



Paris, le 14 février 2024

SFL – Résultats annuels 2023

Revenus locatifs : 234,4 M€ (+ 14,6 % / + 8,5 % à périmètre constant)
Résultat Net Récurrent part du Groupe : 109,9 M€ (+1,7 %)
Valeur du Patrimoine (hors droits) : 7 332 M€ (-10,5 % à périmètre constant)
Taux d'occupation : 99,7 % (dont 100% de taux d'occupation pour les bureaux)
EPRA NTA : 87,5 € / action
EPRA NDV : 85,7 € / action

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), réuni le 14 février 2024 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 31 décembre 2023.

Ces comptes présentent une forte progression des résultats opérationnels, un résultat net récurrent résilient, ainsi qu'un taux d'occupation de 99,7 % illustrant l'attrait des bureaux prime parisiens et de la pertinence du business model de SFL. La valeur du patrimoine est en baisse de 11,1% (-10,5% à périmètre constant) 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€)

| | 2022 | 2023 | Variation |
|--|--------|--------|-----------|
| Revenus locatifs | 204,5 | 234,4 | +14,6 % |
| Résultat opérationnel retraité* | 171,8 | 201,6 | +17,4 % |
| Résultat net part du Groupe | 143,4 | -638,8 | |
| Résultat net récurrent part du Groupe EPRA | 108,0 | 109,9 | +1,7 % |
| par action | 2,52 € | 2,56 € | +1,7 % |

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

| | 31/12/2022 | 31/12/2023 | Variation |
|---|------------|------------|-----------|
| Capitaux propres part du Groupe | 4 379 | 3 540 | -19,2 % |
| Valeur patrimoine consolidé hors droits | 8 246 | 7 332 | -11,1 % |
| Valeur patrimoine consolidé droits inclus | 8 823 | 7 817 | -11,4 % |
| EPRA NTA | 4 603 | 3 752 | -18,5 % |
| par action | 107,4 € | 87,5 € | -18,5 % |
| EPRA NDV | 4 644 | 3 673 | -20,9 % |
| par action | 108,3 € | 85,7 € | -20,9 % |



Revenus en forte progression malgré un contexte incertain :

Revenus locatifs : +14,6% de progression sur un an, avec + 8,5 % à périmètre constant

Les revenus locatifs s'élèvent à 234,4 M€ en 2023 contre 204,5 M€ en 2022, affichant une forte progression de + 29,9 M€ (+14,6 %) :

- **A périmètre constant** (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), **les loyers progressent de 14,9 M€ (+8,5 %)**, du fait notamment de l'indexation (+9,0 M€ sur un an), et de l'amélioration des loyers économiques suite aux nouvelles commercialisations intervenues en 2023 (baux signés avec des locataires historiques ou de nouveaux clients, entre autres Proparco, Fast Retailing, TV5 et une société leader du secteur du luxe...). En particulier, les immeubles Edouard VII, Louvre Saint-Honoré, Washington Plaza, #cloud.paris et 103 Grenelle présentent une augmentation significative de leurs revenus.
- **Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées affichent une progression de +10,4 M€, laquelle se décompose ainsi :**
 - **Une hausse de 19,5 M€** en raison notamment d'un exercice plein pour les revenus de l'immeuble Biome livré en juillet 2022 après sa complète restructuration, et intégralement loué dès fin 2022 aux sociétés La Banque Postale et la SFIL ; de la livraison en juillet 2023 des surfaces commerciales du Louvre Saint-Honoré, prises immédiatement à bail par le Groupe Richemont pour la future Fondation Cartier, et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2022 principalement sur l'immeuble Cézanne Saint-Honoré (Wendel, LRT, Lincoln International et Patrick Jouin).
 - **Une baisse de 9,1 M€** suite à la libération de la totalité de l'immeuble Scope (anciennement Rives de Seine) par Natixis le 30 septembre 2022, l'actif faisant actuellement l'objet d'une restructuration.
- **L'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative**, en partie réduite par l'impact de la sortie de Pretty Simple en octobre 2022 de l'immeuble 6 Hanovre, actif cédé en avril 2023. Ces mouvements cumulés génèrent un impact net positif sur les revenus à hauteur de **3,9 M€**.
- **Enfin, une indemnité** perçue d'un locataire en 2023 suite à son départ anticipé génère une hausse des revenus de **+0,7 M€** sur l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 201,6 M€ au 31 décembre 2023 contre 171,8 M€ en 2022, en forte progression de + 17,4 %.



