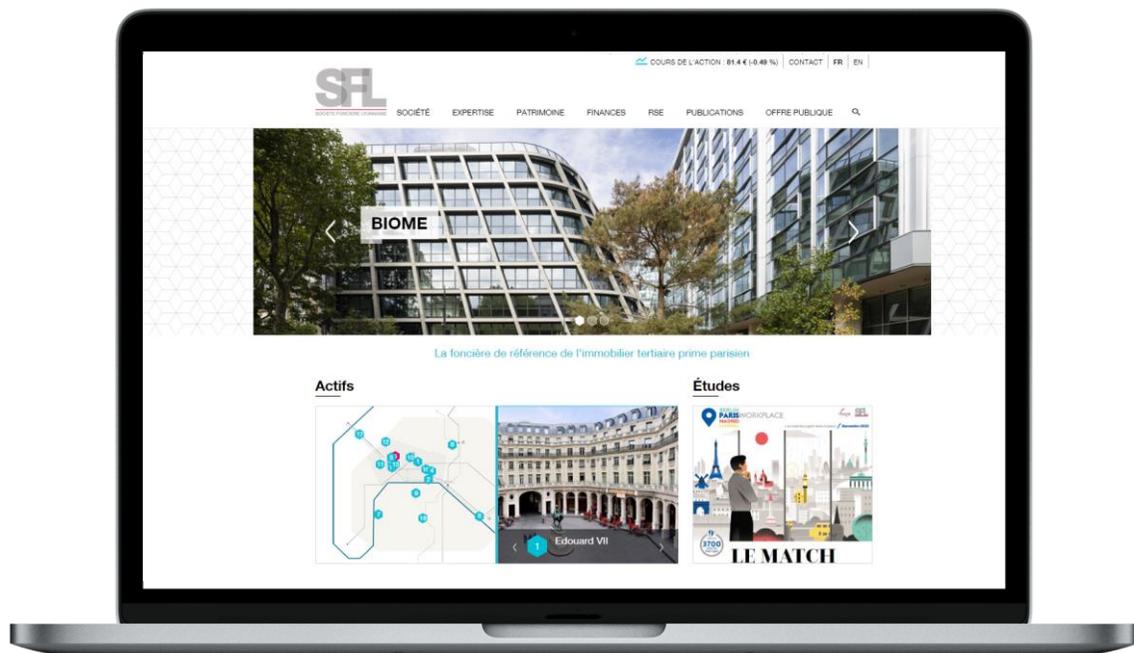
\* Droits de mutation pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0)

# Synthèse - Chiffres clés

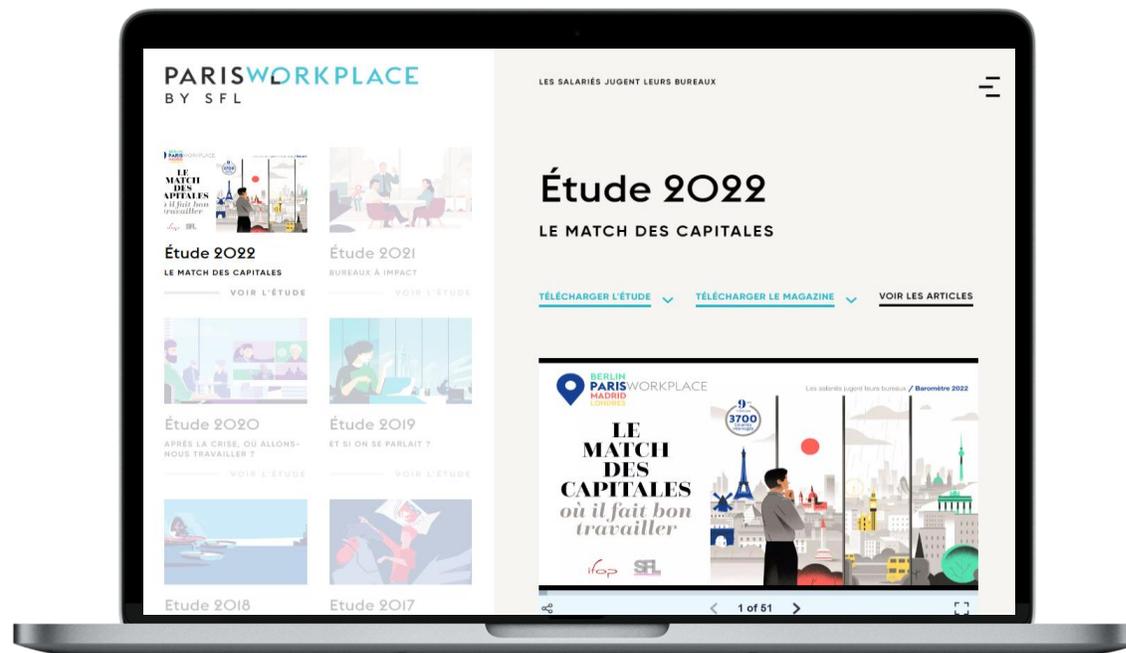
	M€	S1 2023	S1 2022	Variation
Loyers IFRS		111,4	98,0	+ 13,7 %
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.		97,2	78,1	+ 24,6 %
Résultat cessions et Var. Val. des immeubles		-327,8	205,4	
<b>Résultat net pdG</b>		<b>-177,5</b>	<b>221,5</b>	
<b>Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings)</b>		<b>53,2</b>	<b>48,9</b>	+ 8,8 %
<i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i>		42 879	42 865	
<b>Résultat net récurrent par action – pdG</b>		<b>1,24 €</b>	<b>1,14 €</b>	+ 8,8 %

