



Paris, le 18 février 2025

SFL – Résultats annuels 2024

Résultat Net Récurrent part du Groupe : 119,2 M€ (+8,4 %)
Valeur du Patrimoine (hors droits) : 7 571 M€ (+3,3 % à périmètre constant)
Taux d'occupation physique : 99,4 % (dont 100 % de taux d'occupation pour les bureaux)
EPRA NTA stable sur un an : 88,0 € / action
Un dividende proposé de 2,85 € / action

« Dans un marché immobilier tertiaire qui traverse un point bas historique en termes de volume d'investissement, et doit faire face à une transformation profonde de la demande des entreprises, les résultats de SFL font exception. La rigueur de la stratégie de recentrage sur Paris, l'ambition des derniers projets de développement, ainsi que les perspectives des projets futurs (Scope, Condorcet) permettent d'afficher un profil résilient et prometteur en termes de création de valeur. La structure du bilan laisse également une marge de manœuvre certaine pour aller chercher les opportunités que le marché devrait offrir en 2025. » indique Aude Grant, Directeur Général de SFL.

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 18 février 2025 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 31 décembre 2024.

Ces comptes présentent une nouvelle progression des résultats opérationnels et du résultat net récurrent, ainsi qu'un taux d'occupation à 99,4 %. Cette performance illustre la polarisation du marché locatif parisien au sein de l'Ile de France, et la capacité de SFL à proposer des solutions immobilières en ligne avec les exigences des entreprises de premier plan. La valeur du patrimoine est en hausse de +3,3 % sur l'exercice.

Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

Données consolidées (M€)

	2023	2024	Variation
Revenus*	234,4	254,2	+8,5 %
Revenus locatifs	234,4	248,8	+6,1 %
Résultat opérationnel retraité**	201,6	217,8	+8,0 %
Résultat net part du Groupe	-638,8	206,9	
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	109,9	119,2	+8,4 %
par action	2,56 €	2,78 €	+8,3 %

* inclus en 2024 une reprise de provision pour dépréciation de créance de 5,4M€

** hors cessions et variation de la valeur des immeubles



	31/12/2023	31/12/2024	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 540	3 642	+2,9 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 332	7 571	+3,3 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 817	8 075	+3,3 %
EPRA NTA	3 752	3 779	+0,7 %
par action	87,5 €	88,0 €	+0,6 %
EPRA NDV	3 673	3 739	+1,8 %
par action	85,7 €	87,0 €	+1,6 %

Un positionnement très prime qui permet d'afficher des résultats opérationnels en hausse en 2024

Le positionnement stratégique de SFL lui permet de bénéficier à plein de la dynamique locative très positive sur le marché parisien, notamment de l'augmentation des valeurs locatives de marché (VLM). Le taux d'occupation physique sur le patrimoine en exploitation se maintient à un niveau record de 99,4 % au 31 décembre 2024 (99,7 % au 31 décembre 2023). A noter, l'intégralité des surfaces de bureaux du patrimoine en exploitation est louée au 31 décembre 2024. La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,5 % (contre 0,2 % au 31 décembre 2023).

SFL a commercialisé plus de 21 000 m² en 2024, dont 20 000 m² de surfaces bureaux, principalement auprès de nouveaux locataires (14 transactions). Parmi elles, environ 4 000 m² ont fait l'objet de renégociation avec des clients existants du patrimoine, parfois en anticipation des échéances contractuelles afin de capter de façon anticipée les gisements de loyer.

La plupart des transactions a été réalisée sur des petites et moyennes surfaces, parmi lesquelles :

- #Cloud.paris : signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 3 400 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 ;
- Louvre Saint-Honoré : signature d'un renouvellement pour 6 ans ferme avec le Groupement des Cartes Bancaires pour 2 300 m².

Le loyer facial moyen bureau des nouvelles commercialisations ressort en nette progression à 962 €/m² et le loyer économique moyen à 846 €/m² (constituant un nouveau plus haut historique), pour une durée ferme moyenne de 7,8 ans.



Des valeurs d'expertise en légère hausse, reflets de l'activité locative du portefeuille et de la stabilisation des taux financiers

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 571 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2024, en progression de +3,3 % par rapport au 31 décembre 2023 (7 332 M€). Aucune cession ou acquisition n'a été réalisée en 2024.

La hausse des valeurs d'expertise reflète l'indexation des loyers et la progression des valeurs locatives dans Paris sur les meilleurs actifs. Les taux d'actualisation et les taux de sortie se compressent très légèrement, respectivement de -11 bps et -4 bps en moyenne.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8 % au 31 décembre 2024, stable sur 12 mois (3,8 % au 31 décembre 2023). Le rendement locatif potentiel ressort à 4,1 % au 31 décembre 2024 contre 3,9 % au 31 décembre 2023.

Une performance extra-financière exemplaire ancrée dans notre stratégie

SFL a continué de se distinguer par ses engagements en matière de développement durable, comme en témoigne son classement parmi les leaders européens dans le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

En 2024 SFL s'est classée parmi les 10 % des participants les mieux notés dans la catégorie « Europe / Listed compartment » avec des scores remarquables de 92/100 pour le benchmark « Standing Investments » et 97/100 pour le benchmark « Development ».

