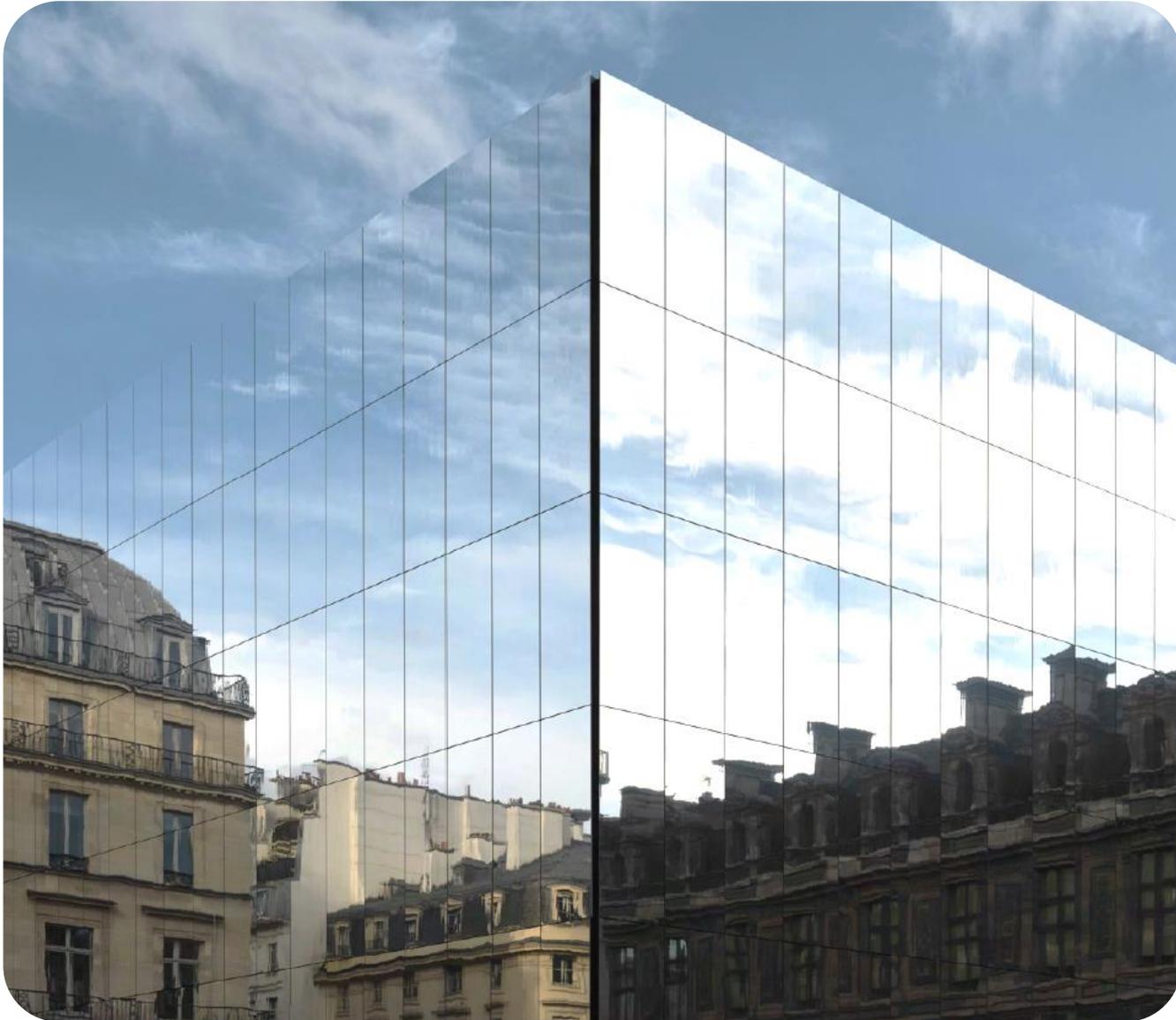


RÉSULTATS ANNUELS 2023

SFL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE





SOMMAIRE

01. Points clés 2023
02. Marché et stratégie
 - Marché
 - Positionnement et convictions
 - Valeurs du portefeuille
03. Résultats opérationnels
04. Projets de développement
05. Comptes & Résultats
06. Annexes



01.

Points clés 2023

Des résultats opérationnels robustes malgré un contexte incertain



PATRIMOINE

➤ **7 332 M€**
Hors Droits

- **Variation** : -11,1% sur 12 mois
- **Variation à périmètre constant** : -10,5% sur 12 mois
- **EPRA TOPPED-UP NIY** : 3,8 %
(3,1 % AU 31/12/2022)
- **Périmètre** : Cession du 6 Hanovre à GCI (Générale Continentale Investissements) et Eternam le 11/04/2023, à 16 300€/m² pondéré



COMMERCIALISATION

➤ Env. **41 200 M²**
commercialisés

➤ **99,7 %**
Taux d'occupation physique

➤ **856 €/m²**
loyer facial moyen



PIPELINE

- **Louvre Saint-Honoré - Fondation Cartier** (commerces) : livraison juillet 2023
- **SCOPE (Rives de Seine)** : PC obtenu et purgé – Finalisation du curage en cours, entreprise générale désignée – Livraison S1 2026
- **PLU bio climatique de Paris** : dialogue permanent avec les autorités décisionnaires en amont du lancement des projets.
Pas d'immeuble concerné par le pastillage.



Des résultats opérationnels robustes malgré un contexte incertain



RSE

- Objectif de décarbonation de **-42%** en 2030 (vs. 2021) compatible SBTi – (périmètre Scope 1+2+3)
- 28% déjà atteints à fin 2023
- Consommation énergétique (kWh/m²) en baisse de **-23%** en 2023 (vs 2017)
- 100 % des immeubles en exploitation certifiés et **95% au moins Very Good**



FINANCEMENT

- Mise en place d'un financement **RCF** syndiqué de **835 M€** / 5 ans (Fin. vert)
- **Liquidité renforcée** (1.570 M€ de lignes bancaires confirmées non utilisées)
- Niveau de **LTV très maîtrisé** à 32,5%
- **79%** des lignes bancaires confirmées sont adossées à des critères de **performance environnementale**



CORPORATE

- **Installation des équipes SFL dans de nouveaux locaux** au Washington Plaza
- **Déploiement d'un nouveau système d'information (SAP)**



Des agrégats solides, dans un contexte de remontée de taux

BILAN

Valeur du patrimoine HD : **7 332 M€** (-11,1 %) (-10,5 % à périmètre constant)

EPRA NTA : **3 752 M€** (-18,5 %) Soit **87,5 € / action**

DETTE

Maturité moyenne : **3,7 ans**

Coût moyen spot : **2,1 %**

Loan To Value (droits inclus) : **32,5 %**

Loan To Value (hors droit) : **34,6 %**

ICR : **3,7x**

COMPTE DE RÉSULTAT

Revenus locatifs : **234,4 M€** (+14,6 %) (+8,5 % à périmètre constant)

Résultat net récurrent pdG **109,9 M€** (+1,7 %)

Résultat net récurrent pdG par action **2,56 € / action** (+1,7 %)

Résultat net pdG : **- 638,8 M€** (vs 143,4 M€ en 2022)

ACTIVITE

Loyer facial moyen bureaux : **769 €/m²/an**

Durée moyenne des baux : **7,6 ans**

Taux d'occupation physique : **99,7 %**

EPRA Vacancy rate : **0,2 %**



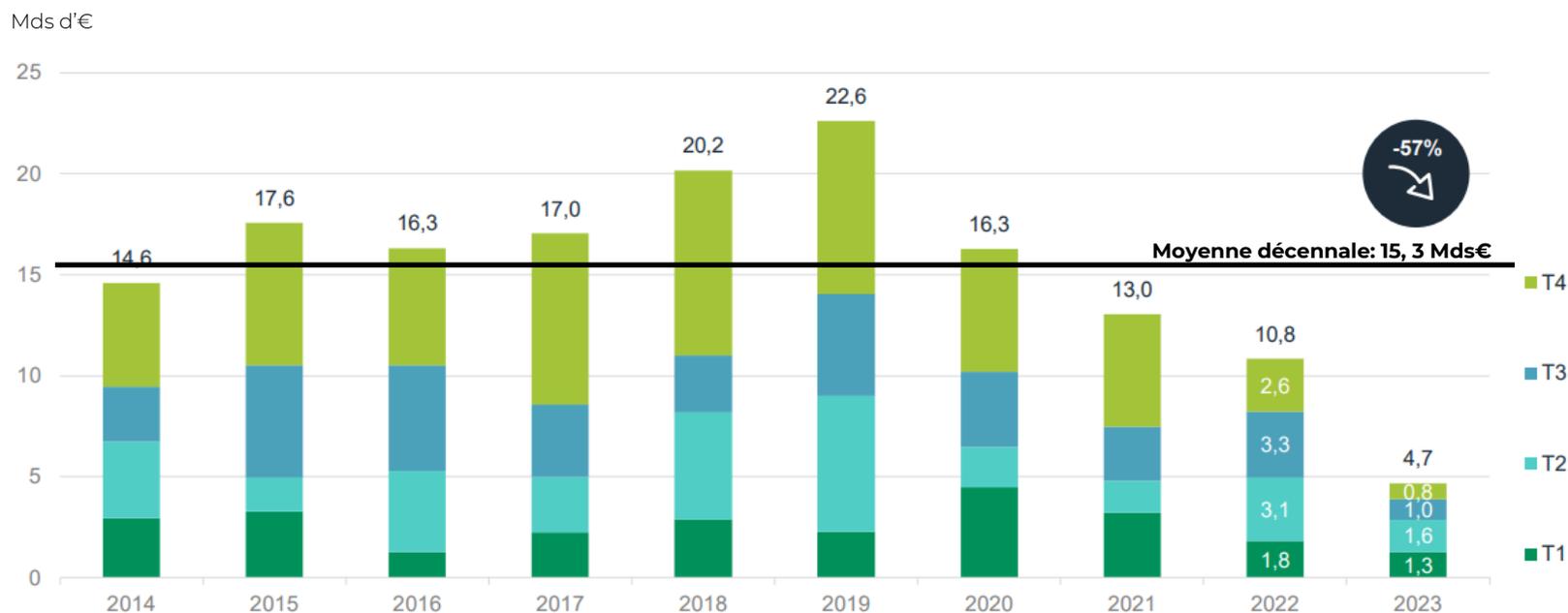
02.

Marché et stratégie

► Marché

Un marché de l'investissement en fort repli malgré quelques deals parisiens

VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER TERTIAIRE (IDF) – HORS VENTES UTILISATEURS



Source : BNP Paribas Real Estate

EXPLOSION DES VENTES UTILISATEURS

► Un volume de **5,5 Mds €**, en hausse de **122%** sur 1 an,

- **Part de Paris : 84%**
- **Part des acteurs du luxe : 69%**
- **57% bureaux / 37% commerce / 6% industriel**



Source: Knight Frank

57 %

Un marché de l'investissement en baisse de **57 %** par rapport à 2022, et **69 %** par rapport à la moyenne décennale

56 %

Paris concentre **56 %** des transactions, soutenu notamment par la bonne performance du marché locatif

4,00 – 4,25 %

fin 2023, le taux prime parisien passe la barre des 4,00 %, en hausse de près de 100 bips sur un an

Focus sur les principales transactions 2023

DEALS INVESTISSEURS

Galilée Vernet – Paris 8



Surface : **4 400 m²**
 Vendeur : **Financière Saint James**
 Acquéreur : **CRPN**
 Stratégie : **core**
 Prix / taux : **131 M€ / 2,96%**

29 800 €/m²

Cortis – Paris 17



Surface : **8 000 m²**
 Vendeur : **Ofi Invest**
 Acquéreur : **CDC**
 Stratégie : **core**
 Prix / taux : **163 M€ / 4,50%**

18 800 €/m²

Vivacity – Paris 12



Surface : **24 500 m²**
 Vendeur : **Amundi**
 Acquéreur : **Covéa**
 Stratégie : **core +**
 Prix / taux : **259 M€ / 5%**

10 600 €/m²

Memphis – Paris 13



Surface : **14 414 m²**
 Vendeur : **Axa / Norgest**
 Acquéreur : **EDF Invest**
 Stratégie : **core**
 Prix / taux : **150 M€ / 5,25%**

10 400 €/m²

DEALS UTILISATEURS

101 CHAMPS ELYSEES



Surface : **9 400 m² (60% bur / 40 % commerce)**
 Vendeur : **Gecina**
 Acquéreur : **LVMH**
 Prix estimé : **700 M€**

74 500 €/m²

150 CHAMPS ELYSEES



Surface : **18 000 m² (70% bur / hotel, 30% retail)**
 Vendeur : **Mimco AM & Brookfield AM**
 Acquéreur : **LVMH**
 Prix estimé : **1 Mds €**

55 500 €/m²

11 Hoche – Paris 8



Surface : **3 285 m²**
 Vendeur : **RedTree / Eternam**
 Acquéreur : **CMA CGM**
 Stratégie : **core**
 Prix : **115 M€**

35 000 €/m²

Anjou – Paris 8

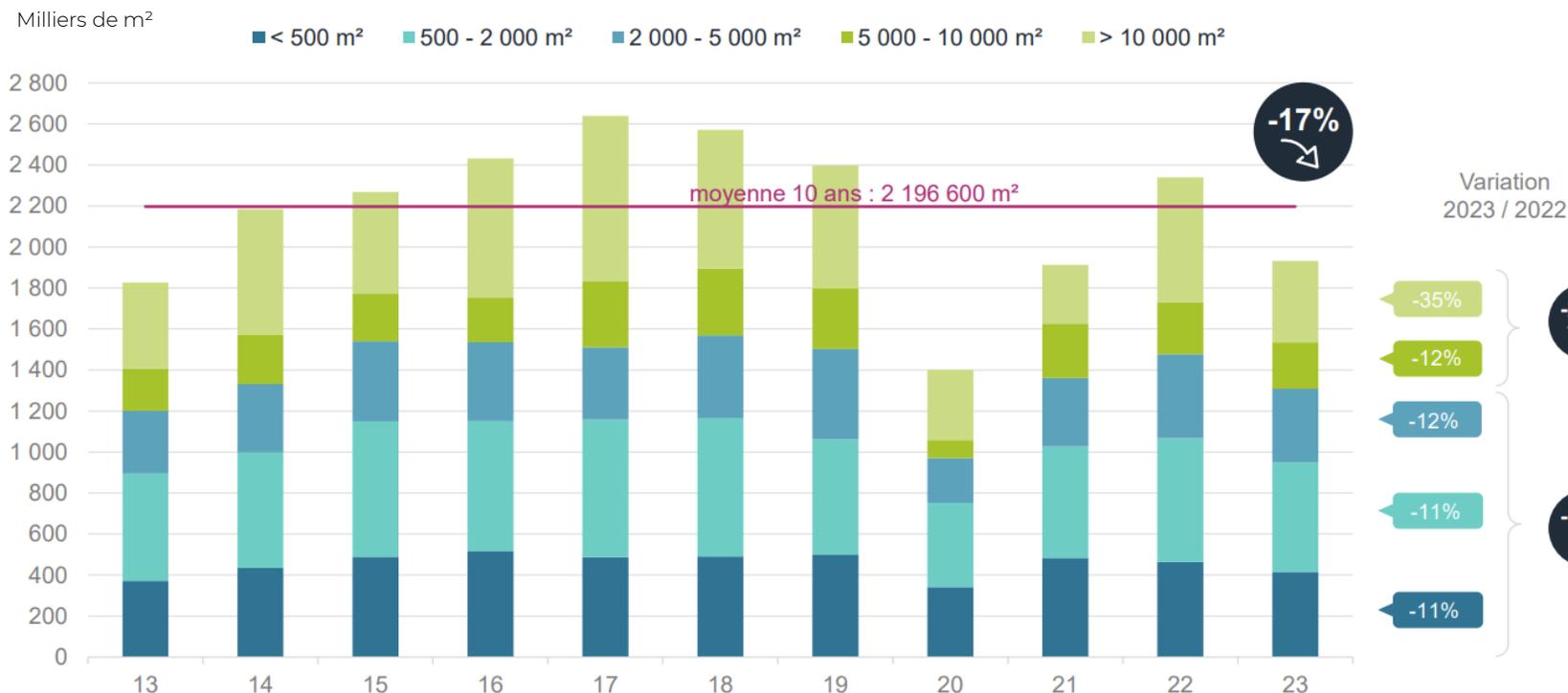


Surface **9 300 m²**
 Vendeur : **Covivio**
 Acquéreur : **Hermes**
 Stratégie : **Core**
 Prix / taux : **230 M€**