		30/06/23	31/12/22	Variation
Capitaux propres pdG		4 020 M€	4 379 M€	- 8,2 %
<b>Valeur du patrimoine consolidé HD</b>		<b>7 909 M€</b>	<b>8 246 M€</b>	- 4,1 %
EPRA NDV		4 225 M€	4 644 M€	- 9,0%
/ share		98,5 €	108,3 €	- 9,1%
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>		42 886	42 865	

# Questions / Réponses



fonciere-lyonnaise.com



ParisWorkplace.fr





# 05.

## Annexes

# Patrimoine consolidé : 410 000 m<sup>2</sup>

Paris		Surface totale <sup>(1)</sup>
1	Edouard VII	54 600 m <sup>2</sup>
2	Washington Plaza	48 200 m <sup>2</sup>
3	Louvre Saint-Honoré	47 700 m <sup>2</sup>
4	Pasteur	39 600 m <sup>2</sup>
5	#Cloud.paris	35 000 m <sup>2</sup>
6	Cézanne Saint-Honoré	29 100 m <sup>2</sup>
7	Biome	25 000 m <sup>2</sup>
8	Condorcet	24 900 m <sup>2</sup>
9	Scope (ex Rives de Seine)	22 700 m <sup>2</sup>
10	103 Grenelle	18 900 m <sup>2</sup>
11	106 Haussmann	13 400 m <sup>2</sup>
12	83 Marceau	9 700 m <sup>2</sup>
13	131 Wagram	9 200 m <sup>2</sup>
14	90 Champs-Élysées	8 900 m <sup>2</sup>
15	Galerie Champs-Élysées	8 500 m <sup>2</sup>
16	92 Champs-Élysées	7 700 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>403 100 m<sup>2</sup></b>

<sup>(1)</sup> Y compris infrastructure et hors parkings

Croissant Ouest		Surface totale <sup>(1)</sup>
17	176 Charles de Gaulle Neuilly-Sur-Seine	6 900 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>6 900 m<sup>2</sup></b>

