



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2025



SOMMAIRE

01. Points clés 1^{er} semestre 2025
 - Marché
 - Portefeuille
 - ESG
02. Activité du 1^{er} semestre 2025
03. Projets de développement
04. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2025
05. Annexes



01.

Points clés
1^{er} semestre 2025

Exigence et performance : les moteurs de notre croissance



PORTEFEUILLE

Malgré la hausse des droits de mutation en Ile-de-France, les bonnes performances locatives et une légère compression ponctuelle des taux permettent d'afficher une augmentation des valeurs à périmètre constant de 1%

➤ **7 650 M€**
Hors Droits

- **Variation à périmètre constant : +1,0 % sur 6 mois**
- **Ratio métrique bureaux moyen :**
env. 20 250 €/m² DI (pondéré, hors parking)
- **EPRA TOPPED-UP NIY : 3,8 %**
(3,8 % AU 31/12/2024)



COMMERCIALISATION

Pour la 1^{ère} fois, les valeurs faciales moyennes signées sur notre patrimoine dépassent les 1 000 €/m² pour le bureau, traduisant la qualité des produits mis sur le marché

- Env. **10 600 m²**
commercialisés
- **1 002 €/m²**
loyer facial moyen bureau
- **99,1 %**
Taux d'occupation physique



PIPELINE

Un gisement de revenus futurs, grâce à un pipeline composé de deux opérations majeures aux calendriers échelonnés

- **Scope - Paris 12^e :** Pose de la façade bioclimatique en cours, démarrage des travaux du Pavillon - Livraison mi-2026
- **Condorcet - Paris 9^e :** développement d'un nouveau quartier mixte au cœur du 9^e arrondissement de Paris – Curage en cours de finalisation, démarrage des travaux prévu au 3^e trimestre - Livraison S2 2027



Exigence et performance : les moteurs de notre croissance



ESG

- Un **premier rapport de durabilité au format CSRD** a été publié sur démarche volontaire de SFL
- Zéro artificialisation nette en 10 ans et augmentation des **surfaces végétalisées** du portefeuille (végétalisation de la rue privée Paul Cézanne)
- Atteinte à 100 % des objectifs RSE établis dans le cadre des **financements verts** du Groupe, permettant de maintenir une marge bonifiée sur le RCF et un term-loan de 300 M€
- **100 % d'immeubles certifiés / labellisés**



FINANCEMENT

- **Remboursement** à échéance d'une **émission obligataire de 500 M€** mise en place en mai 2018, via un emprunt intra-groupe à 5 ans d'un même montant
- **Annulation** de **485M€** de lignes de financement **RCF bilatérales** afin d'optimiser la gestion de liquidité de Groupe et le coût associé
- Niveau de **LTV DI à 34,3 %** et une **maturité moyenne de la dette de 3,8 ans**
- Note **BBB+ perspective stable** confirmée par S&P



CORPORATE

- **Fusion Colonial / SFL :**
 - Approbation par les Assemblées Générales de SFL (23 avril) et Colonial (28 mai)
 - Obtention du certificat de conformité français le 19 juin 2025
 - Date prévisionnelle de réalisation : 1^{er} octobre 2025
- **Option** des sociétés Parchamps SAS et Parhaus SAS **au régime SIIC** – l'ensemble des sociétés detentrices d'actifs bénéficiant désormais de ce statut (rétroactivement du 1^{er} janvier 2025)



Exigence et performance : les moteurs de notre croissance

BILAN

Valeur du patrimoine HD :	7 650 M€ (+1,0 % à périmètre constant)
EPRA NTA :	3 657 M€ (-3,2 %) Soit 85,0 € / action

DETTE

Maturité moyenne :	3,8 ans
Coût moyen spot :	2,2 %
Loan To Value (droits inclus) :	34,3 %
Loan To Value (hors droit) :	36,7 %
ICR :	3,7x

COMPTE DE RÉSULTAT

Revenus :	122,6 M€ (+6,3 % à périmètre constant)
Résultat net récurrent pdG :	64,5 M€ (+7,4 %)
Résultat net récurrent pdG par action :	1,50 € / action (+7,2 %)
Résultat net pdG :	100,0 M€ (vs. 76,7 M€ au S1 2024)

ACTIVITE

Loyer facial moyen bureaux :	855 €/m²/an
Durée moyenne des baux :	7,6 ans
Taux d'occupation physique :	99,1 %
EPRA Vacancy rate :	0,7 %

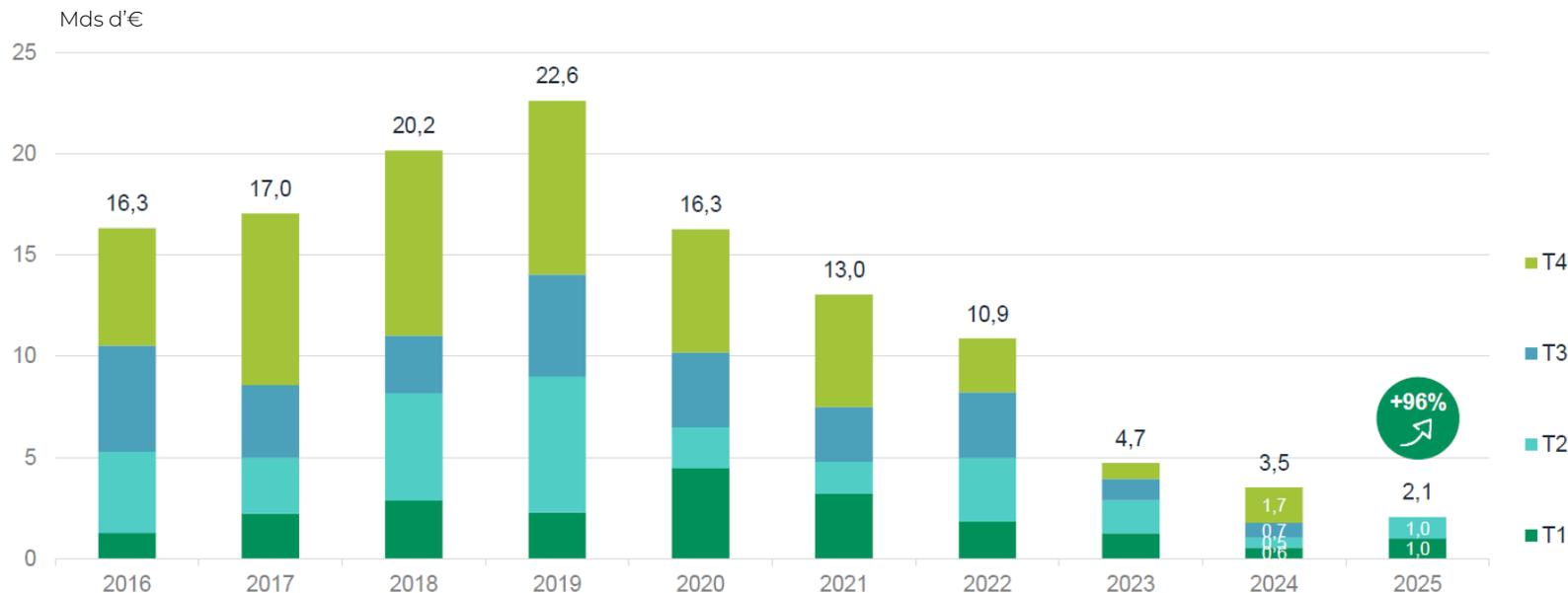


01.

► Marché

Un marché de l'investissement mieux orienté, concentré sur les actifs à création de valeur

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



► Volume de transactions Bureau IDF : **2,1 Mds € (34 % en dessous de la moyenne quinquennale)**
Part de Paris, quoique majoritaire, diminue, La Défense remonte à 20 % (2 transactions)
0,4 Mds€ investis en Bureau Région, -49 % vs S1 2024

► Volumes des **autres classes d'actifs en progression** également : Commerce 1,7 Mds € (+56 % vs S1 2024), Logistique 1,4 Mds € (+17 % vs S1 2024), Hôtellerie 0,9 Mds € (-38 % vs S1 2024), mais le **bureau redevient la 1^{ère} classe d'actif**

► Dynamique portée par **quelques transactions majeures** (Renaissance, Trinity...), et un retour timide de l'intérêt pour des **marchés hors QCA**, notamment Paris et La Défense.

► Le **spread entre les différents taux de rendement**
Prime s'établit à un niveau historiquement élevé, entre Paris QCA (3,90 %), Paris hors QCA (5,00 %), le Croissant Ouest (5,50 %) et surtout la Défense (6,25 %)

► 2 tendances dominent :
- **Absence prolongée des investisseurs Core** à la recherche de produits sécurisés et rendements stables (sauf spread avec le rendement prime)
- Appétit et concurrence élevés sur des produits permettant une **captation à court terme d'anticipations de marché très favorables**, tant sur les VLM prime que sur les taux de capitalisation, faisant ressortir des **retours potentiellement attractifs**

Source : BNP Paribas Real Estate

+96 %

Le marché de l'investissement bureaux IDF enregistre **une croissance de +96 % sur un an, principalement soutenue par de grandes transactions**

63 %

Paris concentre 63 % des investissements bureaux en IDF au S1, dont 39 % dans le QCA, compte tenu notamment d'un intérêt marqué pour les actifs Value-Add intra-muros

3,9 %

fin S1 2025, le taux prime Paris QCA se stabilise à 3,9 % (petits volumes)

Focus sur les principales transactions bureaux du semestre

Core



RENAISSANCE

32 Rue François 1^{er} Paris 08

9 300 m² (6 500 m² Bureaux + Retail)

ARDIAN → URSSAF

100 % Loué A&O Sherman, 980 €/m²

300 M€ / 4,25 % (32 300 €/m²)

Acquisition d'un grand ensemble de facture classique, avec des flux longs et sécurisés, à un taux prime historiquement élevé

Core



TRINITY

1 bis Place de La Défense, Puteaux

39 200 m² (80%*49 000)

URW → Norges

100 % Loué Multilet, ≈ 600 €/m²

357 M€ / ≈ 6,5% (9 300 €/m²)

Prise de participation majoritaire (80%) dans un des meilleurs actifs de La Défense, à un taux décompressé

Value-Add



48 NDV

48 rue NDV, Paris 02

7 100 m²

Pontegadea → Renaissance / MIMCO

Vide

96,8M€ (13 000 €/m²)

Projet value-add, hypothèses ambitieuses de VLM et de compression de taux de sortie

Value-Add



280 ST GERMAIN

280-282 Bd St Germain, Paris 07

8 700 m²

CNP → MINDSTONE

118 M€

Acquisition d'un ensemble mixte à repositionner, avec un angle premium résidentiel.

Core +



19-21 D. D'URVILLE

19/21 rue Dumont D'Urville, Paris 16

3 140 m²

Principal → Cardiff

100 % Loué à Europa Group, 862 €/m²

58 M€ / 4,40% (18 300 €/m²)

Acquisition d'un actif décoté avec du gisement de valeur résiduel

Value-Add



SQUARE D'ORLEANS

80 rue Taibout, Paris 09

14 000 m² (7 000 m² Bureaux + Logements)

PFA → Baumont

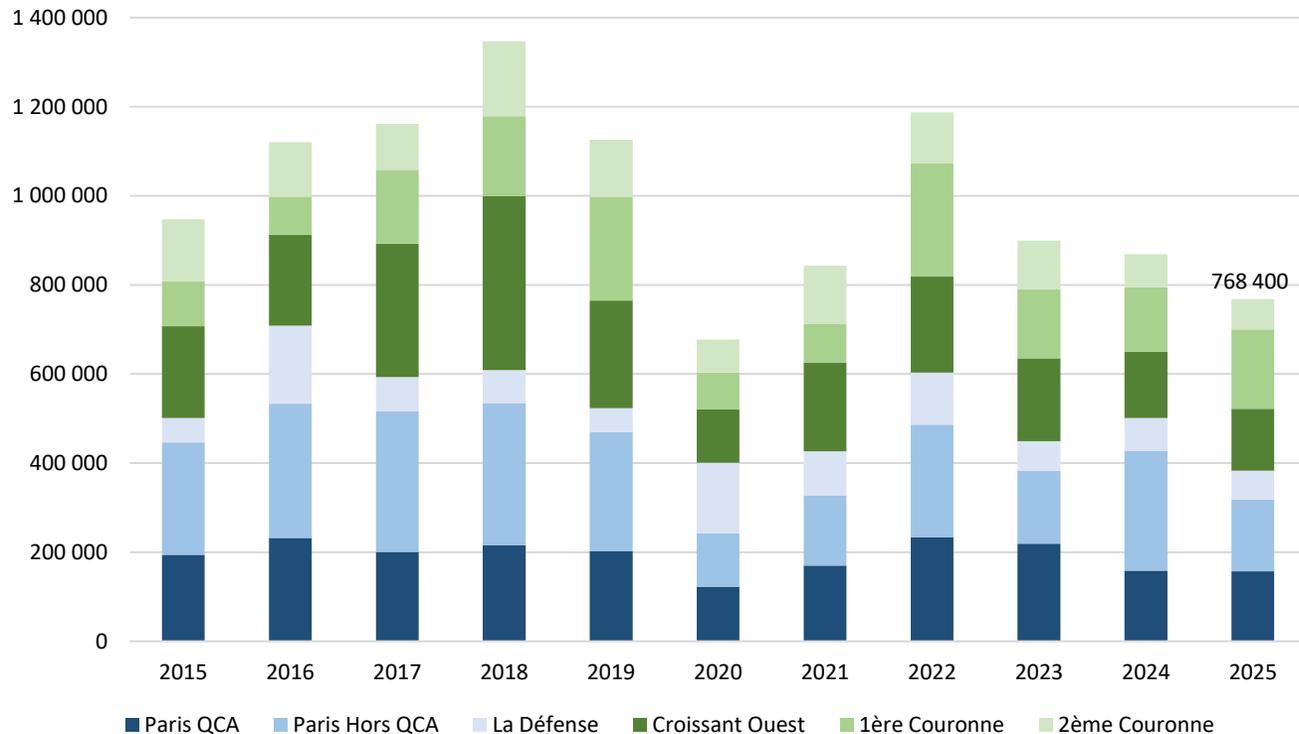
82 % Loué Multilet

107 M€

Acquisition d'un ensemble mixte à repositionner

Une demande placée en baisse, signe conjoncturel d'un contexte politique et économique incertain au niveau mondial, mais des loyers prime toujours bien orientés

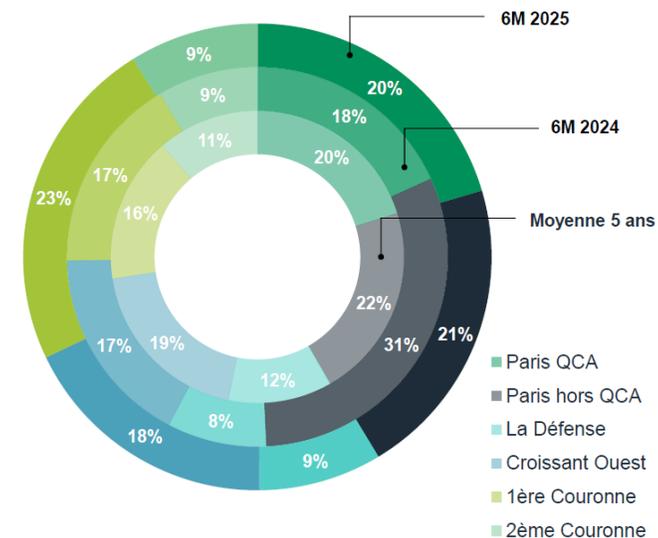
DEMANDE PLACÉE BUREAUX EN IDF



Source : BNP Paribas Real Estate

- ▶ Paris intra-muros recule de 26 %, pénalisé par les volumes Paris hors QCA (-40 %) et le manque de grandes transactions, tandis que la demande globale se stabilise dans le QCA
- ▶ Le deuxième trimestre est le plus impacté par la baisse des volumes (-15 % vs T1 2025, avec 146 000 m² placés vs 171 800 m² à T1), conséquence d'un allongement significatif des délais de décision des entreprises

