



Paris, le 23 juillet 2024

SFL – Résultats au 30 juin 2024

| |
|--|
| <p>Résultat Net Récurrent par action pdG : 1,40 € (+12,9 %) Valeur du Patrimoine (hors droits) : 7 406 M€ (+1,0 % sur 6 mois à périmètre constant) Taux d'occupation : 99,8 % (dont 100% de taux d'occupation pour les bureaux) EPRA NTA : 85,0 € par action</p> |
|--|

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), réuni le 23 juillet 2024 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 30 juin 2024.

Ces comptes présentent une nette progression des résultats opérationnels, une stabilisation de la valeur du patrimoine et un résultat net récurrent en hausse significative. Le taux d'occupation se maintient à un niveau exceptionnel de 99,8 % avec de nouvelles signatures sur le 1^{er} semestre affichant des niveaux de loyer toujours plus élevés, illustrant l'attrait des bureaux prime parisiens et la pertinence du business model de SFL.

« Nous sommes dans un moment de marché très intéressant, où nous voyons la stabilisation de nos valeurs d'expertise après 18 mois de baisse consécutive, et la progression de nos revenus locatifs. Ces bonnes performances, dans un contexte toujours très incertain, peuvent s'expliquer par quelques éléments différenciants : la rigueur de notre société dans le choix de ses investissements, l'exigence mise dans chacun de nos projets, notamment pour viser les meilleurs standards techniques et environnementaux, et enfin notre envie de toujours mieux satisfaire nos clients et leurs salariés.

SFL fêtera cette année ses 145 ans : cette longévité assez remarquable nous oblige à adapter nos produits aux tendances et aux attentes des salariés franciliens et à toujours nous interroger. C'est, selon moi, l'illustration de notre héritage de bâtisseur, mais aussi notre volonté de nous inscrire dans un monde qui évolue de plus en plus vite sur un segment que nous affectionnons particulièrement, le prime parisien.» explique Dimitri Boulte, Directeur Général de SFL.

Les procédures relatives à l'examen limité des comptes sont effectuées et les commissaires aux comptes ont émis un rapport sans réserve ni observation sur l'information semestrielle.



Données consolidées (M€)

| | S1 2023 | S1 2024 | Variation |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Revenus * | 111,4 | 127,0 | +14,0 % |
| Revenus locatifs | 111,4 | 121,6 | +9,2 % |
| Résultat opérationnel retraité ** | 97,2 | 109,8 | +12,9 % |
| Résultat net part du Groupe | -177,5 | 76,7 | na |
| Résultat net récurrent part du Groupe EPRA | 53,2 | 60,1 | +13,0 % |
| par action | 1,24 € | 1,40 € | +12,9 % |

* tenant compte d'une reprise de créance de loyer de 5,4 M€ au premier semestre 2024

** (hors cessions et var. valeur des immeubles)

| | 31/12/2023 | 30/06/2024 | Variation |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Capitaux propres part du Groupe | 3 540 | 3 527 | -0,4 % |
| Valeur patrimoine consolidé hors droits | 7 332 | 7 406 | +1,0 % |
| Valeur patrimoine consolidé droits inclus | 7 817 | 7 899 | +1,0 % |
| EPRA NTA | 3 752 | 3 649 | -2,7 % |
| par action | 87,5 € | 85,0 € | -2,9 % |
| EPRA NDV | 3 673 | 3 673 | 0,0 % |
| par action | 85,7 € | 85,5 € | -0,2 % |

Revenus en forte progression dans un environnement encore incertain

Revenus locatifs à +7,4% de progression à périmètre constant

Les revenus s'établissent à 127 M€ au premier semestre 2024, dont 121,6 M€ de revenus locatifs et une reprise de créance de loyer d'un montant de 5,4 M€.

Ces revenus locatifs affichent une forte progression de +10,2 M€ (+9,2 %) par rapport au premier semestre 2023. Ils se décomposent comme suit :

- A périmètre constant (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers progressent de 8,1 M€ (+7,4 %), du fait notamment, outre l'indexation (+4,6 M€), de nouvelles commercialisations intervenues en 2023 et 2024 (baux signés avec des locataires historiques, tels que Infravia, Havea ou Fast Retailing, ou de nouveaux clients comme une société leader dans le secteur du luxe et Brunswick. En particulier, les immeubles du Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et #cloud.paris affichent une augmentation significative de leurs revenus.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées affichent une progression de +10,1 M€, en raison notamment d'un premier semestre plein à la suite de la livraison en juillet 2023 des travaux bailleurs dans l'immeuble Louvre Saint-Honoré à la Fondation Cartier (+7,8 M€). L'ouverture du magasin flagship d'Adidas sur les Champs-Élysées contribue en outre significativement à la progression des revenus locatifs (+3,3 M€).