	Paris QCA
	Paris autres
	Croissant Ouest

# Equipe

## Comité de direction



**Pere VIÑOLAS SERRA**  
Président du Conseil d'Administration



**Dimitri BOULTE**  
Directeur Général



**Aude GRANT**  
Directrice Générale Déléguée  
Directrice des Opérations



**Jérôme LACOMBE**  
Directeur Général Adjoint  
Directeur des Ressources



**Eric OUDARD**  
Directeur Technique & Développement



**Pierre-Yves BONNAUD**  
Dir. Asset Management & Gestion clients



**Fabienne BOILEAU**  
Directrice Financière



**Emilie GERMANE**  
Secrétaire Générale



**François DERRIAN**  
DRH

Commercialisation & Marketing  
Investissements

Technique  
Développement  
Exploitation durable

Asset Management  
Property Management  
Portfolio Management

Systèmes d'Information  
Communication  
ESG

Comptabilité  
Consolidation  
Contrôle de gestion  
Trésorerie / Financement

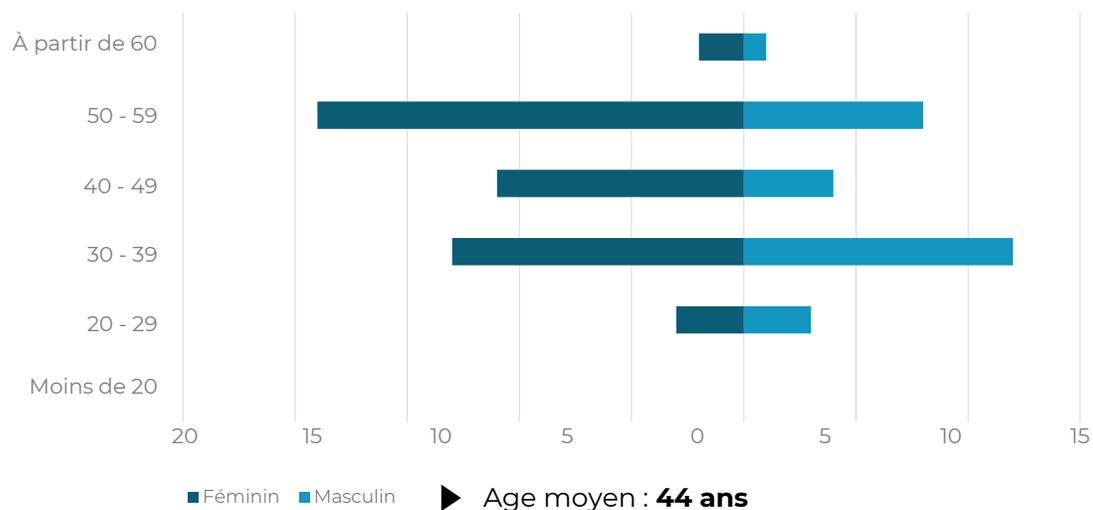
Juridique  
Audit interne  
Services Généraux

Ressources Humaines

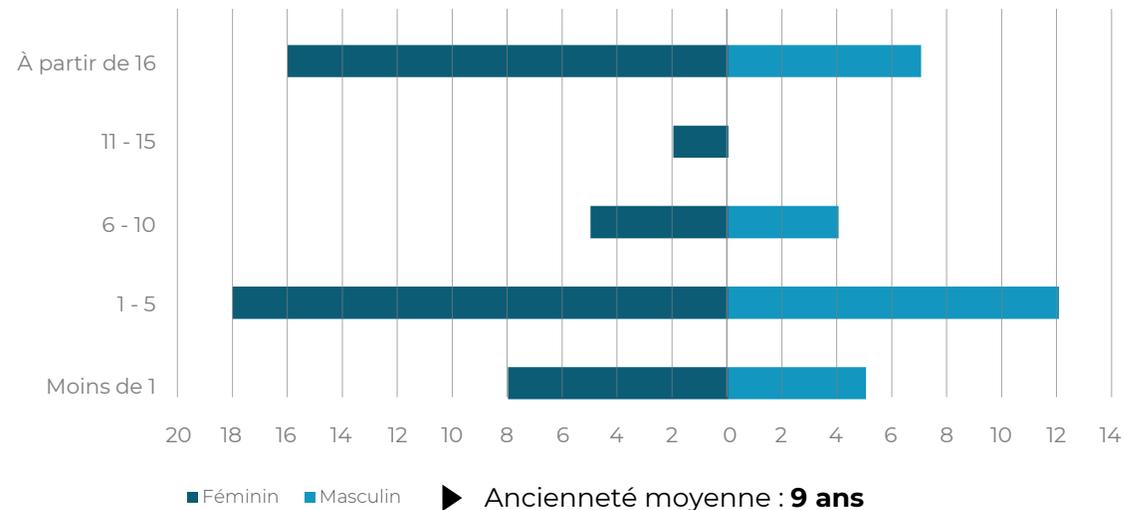
# Ressources humaines

Effectif	30/06/2023	31/12/2022
Maîtrise	18	15
Cadres	59	57
Gardiens	0	2
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>74</b>
<i>Dont CDD</i>	9	4