% TRANSACTIONS PAR SECTEUR



Source : BNP Paribas Real Estate

768 400 m²

Demande placée en baisse de 12 % sur un an, en deçà de la moyenne quinquennale (-25 %)

41 %

Des transactions se situent dans Paris avec un équilibre entre Paris QCA (20 %) et Paris hors QCA (21 %)

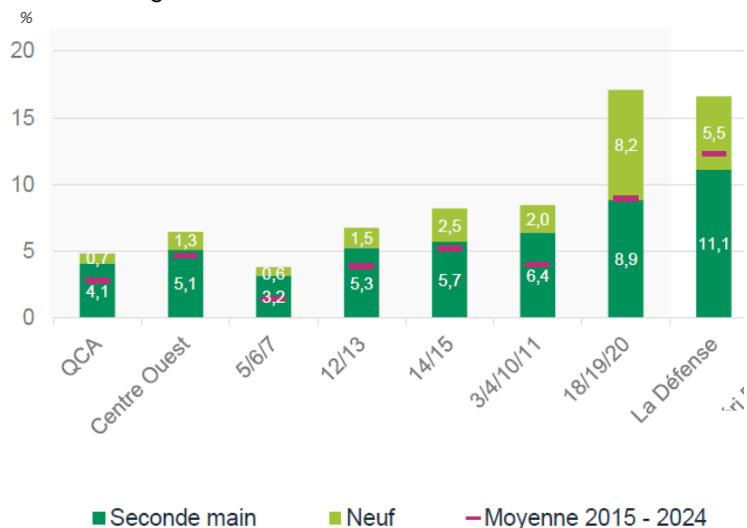
1 250 €/m²

Le loyer prime parisien continue sa croissance et atteint **1 250 €/m²** au S1 2025 (vs 1 200 €/m² à fin 2024)

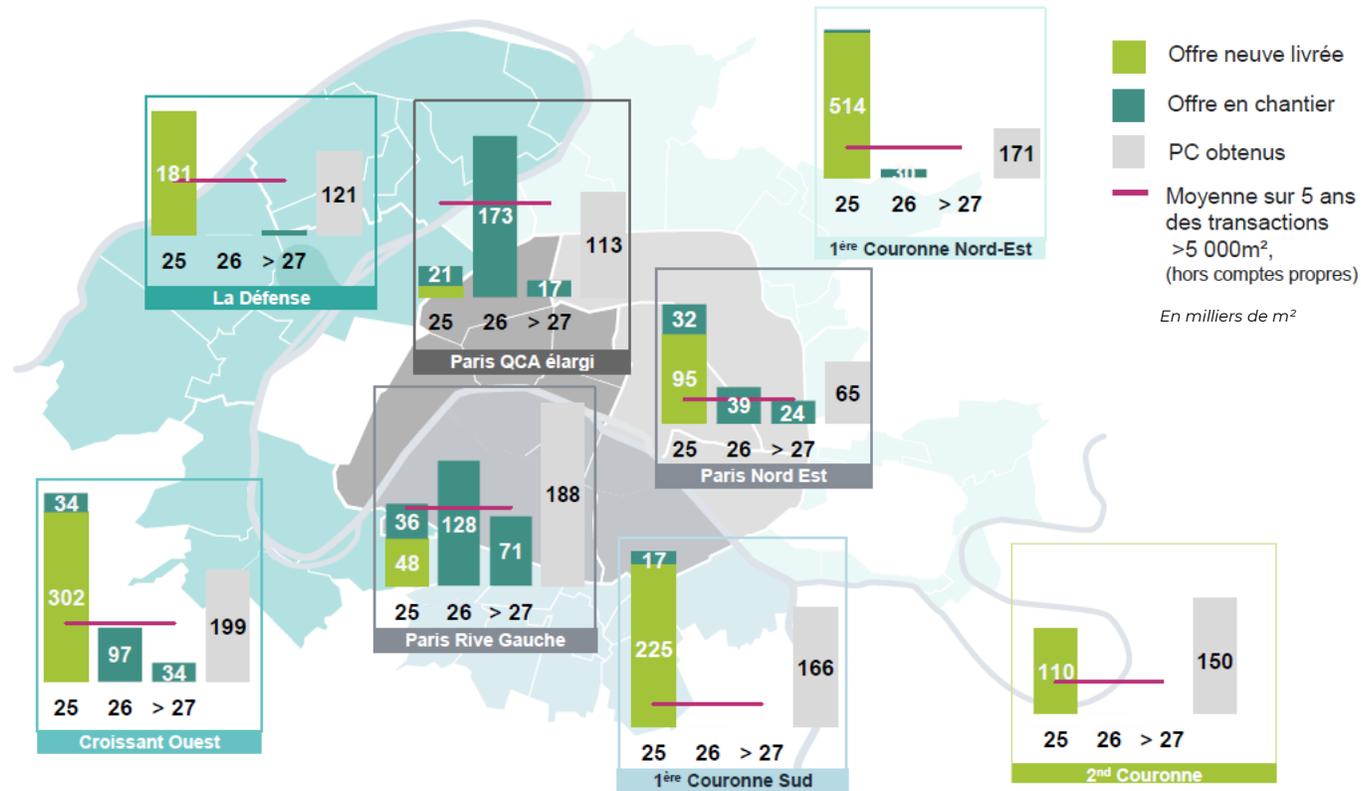
Une remontée ponctuelle de l'offre qui devrait se résorber dès fin 2026

TAUX DE VACANCE

Ile de France	10,8 %
Paris	6,9 %
QCA	4,8 %
QCA « Neuf »	0,7 %



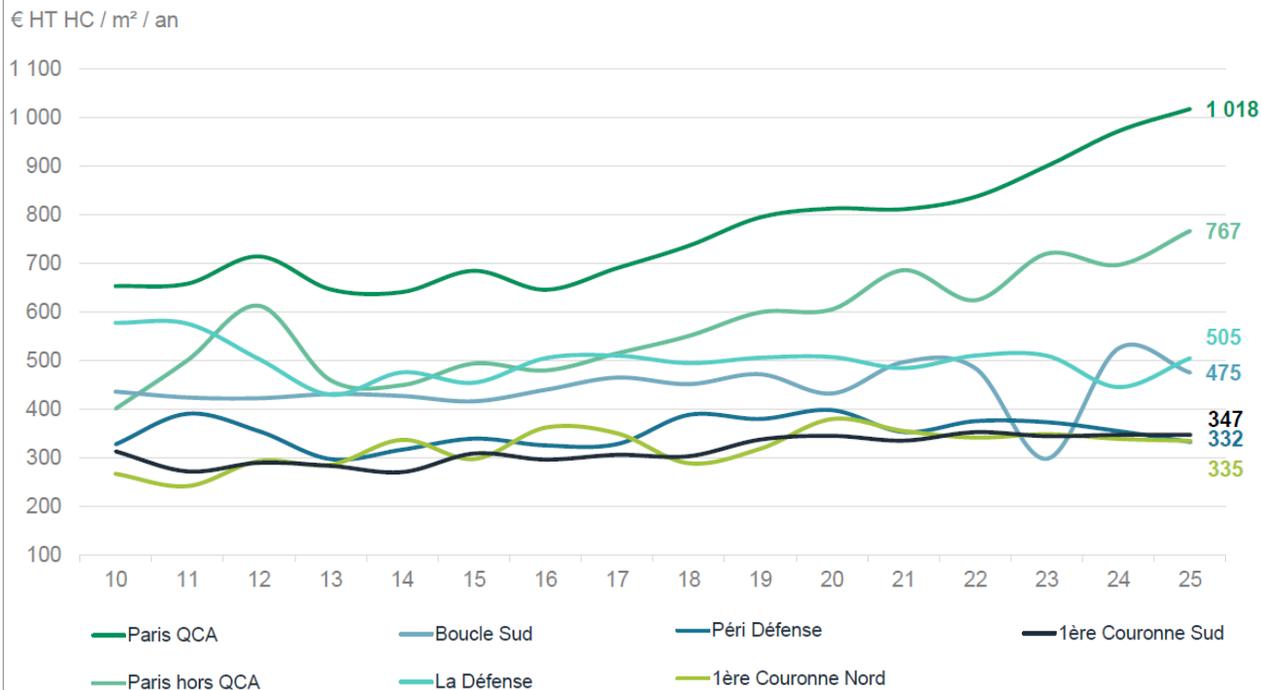
OFFRE FUTURE > 5 000 m² EN IDF



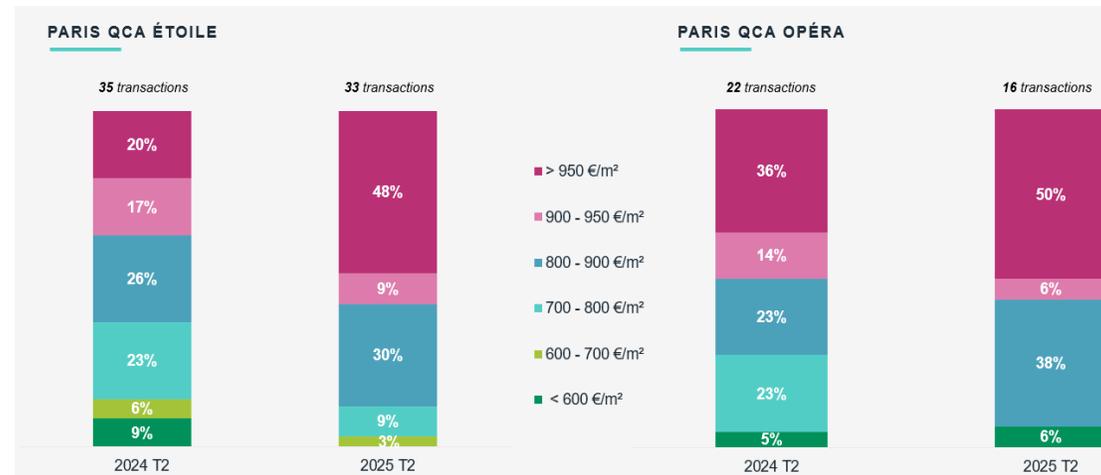
- Le stock d'actifs vacants atteint un point haut au S1 2025 à 10,8 % (+8 %), conséquence des nombreux projets value-add acquis dans la période post-covid
- La part des actifs vides restructurés reste minoritaire dans tous les arrondissements parisiens
- L'offre future doit se réduire en 2027, compte tenu du très faible volume de permis délivrés en 2023 et 2024, pendant la période de stabilisation du futur PLU

Un spread de loyers entre le QCA et le reste des marchés qui continue à croître

EVOLUTION DES LOYERS FACIAUX MOYENS – IMMEUBLES NEUFS



INFLATION DES LOYERS PRIME DANS PARIS INTRAMUROS



PRINCIPALES TRANSACTIONS > 1000 €/m² ENREGISTRÉES AU PREMIER SEMESTRE

MARCHE St HONORÉ
 Locataire : JP Morgan
 Surface : 16 000 m²
 Loyer : 1 275 €/m²
 Paris 01

LOUVRE St HONORÉ
 Locataire : La Caisse
 Surface : 1 600 m²
 Loyer : 1 125 €/m²
 Paris 01

TROCADERO
 Locataire : Mastercard
 Surface : 1 600 m²
 Loyer : 1 200 €/m²
 Paris 16

73 MIROMESNIL
 Locataire : PIF
 Surface : 1 150 m²
 Loyer : 1 300 €/m²
 Paris 08



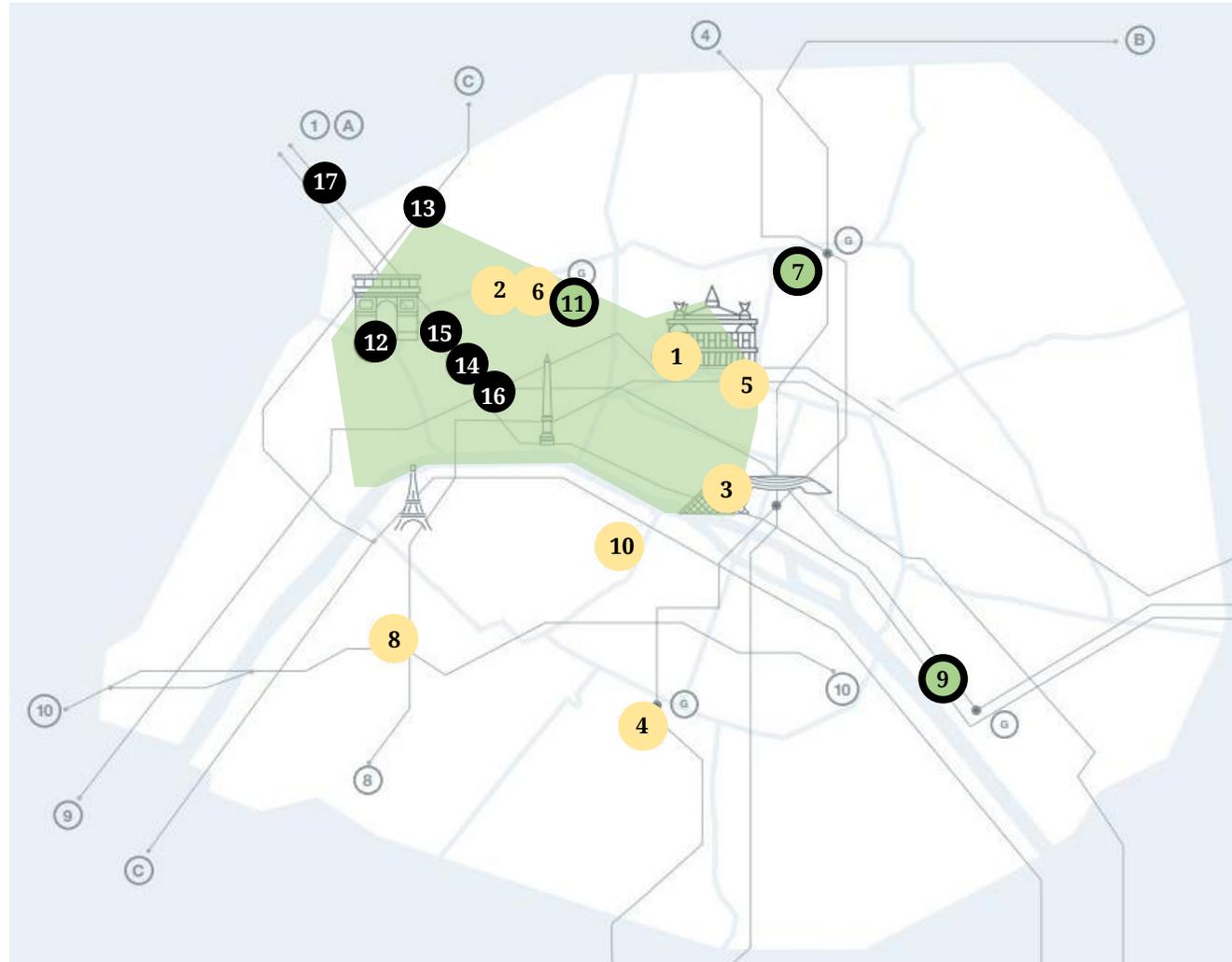
01.