26 000 €/m²

Paris fait le plein

DEMANDE PLACÉE BUREAUX EN IDF



► QCA : -11% sur un an / +5% sur la moyenne décennale

- L'année 2022 était une année bien au-dessus de la moyenne décennale.
- Baisse des volumes en nombre, mais hausse des loyers faciaux,
- Rareté de l'offre toujours très présente,
- Un écart de VLM qui continue de se creuser entre biens « prime » et non « prime »

Source : BNP Paribas Real Estate

1,9 Mm²

1,9 million m² placés en baisse de **17% par rapport à 2022**, en deçà de la moyenne décennale (-12%)

46 %

Les transactions dans Paris se stabilisent autour de 46 % du total avec près de 900 000 m² placés, **tirées par le QCA dont la part s'établit à 23 %, supérieure à la moyenne décennale**

1 100 €/m²

Le loyer prime parisien dépasse le cap des 1 000 €/m², tendance qui se confirme début 2024

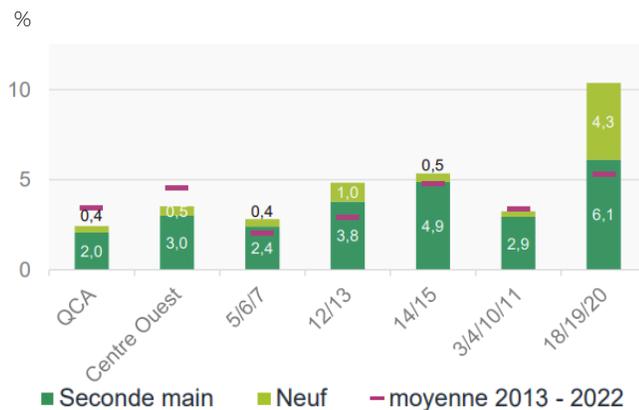


Une tendance à toujours plus de **polarisation** à l'œuvre au net bénéfice de Paris (attractivité, sélectivité, accessibilité).

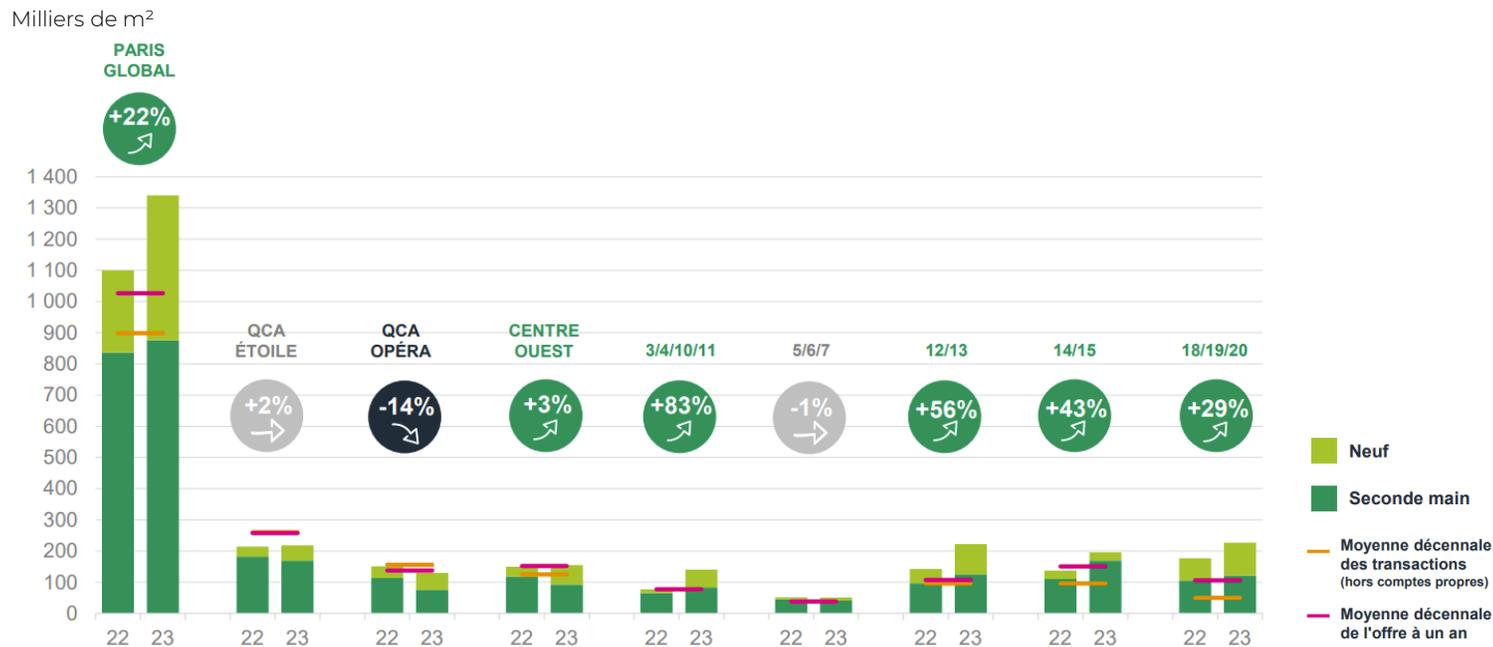
Très faible stock d'immeubles grade A dans Paris

TAUX DE VACANCE

Ile de France **8,5%**
 Paris **4%**
 QCA « Neuf » **0,4%**



STOCK A 1 AN



Source : BNP Paribas Real Estate

VOLUME DE CHANTIERS EN COURS ET A VENIR (> 5 000 M²)



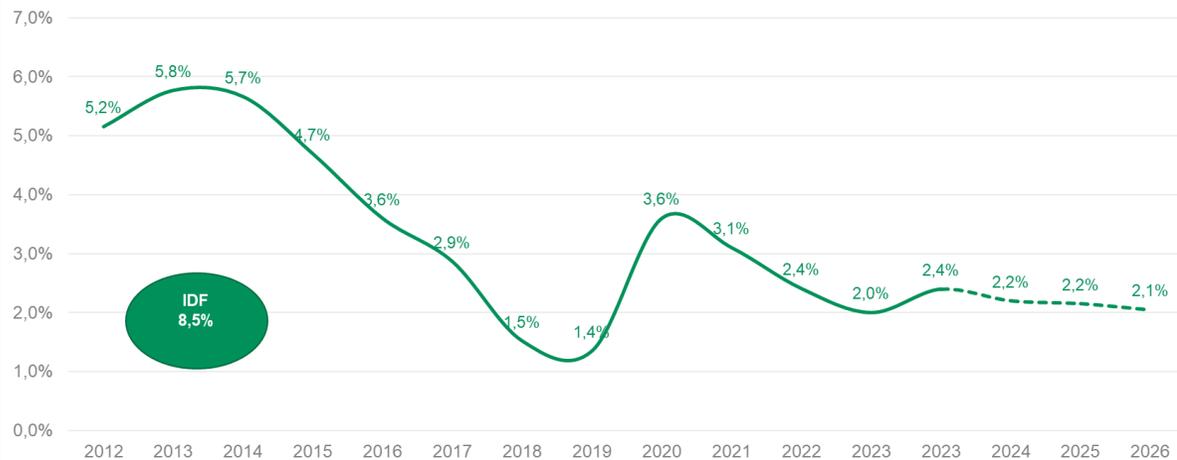
VOLUME CUMULÉ:

■ Paris Hors QCA **406 000 m²**
 ■ Paris QCA **116 000 m²**

Source : BNP Paribas Real Estate

Un effet de rareté qui profite pleinement aux actifs prime repositionnés

Evolution et perspectives du taux de vacance dans Paris QCA



Inflation des loyers prime dans Paris intramuros

PARIS QCA ÉTOILE



PARIS QCA OPÉRA



Source : BNP Paribas Real Estate

TRANSACTIONS > 5 000 m² ENREGISTRÉES, A DES VALEURS RECORDS, PARMIS LESQUELLES :



LOCATAIRE :
ORACLE – 5 700 m²
QCA

Livraison : FIN 2024
1 067 €/m²
6-8 Messine



LOCATAIRE :
ROTHSCHILD – 23 000 m²
QCA

Livraison : T4 2025
950 €/m²
54 Boétie



LOCATAIRE :
UBS – 6 200 m²
QCA

Livraison : T2 2023
950 €/m²
39 Colisée



LOCATAIRE :
Sté du luxe - 9 300 m²
QCA

Livraison : livré
940 €/m²
#cloud.paris



02.

Marché et stratégie

► Positionnement et convictions

Stratégie et convictions

Veille
(enquêtes / baromètre)



**Localisation
prime**

**PARIS
notre territoire**

RSE
(performance environnementale,
confort, services...)



**Des clients
d'exception**

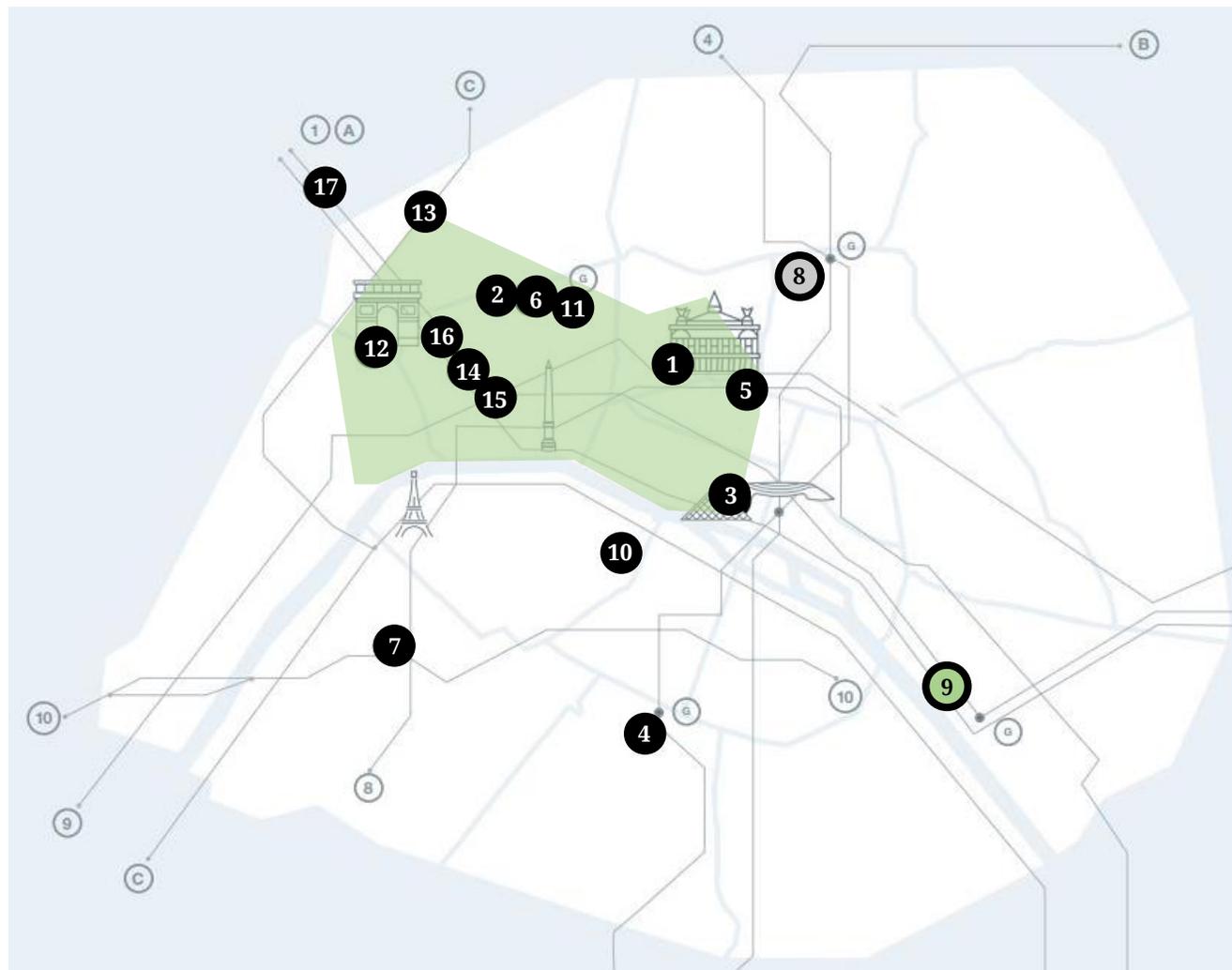
**Qualité
des actifs**

- ▶ Des convictions fortes reposant sur une **expérience unique** sur un même segment de marché : **le prime parisien**,
- ▶ Une **vision long terme** permettant d'investir dans les immeubles et ainsi **révéler le potentiel** de chaque actif,
- ▶ Un **portefeuille de clients unique**, leaders, exigeant l'excellence immobilière.