- La signature d'un protocole de départ par anticipation d'un locataire entraîne au premier semestre l'annulation d'une créance de loyer IFRS, ainsi que la constatation d'une indemnité de départ, compensés en partie par une reprise de provision. L'impact est une baisse de -1,9 M€.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 109,8 M€ au premier semestre 2024 contre 97,2 M€ au premier semestre 2023, en forte progression de +12,9 %.

Stabilisation de la valeur du patrimoine dans un contexte de grande incertitude persistant

L'évaluation au 30 juin 2024 du patrimoine de la Société à dire d'expert est en hausse de 1,0 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2023. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un gain de 27,4 M€ au 1^{er} semestre 2024, contre une perte de 327,8 M€ au 1^{er} semestre 2023.

La stabilisation des valeurs d'expertise reflète l'indexation des loyers et la forte progression des valeurs locatives dans Paris sur les meilleurs actifs. Le taux d'actualisation se comprime (de 2 bips en moyenne), alors que le taux de sortie moyen reste à la hausse (3 bips en moyenne).

Résultat net en hausse malgré un contexte de hausse des charges financières

Les charges financières nettes s'élèvent à 28,3 M€ au 30 juin 2024 contre 26,1 M€ au 30 juin 2023, en hausse de 2,2 M€. Hors éléments non récurrents, la hausse est de 4,7 M€, les charges financières récurrentes étant impactées essentiellement par la hausse des taux, accentuée également par la hausse du volume de financement.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 60,1 M€ au 30 juin 2024 contre 53,2 M€ au 30 juin 2023.

Par action, ils s'élèvent respectivement à 1,4 €/a et 1,24 €/a, soit une hausse de 12,9 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2024 s'élève à +76,7 M€ contre -177,5 M€ au 30 juin 2023.

Taux d'occupation maintenu à un plus haut historique de 99,8 %

Le positionnement stratégique de SFL permet de bénéficier à plein de la dynamique locative très positive sur le marché parisien et notamment de l'augmentation des VLM. Le taux d'occupation physique se maintient au niveau record de 99,8% au 30 juin 2024 (99,7 % au 31 décembre 2023). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,2 % (sans changement sur le 31 décembre 2023).

SFL a commercialisé environ 12 000 m² durant le premier semestre, dont 11 300 m² de bureaux, principalement auprès de nouveaux locataires.



Cette activité locative soutenue est concentrée notamment sur les actifs suivants :

- #cloud.paris, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 3 500 m² avec une société internationale de gestion de placement ;
- Cézanne Saint Honoré, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 2 700 m² avec un cabinet d'avocats international ;
- Edouard VII, avec la signature d'un nouveau bail de 6 ans ferme avec Brunswick pour 1 230 m² ;
- 103 Grenelle, avec la signature d'un nouveau bail de 10 ans ferme avec Beau de Loménie pour 1 315 m² ;
- enfin, les actifs Washington Plaza, et 176 Charles de Gaulle pour le solde ;
- et près de 500 m² de baux habitations et 200 m² de commerces.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en nette progression à 998 €/m² et le loyer économique à 883 €/m², pour une durée ferme moyenne de 8,7 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Pipeline très maîtrisé offrant un gisement de 31,4 M€ annuel

Au 30 juin 2024, les surfaces en développement représentent 10 % du patrimoine du Groupe. Parmi elles, l'immeuble de bureaux Scope (anciennement Rives de Seine) situé Quai de la Rapée à Paris (environ 23 000 m²). Les travaux de curage et désamiantage sont maintenant terminés. Le marché de travaux avec l'entreprise générale a été signé le 17 juin, pour une livraison toujours prévue mi-2026.

Les travaux immobilisés réalisés au cours du premier semestre 2024 s'élèvent à 27,5 M€ ; outre ce projet, qui totalise 6,3 M€, le solde des travaux porte sur des rénovations de plateaux, notamment dans l'immeuble Edouard VII.

Absence d'acquisitions /cessions

Il n'y a eu ni acquisition ni cession au cours du semestre.

Financement discipliné et résolulement « green »

SFL a renouvelé sa ligne de financement bilatérale de 100 M€ auprès de BNP Paribas incluant maintenant un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de 3 objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions carbone, de certification des actifs, et de rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Cette ligne, d'une maturité de cinq ans (plus deux options d'extension d'un an chacune), se substitue à la ligne existante.

L'extension d'un an de la maturité du Term Loan de 300 M€ et de la ligne RCF de 835 M€, porte la maturité moyenne de la dette à 3,6 ans.



L'endettement net de la Société atteint 2 688 M€ au 30 juin 2024 contre 2 539 M€ au 31 décembre 2023, soit un ratio d'endettement de 34,0 % de la valeur d'expertise du patrimoine droits inclus. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 2,1 % et le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) quant à lui s'établit à 3,5x à fin juin 2024.

Au 30 juin 2024, SFL bénéficie par ailleurs de 1 570 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

Actif Net Réévalué EPRA globalement stable en tenant compte d'une distribution de 2,40 €/action

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 406 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2024, en progression de 1,0 % par rapport au 31 décembre 2023 (7 332 M€).

