

Paris, le 23 juillet 2025

SFL – Résultats au 30 juin 2025

Résultat Net Récurrent part du Groupe : 64,5 M€ (+7,4 % vs 30 juin 2024)
Valeur du Patrimoine (hors droits) : 7 650 M€ (+1,0 % en 6 mois)
Taux d'occupation financier : 99,3 % (dont 99,7 % de taux d'occupation pour les bureaux)
Loyer moyen bureaux de 855 €/m², en nette progression sur 6 mois (+5 %)
EPRA NTA : 85,0 € / action, +3,4 % hors effet de la distribution

« Dans un contexte locatif plus contrasté sur ce 1^{er} semestre, SFL continue de délivrer d'excellentes performances opérationnelles, tant au niveau de son taux d'occupation (99,7% taux d'occupation financier bureaux), que de son loyer facial moyen (855 €/m²). La polarisation du marché parisien joue encore à plein, et les niveaux de loyer sur les nouvelles signatures, tant nouveaux locataires que renouvellement, atteignent un record historique à plus de 1 000 €/m². Preuve que, alors que l'offre disponible augmente, l'attention portée à la qualité du produit fait toujours la différence. » explique Aude Grant, Directeur Général de SFL.

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise (« SFL »), réuni le 23 juillet 2025 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra, a arrêté les comptes au 30 juin 2025.

Ces comptes présentent un résultat net récurrent en hausse significative et une valeur du patrimoine en légère progression. Les taux d'occupation physique et financier se maintiennent aux niveaux exceptionnels de 99,1 % et 99,3 % respectivement, 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.

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 2024	S1 2025	Variation
Revenus locatifs	121,6	122,6	+0,8 %
Résultat opérationnel retraité *	109,8	108,2	-1,5 %
Résultat net part du Groupe	76,7	100,0	+30,4 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	60,1	64,5	+7,4 %
par action	1,40 €	1,50 €	+7,2 %

* (hors variations de la valeur des immeubles)

	31/12/2024	30/06/2025	Variation
Capitaux propres part du Groupe	3 642	3 623	-0,5 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 571	7 650	+1,0 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	8 075	8 191	+1,4 %
EPRA NTA	3 779	3 657	-3,2 %
par action	88,0 €	85,0 €	-3,4 %
EPRA NDV	3 739	3 701	-1,0 %
par action	87,0 €	86,0 €	-1,1 %

Taux d'occupation financier maintenu à un niveau élevé de 99,3 %

Malgré une remontée du taux de vacance en Ile-de-France à 10,8 % (+8,0 % sur 6 mois), SFL se démarque par la qualité de son portefeuille, tant par sa localisation (99 % dans le Paris intramuros), que par la qualité du sous-jacent du fait d'un investissement récurrent pour maintenir un haut niveau de prestations et de satisfaction de ses clients. Le taux d'occupation physique se maintient au-dessus de 99,0 % au 30 juin 2025 (99,4 % au 31 décembre 2024). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,7 % (contre 0,5 % au 31 décembre 2024).

SFL a commercialisé plus de 10 500 m² durant le premier semestre avec 13 transactions signées, dont 10 300 m² de surfaces bureaux, principalement auprès de nouveaux locataires. Environ 2 400 m² ont fait l'objet de renégociation avec des clients existants du patrimoine, parfois en anticipation des échéances contractuelles afin de répondre aux besoins des clients et de capter de façon anticipée les gisements de loyer.

Cette activité locative soutenue se décompose de la façon suivante :

- Louvre Saint-Honoré, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 1 600 m² avec La Caisse, un investisseur institutionnel canadien de premier plan ;
- Haussmann Saint-Augustin, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 2 000 m² avec un cabinet d'avocats international ;
- Washington Plaza, signature d'un nouveau bail de 6 ans ferme sur 1 900 m² avec Citadel ;
- Edouard VII, signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme sur 1 100 m² avec l'AFG ;
- enfin, les actifs Washington Plaza, Edouard VII et 103 Grenelle pour le solde ;
- et près de 230 m² de commerces.

Le loyer facial moyen bureau des nouvelles commercialisations ressort en nette progression à 1 002 €/m² et le loyer économique moyen à 860 €/m² (constituant un nouveau plus haut historique), pour une durée ferme moyenne de 7,2 ans

Valeur du patrimoine en légère hausse dans un contexte persistant d'incertitude

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 650 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2025, en progression de +1,0 % par rapport au 31 décembre 2024 (7 571 M€), et +1,4 % en valeur de marché droits inclus. Aucune cession ou acquisition n'a été réalisée au cours du semestre.

La hausse des valeurs d'expertise reflète principalement 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 -12 bps et -3 bps en moyenne, et ce dans un contexte macroéconomique défavorable, qui s'est traduit par la dégradation des perspectives d'indexation des loyers.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,8 % au 30 juin 2025 (inchangé par rapport au 31 décembre 2024). Le rendement locatif potentiel ressort à 4,2 % au 30 juin 2025 contre 4,1 % au 31 décembre 2024.