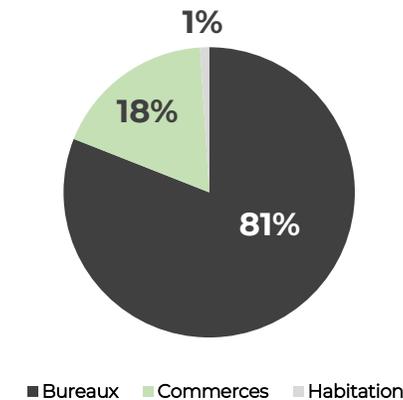
Prime signifie Paris

100% des actifs situés à moins de 6 min d'un moyen de transports en commun

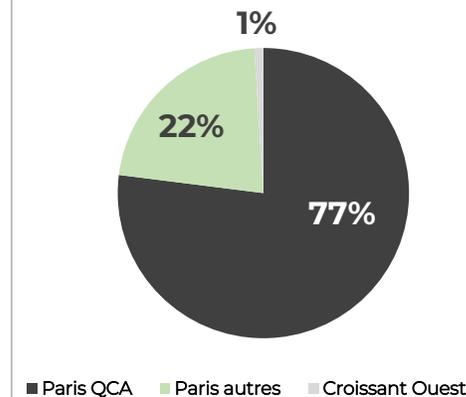
- 1 - Edouard VII
- 2 - Washington Plaza
- 3 - Louvre Saint-Honoré
- 4 - Pasteur
- 5 - #Cloud.paris
- 6 - Cézanne Saint-Honoré
- 7 - Biome
- 8 - Condorcet
- 9 - Scope
- 10 - 103 Grenelle
- 11 - 106 Haussmann
- 12 - 83 Marceau
- 13 - 131 Wagram
- 14 - 90 Champs-Élysées
- 15 - Galerie Champs-Élysées
- 16 - 92 Champs-Élysées
- 17 - 176 Charles de Gaulle



► Concentration sectorielle (en valeur)



► Concentration géographique (en valeur)



L'atout des grands actifs

Une qualité de bâti :

- **Une qualité architecturale** associée au travail d'architectes de renom (Dominique Perrault, Jean Nouvel, LAN, Philippe Chiambaretta...),
- **Un fonctionnement horizontal** privilégié avec des espaces de travail de 1 500 à 5 000 m²,
- **Une optimisation des espaces accessoires intérieurs et extérieurs** (sous-sol, terrasses, jardins et rooftop)

Une taille critique :

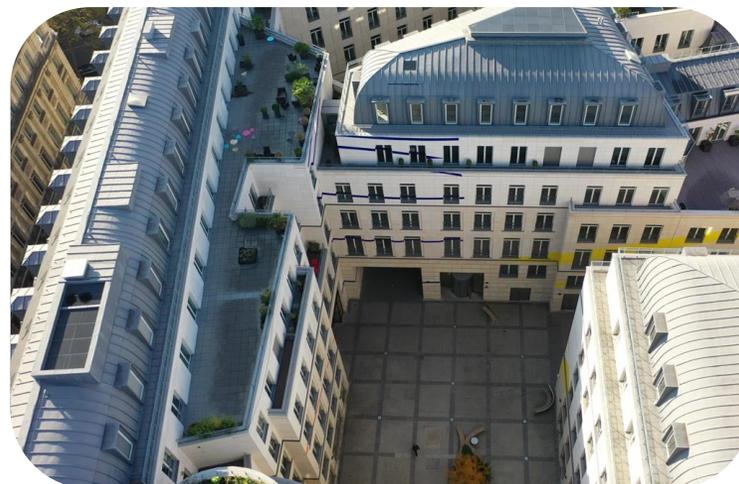
- **Des immeubles de grande taille** : 23 000 m² par immeuble en moyenne,
- **Dilution du risque locatif : 68% de nos immeubles sont des centres d'affaires multilocataires** (actifs multiservices de plus de 15 000 m²),
- **Une mixité des usages** : dialogue entre les bureaux et les socles commerces.

Une programmation « prime » :

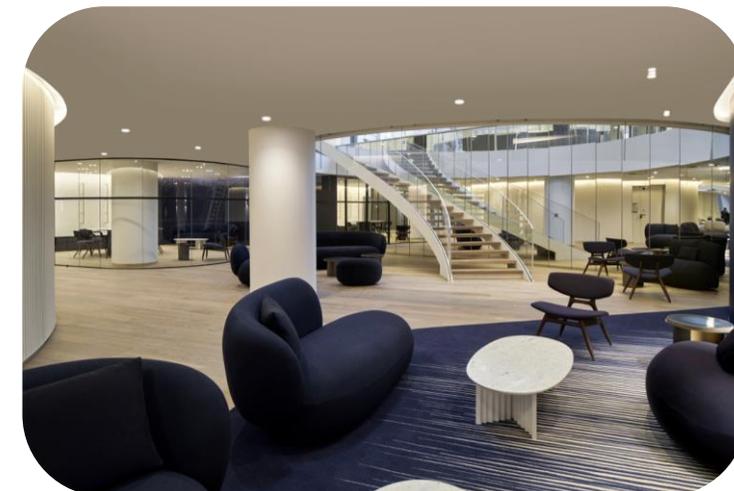
- **Un patrimoine lourdement rénové ou en cours de restructuration** sur les 10 dernières années,
- **100% de nos centres d'affaires équipés d'un pool de services** (restaurant, espace club, fitness, lieu de meeting/conférence, bike park et bornes de recharges électriques),
- **100% de nos actifs en exploitation certifiés**



Biome



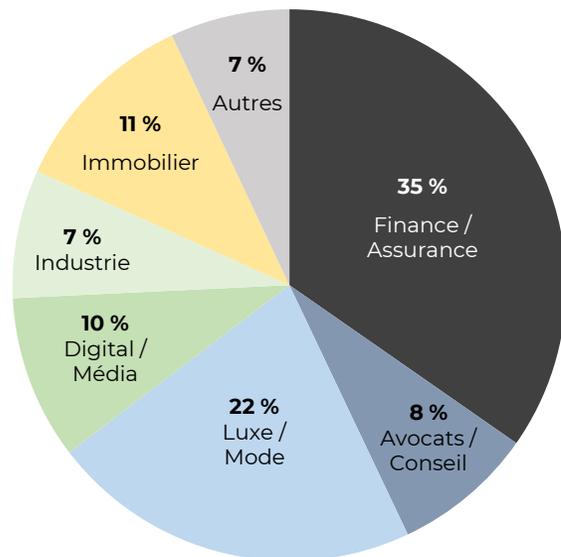
Edouard VII



83 Marceau

Une base de clients unique

► Répartition par activité au 31/12/23 (en valeur)



| TOP 10 clients (en loyer) | Secteur | RATING S&P ⁽¹⁾ |
|--|------------|---------------------------|
| 1 Amundi <small>ASSET MANAGEMENT</small> | Assurance | A+ |
| 2 <i>Cartier</i> | Luxe | A+ |
| 3 GRDF <small>GAZ RESEAU DISTRIBUTION FRANCE</small> | Industrie | BBB+ |
| 4 ∞ Meta | Digital | A+ |
| 5 LA BANQUE POSTALE | Finance | A+ |
| 6 we | Immobilier | Not rated |
| 7 Goldman Sachs | Finance | BBB+ |
| 8 Société leader du Luxe | Luxe | AA- |
| 9 adidas | Mode | A- |
| 10 ZARA | Mode | Not rated |

(1) ou equivalent Moody's/Fitch

PRINCIPAUX
DEALS 2023

TV5MONDE



ekosport



Jouin manku



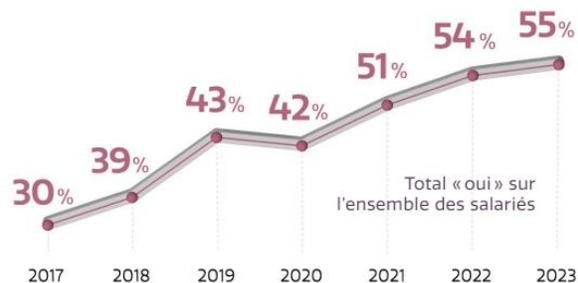
SFL en veille sur les tendances et les opinions des salariés



Le ParisWorkplace, un outil annuel de suivi des tendances depuis 10 ans

Le bureau n'est pas mort :

« Les bureaux ont été un élément important pour moi dans le choix de rejoindre mon entreprise actuelle »



En 10 ans, PwP c'est :

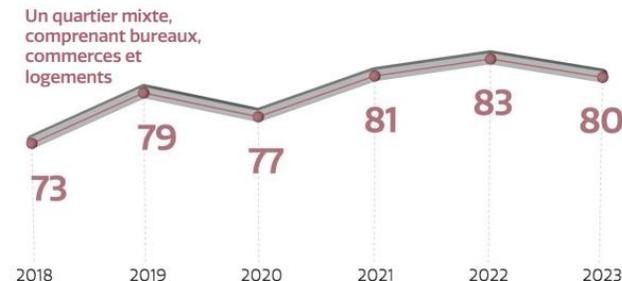
880 000
données collectées

21 500
salariés interrogés

99
experts interviewés

Les quartiers mixtes plébiscités :

Dans quels types de quartiers, préféreriez-vous travailler ?



Un nouvel équilibre bureau – télétravail s'établit :

Fréquence idéale de télétravail
en jours par semaine



La RSE, plus que des mots, des actes :

L'affirmation suivante sur la transition écologique des espaces de travail dans les 10 ans me semble probable

69%

La lumière et le chauffage seront adaptés automatiquement en fonction de l'occupation du bâtiment

39%

Les façades des bureaux seront systématiquement végétalisées

Mise en œuvre d'une stratégie RSE concrète et ambitieuse



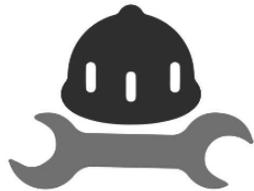
STRATÉGIE CLIMAT

- ▶ Décarbonation
- ▶ Sobriété dans l'exploitation
- ▶ Résilience du bâti



EMPREINTE SUR LA VILLE

- ▶ Architecture & design
- ▶ Biodiversité
- ▶ Mobilités



AU SERVICE DES UTILISATEURS

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



ENGAGEMENT DES EQUIPES & DES PARTENAIRES

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

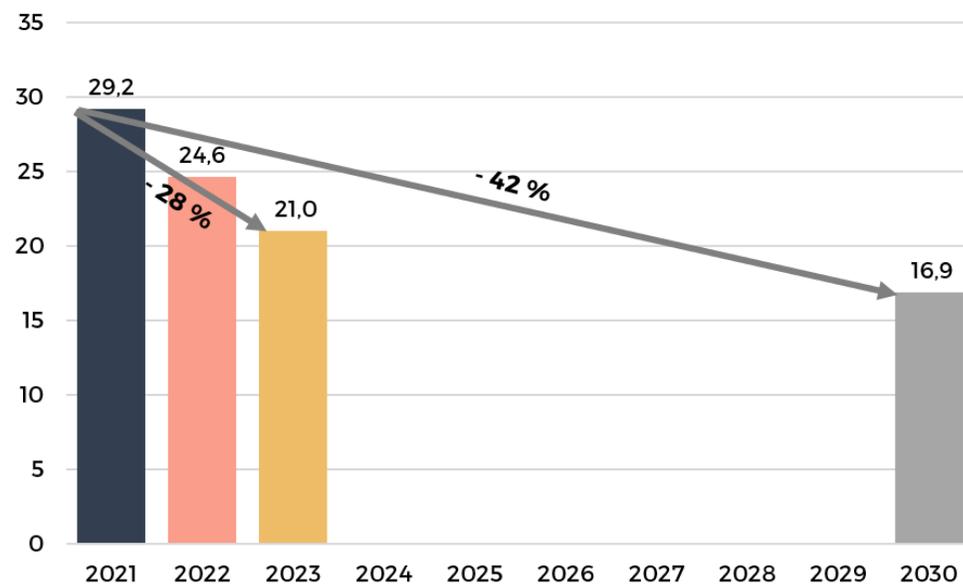
Stratégie climat : des objectifs validés par le SBTi (Scopes 1+2+3)



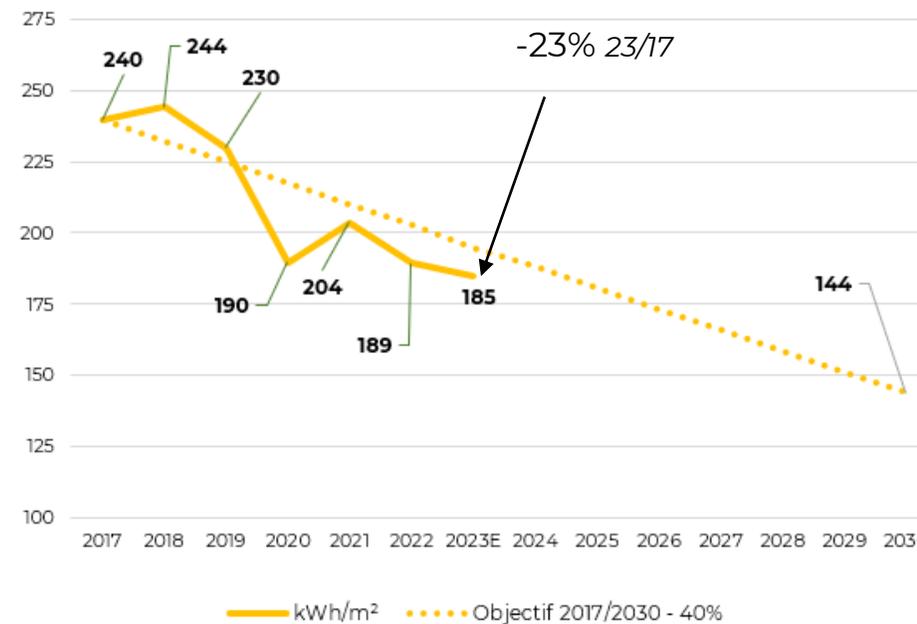
DECARBONATION

-42% en 2030 vs 2021

(en ktCO₂)



SOBRIETE ENERGETIQUE



ADAPTATION

Définition d'un **plan d'action d'adaptation aux risques climatiques** sur la base de l'analyse du portefeuille en 2023.

SFL est partenaire du comité stratégique de **R4RE (OID)**, outil de mesure de place de l'adaptation au changement climatique



Réduire l'empreinte sur la ville

Mobilités - Biodiversité

PROMOTION DE LA BIODIVERSITE



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



0 m²
artificialisé
depuis 10 ans



biodiversity

Label Biodiversity
Biome, Cézanne Saint-
Honoré et Scope



Mur végétal - **Washington Plaza**

PROMOTION DES MOBILITES DECARBONEES

Bike Park

Taux de couverture 2023 :
8 actifs sur 17 équipés
Nombre de places vélo : 688

Projet 2024

Taux de couverture : 12/17 (+50%)
Nombre de place : 1 610 (x2,3)



Bike Park – **103 Grenelle**

Installations de recharges électriques

Taux de couverture 2023 :
11 actifs sur 17 équipés
Nombre de bornes : 120



E-Park - **Washington Plaza**

Améliorer l'expérience utilisateurs



► Confort & aménagement:

- 100% de nos centres d'affaires dotés d'une offre de services « prime »
- Développement des applications digitales pour renforcer le lien et la communication

► Certification & labellisation

- 100% de nos immeubles certifiés
- 100% de nos projets de restructuration certifiés à minima BREEAM construction ou HQE a minima

► Relation & satisfaction clients et occupants

- 91% de nos clients satisfaits de leurs locaux
- Réalisation de l'enquête satisfaction auprès des salariés en 2023
- Comités RSE pour optimiser la performance de nos immeubles et définir les plans de sobriété (100% des baux signés depuis 2016 sont verts)