► Portefeuille

Centralité, accessibilité et services : clés de l'attractivité du portefeuille

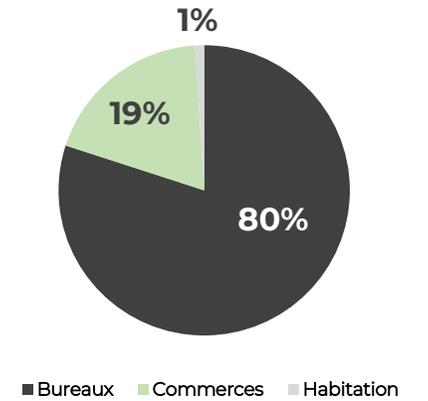
100% des actifs situés à moins de 6 min d'un accès aux transports en commun

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

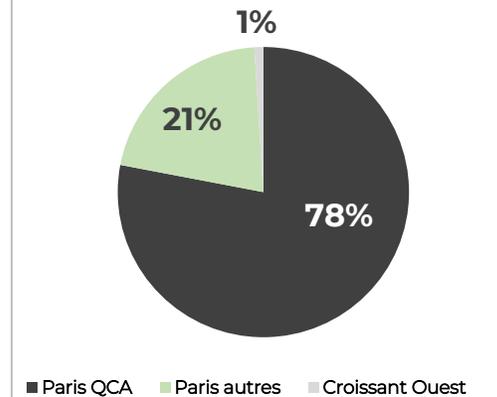


● Centre d'affaires ● Immeuble en exploitation ● Opération en travaux

► Concentration sectorielle (en valeur)

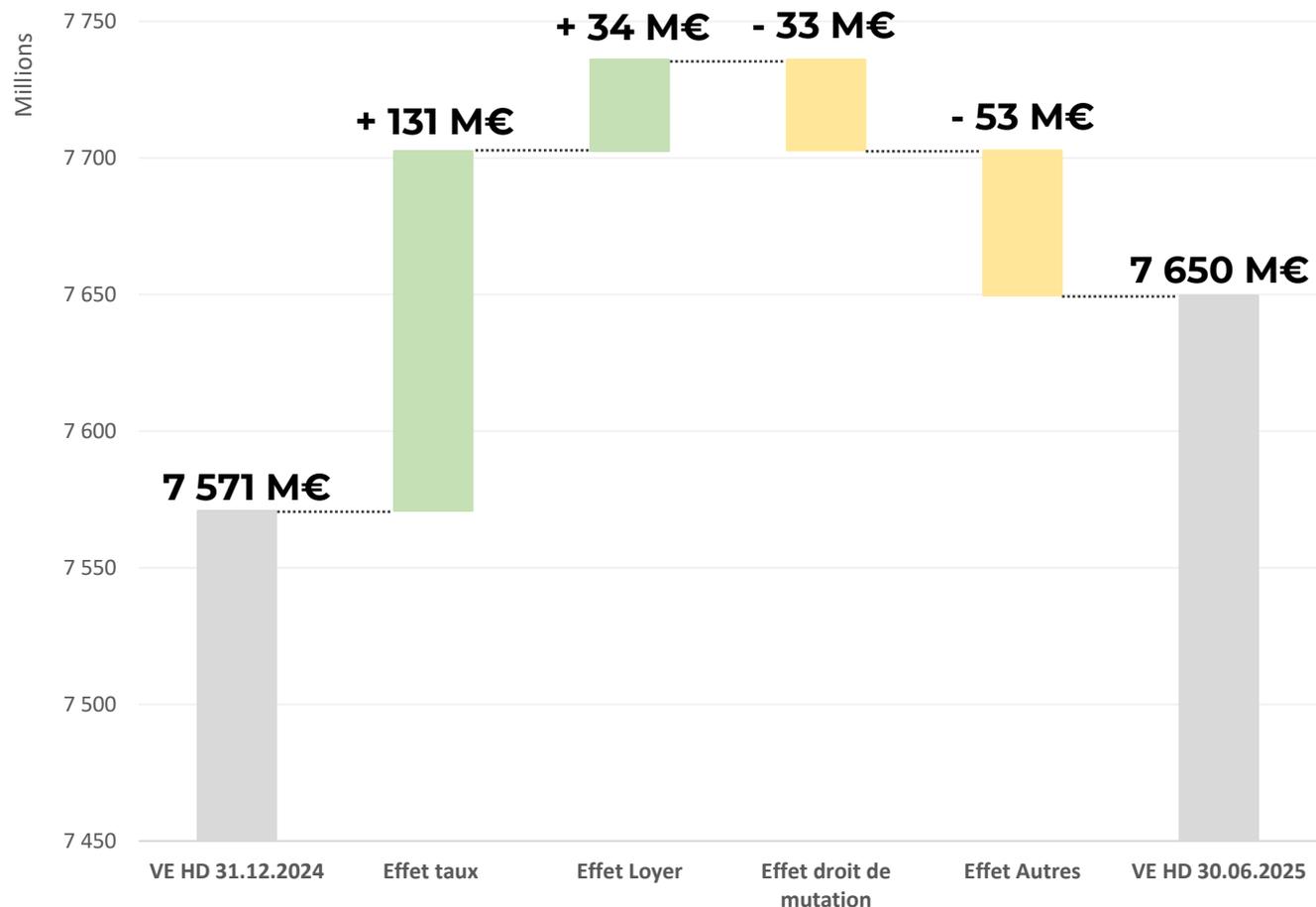


► Concentration géographique (en valeur)



Des valeurs d'expertise en légère hausse, malgré des effets exogènes négatifs

Décomposition de l'évolution de la valeur du patrimoine (hors droits) sur les 6 derniers mois



► **Variation à périmètre constant sur 6 mois : + 79 M€, soit + 1,0 %**

► **La hausse des valeurs sur 6 mois, s'explique par :**

- Effet taux : + 1,7 %
- Effet Loyer : + 0,4 %
- Augmentation des droits de mutation : - 0,4 %
- Effet autres : - 0,7 % (courbe d'indexation des loyers et des VLM principalement)

► **Evolution des taux sur les 6 derniers mois :**

- Taux d'actualisation moyen : 5,0 % (-12 Bps)
- Taux de sortie moyen : 4,1 % (-4 Bps)

► **VALEUR MOYENNE BUR : env. 20 250 €/m²**

Valeur DI / m² (pondérée, hors parking)

EPRA TOPPED-UP NIY : 3,8 %

(3,8 % AU 31/12/2024)

- Topped-up NIY Bureaux : 3,9 %
- Topped-up NIY Commerces : 3,7 %

Business case : Louvre Saint-Honoré, une restructuration phasée

Renaissance d'un ensemble mythique : un projet au rayonnement international

Une stratégie de valorisation maîtrisée :

- **Sécurisation du socle commercial** et requalification du R-1, RDC et R+1 suite au départ des antiquaires : création d'un **produit sur-mesure** en vue d'accueillir la plus grande **Fondation d'art contemporain** au monde en plein Coeur de Paris
- **Continuité d'exploitation des bureaux** : maintien des baux bureaux en cours, garantissant une stabilité locative et une génération de revenus sécurisés pendant la durée des travaux
- **Optimisation des espaces de services**, avec la création de lieux repensés par l'agence Ana Moussinet afin de renforcer l'expérience utilisateur et assurer la cohérence de l'ensemble, en parallèle des travaux du socle
- **Repositionnement locatif prime** : captation de la réversion locative à l'occasion des départs de locataires historiques pour ajuster les loyers des bureaux de 1 000 €/m² à 1 200 €/m² selon les plateaux



5 ans de travaux pour accueillir la future Fondation Cartier, financées en majorité par le preneur BEFA de 20 + 10 + 10 ans signé en mai 2018 sur 20 145 m²
Réception des travaux SFL : Juillet 2023
Ouverture de la Fondation : octobre 2025



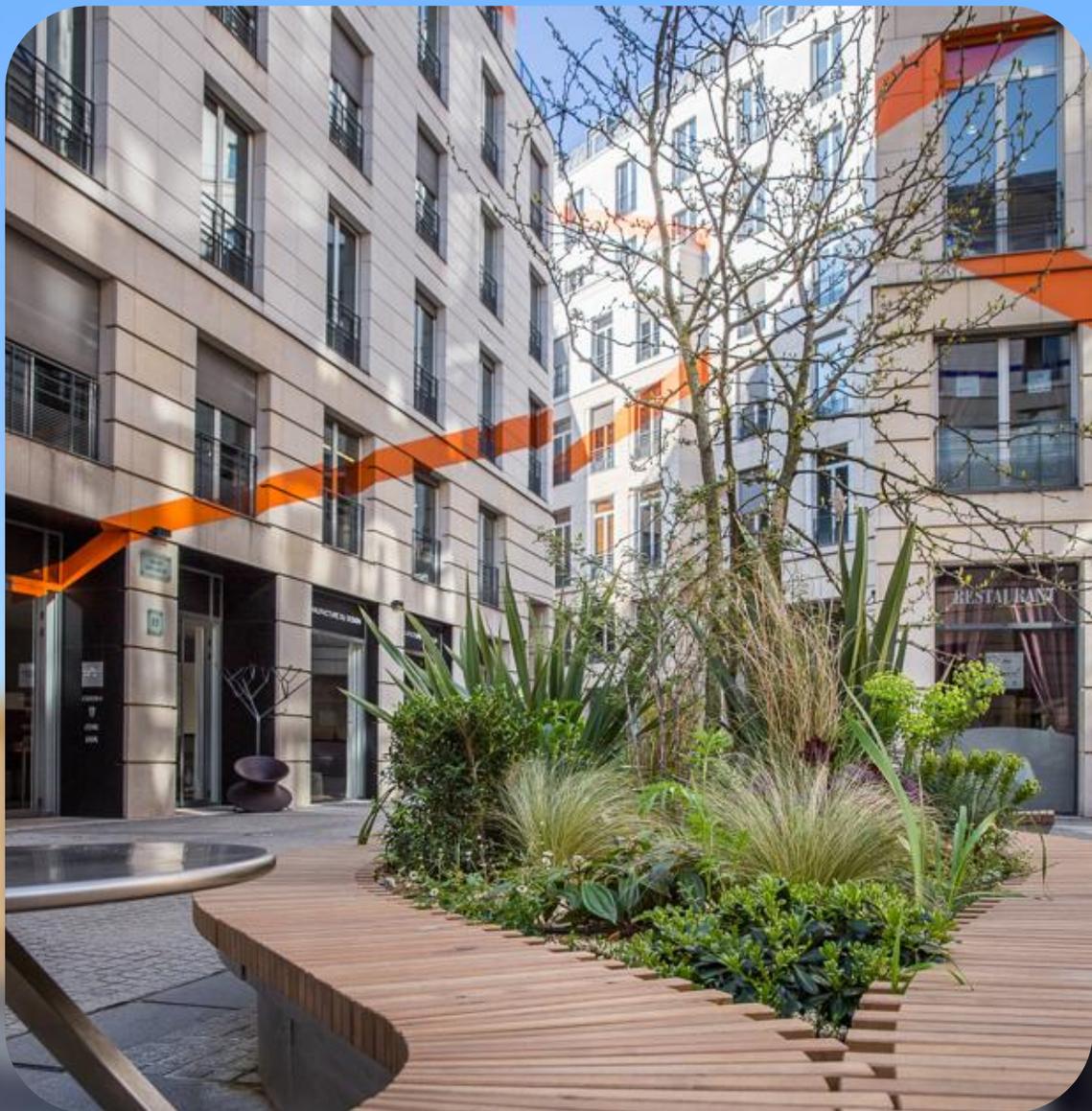
Des espaces de bureaux rares, entièrement repensés avec une flexibilité maximisée (plateaux de plus de 5 000 m²) avec des vues exceptionnelles



Améliorer la visibilité et l'esthétique des 6 halls d'accès aux espaces bureaux dans le prolongement du parti pris architectural du socle, pensés et conçus par les Ateliers Jean Nouvel.



Un pôle services haut de gamme avec un café, un restaurant, des salles de réunions mutualisées, un bike park en projet...).



01.

▶ ESG

ESG : un engagement historique, des convictions et des résultats



La décarbonation et la performance énergétique au cœur de notre action

- ▶ **Baisse de 17 % d'émission** (en tCO₂) de GES en 2024 sur le scope 1, 2 et 3. Objectif de - 42 % entre 2021 et 2030
- ▶ **96 % des déchets valorisés en 2024** (sur les actifs en exploitation)
- ▶ **86 %** de nos utilisateurs utilisent un mode de transport décarboné (enquête de satisfaction 2023)



L'ambition architecturale et la régénération respectueuse de la ville

- ▶ Rénovation ou restructuration achevées de **plus de 55 % des surfaces en 10 ans**, restructuration **en cours de 13 %** de surfaces additionnelles
- ▶ Réinvention emblématique de l'immeuble Louvre Saint-Honoré pour la future installation de la **Fondation Cartier (projet conçu par les Ateliers Jean Nouvel)**
- ▶ **Zéro artificialisation des sols sur la période**. Obtention du label Biodiversity pour Biome et Cézanne : ambition renouvelée pour SCOPE et Condorcet



Un engagement reconnu

- ▶ **100 %** des actifs en exploitation sont **certifiés**
- ▶ Ambition d'obtenir le **label BBCA** sur l'ensemble des restructurations labélisables, à savoir : **Scope, Condorcet et Louvre Saint-Honoré**
- ▶ Un **score GRESB** (« Standing Investments Benchmark ») dans le **top 10 %** des sociétés cotées européennes avec **92/100**
- ▶ Obtention du label **EPRA sustainability niveau Gold**



Renforcer la collaboration entre nos équipes et partenaires

- ▶ Engagés auprès de l'Observatoire de l'Immobilier durable pour la formation du secteur sur les enjeux ESG (**lancement de Label'ID**, parcours en ligne de formation)
- ▶ Proximité des fournisseurs (**84 % en nombre basés à Paris**) pour une plus grande maîtrise de la sous-traitance
- ▶ Une gouvernance renouvelée et mixte avec 50 % de femmes au Comité de Direction et au Conseil d'Administration

Active Score

Momentum Awards 2025



Prix Momentum 2025

Catégorie : Infrastructures

Le Washington Plaza a été récompensé pour son engagement exemplaire en faveur d'une mobilité urbaine durable



ActiveScore

Platinum

Double distinction décernée par ActiveScore :



- ▶ Washington Plaza
- ▶ Infrastructure Award 2025

- Des distinctions qui confirment l'ambition durable de SFL
- Des actifs immobiliers plus attractifs et responsables





02.

Actualité du 1^{er}
semestre 2025

De nombreuses signatures atteignant des loyers record

env. **10 600 m²**

Surfaces commercialisées

Sur **13 baux**

11,0 M€ HT

Loyer global des surfaces commercialisées

Dont surfaces bureaux : 10 350 m²

1 002 €/m²

Loyer facial* bureaux moyen

14,1%

860 €/m²

Loyer économique bureaux moyen

7,2 ans

Durée d'engagement ferme moyenne

Dont surfaces commerce : 250 m²

1 188 €/m²

Loyer facial commerce moyen

7,2%

1 102 €/m²

Loyer économique commerce moyen

4,3 ans

Durée d'engagement ferme moyenne



*Loyer principal + loyer RIE

Les principales signatures du semestre



103 Grenelle
Paris 7



Edouard VII
Paris 9



Washington Plaza
Paris 8



Haussmann St
Augustin - Paris 9



Louvre St Honoré -
Paris 1

Amiral Gestion
ENTREPRENEURS INVESTIS

Renouvellement
Surface **1 000 m²**
Durée ferme **3 ans**

+ 4 %
Vs Vlm

+ 18 %
Vs loyer p.

CAPZA

Renouvellement
Surface **700 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 4 %
Vs Vlm

+ 16 %
Vs loyer p.