L'obtention du rating « 5 stars », pour la douzième année consécutive, souligne la régularité de la performance de SFL, confirmant son positionnement de référence dans le secteur.

Des perspectives attractives avec un gisement de revenus additionnels de 65,8 M€ annuels

Au 31 décembre 2024, le potentiel total de revenus locatifs additionnels (surfaces vacantes, un travaux et réversion sur les surfaces louées) est d'environ 65,8 M€.

Les surfaces actuellement en travaux représentent 14 % du patrimoine du Groupe et sont principalement constituées des projets suivants :

Rénovation de l'immeuble Haussmann Saint-Augustin (environ 12 600 m²). A la suite du départ de WeWork le 30 juin 2024, des travaux ont été engagés afin d'améliorer le standing des espaces de services et la fonctionnalité des plateaux de bureau. La livraison est prévue en juin 2025.

Restructuration de l'immeuble de bureaux Scope situé quai de la Râpée à Paris (environ 22 700 m²). L'actif fait l'objet d'une restructuration complète depuis le départ de son locataire en septembre 2022. Les travaux de curage et de désamiantage ont été réceptionnés en mai 2024. Les travaux de restructuration ont démarré en août 2024 et la livraison est prévue à l'été 2026.



Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2024 s'élèvent à 93,2 M€ ; outre ces deux projets, qui ont totalisé 25,2 M€ en 2024, ils portent sur des rénovations de plateaux et parties communes notamment dans les immeubles Washington Plaza, Louvre Saint-Honoré et Edouard VII.

Une structure de bilan en adéquation avec la visibilité long terme de ses cash flows

SFL a poursuivi l'adaptation de son bilan en anticipation d'échéances de remboursement à venir, tout en tirant partie des relations avec son actionnaire principal, avec les opérations suivantes :

- En juin 2024, renouvellement de la ligne de crédit bilatérale de 100 M€ signée avec BNP Paribas pour 5 ans (avec deux possibilités d'extension d'un an). Le contrat inclut un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois critères de développement durable.
- En juillet 2024, prolongation du crédit syndiqué à terme de 300 M€ mis en place en décembre 2022, d'une année supplémentaire, jusqu'en décembre 2029 et du RCF de 835M€ mise en place en juin 2023 jusqu'en juin 2029
- En novembre 2024, mise en place d'un prêt d'actionnaire long terme de 500 M€ avec Immobiliaria Colonial afin de couvrir l'échéance obligataire de mai 2025 d'un même montant.

Cette nouvelle ligne n'est pas tirée au 31 décembre 2024. Elle vient s'ajouter au prêt d'actionnaire court terme de 600 M€ mis en place en 2023 et tiré à hauteur de 562 M€ au 31 décembre 2024.

L'endettement net de la Société atteint 2 660 M€ au 31 décembre 2024 contre 2 539 M€ au 31 décembre 2023, soit un ratio d'endettement de 32,9 % de la valeur d'expertise du patrimoine droits inclus (EPRA LTV (hors droits/ Part du Groupe) de 43,3 %). A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 2,0 % et le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) s'établit à 3,5x. La maturité moyenne de la dette est de 3,3 ans.

Au 31 décembre 2024, SFL bénéficie par ailleurs de 1 570 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

Des revenus en forte progression : une performance dans l'environnement économique incertain de 2024

Revenus locatifs : +6,1 % de progression sur un an, avec +7,1 % à périmètre constant

Les revenus s'établissent à 254,2 M€ en 2024, dont 248,8 M€ de revenus locatifs et une reprise de provision pour dépréciation de créance de 5,4 M€.

Les **revenus locatifs** sont en hausse de +6,1 % sur un an (+14,4 M€) et se décomposent comme suit :

- 1) **A périmètre constant** (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite des variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), **les loyers progressent de 15,9 M€ (+7,1 %)**.



Cette hausse reflète notamment :

- l'indexation sur la période (impact positif de 9,7 M€) ;
- les baux signés en 2023 et 2024 avec de nouveaux clients comme une société leader dans le secteur du luxe dans l'immeuble du #Cloud.Paris sur les surfaces libérées par Exane ;
- l'amélioration des loyers économiques des nouvelles signatures de l'exercice.

Les immeubles Cézanne Saint-Honoré et #Cloud.Paris continuent d'afficher des progressions de loyers à deux chiffres de leurs revenus par rapport à l'exercice 2023.

2) **Les revenus des surfaces en développement** apportent une contribution additionnelle de +2,7 M€ qui se décompose ainsi :

- **Une hausse de +13,6 M€** suite à la livraison des travaux bailleurs dans l'immeuble Louvre Saint-Honoré à la Fondation Cartier en juillet 2023 et dans l'immeuble Galerie des Champs-Élysées à Adidas en août 2023.
- **Une baisse de -10,9 M€** suite aux départs ou réductions de surfaces occupées, parmi lesquels la libération au 30 juin 2024 des surfaces occupées par WeWork dans le cadre d'un protocole d'accord, sur l'immeuble Haussmann Saint-Augustin (12 600 m²).