Biome



Washington Plaza



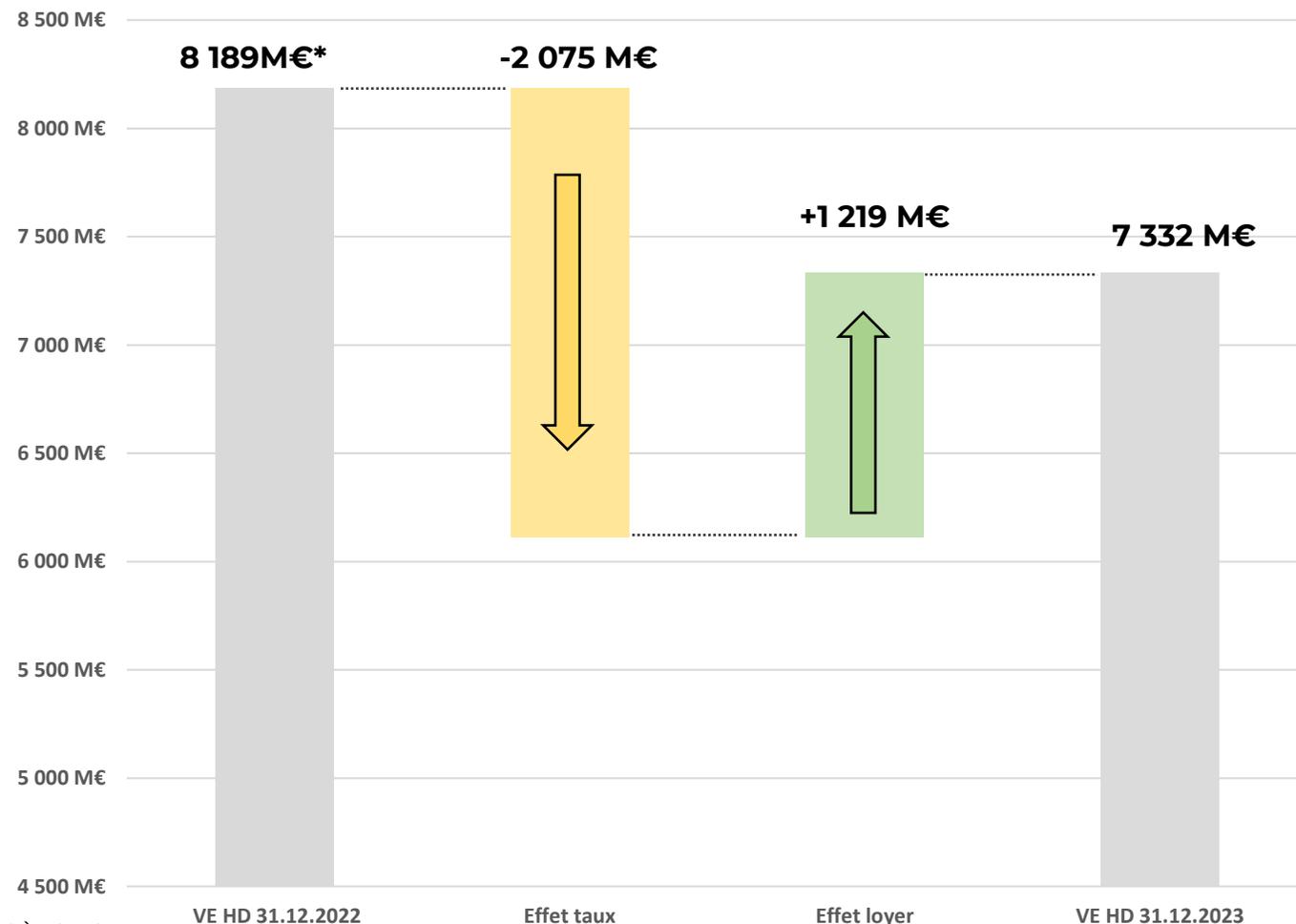
02.

Marché et stratégie

► Valeurs du portefeuille

Valeur d'actifs : Hausse des taux vs Effet Loyer

Décomposition de l'évolution de la valeur du patrimoine (hors droit) sur les 12 derniers mois



► **Variation totale : -11,1% sur 12 mois**
Variation à périmètre constant : -10,5%

Décomposition de la variation de valeur par semestre

- S1 2023 : -3,4%
- S2 2023 : -7,3%

► **L'impact négatif de la hausse taux sur 12 mois, compensé à hauteur de 67% par l'effet Loyer (marché, stratégie actifs et travail d'asset management)**

- Effet taux : -25,4 % (+90 bps en moyenne)
- Effet Loyer : +14,9%

► **VALEUR MOYENNE BUR : 19 600 €/m² HD**

EPRA TOPPED-UP NIY : 3,8 %
 (3,1 % AU 31/12/2022)

- Topped-up NIY Bureaux : 3,8 %
- Topped-up NIY Commerces : 3,6 %



03.

Résultats opérationnels

Une année très active sur le plan commercial

env. **41 200 m²**

Surfaces commercialisées

36,4 M€ HT

Montant global des loyers faciaux globaux
dont 9 % de loyers commerce

Fidélisation des clients SFL

18 baux signés avec des locataires déjà présents dans le portefeuille SFL pour un loyer facial total de 21,5 M€, soit 62 % des signatures de 2023.

Dont surfaces bureaux : 37 200 m²

856 €/m²

Loyer facial bureaux moyen

16,5%

715 €/m²

Loyer économique bureaux moyen

7,7 ans

Durée d'engagement ferme moyenne

Dont surfaces commerce : 3 400 m²

921 €/m²

Loyer facial commerce moyen

6,8%

859 €/m²

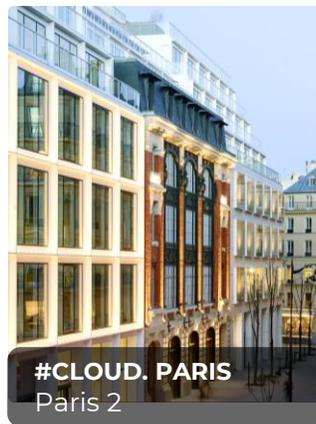
Loyer économique commerce moyen

5,5 ans

Durée d'engagement ferme moyenne



Les principales signatures de l'année



TV5 MONDE

Nouveau bail
Surface **7 150 m²**
Durée ferme **12 ans**

+ 7%
Vs VLM

AccessCapital

Nouveau client
Surface **1 540 m²**
Durée ferme **8 ans**

+2 %
Vs VLM

Société leader du Luxe

Nouveau bail
Surface **8 200 m²**
Durée ferme **9 ans**

+2 %
Vs VLM

KLEPIERRE

Nouveau bail
Surface **5 060 m²**
Durée ferme **6 ans**

+9 %
Vs VLM



PAUL
depuis 1889

Avenant
Surface **100 m²**
Durée ferme **3 ans**

+ 25%
Vs VLM

Société leader du Luxe

Nouveau bail
Surface **1 120 m²**
Durée ferme **8 ans**

+12 %
Vs VLM

NETFLIX

Avenant
Surface **1 000 m²**
Durée ferme **5 ans**

+10%
Vs VLM



SMBC

Nouveau bail
Surface **1 880 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 3%
Vs VLM



INFRAVIA



Avenant et extensions
Surface **3 200 m²**
Durée ferme **7,5 ans**

+8 %
Vs VLM

ekosport

Nouveau bail
Surface **1 980 m²**
Durée ferme **7 ans**

+15 %
Vs VLM

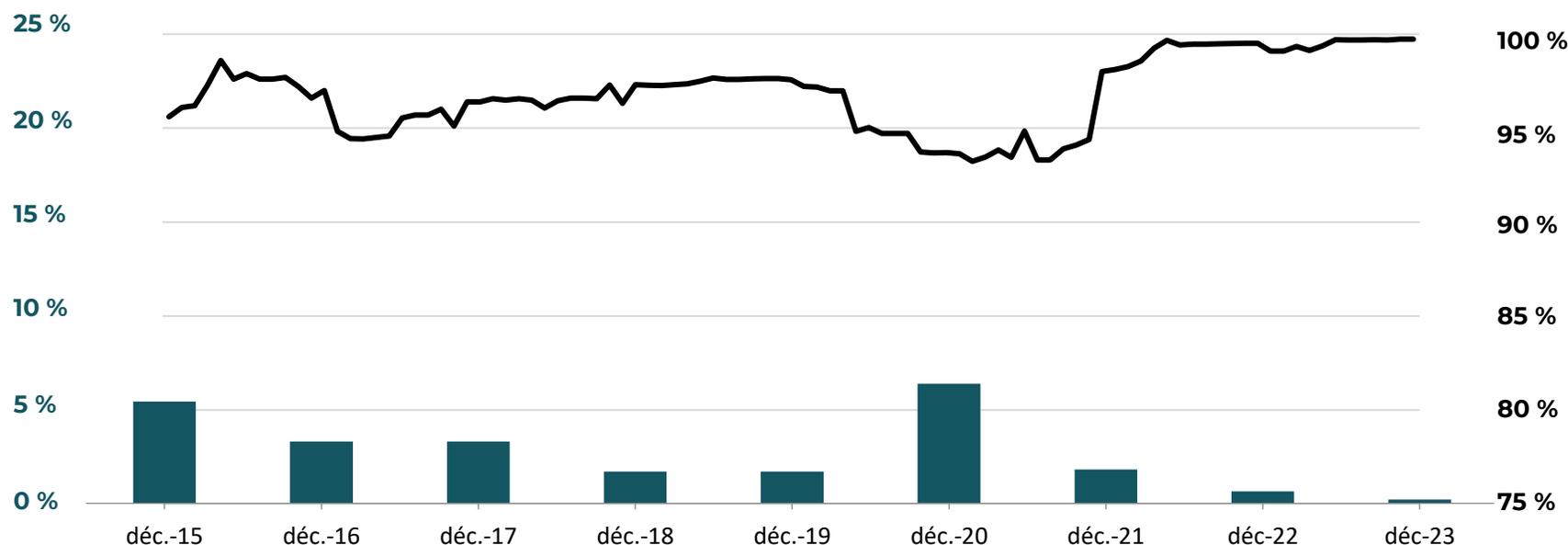
Taux d'occupation au plus haut historique du patrimoine SFL : 99,7 %

Taux d'occupation physique au 31/12/2023 : **99,7 %⁽¹⁾**
(vs 99,5 % au 31/12/2022)

Taux de vacance financière (EPRA) : **0,2 %⁽¹⁾**
(vs 0,6 % au 31/12/2022)

vacance financière (EPRA)

occupation physique



(1) Part du groupe

Taux d'occupation par immeuble au 31/12/2023

IMMEUBLES OCCUPÉS / PRÉ-COMMERCIALISÉS À 100 %



IMMEUBLES AVEC ENJEUX LOCATIFS LIMITÉS



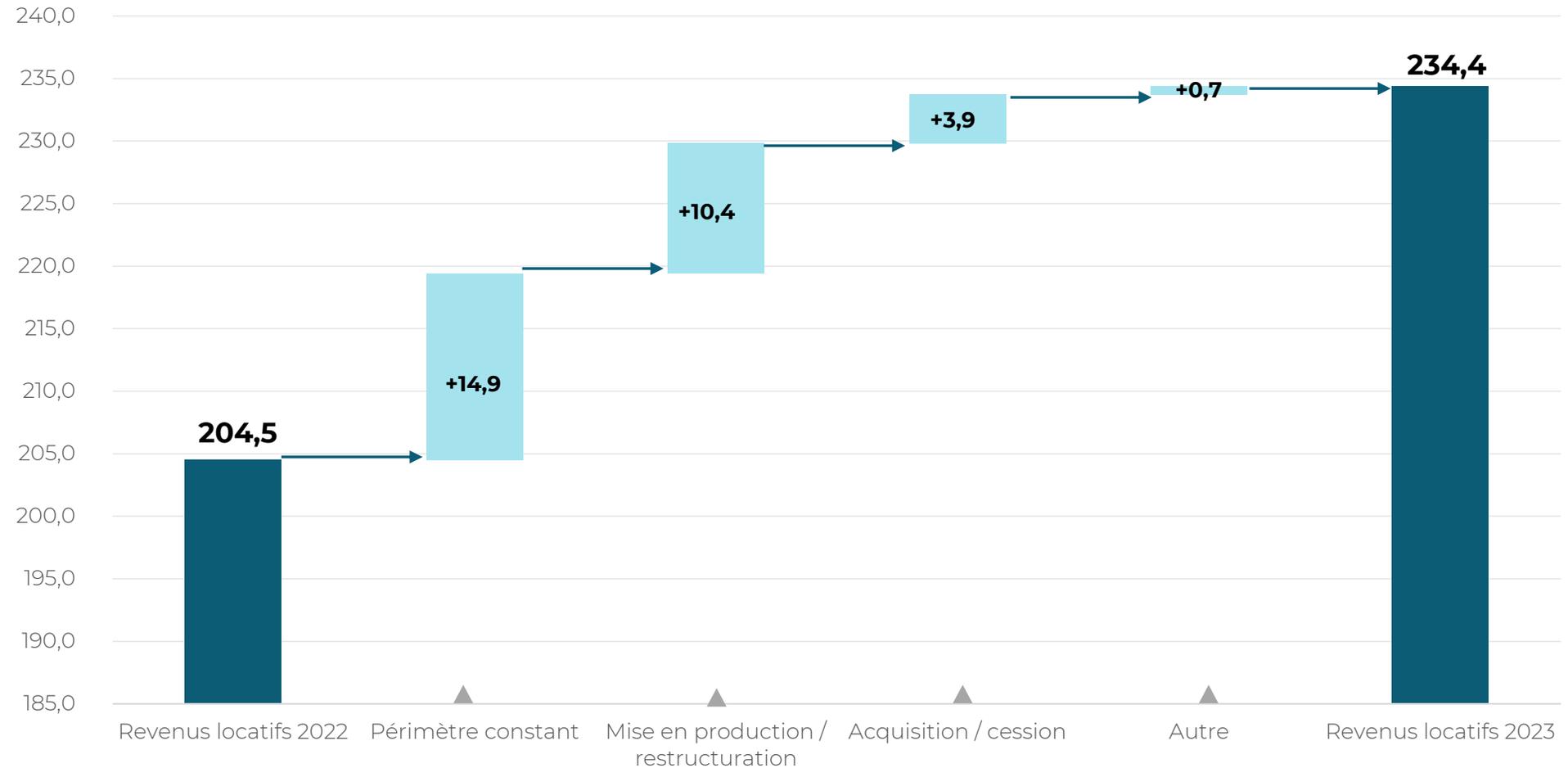
IMMEUBLES EN RESTRUCTURATION



Revenus locatifs

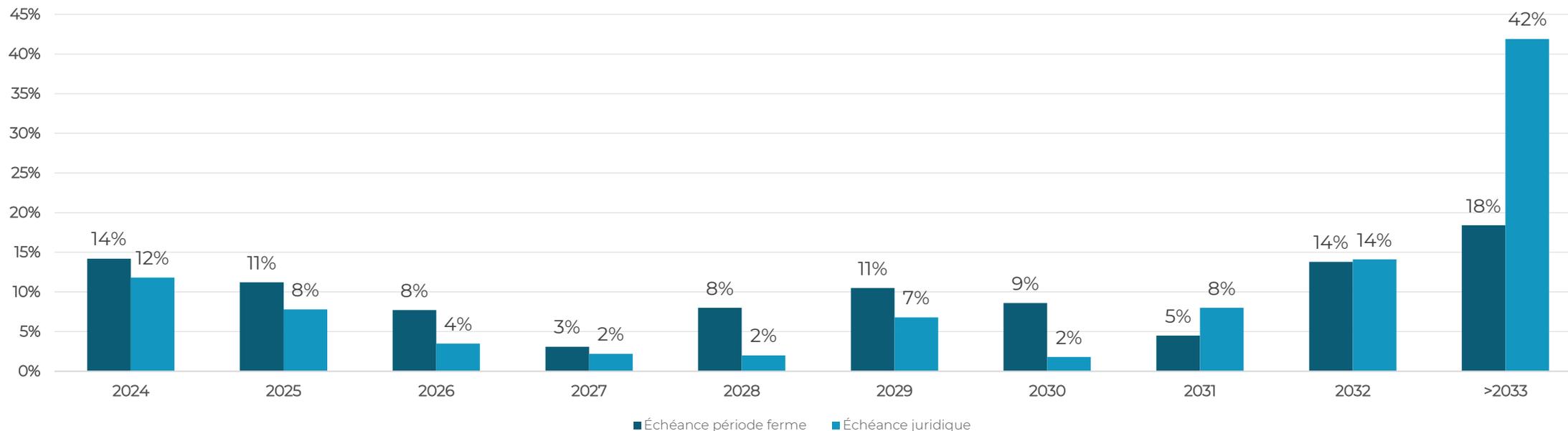
+8,5 % à périmètre constant

Données consolidées en M€ HD



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

ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



Loyer moyen bureaux SFL

au 31/12/23 :