La valorisation du patrimoine affectée par la remontée des taux :

L'évaluation au 31 décembre 2023 du patrimoine de la Société à dire d'expert est en baisse de 10,5 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2022. La variation de valeur des immeubles de placement dégage une perte de 960,3 M€ sur l'exercice 2023 contre un produit de 38,6 M€ en 2022.

Cette baisse des valeurs résulte de la décompression rapide des taux de capitalisation et d'actualisation (approximativement 90 bps sur l'exercice), en lien avec la situation du marché de l'immobilier tertiaire, fortement impacté par le contexte macroéconomique et la remontée des taux d'intérêt. L'impact négatif des taux sur les 12 derniers mois est compensé à hauteur de 67% par l'effet Loyer (marché, stratégie actifs et travail d'asset management).

Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 56,0 M€ au 31 décembre 2023 contre 31,6 M€ en 2022, en hausse de 24,4 M€, conséquence essentiellement de 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 109,9 M€ au 31 décembre 2023 contre 108,0 M€ au 31 décembre 2022.

Par action, ils s'élèvent respectivement à 2,56 €/a et 2,52 €/a, soit une hausse de 1,7 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2023 s'élève à -638,8 M€ contre 143,4 M€ au 31 décembre 2022.

Taux d'occupation à un niveau historique de 99,7 % :

L'exercice 2023 a été marqué par une activité locative soutenue avec notamment des baux signés avec des locataires déjà présents dans le portefeuille SFL, et un taux d'occupation physique historique de 99,7 % :

Après une année 2022 marquée par la détérioration de la situation géopolitique et économique, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien est devenu plus sélectif en 2023, notamment en faveur des actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé environ 41 000 m² de surfaces au cours de l'exercice 2023, principalement de bureaux, concentrés notamment sur les actifs suivants :

- 131 Wagram, avec le renouvellement du bail TV5 Monde pour 12 ans fermes, occupant 7 200 m² ;
- #cloud.paris : signature d'un nouveau bail avec une société opérant dans le secteur du luxe pour environ 9 500 m², et extension d'un locataire déjà présent, sur près de 900 m² supplémentaires ;



- Edouard VII, avec la signature de nouveaux baux pour 10 600 m², dont principalement un bail de renouvellement partiel avec Klépierre, et des commerces pour 2 500 m² ;
- le solde concernant principalement les actifs Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et le Louvre Saint-Honoré.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en nette progression à 856 €/m² et le loyer économique à 715 €/m², pour une durée ferme moyenne de 7,7 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste à un niveau historiquement élevé de 99,7 % (99,5 % au 31 décembre 2022). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,2 % (contre 0,6 % au 31 décembre 2022).

Un pipeline en réduction avec des opérations bien engagées et très bien positionnées :

Au 31 décembre 2023, les surfaces en développement représentent 8 % du patrimoine du Groupe.

Elles sont constituées principalement (à près de 75 %) du projet de rénovation de l'immeuble de bureaux Scope (anciennement Rives de Seine) situé quai de la Râpée à Paris (environ 23 000 m²), qui fait l'objet d'une importante restructuration suite au départ de son locataire le 30 septembre 2022. Le Permis de Construire a été obtenu et purgé de tout recours, et l'entreprise générale a été désignée. Après une phase de curage / désamiantage, les travaux ont démarré, pour une livraison prévue début 2026.

Par ailleurs, les surfaces de commerces de l'immeuble Louvre Saint-Honoré (plus de 20 000 m²), qui ont fait l'objet d'une lourde restructuration ces dernières années, ont été livrées fin juillet 2023 conformément au calendrier, et immédiatement prises à bail par le Groupe Richemont pour y accueillir la future Fondation Cartier pour l'art contemporain.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 58,1 M€ ; outre ces deux projets, qui ont totalisé 26,9 M€ en 2023, ils portent notamment sur des travaux de rénovation de la coque de la Galerie Champs-Élysées, et des rénovations de plateaux et parties communes notamment dans les immeubles Washington Plaza, Louvre Saint-Honoré et Edouard VII.