**EFFECTIF PAR TRANCHE D'ÂGE** (présent au 30/06/2023)



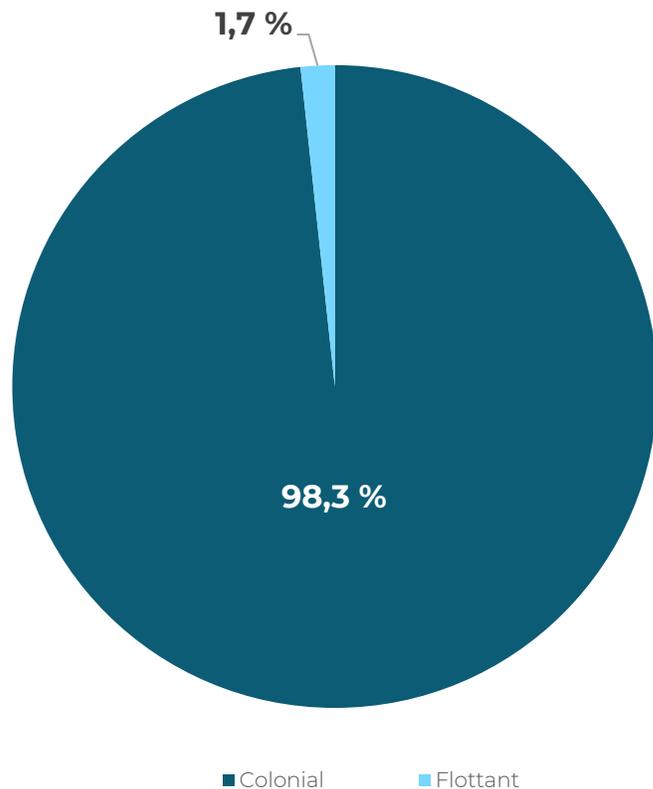
**EFFECTIF PAR ANCIENNETÉ** (présent au 30/06/2023)