**BANQUE POPULAIRE
RIVES DE PARIS**

Nouveau bail
Surface **700 m²**
Durée ferme **6 ans**

- 5 %
Vs Vlm

-4% %
Vs loyer p.

stream
avocats & solicitors

Nouveau bail
Surface **700 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 11 %
Vs Vlm

+ 23 %
Vs loyer p.

AFG

Nouveau bail
Surface **1 100 m²**
Durée ferme **9 ans**

+9 %
Vs Vlm

+ 24 %
Vs loyer p.

CITADEL

Nouveau bail
Surface **1 900 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 5 %
Vs Vlm

+ 30 %
Vs loyer p.



Renouvellement
Surface **800 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 5 %
Vs Vlm

+ 14 %
Vs loyer p.

WINSTON & STRAWN

Nouveau bail
Surface **2 000 m²**
Durée ferme **9 ans**

+ 11 %
Vs Vlm

+ 16 %
Vs loyer p.

La Caisse

Nouveau bail
Surface **1 600 m²**
Durée ferme **9 ans**

+ 13 %
Vs Vlm

N/A
Vs loyer p.

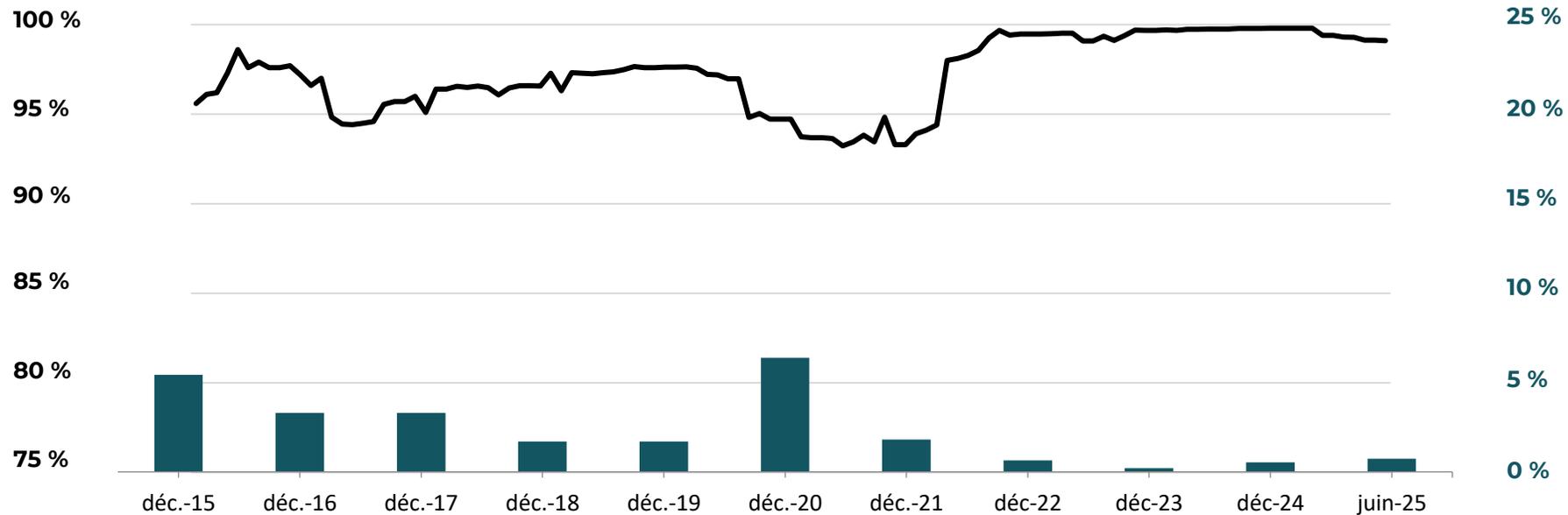
Un taux d'occupation financière toujours très élevé, à 99,3%

Taux d'occupation physique au 30/06/2025 : **99,1 %**
(vs 99,4 % au 31/12/2024)

Taux de vacance financière (EPRA) : **0,7 %⁽¹⁾**
(vs 0,5 % au 31/12/2024)

occupation physique

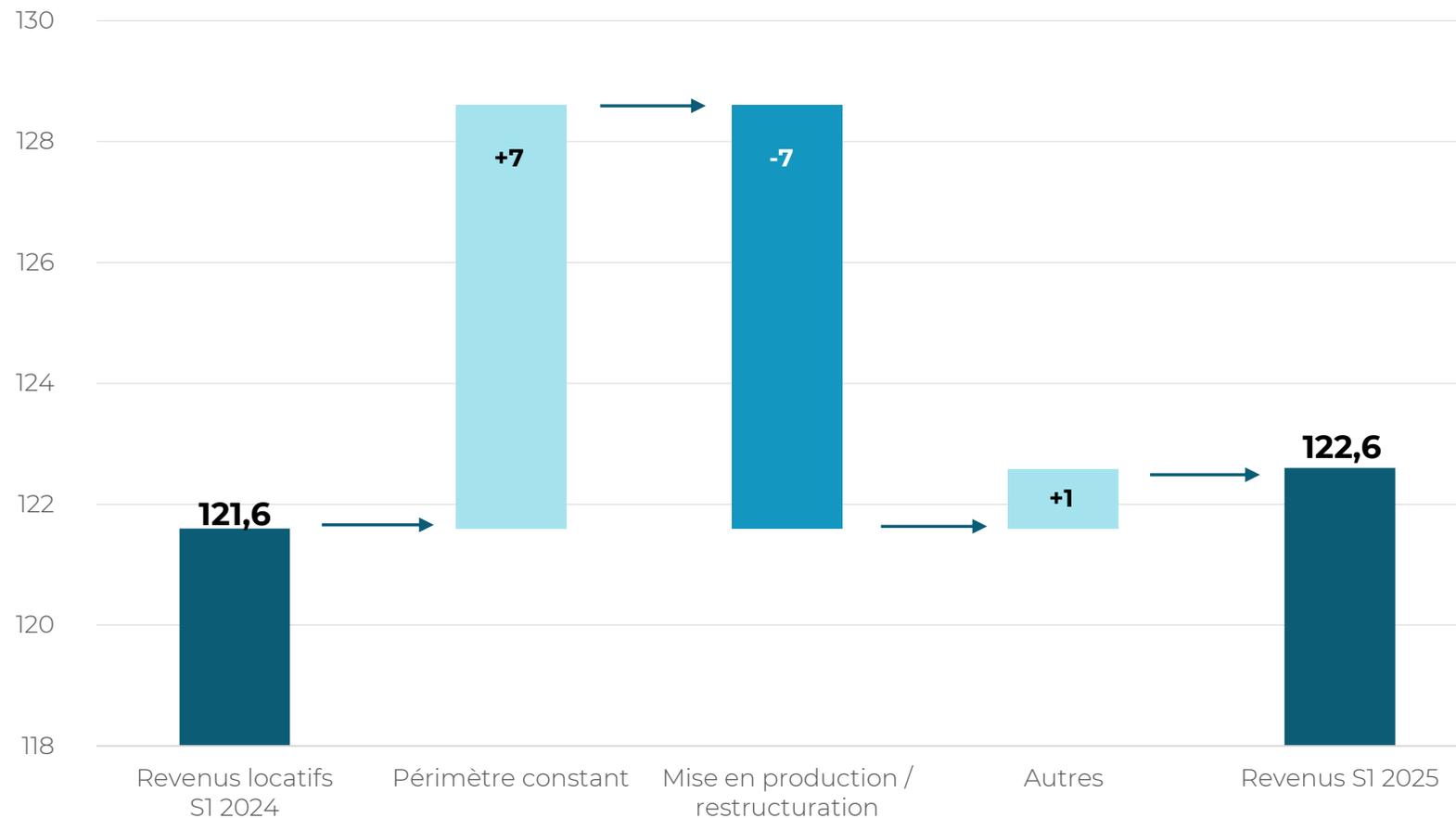
vacance financière (EPRA)



(1) Part du groupe

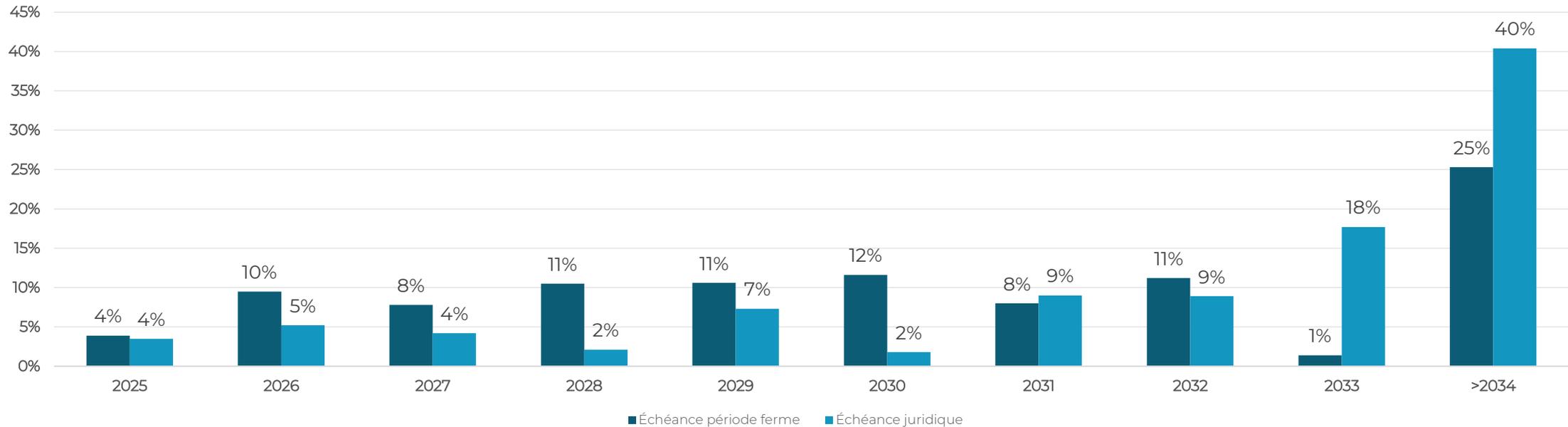
Des revenus en hausse légère sur 1 an malgré des libérations significatives

Données consolidées en M€



Une visibilité exceptionnelle sur les cash-flows, grâce à une maturité ferme moyenne des baux de 5,9 ans, en progression par rapport au 31 décembre 2024

ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



Loyer moyen bureaux SFL

au 30/06/25 :

855,3 € /m²/an
(vs 811,2 au 31/12/24)

Maturité juridique⁽¹⁾

des baux :

7,6 ans
(vs 7,3 au 31/12/24)

Période ferme⁽²⁾

des baux :

5,9 ans
(vs 5,7 au 31/12/24)

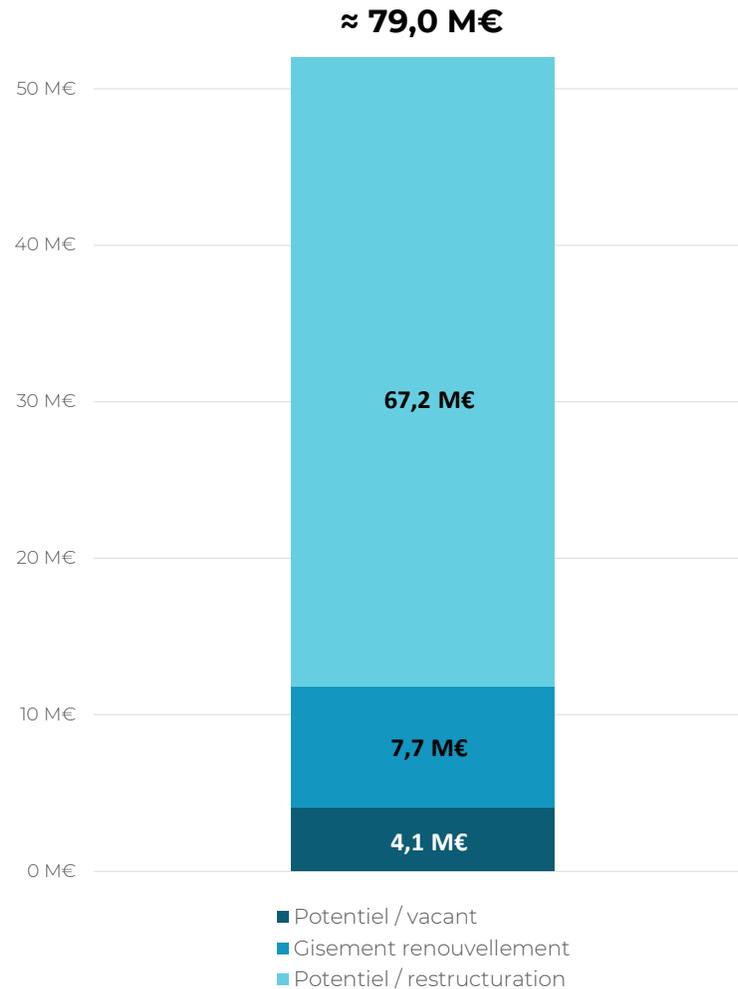
(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/25, jusqu'à la fin de bail.

(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/25, jusqu'à la fin de période ferme

Un gisement de loyers annualisés de 79,0 M€ au 30/06/2025

Potentiel de loyers

(Données consolidées 100 %)



Potentiel sur restructuration / Travaux en cours



Condorcet



Scope



Haussmann Saint-Augustin

Gisement sur actifs loués



90 Champs-Élysées



LSH - bureaux



Washington Plaza

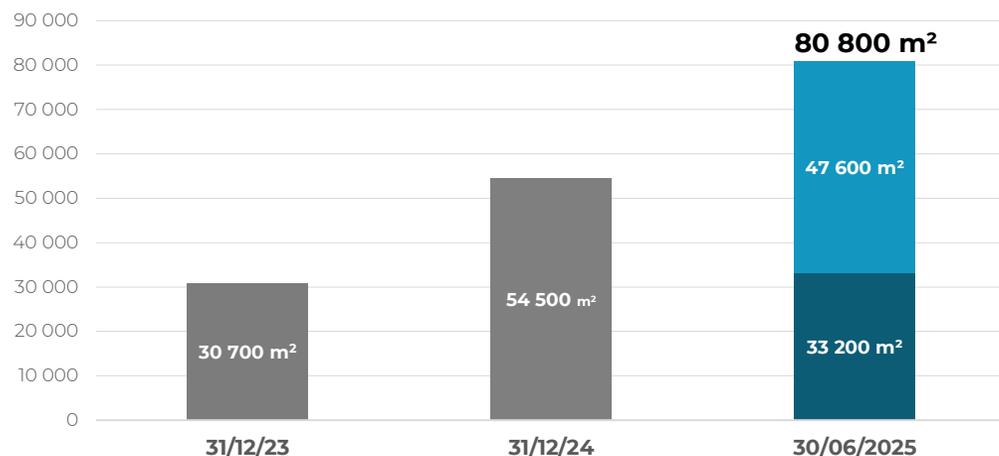
Un gisement global en augmentation de 13 M€ en 6 mois, compte tenu du démarrage des travaux de restructuration de certains actifs emblématiques



03.

