



Paris, le 19 octobre 2023

SFL – Information financière du 3^e trimestre 2023

Des performances opérationnelles robustes

« La qualité du portefeuille de SFL, situé à 99 % dans Paris intramuros et 77 % dans le QCA, est un gage de résilience dans un contexte de marché tendu et très sélectif, où la recherche de centralité, de modernité et de performance environnementale est de plus en plus plébiscitée par les entreprises et leurs salariés. La progression de nos revenus locatifs et la performance de nos ratios opérationnels en sont la démonstration. »

Dimitri Boulte, Directeur Général de SFL

Des revenus locatifs en forte hausse de + 13,1 %, à 171,6 M€ :

Chiffre d'affaires consolidé par secteur d'activité (K€) :

| Revenus locatifs : | 30/09/2023 | 30/09/2022 | Variation |
|-------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Paris QCA | 129 235 | 116 743 | + 10,7 % |
| Paris autre | 40 056 | 32 825 | + 22,0 % |
| Croissant Ouest | 2 335 | 2 163 | + 7,9 % |
| Total Revenus locatifs | 171 626 | 151 731 | + 13,1 % |

Les revenus locatifs consolidés sont en hausse significative de 13,1 % sur un an (+ 19,9 M€) pour s'établir à 171,6 M€ au 30/09/2023 :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux périodes comparées), les loyers progressent de 10,8 M€ (+ 8,3 %) du fait de :
 - L'indexation des baux en cours (+ 6,4 M€) ;
 - La reprise progressive de l'activité de l'hôtel du site Edouard VII suite à la fin en février 2022 des restrictions liées à la crise sanitaire (+ 1,2 M€) ;
 - L'amélioration du taux d'occupation du patrimoine en exploitation, grâce aux nouvelles commercialisations intervenues en 2022 et 2023 (baux signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients : Promontoria, Atalante, Fabrique de styles...);



- L'amélioration des loyers économiques lors de la signature de nouveaux baux, avenants ou protocoles portant sur des surfaces occupées.

Une hausse notable des revenus s'observe en particulier sur les immeubles Edouard VII, #cloud.paris, Louvre Saint-Honoré, Washington Plaza, et 103 Grenelle.

- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées affichent une progression nette de + 4,3 M€, liée à :
 - Une hausse de 13,3 M€ en raison notamment de :
 - Neuf mois pleins pour les revenus de l'immeuble Biome, livré en juillet 2022 après sa complète restructuration, et intégralement loué aux sociétés La Banque Postale et la SFIL ;
 - La livraison en juillet 2023 après restructuration de la coque commerciale du Louvre Saint-Honoré pour accueillir la Fondation Cartier dont le bail a pris effet immédiatement ;
 - La commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2022 et/ou 2023, principalement sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré (Wendel, Lacourte Raquin Tatar, Lincoln International et Jouin Manku).
 - Une baisse de 9,1 M€ principalement suite à :
 - La libération courant 2022 d'une partie des surfaces de la Galerie des Champs-Élysées (départ de H&M), les surfaces ayant été restructurées et livrées en août 2023 pour accueillir son nouveau locataire Adidas qui en fera son flagship parisien ;
 - La libération totale de l'immeuble Scope (anciennement Rives de Seine) par Natixis en fin septembre 2022, l'actif faisant actuellement l'objet d'une restructuration.
- L'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative, en partie diminuée par l'impact de la sortie de Pretty Simple en octobre 2022 de l'immeuble 6 Hanovre, actif cédé en avril 2023. Ces mouvements cumulés génèrent un impact net positif sur les revenus à hauteur de 4,1 M€.
- Enfin, des indemnités de résiliations anticipées pour un montant total de + 0,7 M€ complètent les revenus du Groupe au 30/09/2023.



Une activité soutenue malgré un contexte incertain

➤ Commercialisations

Le groupe SFL a commercialisé au cours des neuf premiers mois de 2023, plus de 30 000 m² de surfaces, principalement de bureaux.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en nette progression à 845 €/m² et le loyer économique à 695 €/m², pour une durée ferme moyenne de 8,5 ans, conditions qui reflètent la très bonne tenue du marché parisien et l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste à un niveau historiquement élevé de 99,7 % (99,5 % au 31 décembre 2022). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,3 % (contre 0,6 % au 31 décembre 2022).

➤ Rotation du patrimoine

Le 11 avril 2023, SFL a cédé à GCI et Eternam (en joint-venture) l'immeuble du 6 rue de Hanovre dans le second arrondissement de Paris, pour un prix net vendeur de 58,3 M€. Il s'agit d'un ensemble de 4 600 m², vendu vacant en l'état, à la suite du départ de son occupant en octobre 2022.

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours des neuf premiers mois de 2023.

Financement : liquidité en augmentation et un niveau d'endettement maîtrisé

L'endettement net consolidé de SFL s'établit à 2 570 M€ au 30 septembre 2023 contre 2 438 M€ au 31 décembre 2022, soit un ratio d'endettement de 30,4 % de la valeur d'expertise droits inclus du patrimoine au 30 juin 2023. Le coût moyen de la dette après couverture est de 2,0 % et la maturité moyenne de 3,8 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 3,7x à fin septembre 2023.

Au 30 septembre 2023, SFL dispose de 1 600 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées, garantissant un excellent niveau de liquidité de la Société.



#cloud.paris (Paris 2^e) - SFL

© Clément Guillaume

A propos de SFL

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 7,9 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (#cloud.paris, Édouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses. Plus ancienne foncière française, SFL démontre année après année une constance dans l'exécution de sa stratégie, centrée sur la création d'une forte valeur d'usage pour ses utilisateurs, et in fine d'une importante valeur patrimoniale pour ses actifs. Résolument tournée vers l'avenir SFL est un acteur engagé dans l'immobilier durable pour construire la cité de demain et contribuer à la décarbonisation de son secteur.

Marché de cotation : Euronext Paris Compartiment A – Euronext Paris ISIN FR0000033409 – Bloomberg : FLY FP – Reuters : FLYP PA

Notation S&P : BBB+ stable