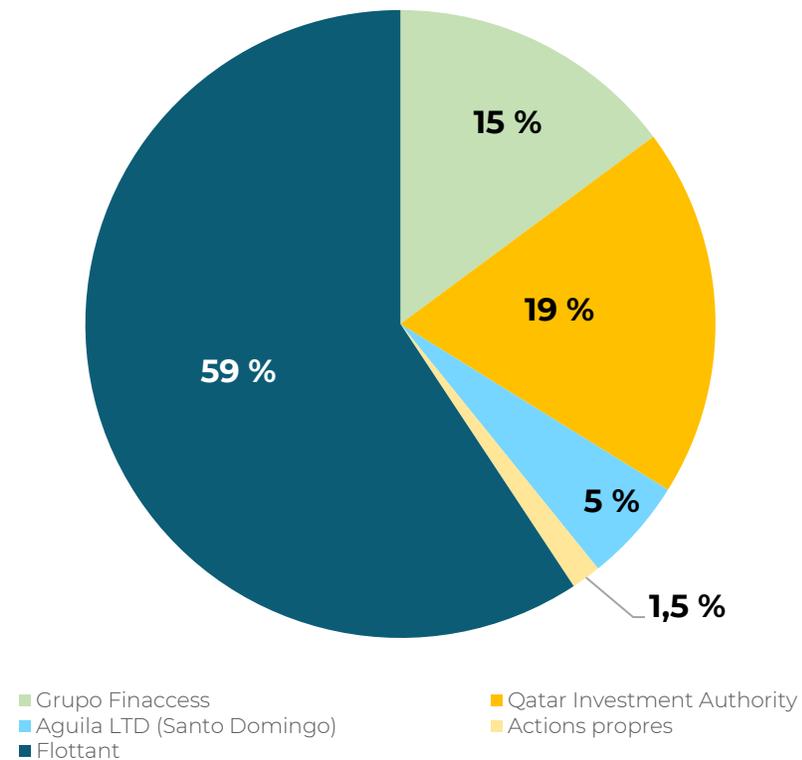
# Actionnariat

au 30/06/23

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



**STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE COLONIAL**



# Gouvernance

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

depuis 07/04/22

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

## ▶ COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

### **Carmina GANYET I CIRERA (Présidente)**

Arielle MALARD de ROTHSCHILD  
Alexandra ROCCA

## ▶ COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION

### **Pere VIÑOLAS SERRA (Président)**

Arielle MALARD de ROTHSCHILD  
Alexandra ROCCA

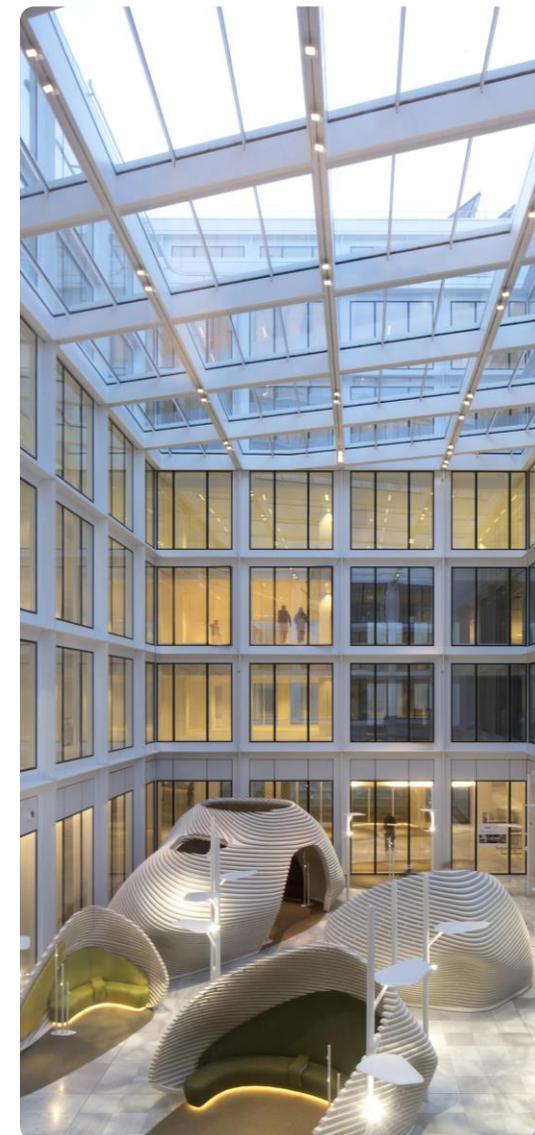
## ▶ COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