Projets de développement

Un pipeline équilibré de projets majeurs et ponctuels, avec des livraisons graduelles jusqu'à 2027



Projets de développement en cours

- 22 700 m² Scope
- 24 900 m² Condorcet

Autres surfaces en travaux

- 12 600 m² Haussmann Saint-Augustin
- 8 000 m² Louvre Saint-Honoré
- 6 000 m² 90 Champs-Élysées
- 2 700 m² #Cloud.Paris
- 2 400 m² Washington Plaza
- 1 500 m² Autres

Les surfaces en cours de restructuration ou rénovation ont augmenté depuis décembre 2024 compte tenu des libérations anticipées de GRDF et McKinsey, permettant un démarrage des travaux sans délai, compensées partiellement par des livraisons de plateaux de moyennes surfaces (Cézanne Saint-Honoré, Louvre Saint-Honoré, 103 Grenelle notamment)

SCOPE

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

1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- PC obtenu et purgé
- Permis de Construire Modificatif d'ores et déjà pré-instruit et à déposer au cours du 3ème trimestre 2025 (relatif notamment au Pavillon)

2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

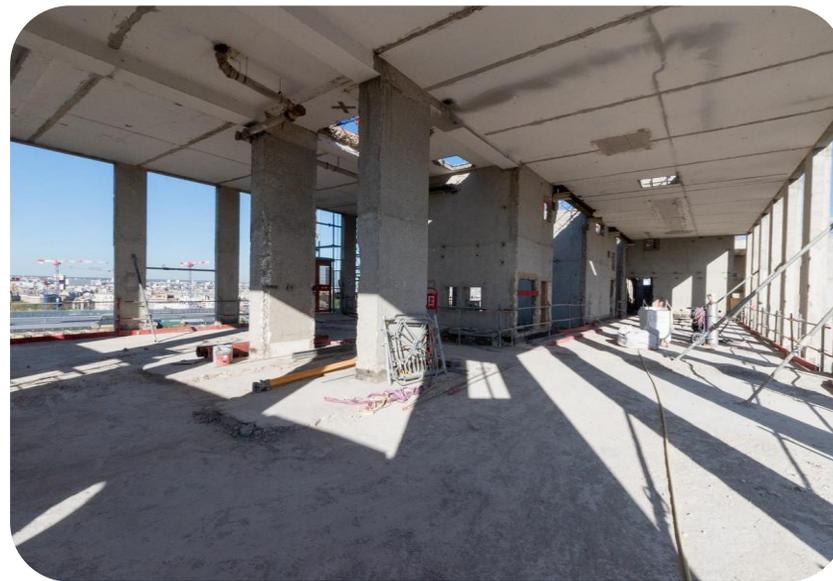
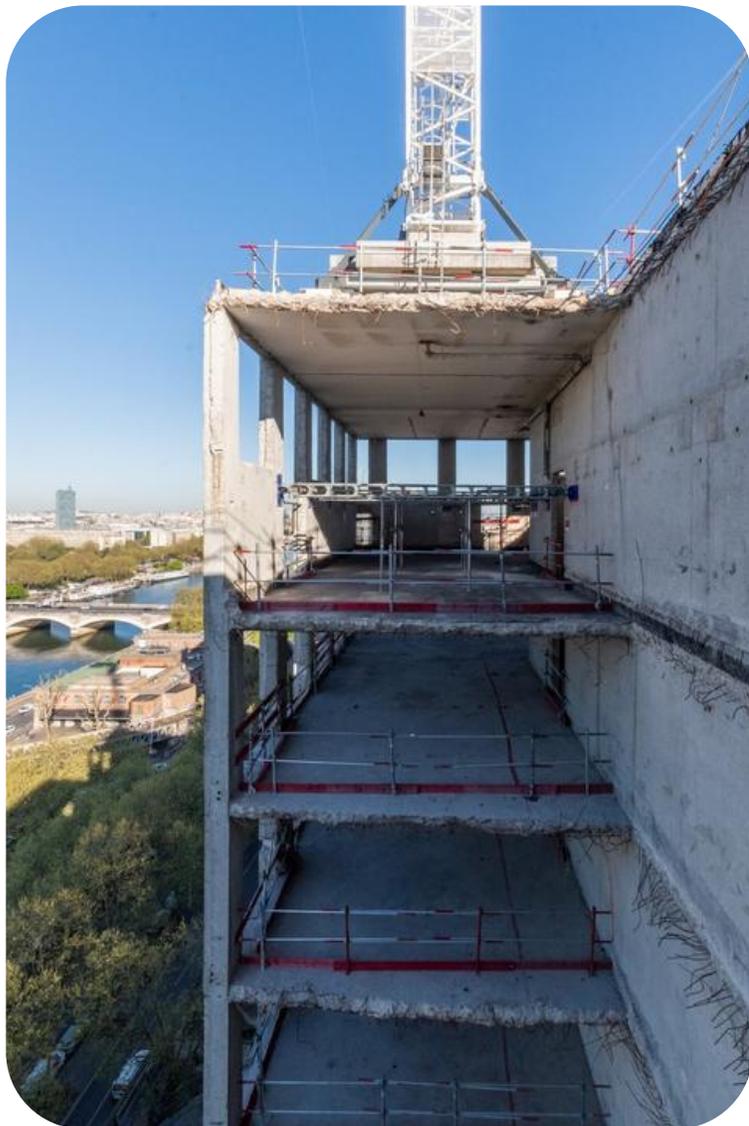
- 1^{er} aout 2024 : démarrage des travaux de reconstruction pour une durée prévisionnelle de deux ans. Avancement conforme au calendrier.
- Aménagement et design intérieur du Pavillon de services confiés à Jean-Philippe Nuel, en complément de l'architecture du projet (LAN).
- En cours : processus de **commercialisation** dans le cadre d'un mandat avec trois brokers (CBRE, BNP et CW)

3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



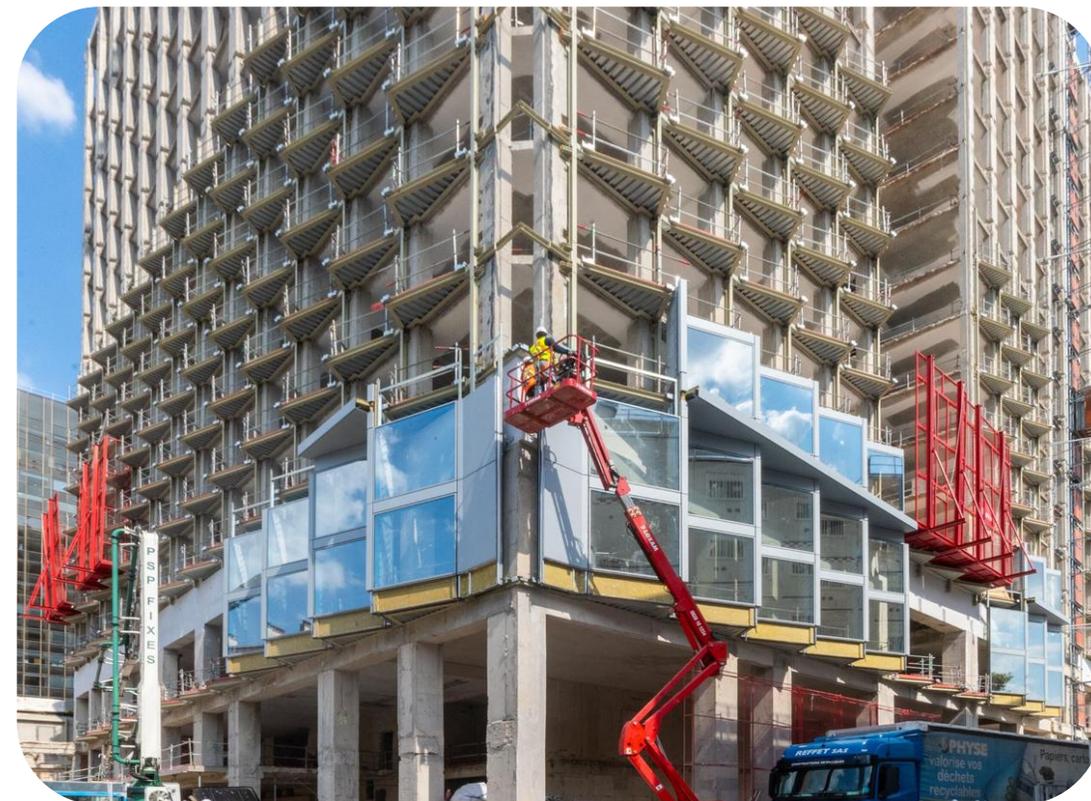
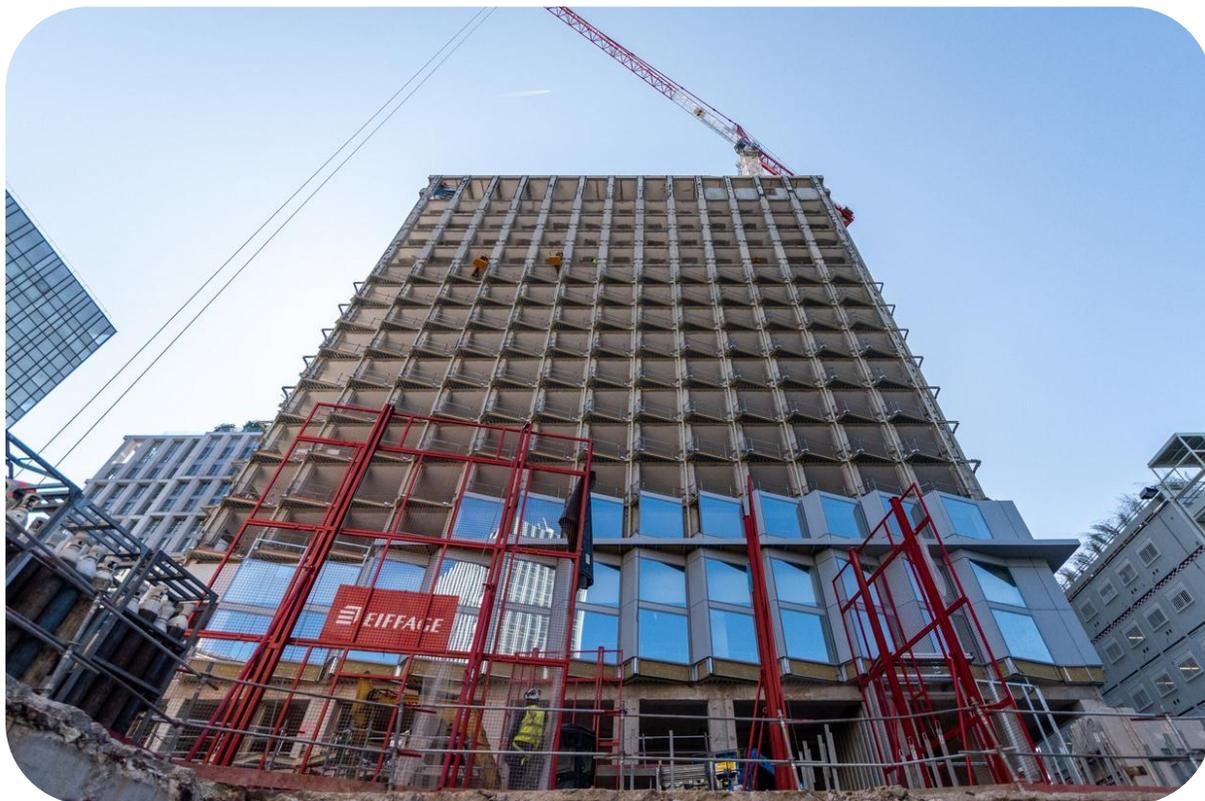
SCOPE

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



SCOPE

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



CONDORCET

Un futur campus dans un îlot du 9^e ouvert à la ville

1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- Dépôt du Permis de construire en août 2023 et obtenu en mai 2024.
- Le PC initial intègre une future division parcellaire, permettant de céder un bâtiment de logement social. Un PC valant division a été déposée en ce sens.
- Purge en cours des recours sur PC (3 recours déposés).

2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

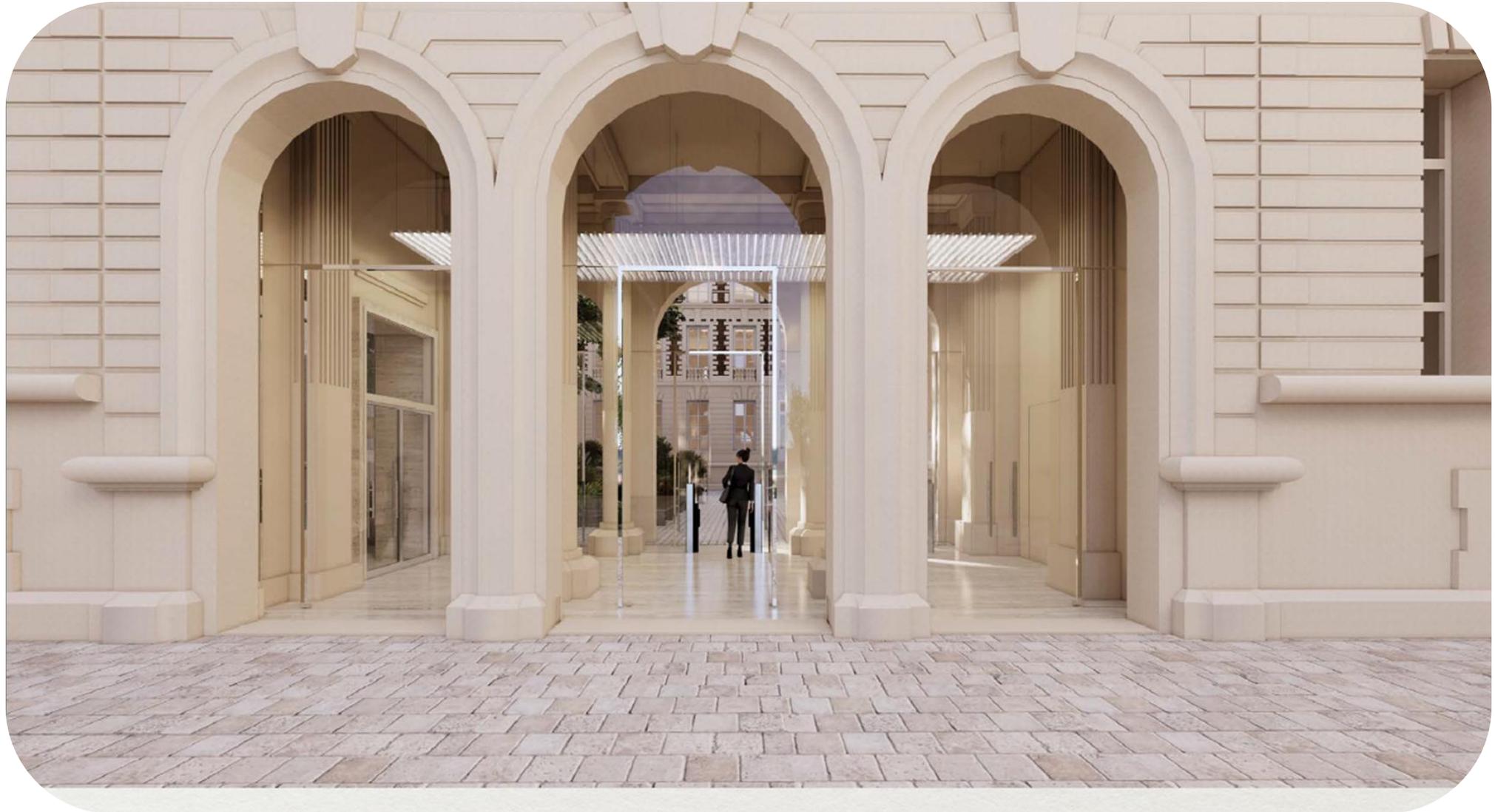
- Décembre 2024 : Promesse de vente signée avec la RIVP sur le bâtiment B
- Février 2025 : Début des travaux de curage au départ du locataire unique GRDF. En cours de finalisation
- Entreprise générale FAYAT désignée en exclusivité de négociations. Objectif de signature du marché travaux : fin juillet 2025
- Début des travaux de restructuration : T3 2025.