769 € /m²/an
(vs 716 au 31/12/22)

Maturité juridique⁽¹⁾

des baux :

7,6 ans
(vs 7,5 au 31/12/22)

Période ferme⁽²⁾

des baux :

6,0 ans
(vs 6,1 au 31/12/22)

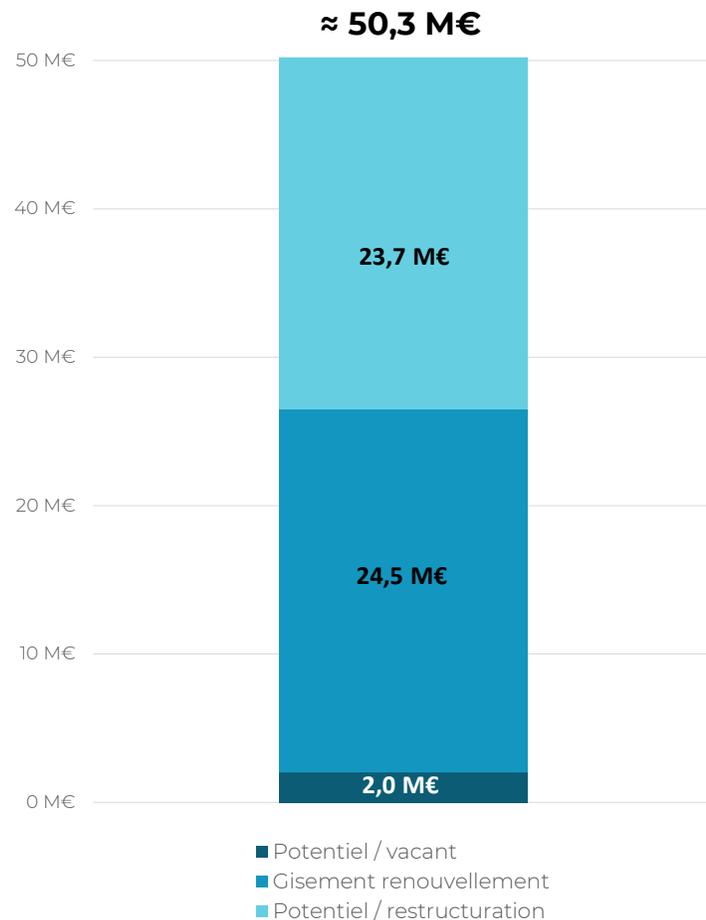
(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/23, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 31/12/23, jusqu'à la fin de période ferme

Un gisement de 50,3 M€

Potentiel de loyers

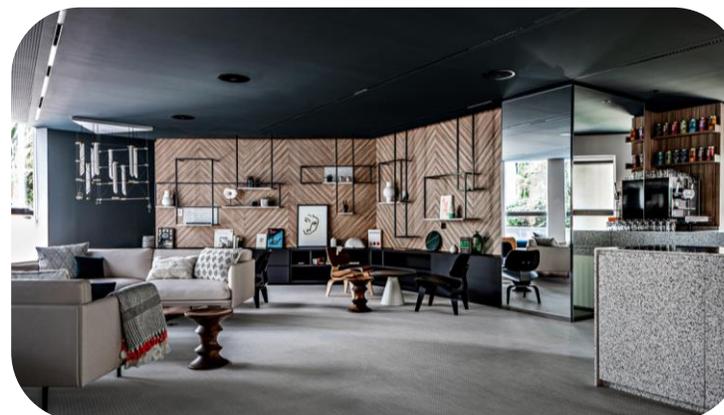
(Données consolidées 100 %)



Scope (Rives de Seine)



LSH - bureaux



Washington Plaza



Condorcet



04.

Projets de développement

Surfaces en développement

Pipeline SFL



* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

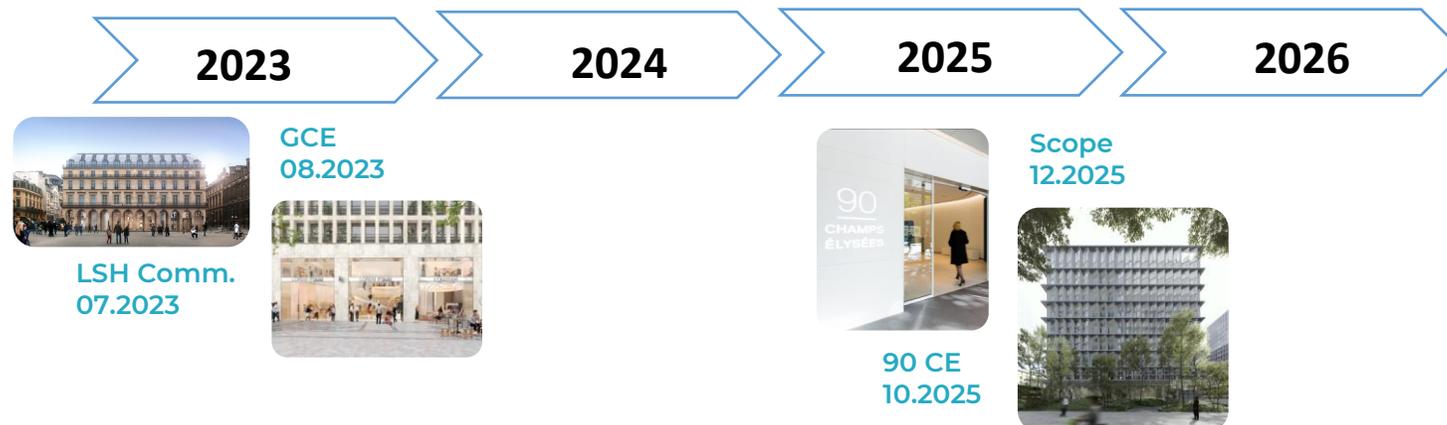
Pipeline :

- 22 700 m² Scope

Autres surfaces en développement :

- 3 200 m² Washington Plaza
 - 3 100 m² Louvre Saint-Honoré
 - 1 400 m² Edouard VII
 - 300 m² Autres
- 8 000 m²**

Pipeline projeté



Louvre Saint-Honoré

POINT D'ACTUALITE

Finalisation des travaux Bailleur

- Achèvement des Travaux Bailleur et **Livraison des surfaces à la Fondation Cartier**, en ligne avec le calendrier initial
- Démarrage du chantier de travaux Preneur pour environ 21 mois
- Prise d'effet concomitante du bail Cartier : **bail de 20 ans ferme avec deux extensions de 10 ans**, pour un loyer total de 18,2 M€ (valeur juillet 2023)

Programme Bureaux du Louvre des Entreprises : 8 300 m² à restructurer d'ici 2025

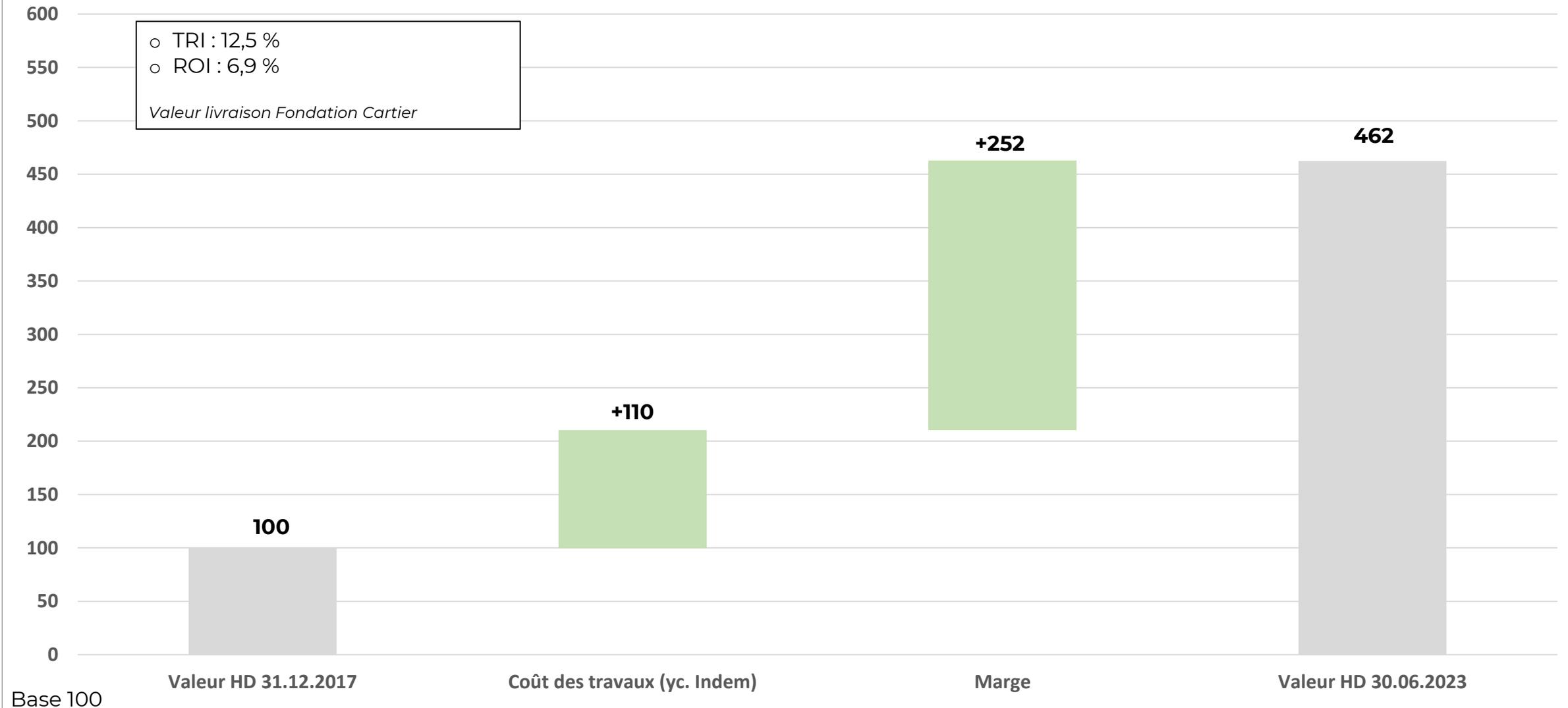
- Finalisation du programme de services : halls bureaux conçus par AJN, salles de réunion mutualisées, cafeteria, restaurant d'entreprise, bike park et IRVE
- Programme bureaux en ligne avec les standards prime du marché parisien : parties communes, façades intérieures, ouvrants extérieurs, upgrade technique des plateaux



Livraison de la Fondation Cartier



Chiffres-clé du projet pour SFL



SCOPE

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

1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- Obtention du permis de construire : juin 2023
- **Permis de construire définitif depuis le 18 décembre 2023**

2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

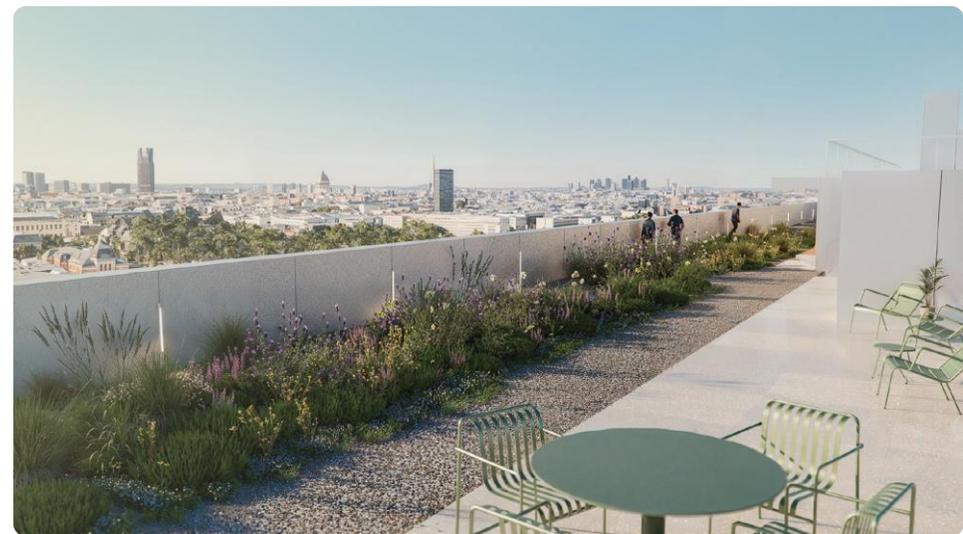
- Curage / Désamiantage en cours de finalisation
- Choix de **l'entreprise générale** suite à un appel d'offre compétitif, signature du marché travaux sous 2 mois
- Démarrage de la **commercialisation**, accompagné de trois brokers de place (CBRE, BNP et CW)
- Finalisation des outils de commercialisation

3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



SCOPE

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



SCOPE

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



SCOPE

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





04.

Comptes & Résultats

Résultats au 31 décembre 2023

| EN M€ | 2022 | 2023 | Variation |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Revenus locatifs | 204,5 | 234,4 | 14,6% |
| Charges immobilières nettes de récupération | -10,6 | -11,5 | |
| Loyers nets | 194,0 | 222,9 | 14,9% |
| Autres Revenus et produits | 8,1 | 10,5 | |
| Amortissements et Provisions | -3,1 | -7,9 | |
| Personnel et frais généraux | -27,1 | -23,9 | |
| Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val. | 171,8 | 201,6 | 17,4% |
| Résultat des cessions | -0,4 | -0,2 | |
| Variation de valeur des immeubles | 38,6 | -960,3 | |
| Résultat financier | -31,6 | -56,0 | |
| Impôts | 3,3 | 28,0 | |
| Résultat net | 181,6 | -786,9 | |
| Résultat des Minoritaires | -38,2 | 148,1 | |
| Résultat net pdG | 143,4 | -638,8 | |
| Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings) | 108,0 | 109,9 | 1,7% |
| <i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i> | 42 865 | 42 882 | |
| Résultat net récurrent par action – pdG | 2,52 € | 2,56 € | 1,7% |

Résultat net récurrent

(EPRA earnings)

| En M€ | 2022 | | 2023 | | Variation |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Récurrent EPRA | Non récurrent | Récurrent EPRA | Non récurrent | Récurrent EPRA |
| Revenus locatifs | 204,5 | 0 | 234,4 | 0,0 | 14,6 % |
| Charges immobilières nettes de récupération | -10,6 | 0 | -11,5 | 0,0 | |
| Loyers nets | 194,0 | 0 | 222,9 | 0,0 | 14,9 % |
| Autres Revenus et produits | 8,1 | 0 | 10,5 | 0,0 | |
| Amortissements et Provisions | -3,1 | 0 | -7,9 | 0,0 | |
| Personnel et frais généraux | -27,1 | 0 | -23,9 | 0,0 | |
| Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val. | 171,8 | 0 | 201,6 | 0,0 | 17,4 % |
| Résultat des cessions | 0 | -0,4 | 0,0 | -0,2 | |
| Variation de valeur des immeubles | 0 | 38,6 | 0,0 | -960,3 | |
| Résultat financier | -31,4 | -0,2 | -55,3 | -0,7 | |
| Impôts | -5,7 | 9,0 | -3,7 | 31,7 | |
| Résultat net | 134,6 | 47,0 | 142,6 | -929,4 | |
| Résultat des Minoritaires | -26,6 | -11,6 | -32,7 | 180,8 | |
| Résultat net pdG | 108,0 | 35,4 | 109,9 | -748,7 | 1,7 % |
| Résultat net récurrent par action – pdG | 2,52 € | | 2,56 € | | 1,7 % |
| Nombre d'actions moyen (en milliers) | 42 865 | | 42 882 | | |