### **Pere VIÑOLAS SERRA (Président)**

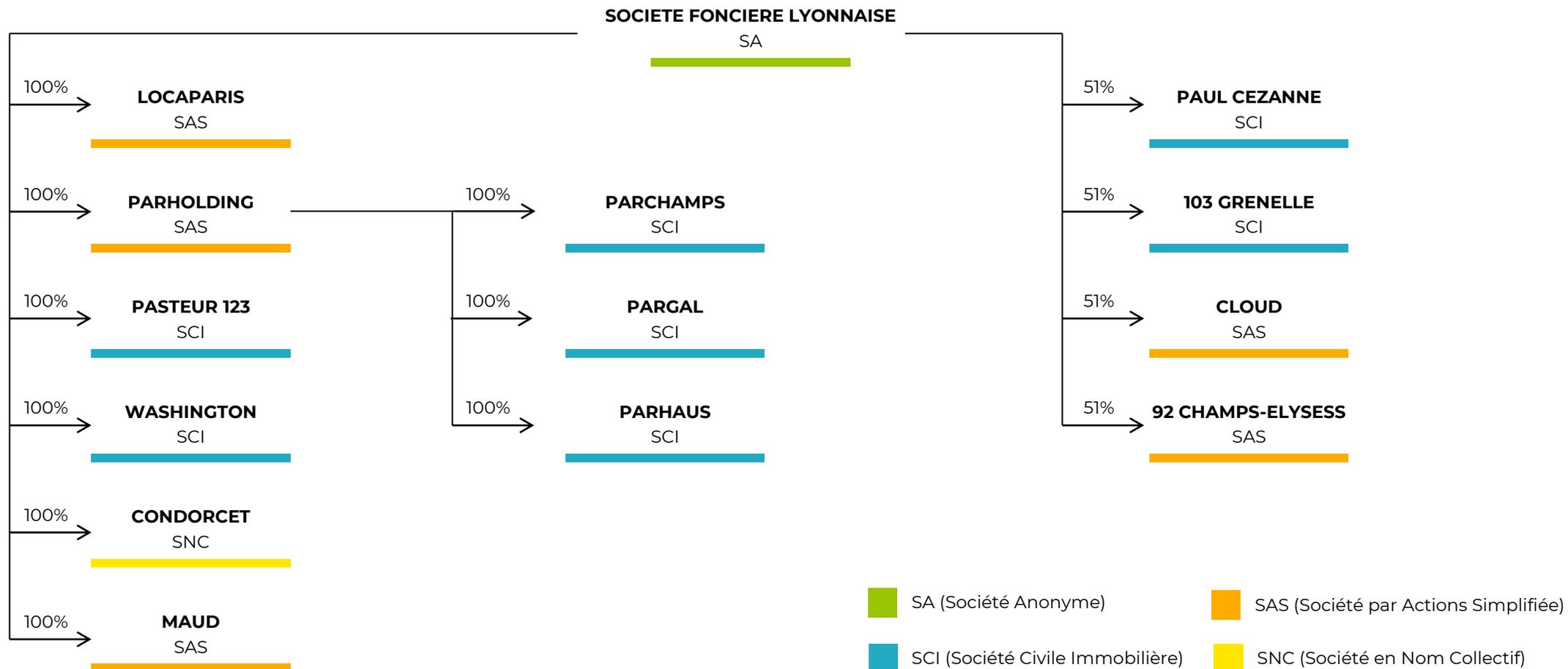
Juan José BRUGERA CLAVERO  
Carmina GANYET I CIRERA