Acquisitions /cessions : poursuite de la stratégie de recentrage sur des actifs parisiens stratégiques :

Le 11 avril 2023, SFL a cédé à GCI et Eternam (en joint-venture) l'immeuble du 6 rue de Hanovre à Paris 2^e, pour un prix net vendeur de 58,3 M€. Il s'agit d'un ensemble de 4 600 m², vendu vacant en l'état, à la suite du départ de son occupant en octobre 2022.

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice.



Un financement solide avec des engagements forts de performance environnementale :

Dans un contexte de remontée continue des taux d'intérêt, le groupe a signé en juin 2023 auprès d'un pool réunissant 10 banques internationales de premier ordre, une ligne de crédit revolving de 835 M€ incluant 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 notation 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 pour partie à des lignes existantes. Elle permet de refinancer les lignes existantes de SFL et d'annuler partiellement des lignes à échéance 2025 et 2027. Enfin, elle permet de renforcer la liquidité de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement dans le cadre de la gestion active de son bilan.

L'endettement net de la Société atteint 2 539 M€ au 31 décembre 2023 contre 2 438 M€ au 31 décembre 2022, soit un ratio d'endettement de 32,5 % 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 la maturité moyenne de 3,7 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) quant à lui s'établit à 3,7x à fin décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, SFL bénéficie par ailleurs de 1 570 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

Déploiement d'une stratégie RSE ambitieuse et appliquée :

SFL renouvelle ses engagements de décarbonation en se fixant un nouvel objectif compatible avec l'objectif SBTi sur les 3 scopes (Scopes 1+2+3) : réduction de 42% des émissions de gaz à effet de serre entre 2021 et 2030. Ces émissions sont réduites de 27% à fin 2023 (versus 2021).

En outre, la consommation énergétique (kWh/m²) est en baisse de -23% en 2023 (vs 2017).

SFL poursuit aussi son action pour protéger la biodiversité. L'équivalent de 10 % de l'emprise foncière est aujourd'hui végétalisée.

Avec un score de 93/100 sur le « Standing Investments benchmark », en augmentation de 2 points par rapport à l'an dernier, SFL s'est vu décerner à nouveau le label « 5 Stars » par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Au 31 décembre 2023, 100% de la dette obligataire est labellisée verte (green bonds) et 79% des lignes bancaires confirmées soumises à objectifs RSE.

Actif Net Réévalué : EPRA NTA à 87,5 €/action après distribution d'un dividende exceptionnel de 4,20 € en avril 2023 :

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 332 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2023, en baisse de 11,1 % par rapport au 31 décembre 2022 (8 246 M€). La variation est de -10,5 % à périmètre constant.



Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8 % au 31 décembre 2023, en progression sur 12 mois (3,1 % au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de à 87,5 €/action (3 752 M€, soit -18,5 % sur un an) et l'EPRA NDV de 85,7 €/action (3 673 M€), après avoir servi un dividende exceptionnel de 4,20 €/action en avril 2023.

Politique de Dividende :

Le conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra le 16 avril 2024, un dividende de 2,40 € par action.

« 2023 a été une année très solide pour SFL, dans un contexte de grande incertitude. Nos indicateurs opérationnels restent très performants, affichant une progression de loyers de 8,5% à périmètre constant, un taux d'occupation historique et inédit de 99,7% sur l'ensemble du patrimoine et même de 100% sur le bureau, jamais atteint par le passé. Ces résultats sont le fruit d'une stratégie de recentrage sur Paris, d'investissement dans nos actifs et d'asset management proactif de nos équipes au quotidien pour révéler le potentiel de chacun de nos actifs ; ils sont également le reflet de nos convictions fortes : celles que l'immobilier est un outil de performance incroyable pour les entreprises, dont les critères de recherches sont de plus en plus exigeants (quartier, qualité de l'actif, qualité des services...).

La demande se polarise et se concentre désormais sur des zones géographiques déjà très tendues, contribuant à une nette progression des loyers dans Paris, au détriment de localisations périphériques délaissées, qui présentaient déjà un stock d'offre important.