3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



CONDORCET

Un futur campus dans un ilot du 9^e ouvert à la ville



CONDORCET

Un futur campus dans un îlot du 9^e ouvert à la ville



CONDORCET

Un futur campus dans un îlot du 9^e ouvert à la ville





04.

Comptes & Résultats 1^{er} semestre 2025

Résultat net récurrent en progression

(EPRA earnings)

En M€	S1 2024			S1 2025			Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Total	Récurrent EPRA	Non récurrent	Total	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	121,6	-	121,6	122,6	-	122,6	+0,8 %
Charges immobilières nettes de récupération	-3,5	-	-3,5	-5,0	-	-5,0	
Loyers nets	118,1	-	118,1	117,6	-	117,6	-0,4 %
Autres Revenus et produits	1,9	-	1,9	6,0	-	6,0	
Amortissements et Provisions	3,6	-	3,6	-0,5	-0,1	-0,6	
Personnel et frais généraux	-13,7	-	-13,7	-12,9	-1,9	-14,8	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	109,8	-	109,8	110,1	-1,9	108,2	+0,2 %
Résultat des cessions	-	-	-	-	-	-	
Variation de valeur des immeubles	-	27,4	27,4	-	7,2	7,2	
Résultat financier	-30,2	1,8	-28,3	-28,1	-2,8	-30,9	
Impôts	-2,3	25,9	23,6	-0,2	30,5	30,3	
Résultat net	77,3	55,2	132,5	81,8	33,0	114,8	+5,8 %
Résultat des Minoritaires	-17,2	-38,6	-55,8	-17,3	2,5	-14,8	
Résultat net pdG	60,1	16,6	76,7	64,5	35,5	100,0	+7,4 %
Résultat net récurrent par action – pdG	1,40 €			1,50 €			+7,2 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)			42 879			42 970	

Bilan au 30 juin 2025

En M€	31/12/24	30/06/25
Actif		
Immeubles de placement	7 359	7 427
Autres actifs non-courants	168	191
Total actifs non-courants	7 527	7 618
Immeubles destinés à la vente	-	-
Autres actifs courants	141	143
Total actifs courants	141	143
Total Actif	7 668	7 761
Passif		
Capitaux propres pdG	3 642	3 623
Intérêts minoritaires	987	947
Total capitaux propres	4 629	4 570
Passifs non-courants	1 663	2 464
Passifs courants	1 376	727
Total Passif	7 668	7 761

Endettement : faits marquants S1 2025



ENDETTEMENT

- ▶ **Remboursement** à échéance, en mai 2025, de l'**émission obligataire de 500M€** mise en place en mai 2018
- ▶ Financement de l'opération de remboursement obligataire auprès d'Inmobiliaria Colonial, via **tirage en mai 2025 du prêt d'actionnaire LT de 500 M€** mis en place en novembre 2024
- ▶ **Annulation** de quatre lignes de financement **RCF bilatérales** pour un montant total de **485 M€** afin d'optimiser la gestion de la liquidité du Groupe et le coût associé
- ▶ **Extension d'une année de la maturité du RCF syndiqué de 835 M€** mis en place en juin 2023
 - Maturité étendue jusqu'en juin 2030
- ▶ **100 %** de la dette obligataire **labellisée verte** (green bonds) et **86 %** de la dette bancaire confirmée **soumise à objectifs ESG**
- ▶ **Atteinte à 100 % des objectifs ESG** établis pour l'ensemble des facilités bancaires du Groupe soumises à Covenants ESG, permettant de maintenir une marge bonifiée sur le RCF et un term-loan de 300 M€
- ▶ Niveau de **LTV DI** à **34,3 %** et **une maturité moyenne** de la dette de **3,8 ans**
- ▶ Conservation de la notation **S&P BBB+ / perspective stable**

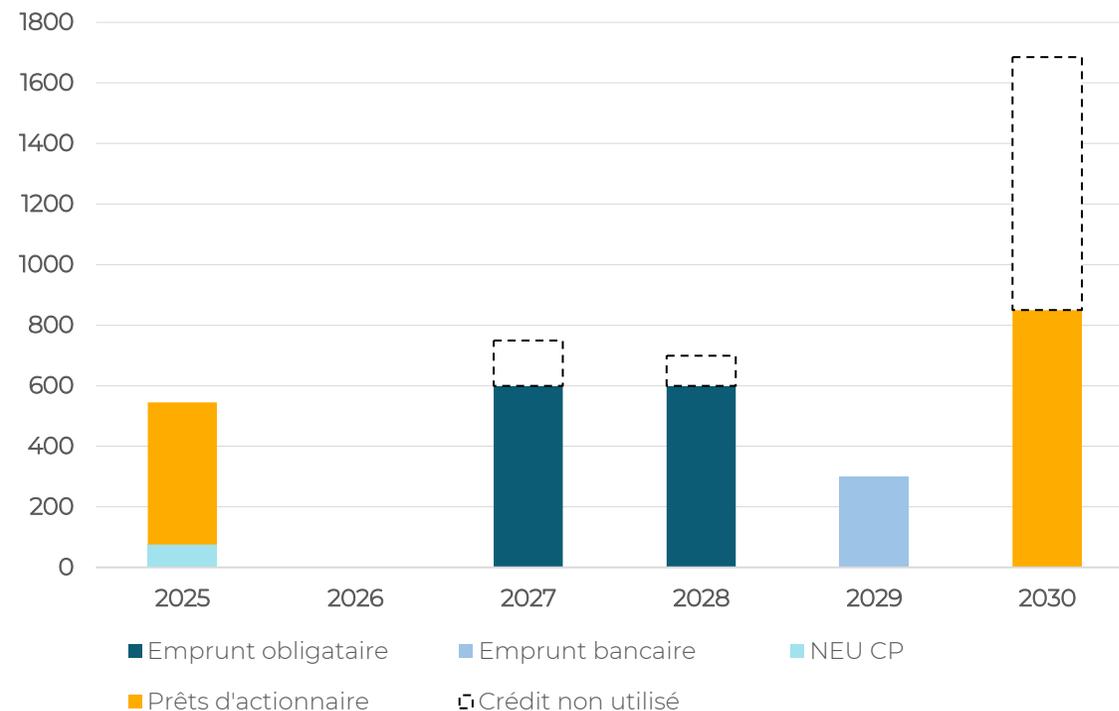
Une structure d'endettement solide, qui anticipe également le projet de fusion avec Colonial

M€	31/12/24	30/06/25	Variation
Emprunt obligataire 	1 698	1 198	-500
Emprunt bancaire 	300	300	-
Emprunt hypothécaire	-	-	-
NEU CP	185	75	-110
Prêts d'actionnaire	562	1 320	+758
Total dette brute	2 745	2 893	+148
Trésorerie	85	85	-
Dette nette	2 660	2 808	+148
Lignes de crédit non utilisées 	1 570	1 085	-485
Patrimoine DI	8 075	8 193	+96
Loan To Value	32,9 %	34,3 %	+1,4 pt
ICR	3,5x	3,7x	+0.2x
Maturité moyenne (années) ⁽¹⁾	3,3	3,8	+0,5
Taux de couverture	80%	81%	+1 pt
Coût moyen spot (après couvertures)	2,0 %	2,2 %	+0,2 pt

(1) Après affectation des lignes de back up

 Financements verts ou soumis à objectifs ESG

ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 30/06/25 (EN M€)

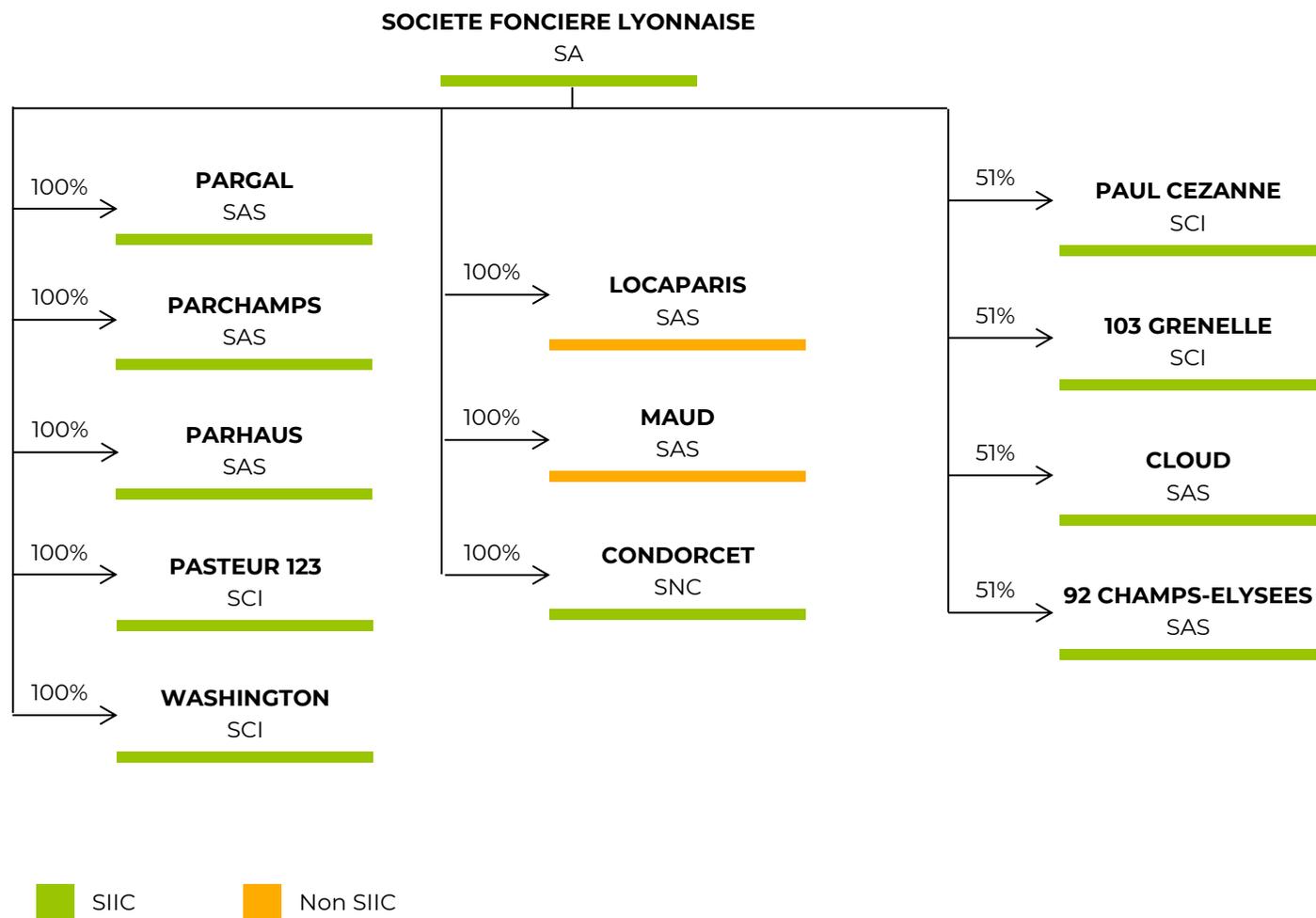


▶ **Maturité moyenne de la dette allongée à 3,8 années**

▶ **Taux de couverture de la dette maintenu à 81 %**

▶ **Un coût moyen de la dette après couverture de 2,2 %**

Poursuite de l'optimisation de la structure fiscale du groupe



En avril 2025, exercice de l'**option au régime SIIC par les SAS Parchamps et Parhaus** avec effet rétroactif au 1er janvier 2025.

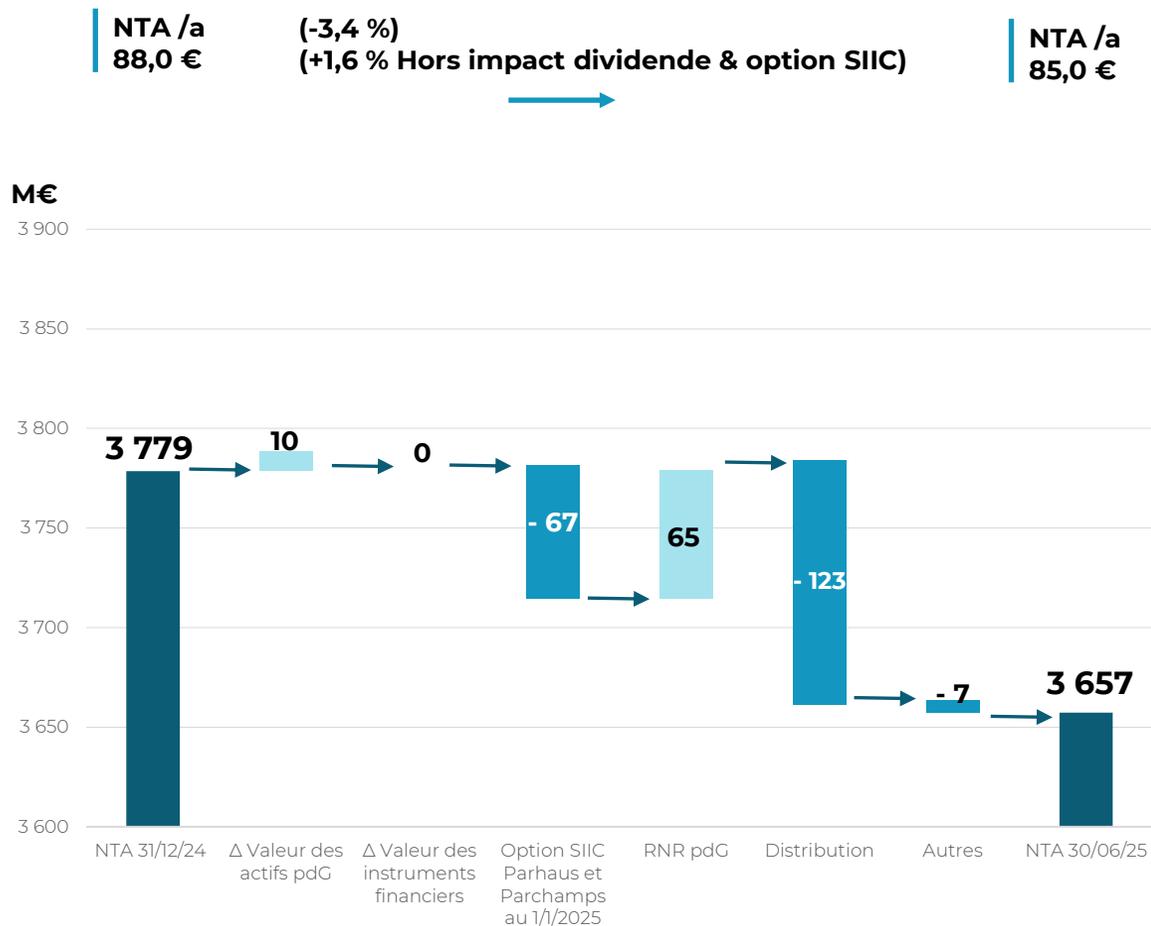
Option permettant de faire bénéficier au régime SIIC à 100 % des sociétés détentrices d'immeubles

Impacts consolidés estimés :