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8 % au 30 juin 2024, stable sur 6 mois (3,8 % au 31 décembre 2023).

Au 30 juin 2024, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de à 85,0 €/action (3 649 M€, soit -2,9 % sur six mois) et l'EPRA NDV de 85,5 €/action (3 673 M€, stable sur six mois), après avoir servi un dividende de 2,40 €/action en avril 2024.

Enfin, la société Pargal SAS a opté au régime SIIC durant le semestre, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024. L'impact de cette option sur l'EPRA NTA et NDV est respectivement de -48,1 M€ et +21,1 M€.

Synthèse des Indicateurs EPRA :

| | S1 2023 | S1 2024 |
|---|----------------|----------------|
| EPRA Earnings (M€) | 53,2 | 60,1 |
| <i>/ share</i> | <i>1,24 €</i> | <i>1,40 €</i> |
| EPRA Cost Ratio (including vacancy costs) | 13,7 % | 12,0 % |
| EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs) | 12,7 % | 11,5 % |

| | 31/12/2023 | 30/06/2024 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| EPRA NRV (M€) | 4 173 | 4 076 |
| <i>/ share</i> | <i>97,3 €</i> | <i>94,9 €</i> |
| EPRA NTA (M€) | 3 752 | 3 649 |
| <i>/ share</i> | <i>87,5 €</i> | <i>85,0 €</i> |
| EPRA NDV (M€) | 3 673 | 3 673 |
| <i>/ share</i> | <i>85,7 €</i> | <i>85,5 €</i> |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) | 2,6 % | 2,5 % |
| EPRA « Topped -up » NIY | 3,8 % | 3,8 % |
| EPRA Vacancy Rate | 0,2 % | 0,2 % |



| | 31/12/2023 | 30/06/2024 |
|--|---------------|---------------|
| LTV | 32,5 % | 34,0 % |
| <i>100%, including transfer costs</i> | | |
| EPRA LTV (including transfer costs) | | |
| 100% | 34,3 % | 35,5 % |
| Part du groupe | 39,6 % | 41,0 % |
| EPRA LTV (excluding transfer costs) | | |
| 100% | 36,6 % | 37,9 % |
| Part du groupe | 42,2 % | 43,6 % |

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

| en M€ | S1 2023 | S1 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat net - part du Groupe | -177,5 | 76,7 |
| Déduction : | | |
| Variation de valeur des immeubles de placement | 327,8 | -27,4 |
| Résultat des cessions | 0,2 | 0,0 |
| Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés | 0,6 | -1,8 |
| Impôts associés aux postes ci-dessus | -12,0 | -4,8 |
| Impôts liés à l'exercice d'option au régime SIIC | 0 | -21,1 |
| Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus | -85,9 | 38,5 |
| Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA | 53,2 | 60,1 |
| <i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i> | <i>42 879</i> | <i>42 918</i> |
| EPRA Earnings / share | 1,24 € | 1,40 € |



IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

| en M€ | 31/12/2023 | 30/06/2024 |
|---|--------------|--------------|
| Capitaux propres - part du Groupe | 3 540 | 3 527 |
| Actions d'autocontrôle | 0 | 0 |
| Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation | 34 | 34 |
| Plus-values latentes / Incorporels | 4 | 4 |
| Annulation Juste Valeur Instruments financiers | 6 | -7 |
| Annulation Impôts différés | 173 | 97 |
| Droits de mutation | 416 | 421 |
| EPRA NRV Net Reinstatement Value | 4 173 | 4 076 |
| Annulation immobilisations incorporelles | -1 | -2 |
| Annulation Plus-values latentes / Incorporels | -4 | -4 |
| Ajustement Droits de mutation * | -416 | -421 |
| EPRA NTA Net Tangible Assets | 3 752 | 3 649 |
| Immobilisations incorporelles | 1 | 2 |
| Juste Valeur Instruments financiers | -6 | 7 |
| Juste Valeur Dette à taux fixe | 98 | 112 |
| Impôts différés | -173 | -97 |
| EPRA NDV Net Disposal Value | 3 673 | 3 673 |

* les droits de mutation sont pris en compte pour leur valeur IFRS (soit 0).

IAP Endettement Financier Net :

| en M€ | 31/12/2023 | 30/06/2024 |
|---|--------------|--------------|
| Emprunts et dérivés passif - Non courant | 1 983 | 1 480 |
| Emprunts et concours bancaires - Courant | 644 | 1 217 |
| Endettement financier au bilan | 2 628 | 2 697 |
| Déduction : | | |
| Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts | 8 | 23 |
| Trésorerie et équivalents | -97 | -33 |
| Endettement financier net | 2 539 | 2 688 |

Plus d'information sur www.fonciere-lyonnaise.com/publications/resultats

A propos de SFL

Référente sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 7,4 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