Ces bons résultats contrastent avec un marché de l'investissement fortement impacté par la remontée inédite des taux directeurs des principales banques centrales, créant une baisse très importante des volumes investis sur 2023. Nos valeurs d'actifs baissent mais résistent eu égard à la qualité des actifs avec une baisse de 10,5% à périmètre constant sur 12 mois.

Nous allons poursuivre notre travail visant à renforcer notre bilan qui est déjà solide, et notre stratégie de création de valeur ciblée pour en faire l'un des meilleurs patrimoines dans Paris intramuros. La valeur réside dans la capacité à sortir des opérations immobilières sophistiquées et exemplaires » détaille Dimitri Boulte, Directeur Général de SFL



Synthèse des Indicateurs EPRA :

| | 2022 | 2023 |
|---|--------|--------------|
| EPRA Earnings (M€) | 108,0 | 109,9 |
| / share | 2,52 € | 2,56 € |
| EPRA Cost Ratio (including vacancy costs) | 15,3 % | 12,7 % |
| EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs) | 14,2 % | 11,8 % |

| | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|------------------------------|------------|--------------|
| EPRA NRV (M€) | 5 104 | 4 173 |
| / share | 119,1 € | 97,3 € |
| EPRA NTA* (M€) | 4 603 | 3 752 |
| / share | 107,4 € | 87,5 € |
| EPRA NDV (M€) | 4 644 | 3 673 |
| / share | 108,3 € | 85,7 € |
| EPRA Net Initial Yield (NIY) | 2,4 % | 2,6 % |
| EPRA « Topped-up » NIY | 3,1 % | 3,8 % |
| EPRA Vacancy Rate | 0,6 % | 0,2 % |

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

| | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|--|------------|---------------|
| LTV | 27,6 % | 32,5 % |
| 100%, including transfer costs | | |
| 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 % |



Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

| en M€ | 2022 | 2023 |
|--|--------|---------------|
| Résultat net - part du Groupe | 143,4 | -638,8 |
| Déduction : | | |
| Variation de valeur des immeubles de placement | -38,6 | 960,3 |
| Résultat des cessions | 0,4 | 0,2 |
| Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés | 0,2 | 0,7 |
| Impôts associés aux postes ci-dessus | -9,0 | -31,7 |
| Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus | 11,6 | -180,8 |
| Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA | 108,0 | 109,9 |
| <i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i> | 42 865 | 42 882 |
| EPRA Earnings / share | 2,52 € | 2,56 € |

IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

| en M€ | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|------------|--------------|
| Capitaux propres - part du Groupe | 4 379 | 3 540 |
| Actions d'autocontrôle | 2 | 0 |
| Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation | 35 | 34 |
| Plus-values latentes / Incorporels | 4 | 4 |
| Annulation Juste Valeur Instruments financiers | -15 | 6 |
| Annulation Impôts différés | 203 | 173 |
| Droits de mutation | 496 | 416 |
| EPRA NRV Net Reinstatement Value | 5 104 | 4 173 |
| Annulation immobilisations incorporelles | -2 | -1 |
| Annulation Plus-values latentes / Incorporels | -4 | -4 |
| Ajustement Droits de mutation * | -496 | -416 |
| EPRA NTA Net Tangible Assets | 4 603 | 3 752 |
| Immobilisations incorporelles | 2 | 1 |
| Juste Valeur Instruments financiers | 15 | -6 |
| Juste Valeur Dette à taux fixe | 228 | 98 |
| Impôts différés | -203 | -173 |
| EPRA NDV Net Disposal Value | 4 644 | 3 673 |

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



IAP Endettement Financier Net :

| en M€ | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Emprunts et dérivés passif - Non courant | 2 074 | 1 983 |
| Emprunts et concours bancaires - Courant | 415 | 644 |
| Endettement financier au bilan | 2 488 | 2 628 |
| Déduction : | | |
| Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, & MTM négatif des instruments financiers | 19 | 8 |
| Trésorerie et équivalents | -69 | -97 |
| Endettement financier net | 2 438 | 2 539 |

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

A propos de SFL

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 7,3 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