Bilan solide

| En M€ | 31/12/22 | 31/12/23 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Actif | | |
| Immeubles de placement | 8 052 | 7 157 |
| Autres actifs non-courants | 107 | 137 |
| Total actifs non-courants | 8 159 | 7 294 |
| Immeubles destinés à la vente | 57 | 0 |
| Autres actifs courants | 112 | 135 |
| Total actifs courants | 169 | 135 |
| Total Actif | 8 328 | 7 430 |
| Passif | | |
| Capitaux propres pdG | 4 379 | 3 540 |
| Intérêts minoritaires | 1 097 | 942 |
| Total capitaux propres | 5 476 | 4 482 |
| Passifs non-courants | 2 323 | 2 208 |
| Passifs courants | 528 | 740 |
| Total Passif | 8 328 | 7 430 |

Endettement : faits marquants 2023



ENDETTEMENT

► Mise en place d'un RCF Syndiqué en juin 2023

- 835M€ sur 5 ans, maturité juin 2028 (plus deux options d'extension de un an)
- Financement adossé aux objectifs RSE de SFL

► 100% de la dette obligataire labellisée verte (green bonds) et 79% de la dette bancaire confirmée soumise à objectifs RSE

► Liquidité renforcée avec des lignes de crédit confirmées non utilisées à 1 570M€, en augmentation de 330M€ par rapport à décembre 2022

► Niveau de LTV maîtrisé à 32.5% malgré la baisse constatée des valeurs des immeubles

► Conservation de la notation S&P BBB+ / A2 perspective stable

Structure de l'endettement consolidé

Des sources de financement diversifiées

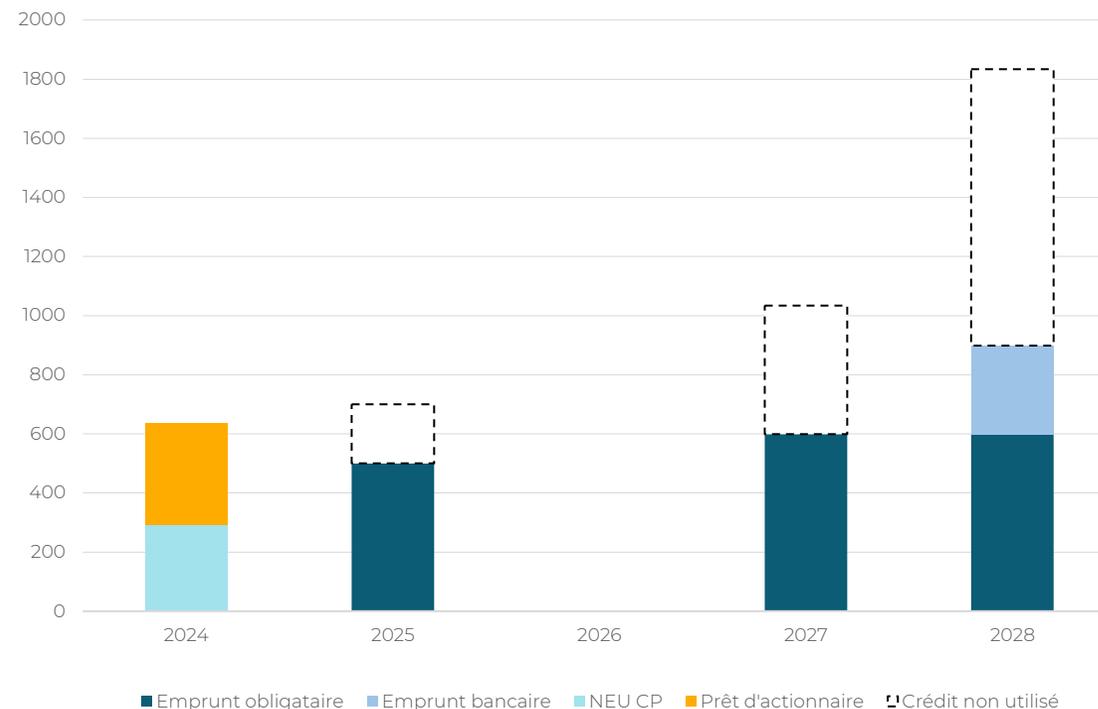
| M€ | 31/12/22 | 31/12/23 | Variation |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Emprunt obligataire  | 1 698 | 1 698 | - |
| Emprunt bancaire  | 400 | 300 | -100 |
| Emprunt hypothécaire | - | - | - |
| NEU CP | 409 | 292 | -117 |
| Prêt d'actionnaire | - | 345 | 345 |
| Total dette brute | 2 507 | 2 635 | 128 |
| Trésorerie | 69 | 97 | 28 |
| Dette nette | 2 438 | 2 539 | 100 |
| Lignes de crédit non utilisées  | 1 240 | 1 570 | 330 |
| Patrimoine DI | 8 823 | 7 817 | -1 006 |
| Loan To Value | 27,6 % | 32,5 % | +4,9 pt |
| ICR | 5,5x | 3,7x | -1,8x |
| Maturité moyenne (années) ⁽¹⁾ | 4,3 | 3,7 | -0,6 |
| Taux de couverture | 92% | 83% | -9 pt |
| Coût moyen spot (après couvertures) | 1,7 % | 2,1 % | +0,4 pt |

(1) Après affectation des lignes de back up



Financements verts ou soumis à objectifs RSE

ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 31/12/23 (EN M€)

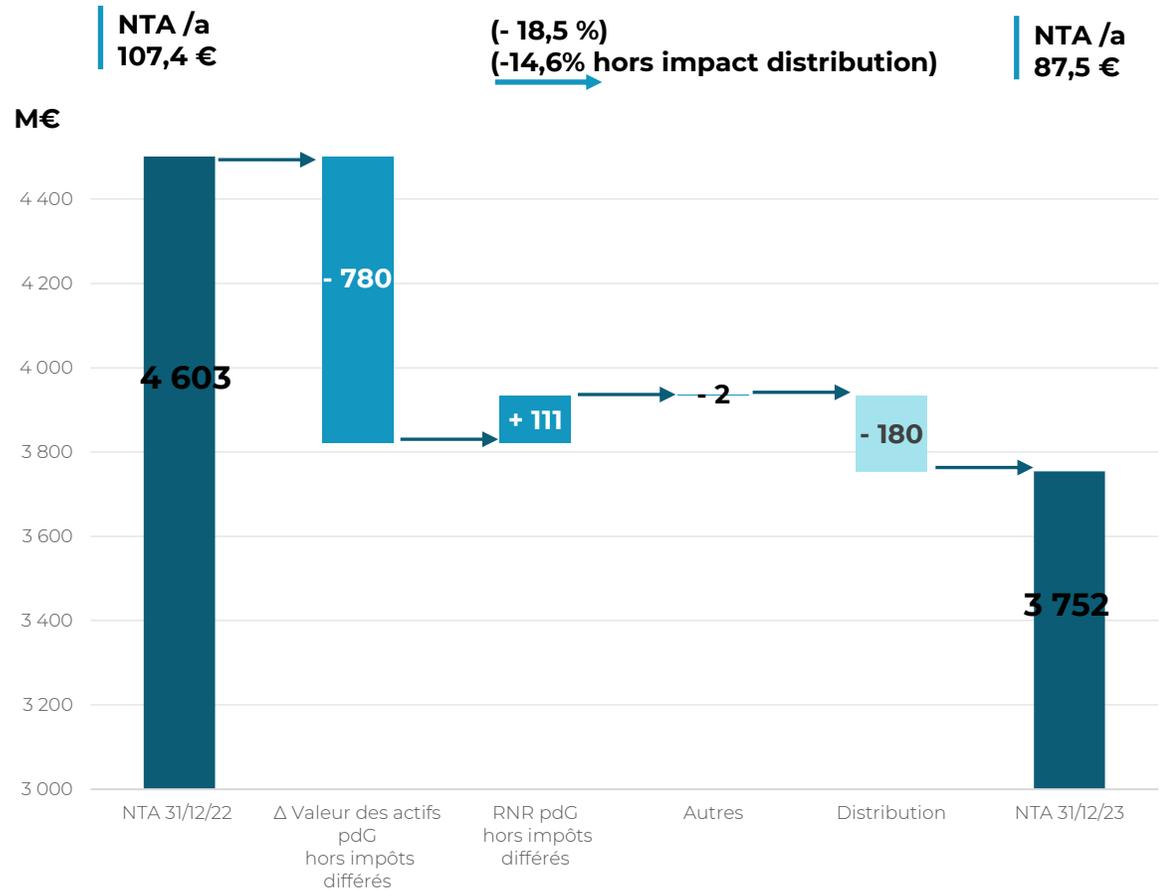


► **1 570 M€ de dette bancaire confirmée non utilisée, principalement à échéance 2027 et 2028**

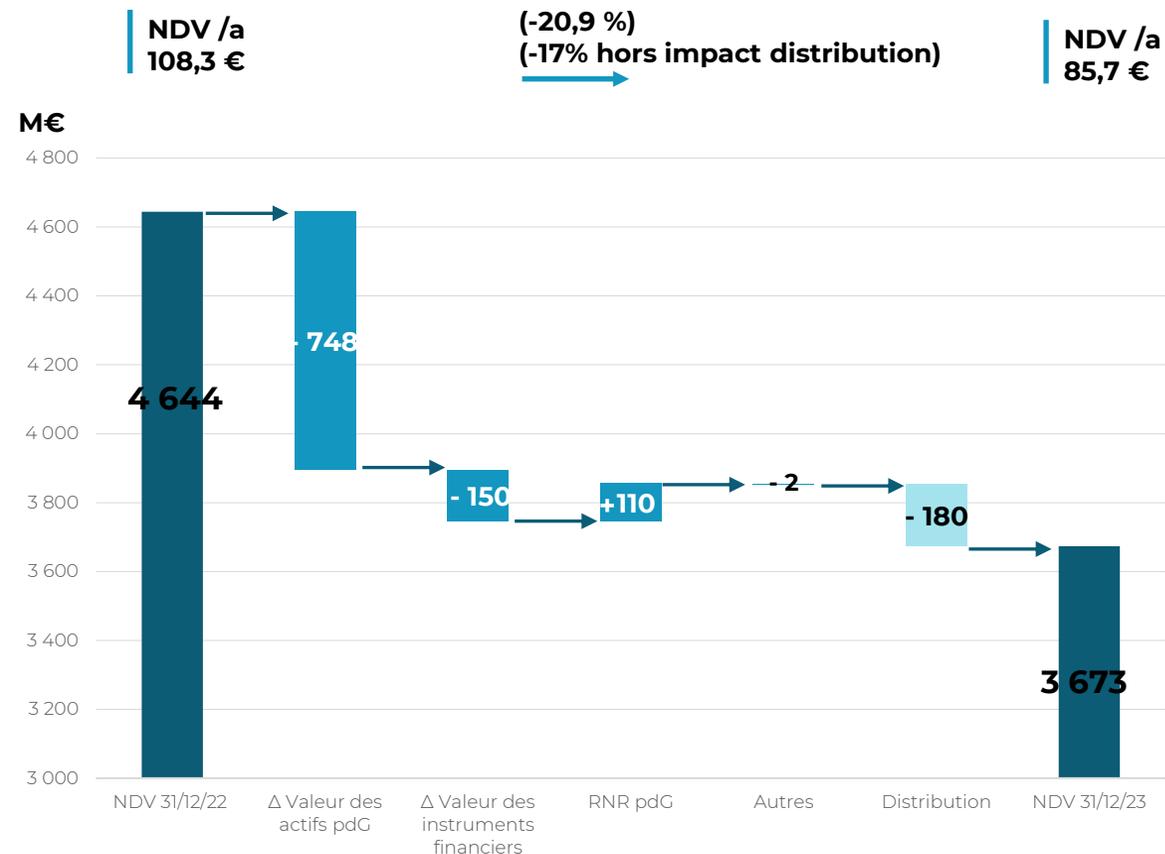
► **Aucune échéance de dette bancaire ou obligataire avant mai 2025**

Evolution EPRA NTA / NDV

EPRA NTA



EPRA NDV



EPRA NRV / NTA / NDV

| M€ | 31/12/2022 | 31/12/2023 | Variation |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres pdG | 4 379 | 3 540 | |
| Effet dilution autocontrôle et SO | 2 | 0 | |
| Plus values latentes / patrimoine | 35 | 34 | |
| Plus values latentes / incorporels | 4 | 4 | |
| Annulation JV instruments financiers | -15 | 6 | |
| Annulation impôts différés | 203 | 173 | |
| Droits de mutation | 496 | 416 | |
| EPRA NRV | 5 104 | 4 173 | -18,2% |
| / action | 119,1 € | 97,3 € | -18,3% |
| Annulation immobilisations incorporelles | -2 | -1 | |
| Annulation Plus values latentes / incorporels | -4 | -4 | |
| Ajustement Droits de mutation* | -496 | -416 | |
| EPRA NTA | 4 603 | 3 752 | -18,5% |
| / action | 107,4 € | 87,5 € | -18,5% |
| Immobilisations incorporelles | 2 | 1 | |
| JV instruments financiers | 15 | -6 | |
| JV dette taux fixe | 228 | 98 | |
| Impôts différés | -203 | -173 | |
| Annulation Droits de mutation | 0 | 0 | |
| EPRA NDV | 4 644 | 3 673 | -20,9% |
| / action | 108,3 € | 85,7 € | -20,9% |
| Nombre d'actions (en milliers) | 42 865 | 42 886 | |