## ▶ COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Arielle MALARD de ROTHSCHILD  
Alexandra ROCCA

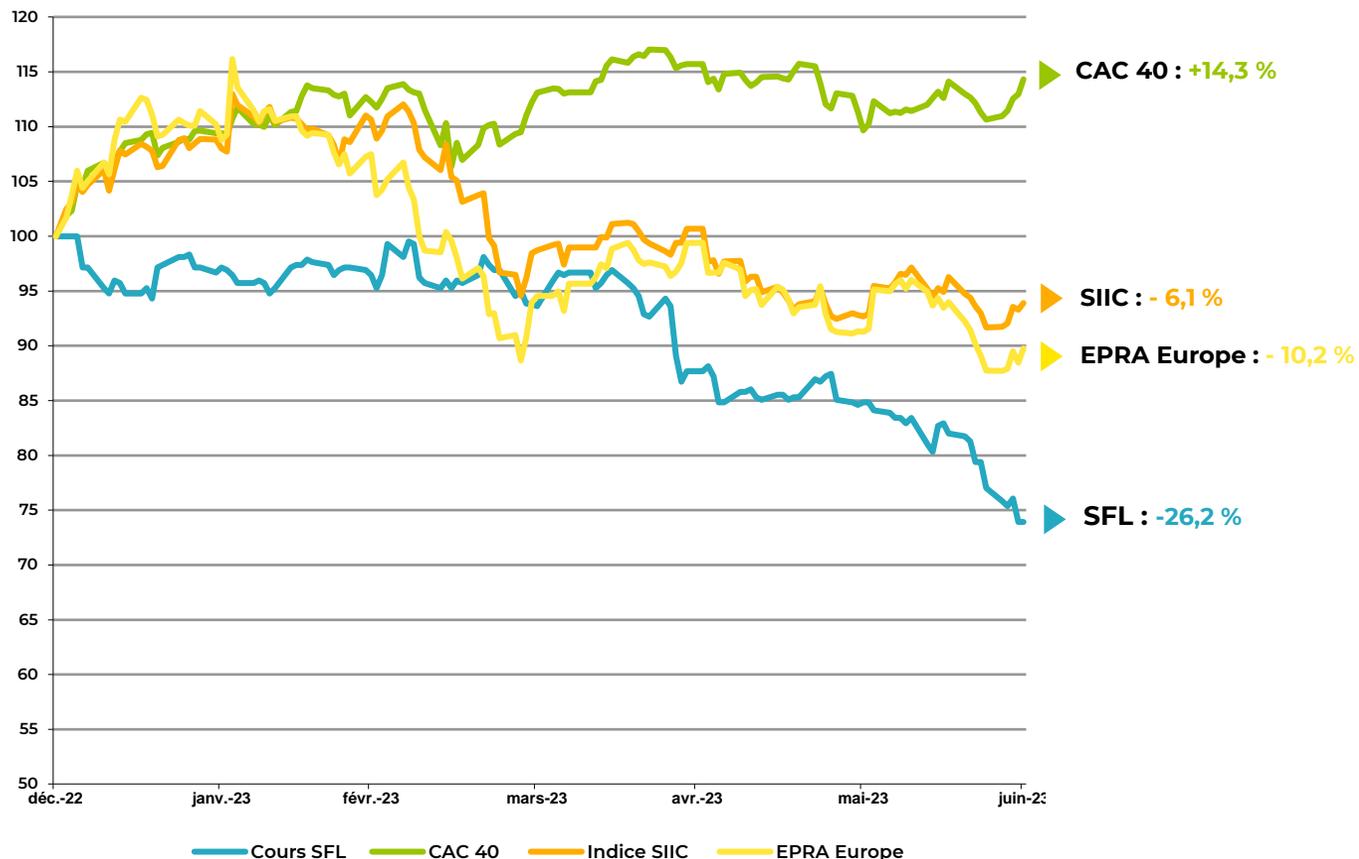


# Organigramme juridique simplifié



# Cours de l'action

## PERFORMANCE BOURSIÈRE S1 2023 <sup>(1)</sup>



## DONNÉES CLÉS S1 2023<sup>(1)</sup>

**42 886**

Nombre d'actions au 30/06/23 (en milliers)

**272**

Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation

**21 K€**

Volume moyen des transactions par séance de cotation

**84,40 €**

Cours de clôture du 31/12/22

**85,00 €**

+ haut du semestre : le 4 janvier

**62,00 €**

+ bas de l'année : le 30 juin

**62,40 €**

Cours de clôture du 30/06/23

<sup>(1)</sup> Base 100 : 31/12/22 ; données jusqu'au 30/06/23  
Sources : Euronext/Epra

# Indicateurs de performance EPRA



## S1 2023 vs S1 2022

	S1 2023	S1 2022
EPRA Earnings / share	53,2 M€ 1,24 €	48,9 M€ 1,14 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	13,7 %	17,9 %
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	12,7 %	16,8 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 879	42 865

	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV / share	4 703 M€ 109,7 €	5 104 M€ 119,1 €
EPRA NTA / share	4 233 M€ 98,7 €	4 603 M€ 107,4 €
EPRA NDV / share	4 225 M€ 98,5 €	4 644 M€ 108,3 €
EPRA Net Initial Yield	2,2 %	2,4 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,4 %	3,1 %
EPRA Vacancy rate	0,4 %	0,6 %
Nombre d'actions (en milliers)	42 886	42 865

	30/06/2023	31/12/2022
<b>LTV</b>	<b>30,6 %</b>	<b>27,6 %</b>
100%, including transfer costs		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	31,8 %	29,2 %
Part du groupe	36,7 %	33,8 %
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	34,0 %	31,2 %
Part du groupe	39,1%	36,1 %

# CAPEX (1)

Réalisations (en M€)	S1 2023	S1 2022
Restructurations	14,5*	50,0
Autres travaux immobilisés	13,9	19,0
<b>Total</b>	<b>28,4</b>	<b>69,0</b>

\* Dont : Louvre Saint-Honoré : 10,1 M€ ; Scope (ex Rives de Seine) : 4,4 M€.

(1) hors capitalisation des frais financiers et autres charges

# MERCI