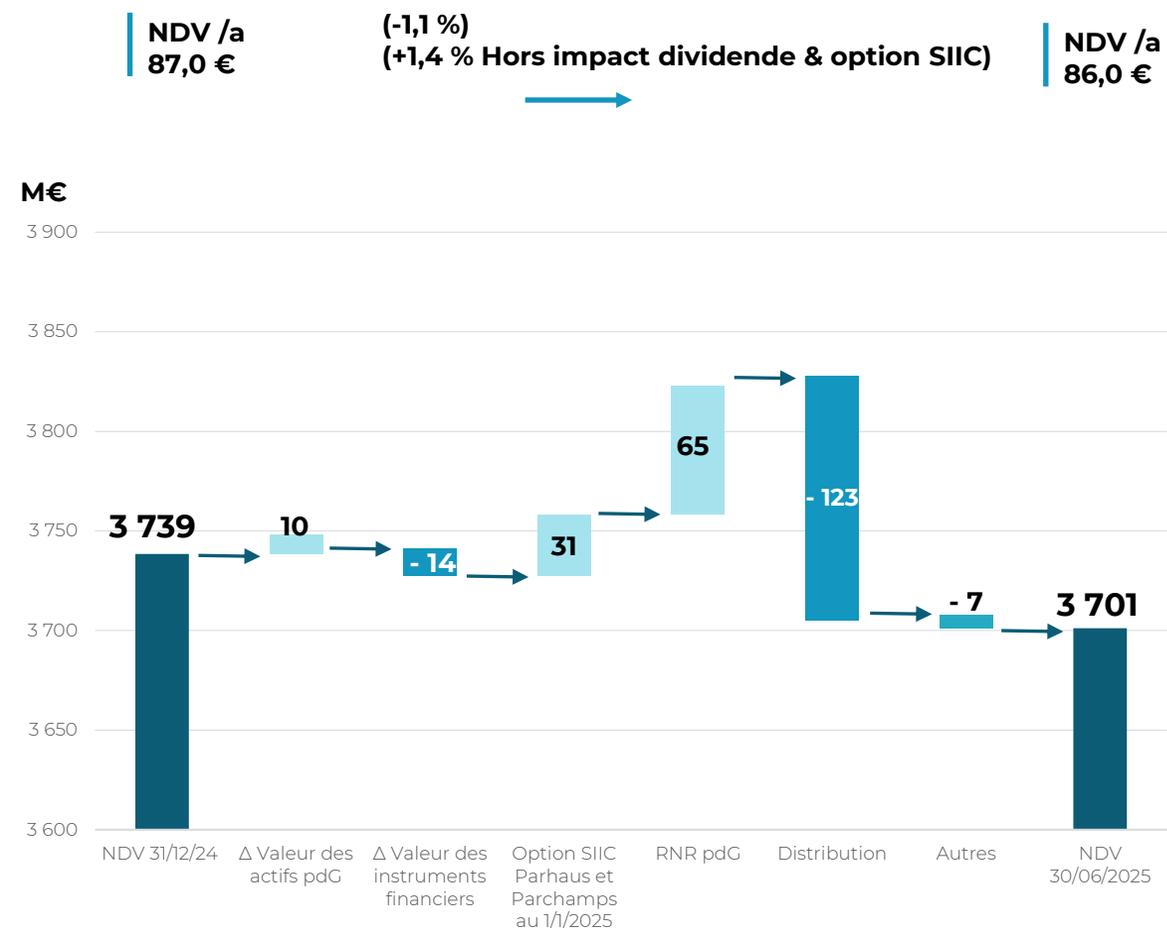
- ANR NTA : -67 M€ (montant de l'exit tax, payable sur 4 ans)
- ANR NDV : +31 M€

Evolution EPRA NTA / NDV

EPRA NTA



EPRA NDV



EPRA NRV / NTA / NDV

M€	31/12/24	30/06/25	Variation
Capitaux propres pdG	3 642	3 623	
Effet dilution autocontrôle et SO	-	-	
Plus values latentes / patrimoine	35	33	
Plus values latentes / incorporels	4	4	
Annulation JV instruments financiers	9	5	
Annulation impôts différés	97	-	
Droits de mutation	431	463	
EPRA NRV	4 218	4 128	-2,1%
/ action	98,2 €	96,0 €	-2,3%
Annulation immobilisations incorporelles	-4	-4	
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-4	
Ajustement Droits de mutation*	-431	-463	
EPRA NTA	3 779	3 657	-3,2%
/ action	88,0 €	85,0 €	-3,4%
Immobilisations incorporelles	4	4	
JV instruments financiers	-9	-5	
JV dette taux fixe	62	45	
Impôts différés	-97	-	
Annulation Droits de mutation	-	-	
EPRA NDV	3 739	3 701	-1,0%
/ action	87,0 €	86,0 €	-1,1%
Nombre d'actions (en milliers)	42 951	43 010	

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

Synthèse indicateurs de performance EPRA

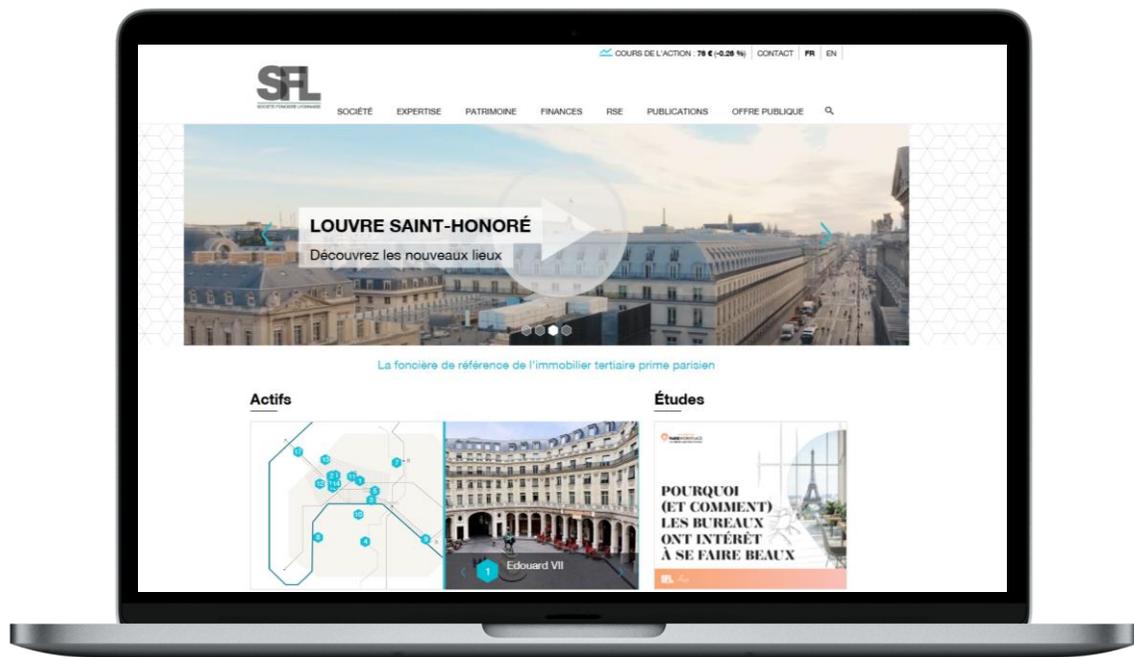


	30/6/2024	30/6/2025
EPRA Earnings / share	60,1 M€ 1,40 €	64,5 M€ 1,50 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	12,0 %	14,0 %
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	11,5 %	12,7 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 918	42 970

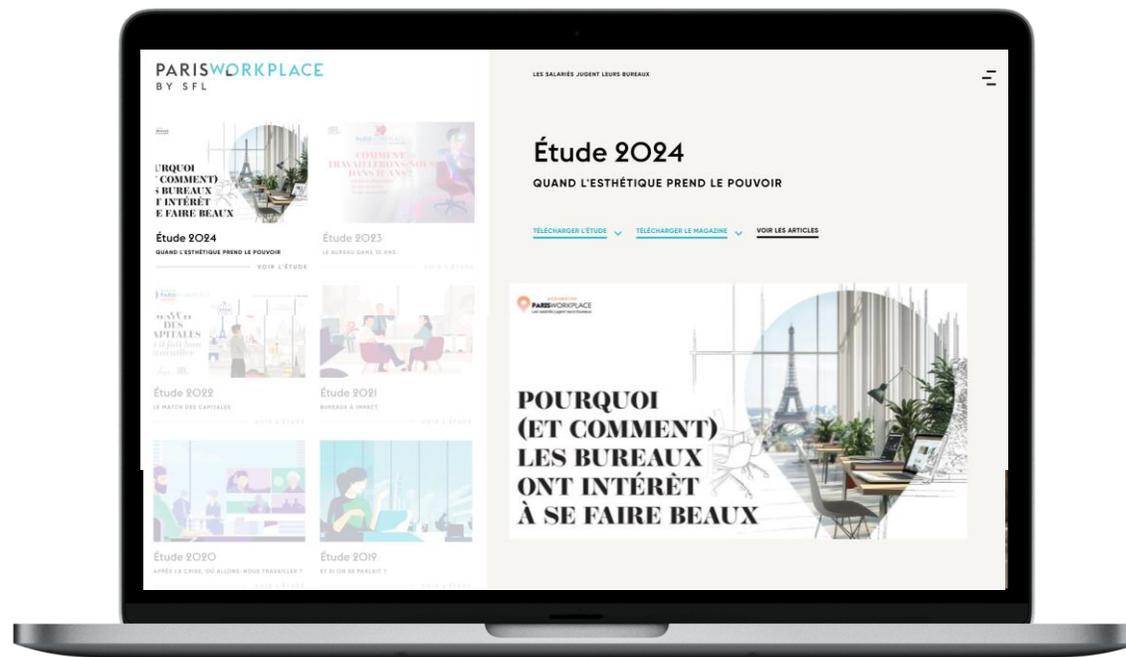
	31/12/2024	30/6/2025
EPRA NRV / share	4 218 M€ 98,2 €	4 128 M€ 96,0 €
EPRA NTA / share	3 779 M€ 88,0 €	3 657 M€ 85,0 €
EPRA NDV / share	3 739 M€ 87,0 €	3 701 M€ 86,0 €
EPRA Net Initial Yield	2,9 %	3,0 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,8 %	3,8 %
EPRA Vacancy rate	0,5 %	0,7 %
Nombre d'actions (en milliers)	42 951	43 010

	31/12/2024	30/6/2025
LTV		
100%, including transfer costs	32,9 %	34,3 %
100%, excluding transfer costs	35,1 %	36,7 %
EPRA LTV (including transfer costs)		
100%	35,3 %	36,5 %
Part du groupe	40,7 %	41,8 %
EPRA LTV (excluding transfer costs)		
100%	37,6 %	39,1 %
Part du groupe	43,3 %	44,7 %

Questions / Réponses



fonciere-lyonnaise.com



ParisWorkplace.fr





05

Annexes

Patrimoine consolidé : 394 400 m²

Paris		Surface totale ⁽¹⁾
1	Edouard VII	54 100 m ²
2	Washington Plaza	46 700 m ²
3	Louvre Saint-Honoré	44 100 m ²
4	Pasteur	39 600 m ²
5	#Cloud.paris	31 700 m ²
6	Cézanne Saint-Honoré	27 400 m ²
7	Condorcet	24 900 m ²
8	Biome	24 600 m ²
9	Scope	22 700 m ²
10	103 Grenelle	17 200 m ²
11	Hausmann Saint-Augustin	13 400 m ²
12	83 Marceau	9 700 m ²
13	131 Wagram	9 000 m ²
14	90 Champs-Élysées	8 800 m ²
15	92 Champs-Élysées	7 200 m ²
16	Galerie Champs-Élysées	6 400 m ²
TOTAL		387 500 m²

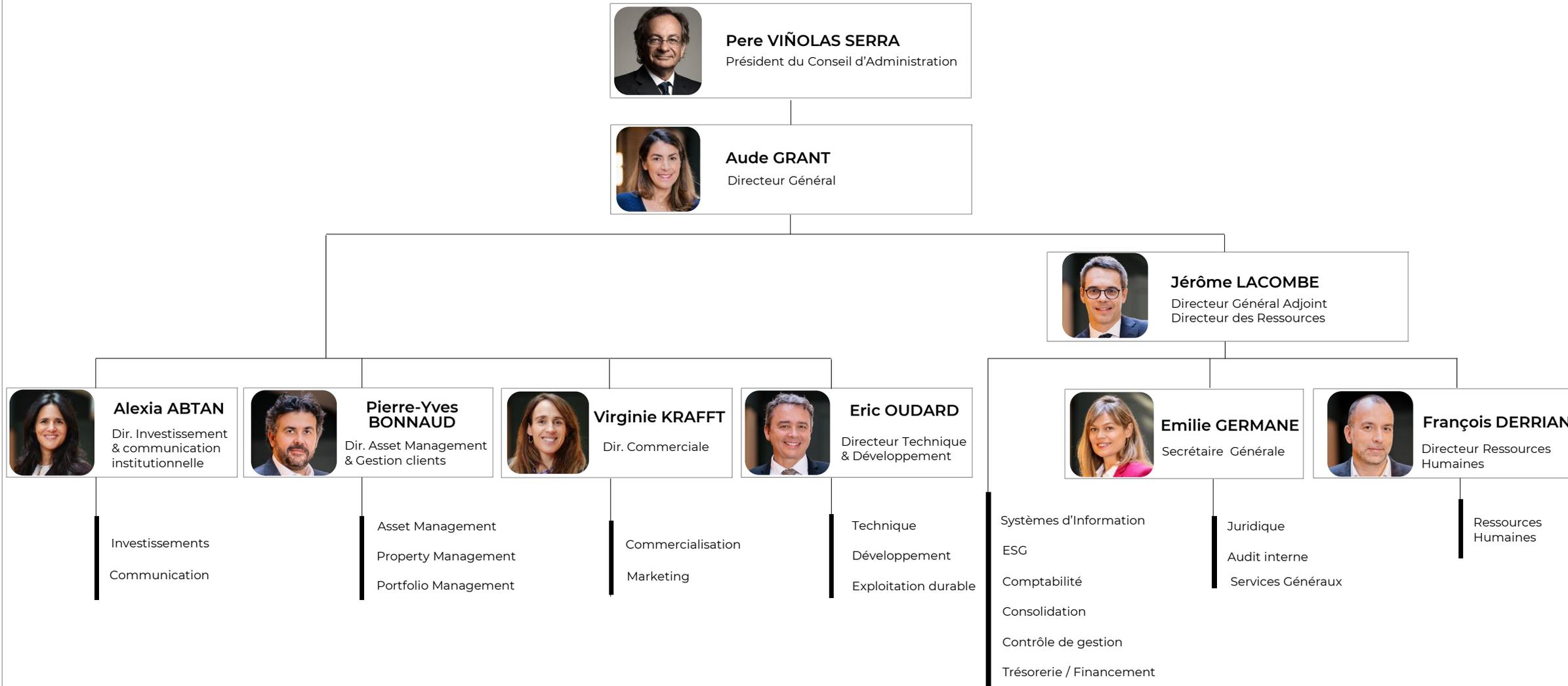
Croissant Ouest		Surface totale ⁽¹⁾
17	176 Charles de Gaulle Neuilly-Sur-Seine	6 900 m ²
TOTAL		6 900 m²