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

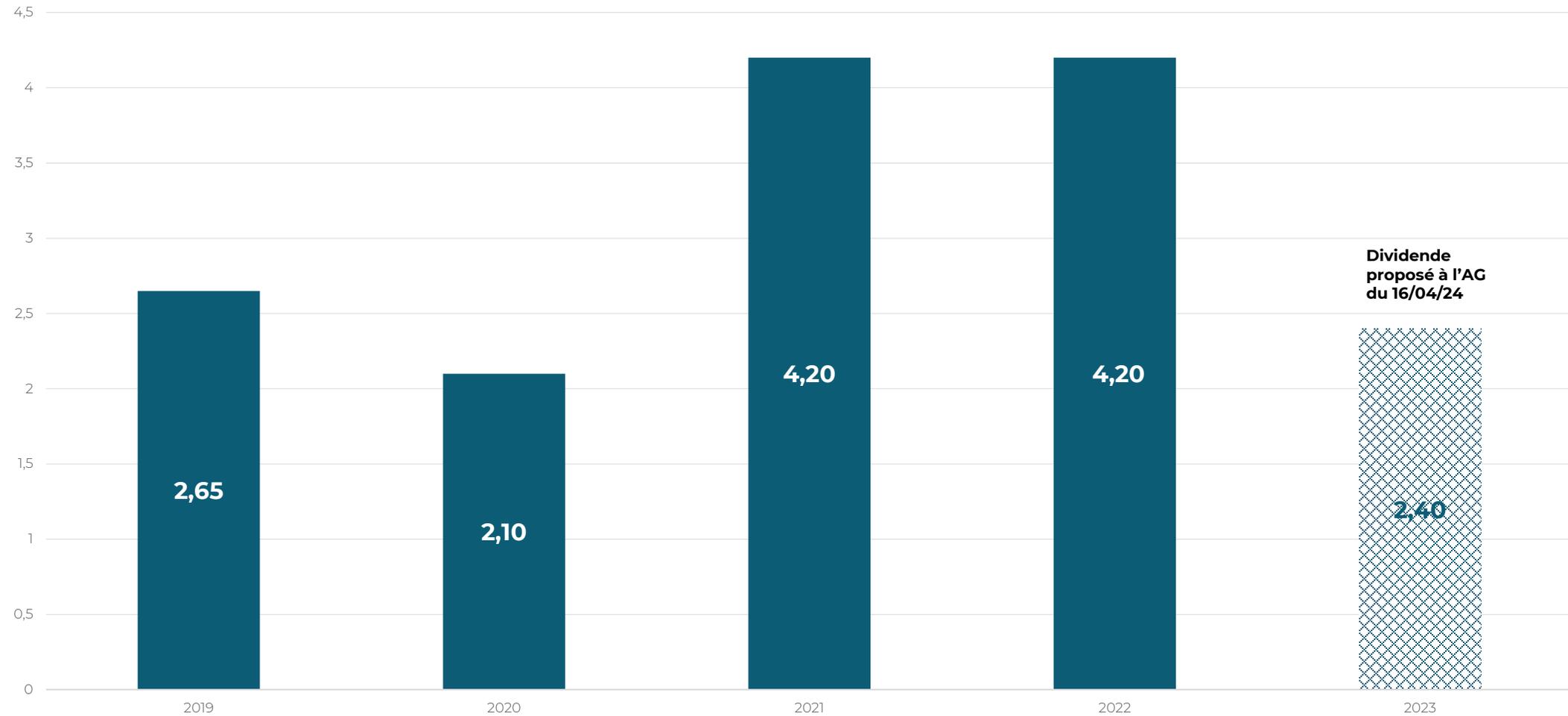
Chiffres clés

| | M€ | 2022 | 2023 | Variation |
|---|----|---------------|---------------|-----------|
| Loyers IFRS | | 204,5 | 234,4 | 14,6 % |
| Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val. | | 171,8 | 201,6 | 17,4 % |
| Résultat cessions et Var. Val. des immeubles | | 38,2 | -960,5 | n/a |
| Résultat net pdG | | 143,4 | -638,8 | n/a |
| Résultat net récurrent pdG (EPRA earnings) | | 108,0 | 109,9 | 1,7 % |
| <i>Nombre d'actions moyen (en milliers)</i> | | 42 865 | 42 882 | |
| Résultat net récurrent par action – pdG | | 2,52 € | 2,56 € | 1,7 % |

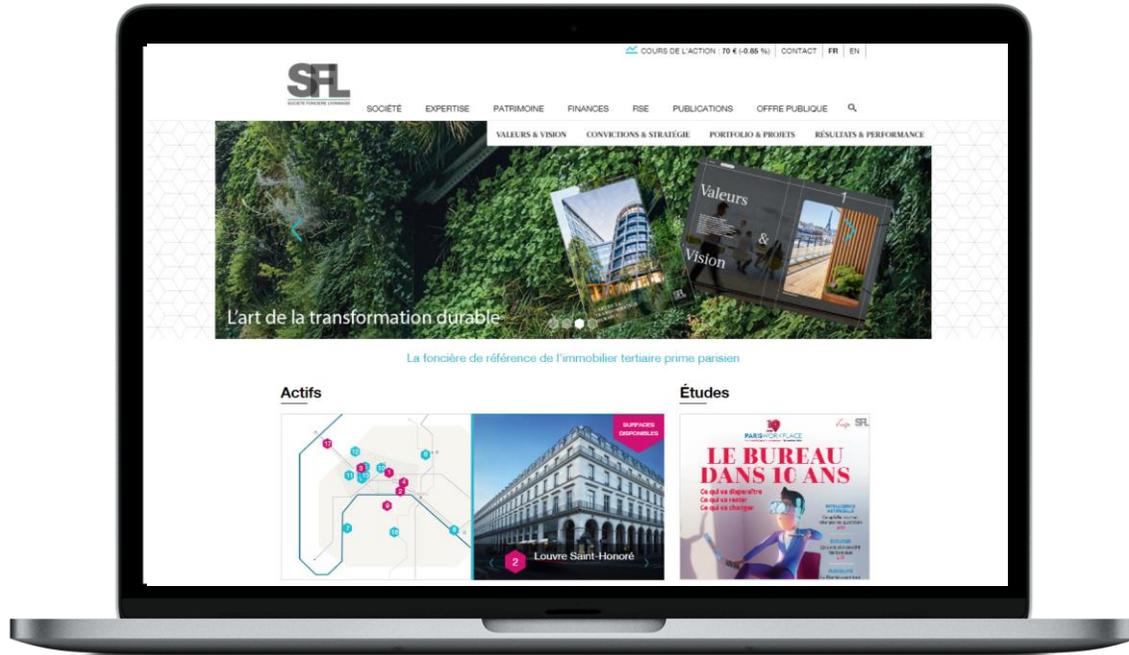
| | 31/12/22 | 31/12/23 | Variation |
|--|-----------------|-----------------|-----------|
| Capitaux propres pdG | 4 379 M€ | 3 540 M€ | - 19,2% |
| Valeur du patrimoine consolidé HD | 8 246 M€ | 7 332 M€ | - 11,1 % |
| EPRA NDV | 4 644 M€ | 3 673 M€ | - 20,9 % |
| / share | 108,3 € | 85,7 € | - 20,9 % |
| <i>Nombre d'actions (en milliers)</i> | 42 865 | 42 886 | |

Dividende par action

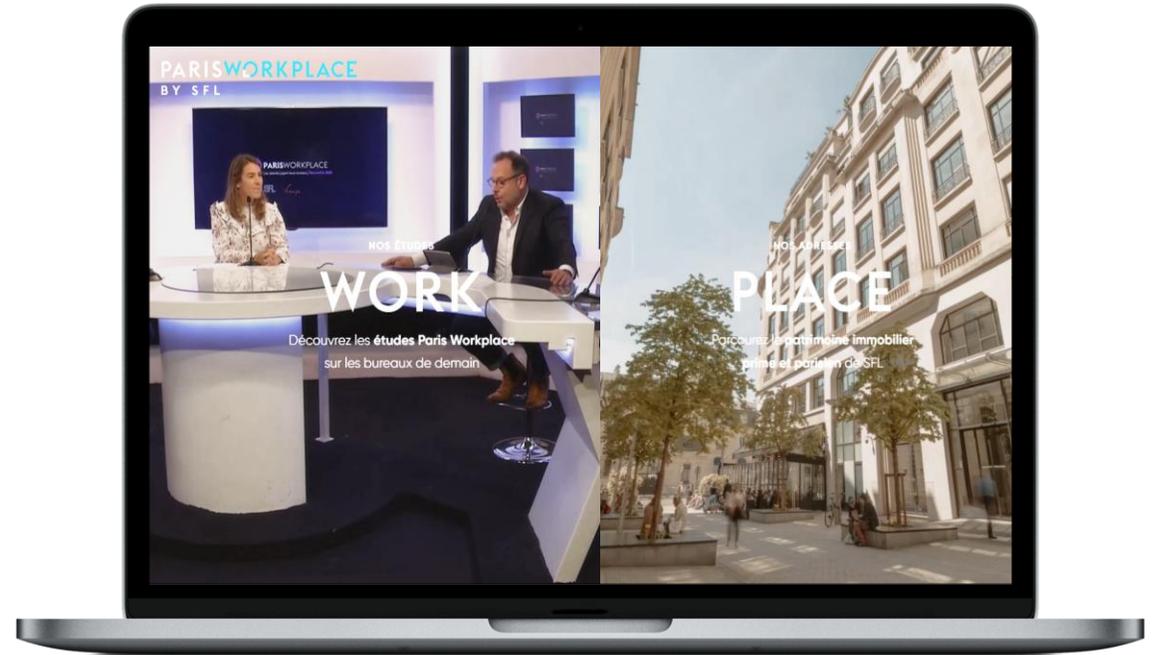
(en € / action)



Questions / Réponses



fonciere-lyonnaise.com



ParisWorkplace.fr





05.

Annexes

Indicateurs de performance EPRA



2023 vs 2022

| | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| EPRA Earnings / share | 108,0 M€ 2,52 € | 109,9 M€ 2,56 € |
| EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs) | 15,3 % | 12,7 % |
| EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs) | 14,2 % | 11,8 % |
| Nombre d'actions moyen (en milliers) | 42 865 | 42 882 |

| | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|
| EPRA NRV / share | 5 104 M€ 119,1 € | 4 173 M€ 97,3 € |
| EPRA NTA / share | 4 603 M€ 107,4 € | 3 752 M€ 87,5 € |
| EPRA NDV / share | 4 644 M€ 108,3 € | 3 673 M€ 85,7 € |
| EPRA Net Initial Yield | 2,4 % | 2,6 % |
| EPRA « topped-up » Net Initial Yield | 3,1 % | 3,8 % |
| EPRA Vacancy rate | 0,6 % | 0,2 % |
| Nombre d'actions (en milliers) | 42 865 | 42 886 |

| | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| LTV | | |
| 100%, including transfer costs | 27,6 % | 32,5 % |
| 100%, excluding transfer costs | 29,6 % | 34,6 % |
| EPRA LTV (including transfer costs) | | |
| 100% | 29,2 % | 34,3 % |
| Part du groupe | 33,8 % | 39,6 % |
| EPRA LTV (excluding transfer costs) | | |
| 100% | 31,2 % | 36,6 % |
| Part du groupe | 36,1 % | 42,2 % |

Patrimoine consolidé : 410 000 m²

| Paris | | Surface totale ⁽¹⁾ |
|--------------|------------------------|-------------------------------|
| 1 | Edouard VII | 54 600 m ² |
| 2 | Washington Plaza | 48 200 m ² |
| 3 | Louvre Saint-Honoré | 47 700 m ² |
| 4 | Pasteur | 39 600 m ² |
| 5 | #Cloud.paris | 35 000 m ² |
| 6 | Cézanne Saint-Honoré | 29 100 m ² |
| 7 | Biome | 25 000 m ² |
| 8 | Condorcet | 24 900 m ² |
| 9 | Scope | 22 700 m ² |
| 10 | 103 Grenelle | 18 900 m ² |
| 11 | 106 Haussmann | 13 400 m ² |
| 12 | 83 Marceau | 9 700 m ² |
| 13 | 131 Wagram | 9 200 m ² |
| 14 | 90 Champs-Elysées | 8 900 m ² |
| 15 | Galerie Champs-Elysées | 8 500 m ² |
| 16 | 92 Champs-Elysées | 7 700 m ² |
| TOTAL | | 403 100 m² |

| Croissant Ouest | | Surface totale ⁽¹⁾ |
|-----------------|--|-------------------------------|
| 17 | 176 Charles de Gaulle Neuilly-Sur-Seine | 6 900 m ² |
| TOTAL | | 6 900 m² |

- Paris QCA
- Paris autres
- Croissant Ouest

⁽¹⁾ Y compris infrastructure et hors parkings

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
- Communication

- Technique
- Développement
- Exploitation durable

- Asset Management
- Property Management
- Portfolio Management

- Systèmes d'Information
- ESG

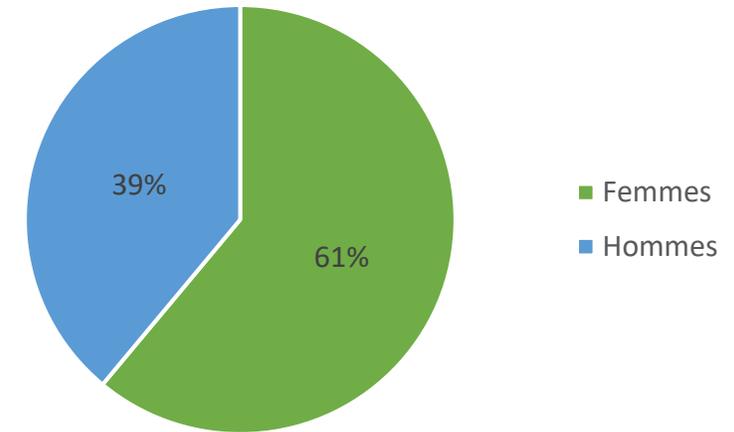
- Comptabilité
- Consolidation
- Contrôle de gestion
- Trésorerie / Financement

- Juridique
- Audit interne
- Services Généraux

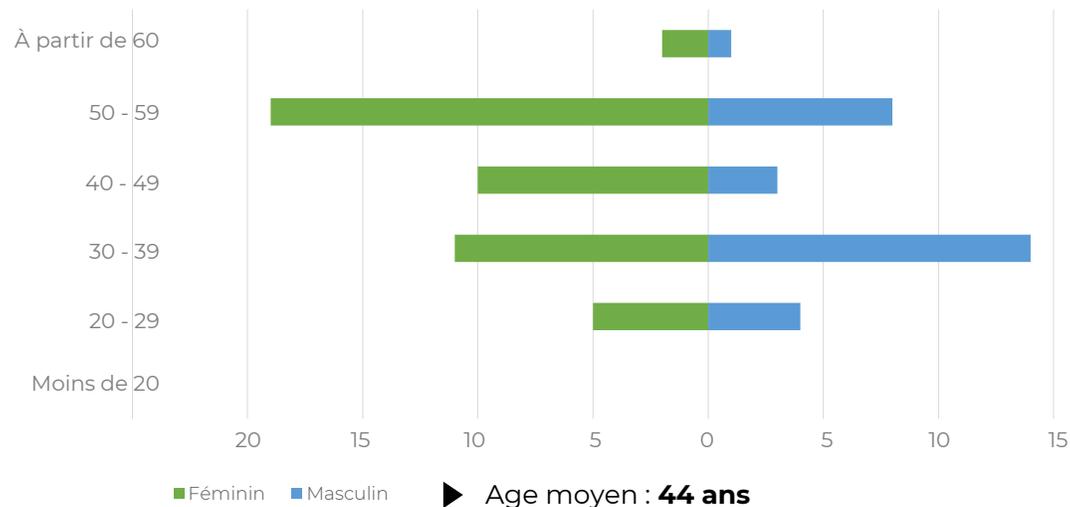
- Ressources Humaines

Ressources humaines

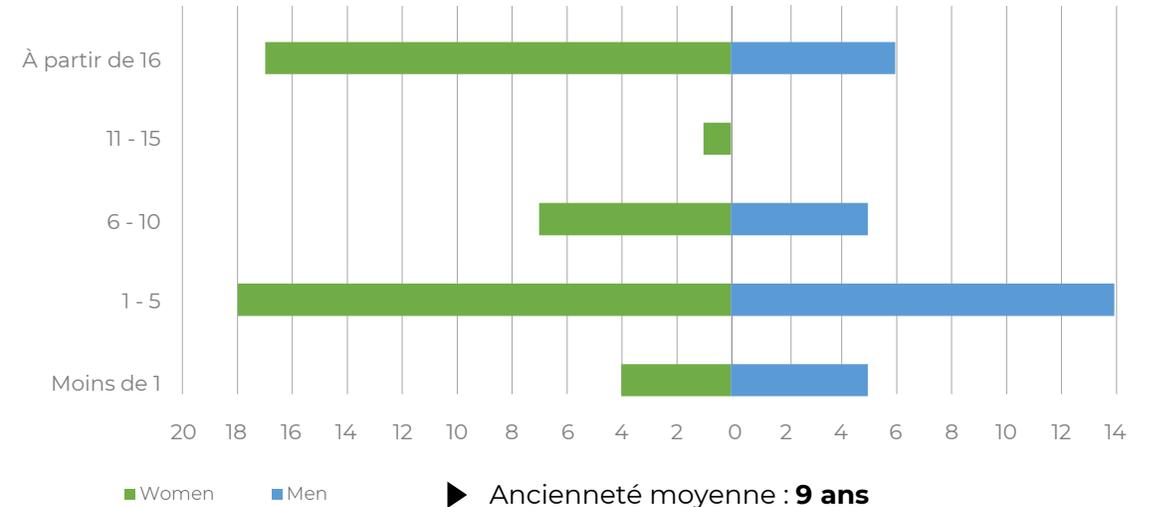
| Effectif | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|-----------------|------------|------------|
| Maîtrise | 15 | 18 |
| Cadres | 57 | 59 |
| Gardiens | 2 | 0 |
| Total | 74 | 77 |
| <i>Dont CDD</i> | 4 | 7 |