3) **Les indemnités perçues** à la suite de résiliations anticipées, ainsi que l'annulation des créances de loyer IFRS correspondantes, entraînent une diminution des revenus locatifs de -4,2 M€ entre 2023 et 2024.

Toutefois, en prenant en compte les reprises de provisions prévues pour anticiper l'impact de ces résiliations dans les comptes au 31 décembre 2023, l'effet net sur les **revenus** du Groupe est positif, avec une hausse de +1,2 M€ par rapport à l'exercice 2023.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 217,8 M€ au 31 décembre 2024 contre 201,6 M€ en 2023, en progression de +8,0 %.

Résultat net :

La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de +104,5 M€ sur l'exercice 2024 contre une perte de - 960,3 M€ en 2023.

Les charges financières nettes s'élèvent à -60,0 M€ au 31 décembre 2024 contre -56,0 M€ en 2023, en hausse de 4,0 M€, conséquence essentiellement de la hausse des taux.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 119,2 M€ au 31 décembre 2024 contre 109,9 M€ au 31 décembre 2023, soit 2,78 €/a, faisant ressortir une progression de 1,7 % par rapport à 2023.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2024 s'élève à +206,9 M€ contre -638,8 M€ au 31 décembre 2023.



Actif Net Réévalué : EPRA NTA / action à 88,0 €/action après distribution d'un dividende de 2,40 €

Au 31 décembre 2024, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de 88,0 €/action (3 779 M€, soit +0,7 % sur 12 mois) et l'EPRA NDV de 87,0 €/action (3 739 M€, soit +1,8 % sur 12 mois), après avoir servi un dividende de 2,40 €/action en avril 2024.

La société Pargal SAS a opté au régime SIIC 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€.

Politique de Dividende

Le conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine assemblée générale, qui se tiendra le 28 avril 2025, un dividende de 2,85 € par action, distribution au titre du régime SIIC et en ligne avec le RNR 2024 et les perspectives de croissance du Groupe.

Gouvernance

Dimitri BOULTE a quitté ses fonctions de directeur général de SFL le 20 décembre 2024. Aude GRANT, Directrice générale déléguée, a été nommée directeur général à compter de cette date.

Actionnariat

Un projet de fusion avec Inmobiliaria Colonial a été annoncé le 6 novembre 2024. Les travaux sont en cours et la fusion reste soumise aux conditions légales applicables.



Synthèse des Indicateurs EPRA :

	2023	2024
EPRA Earnings (M€)	109,9	119,2
/ share	2,56 €	2,78 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	12,7 %	13,1%
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	11,8 %	12,1%

	31/12/2023	31/12/2024
EPRA NRV (M€)	4 173	4 218
/ share	97,3 €	98,2 €
EPRA NTA* (M€)	3 752	3 779
/ share	87,5 €	88,0 €
EPRA NDV (M€)	3 673	3 739
/ share	85,7 €	87,0 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,6 %	2,9%
EPRA « Topped-up » NIY	3,8 %	3,8%
EPRA Vacancy Rate Part du Groupe	0,2 %	0,5%

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

	31/12/2023	31/12/2024
LTV	32,5 %	32,9 %
100%, including transfer costs		
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	34,3 %	35,3 %
Part du groupe	39,6 %	40,7 %
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	36,6 %	37,6 %
Part du groupe	42,2 %	43,3 %



Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	2023	2024
Résultat net - part du Groupe	-638,8	+206,9
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	960,3	-104,5
Résultat des cessions	0,2	0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,7	0,1
Charges sur opérations d'apport	0	-0,7
Impôts associés aux postes ci-dessus	-31,7	-5,3
Impôts liés à l'exercice d'option au régime SIIC	0	-21,1
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-180,8	43,8
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	109,9	119,2
<i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i>	<i>42 886</i>	<i>42 929</i>
EPRA Earnings / share	2,56 €	2,78 €

IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	31/12/2023	31/12/2024
Capitaux propres - part du Groupe	3 540	3 642
Actions d'autocontrôle	0	0
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	34	35
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	6	9
Annulation Impôts différés	173	97
Droits de mutation	416	431
EPRA NRV Net Reinstatement Value	4 173	4 218
Annulation immobilisations incorporelles	-1	-4
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation *	-416	-431
EPRA NTA Net Tangible Assets	3 752	3 779
Immobilisations incorporelles	1	4
Juste Valeur Instruments financiers	-6	-9
Juste Valeur Dette à taux fixe	98	62
Impôts différés	-173	-97
EPRA NDV Net Disposal Value	3 673	3 739

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



IAP Endettement Financier Net :

en M€	31/12/2023	31/12/2024
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 983	1 492
Emprunts et concours bancaires - Courant	644	1 253
Endettement financier au bilan	2 628	2 745
Déduction :		
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, & MTM négatif des instruments financiers	8	7
Trésorerie et équivalents	-97	-85
Endettement financier net	2 539	2 667

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

À 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 7,6 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