■	Paris QCA
■	Paris autres
■	Croissant Ouest

⁽¹⁾ Surface locative - Y compris infra et hors parkings

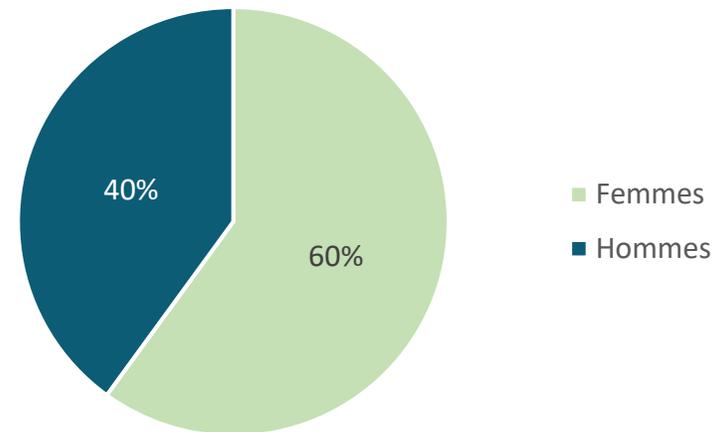
Equipe

Comité de direction

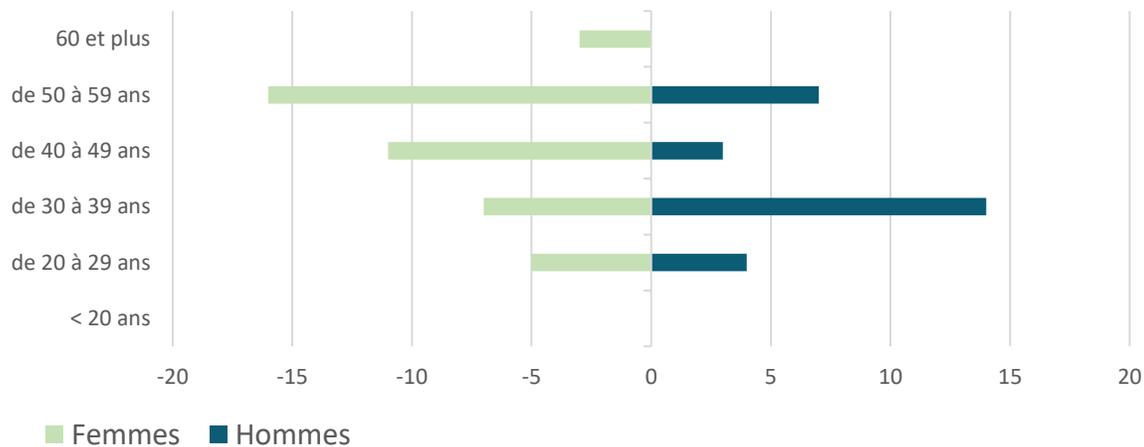


Ressources humaines

Effectif	31/12/2024	30/06/2025
Maîtrise	14	13
Cadres	54	57
Total	68	70
<i>Dont CDD</i>	4	5

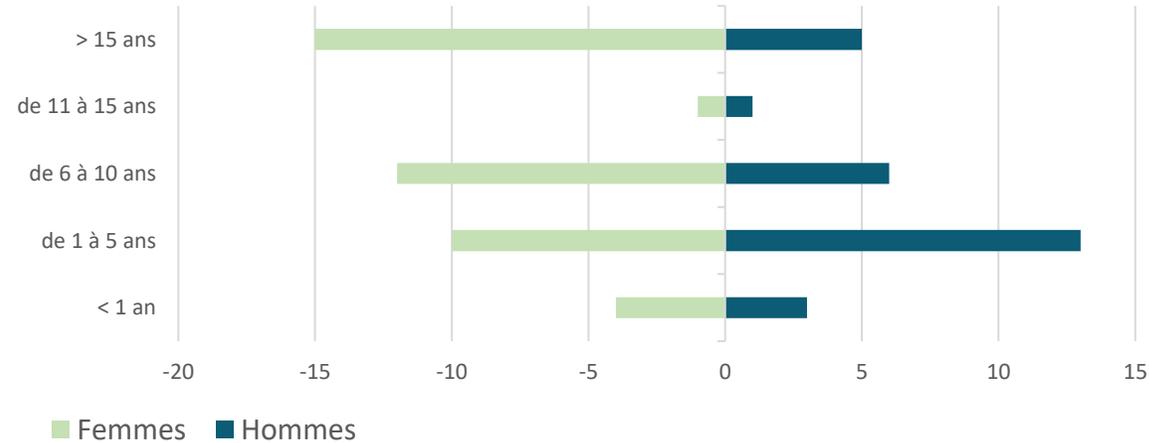


EFFECTIF PAR TRANCHE D'ÂGE (présent au 30/06/2025)



► Age moyen : **44 ans**

EFFECTIF PAR ANCIENNETÉ (présent au 30/06/2025)

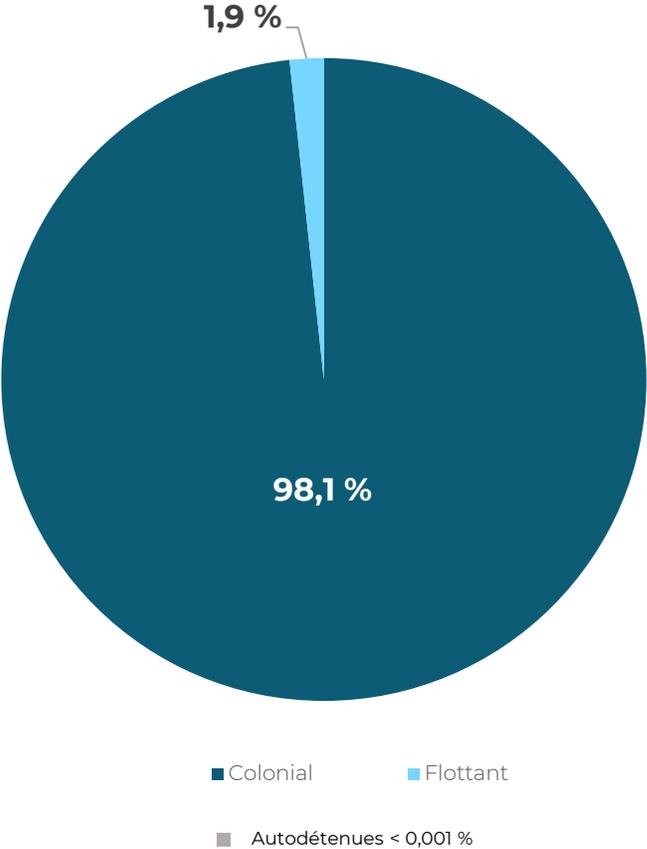


► Ancienneté moyenne : **10 ans**

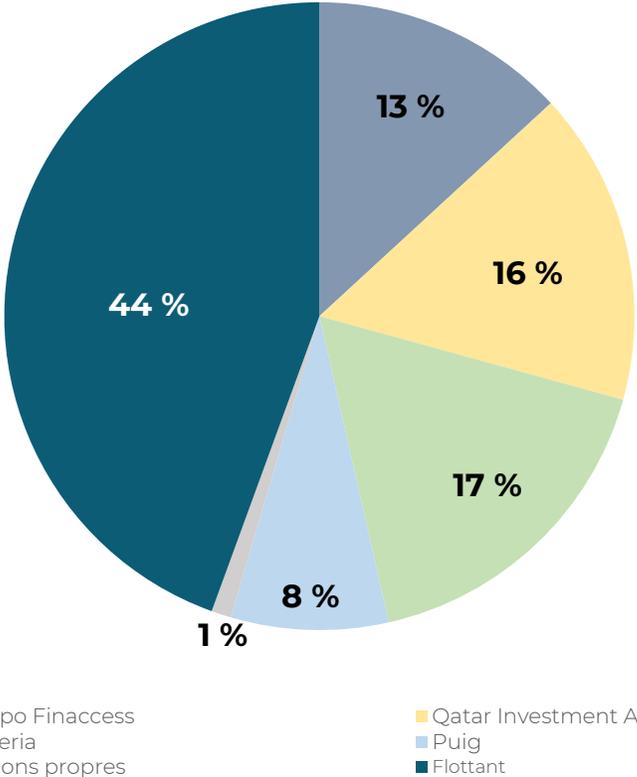
Actionnariat

au 30/06/2025

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

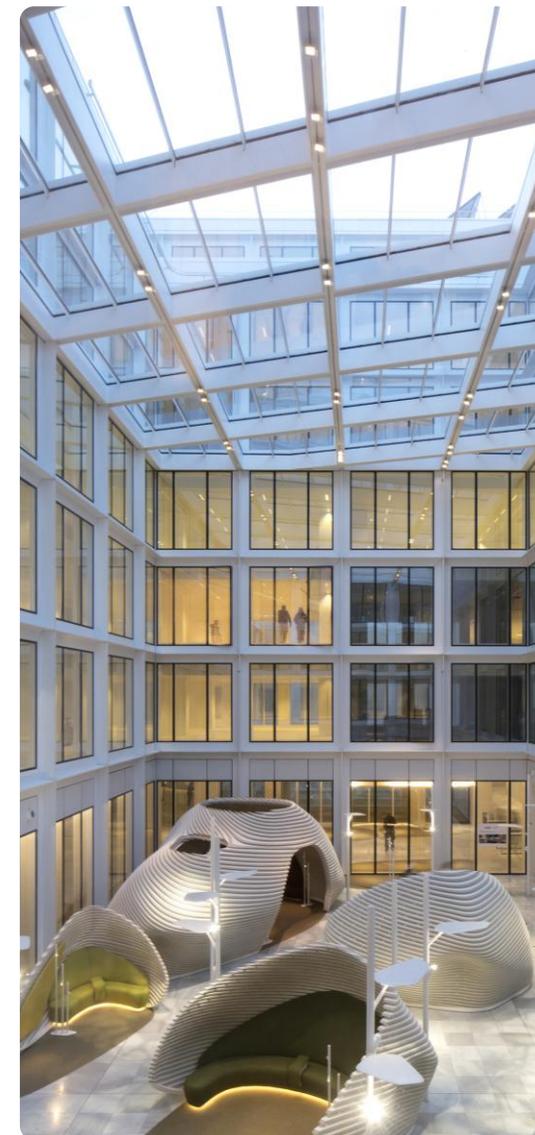
▶ COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

Pere VIÑOLAS SERRA (Président)

Juan José BRUGERA CLAVERO
Carmina GANYET I CIRERA

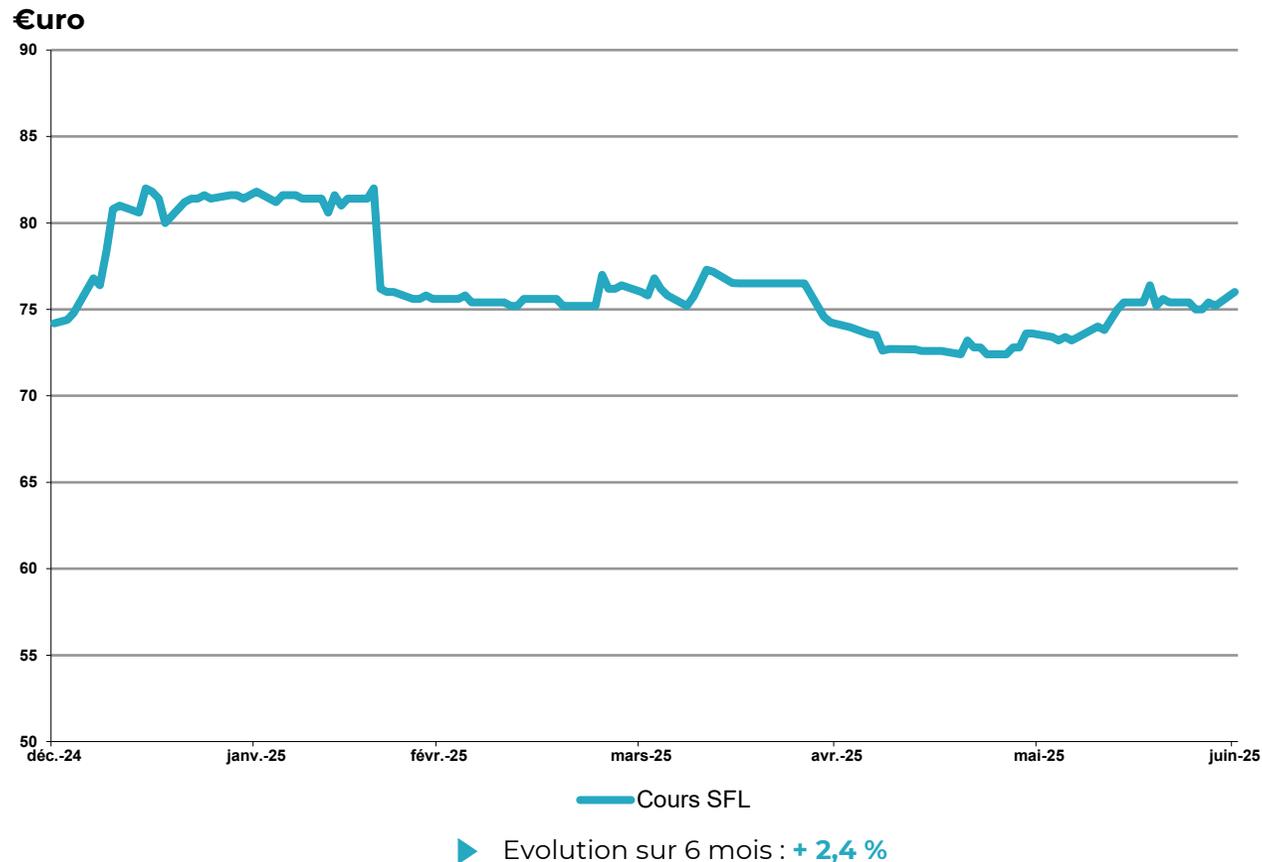
▶ COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA



Cours de l'action

PERFORMANCE BOURSIÈRE S1 2025



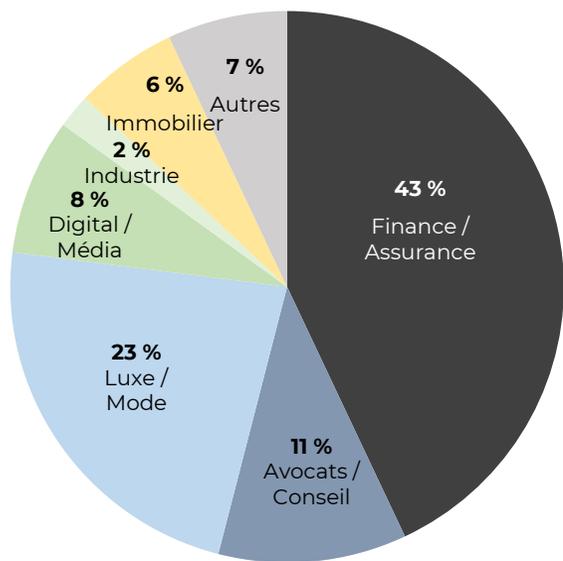
Sources : Euronext/Epra
 (1) données jusqu'au 30/06/25

DONNÉES CLÉS S1 2025 (1)

- 43 010** | Nombre d'actions au 30/06/25 (en milliers)
- 420** | Nombre moyen de titres échangés par séance de cotation
- 32 K€** | Volume moyen des transactions par séance de cotation
- 74,20 €** | Cours de clôture du 31/12/24
- 82,00 €** | + haut du semestre : le 18 février
- 71,40 €** | + bas de semestre : le 19 mai
- 76,00 €** | Cours de clôture du 30/06/25

Des clients d'exception

► Répartition par activité au 30/06/25 (en valeur)



TOP 10 clients (en loyer)	Secteur	RATING S&P (1)
1 Amundi <small>ASSET MANAGEMENT</small>	Finance / Assurance	A+
2 <i>Cartier</i>	Luxe	A+
3 LA BANQUE POSTALE	Finance / Assurance	A
4 Société leader du Luxe	Luxe	AA-
5 ∞ Meta	Digital	AA-
6 Goldman Sachs	Finance / Assurance	BBB+
7 ZARA	Mode	Not rated
8 TV5 MONDE	Media	Not rated
9 adidas	Mode	A
10 PROPARCO <small>GROUPE AFD</small>	Finance / Assurance	Not rated

(1) ou equivalent Moody's/Fitch

MERCI