EFFECTIF⁽¹⁾ PAR TRANCHE D'ÂGE (présent au 31/12/2023)



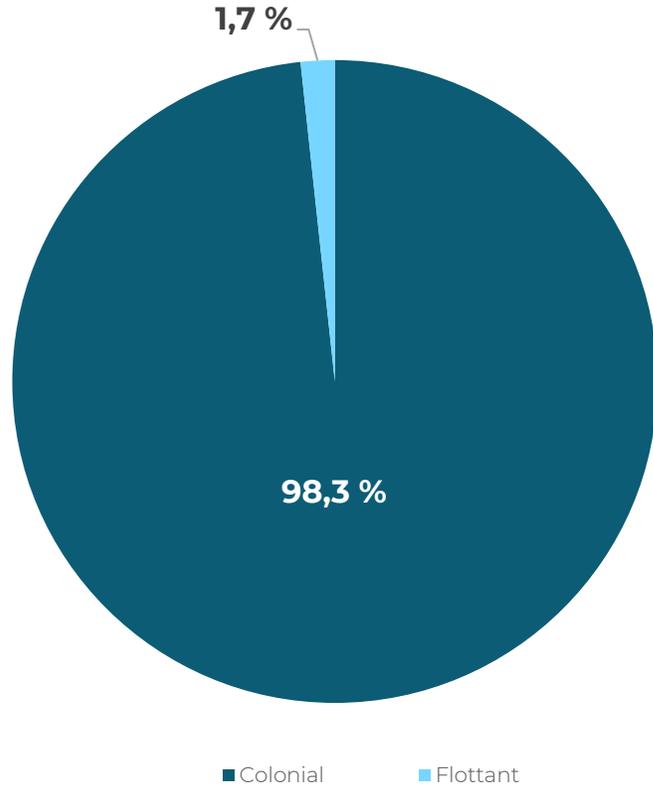
EFFECTIF⁽¹⁾ PAR ANCIENNETÉ (présent au 31/12/2023)



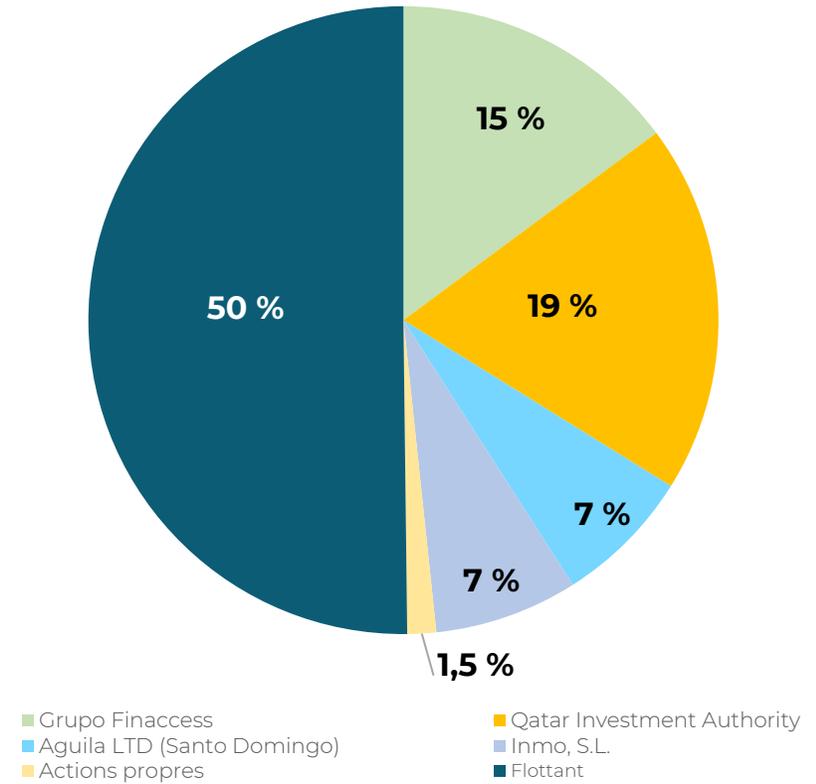
Actionnariat

au 31/12/23

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

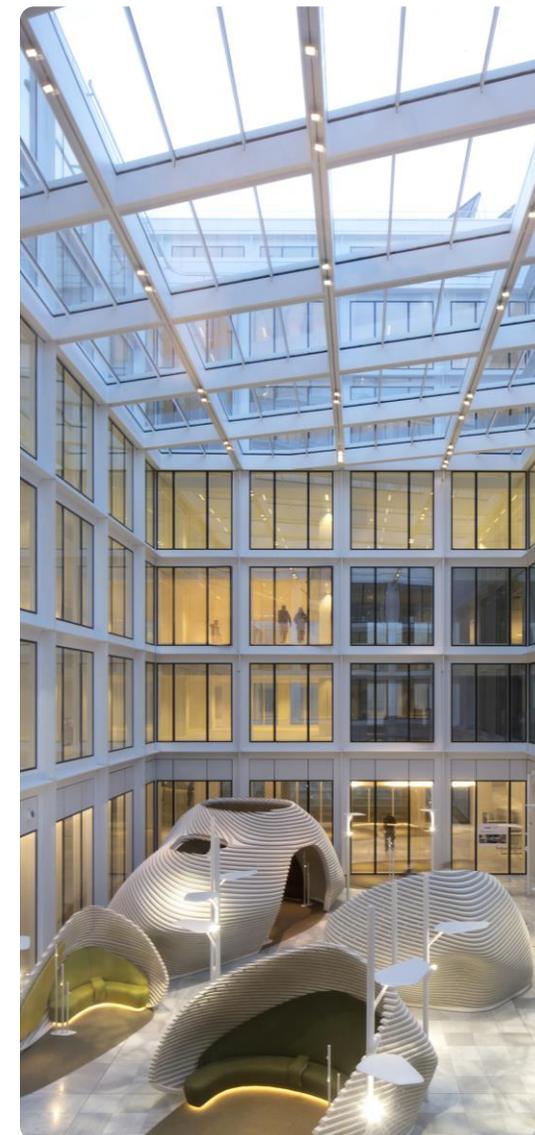
▶ COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

Pere VIÑOLAS SERRA (Président)

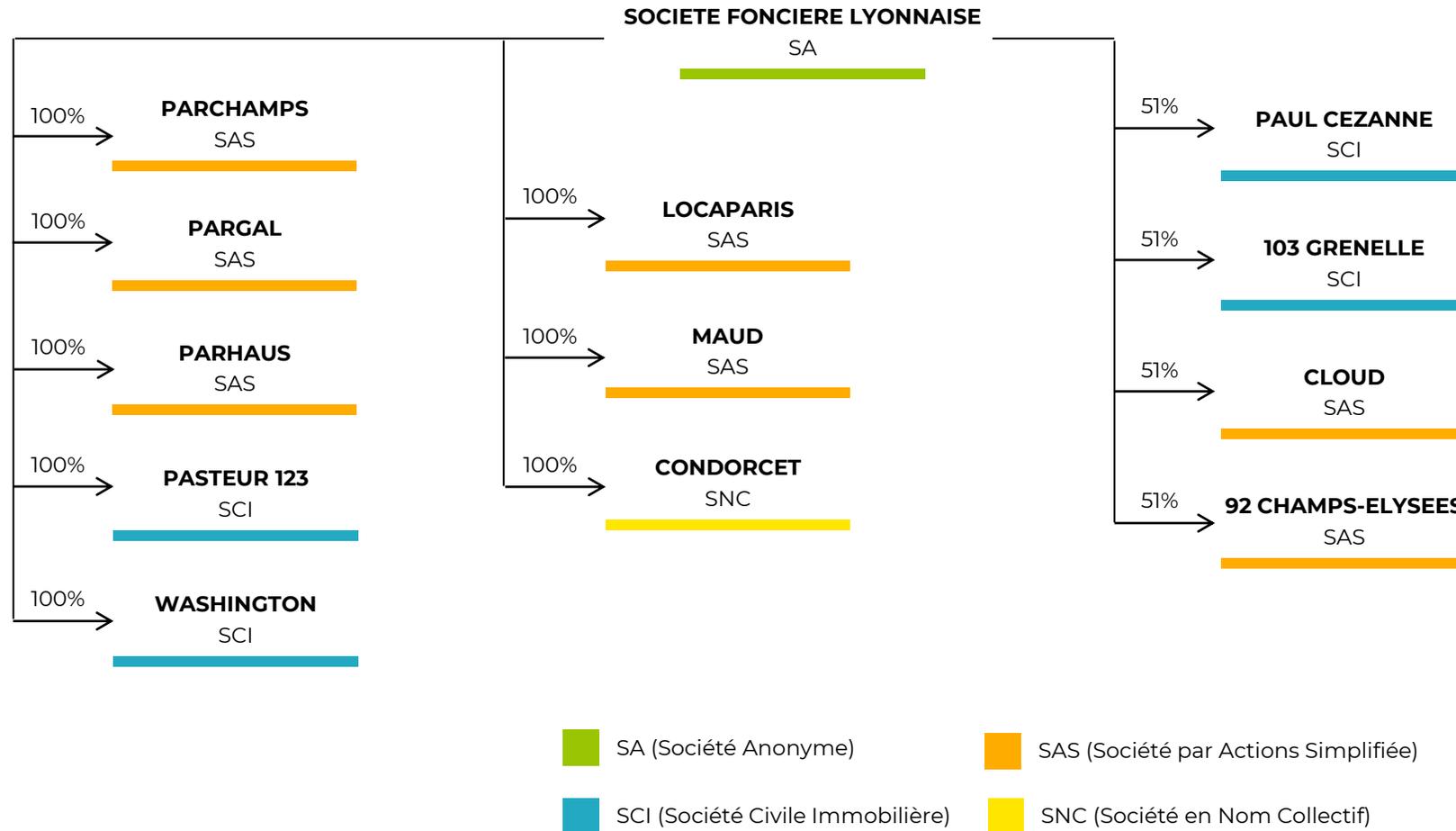
Juan José BRUGERA CLAVERO
Carmina GANYET I CIRERA

▶ COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA

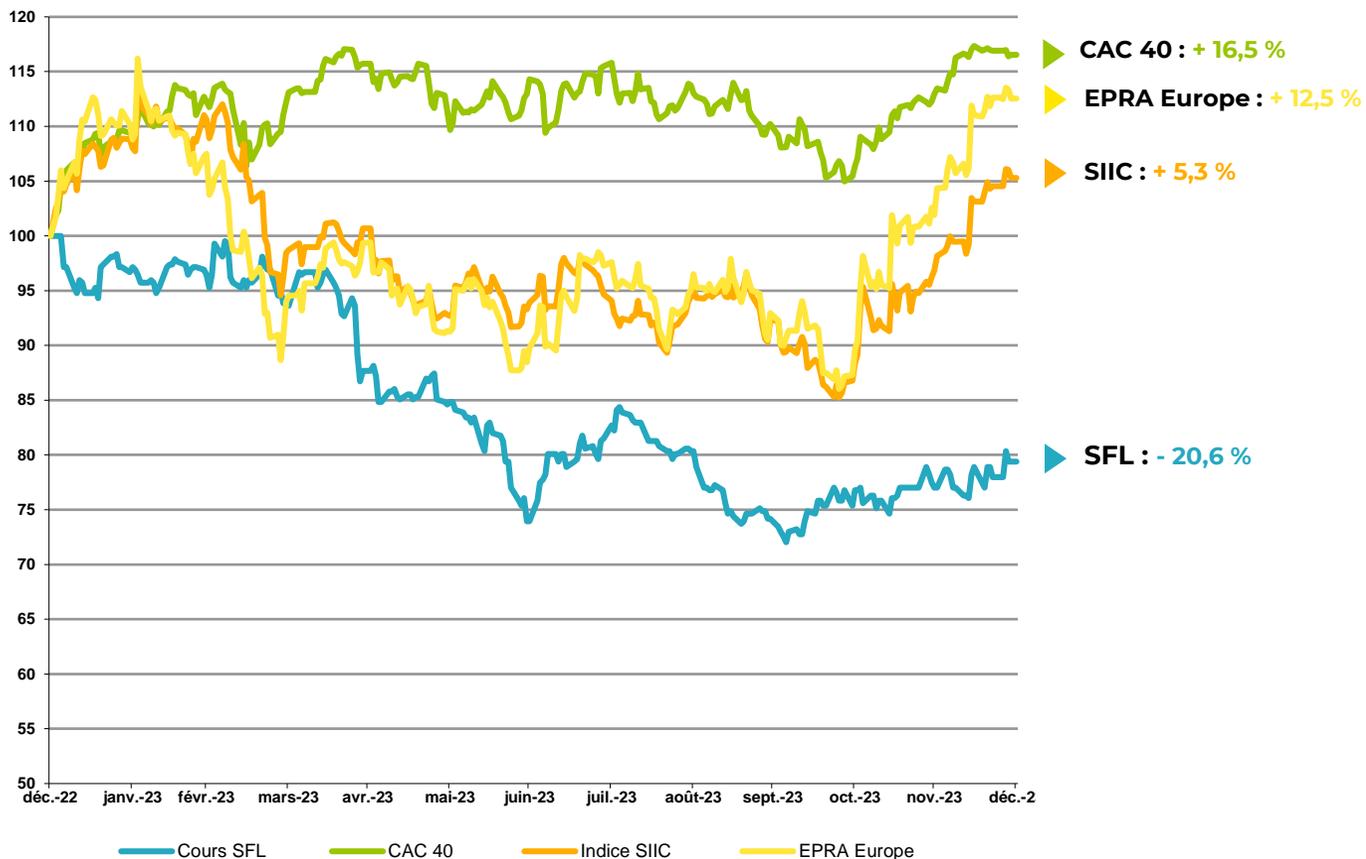


Organigramme juridique simplifié



Cours de l'action

PERFORMANCE BOURSIÈRE 2023 ⁽¹⁾



DONNÉES CLÉS 2023 ⁽¹⁾

42 886

Nombre d'actions au 30/12/23 (en milliers)

271

Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation

19 K€

Volume moyen des transactions par séance de cotation

84,40 €

Cours de clôture du 30/12/22

85,00 €

+ haut du semestre : le 4 janvier

60,40 €

+ bas de l'année : le 10 octobre

67,00 €

Cours de clôture du 31/12/23

⁽¹⁾ Base 100 : 31/12/22 ; données jusqu'au 31/12/23
Sources : Euronext/Epra

CAPEX (1)

| Réalisations (en M€) | 2022 | 2023 |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Restructurations | 74,8 | 26,9* |
| Autres travaux immobilisés | 38,2 | 33,1 |
| Total | 113,0 | 60,0 |

* Dont : Louvre Saint-Honoré : 15,8 M€ ; Scope (ex Rives de Seine) : 11,1 M€.

(1) hors capitalisation des frais financiers et autres charges, et hors capex Corporate

MERCI