Pipeline offrant un gisement de 79,0 M€ annuel

Au 30 juin 2025, le potentiel total de revenus locatifs additionnels (reflétant les surfaces vacantes, en travaux et la réversion sur les surfaces louées) est d'environ 79,0 M€. La forte progression de ce potentiel par rapport au 31 décembre (+13 M€) est notamment liée aux départs de GRDF de l'immeuble Condorcet et McKinsey du 90 Champs-Élysées. La bonne anticipation de ces départs a permis aux deux projets de restructuration de commencer à la remise des clés par les preneurs.

Les surfaces actuellement en travaux 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 la qualité des espaces de services et la fonctionnalité des plateaux de bureau. Un premier locataire débute son installation en vue d'une entrée dans les lieux le 1^{er} octobre 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 septembre 2022. Les travaux ont démarré en août 2024 et la livraison est prévue à l'été 2026.
- Restructuration de l'immeuble Condorcet (environ 25 000 m²). A la suite du départ de GRDF de son ancien siège rue Condorcet fin janvier 2025, la restructuration de l'actif a débuté avec une livraison prévue fin 2027.

Les travaux immobilisés réalisés au cours du premier semestre 2025 s'élèvent à 61,1 M€ ; outre ces trois projets, qui ont totalisé 42,6 M€, ils portent sur des rénovations de plateaux et parties communes notamment dans les immeubles Cézanne Saint-Honoré, 103 Grenelle, Louvre Saint-Honoré et Edouard VII.

Structure financière renforcée

SFL a poursuivi l'adaptation de sa structure financière en préfiguration de l'échéance du projet de fusion en cours avec Colonial et en profitant de la liquidité offerte par son actionnaire :

- En février 2025, annulation de lignes de crédits confirmées non utilisées pour un montant nominal total de 485 M€ (le solde des lignes de crédit confirmées non utilisées s'élevant à 1 085 M€ au 30 juin) ;
- En mai 2025, refinancement de l'échéance obligataire de mai 2025 par tirage sur un prêt intragroupe long terme de 500 M€ ;
- En juin 2025, débouclage anticipé d'instruments de couverture pour un nominal de 300 M€. Après débouclage et au 30 juin 2025, la part de la dette à taux fixe ou couverte par des instruments de couverture atteint 81 %, contre 80 % au 31/12/2024.

La maturité moyenne de la dette est portée de 3,3 ans au 31 décembre 2024 à 3,8 ans au 30 juin 2025.

L'endettement net de SFL atteint 2 808 M€ au 30 juin 2025 contre 2 660 M€ au 31 décembre 2024, soit un ratio d'endettement de 34,3 % de la valeur d'expertise du patrimoine droits inclus. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 2,2 % et le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) s'établit à 3,7x.

Revenus en forte progression dans un environnement encore incertain

Revenus locatifs à +6,3 % de progression à périmètre constant

Les revenus locatifs consolidés s'élèvent à 122,6 M€ pour le premier semestre 2025 contre 121,6 M€ pour le premier semestre 2024, soit une légère hausse de +1,0 M€ (+0,8 %). Cette stabilité, anticipée, est l'effet combiné de :

- La baisse nette des revenus sur les périodes considérées pour -7,0 M€. Les grands projets de rénovation des immeubles Haussmann Saint-Augustin et Condorcet représentent une baisse de -7,6 M€.

- La perception d'indemnités au premier semestre 2025 à la suite de résiliations anticipées de baux, nette de l'annulation des créances de loyer IFRS correspondantes, entraînant une augmentation des revenus locatifs de +1,0 M€ entre le 30 juin 2024 et le 30 juin 2025.

- La progression des loyers à périmètre constant de +6,3 % (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux périodes comparées) soit +7,0 M€, conséquence de : (i) L'effet positif de l'indexation (+3,3 M€) ; (ii) La pré-commercialisation de surfaces ayant fait l'objet de libérations anticipées, reprises par des locataires historiques souhaitant étendre leurs implantations, principalement dans les immeubles Washington Plaza et Edouard VII. Ce travail d'asset management proactif a permis de capter plus rapidement la réversion locative des surfaces concernées (+2,7 M€) ; (iii) La contribution positive des mandats de gestion sur Edouard VII et #Cloud.paris (environ +1,0 M€)

Le résultat opérationnel courant (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 108,2 M€ au premier semestre 2025 contre 109,8 M€ au premier semestre 2024, en baisse de -1,5 %.

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

La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de +7,2 M€ sur le premier semestre 2025 contre + 27,4 M€ au premier semestre 2024

Les charges financières nettes s'élèvent à -30,9 M€ au 30 juin 2025 contre -28,3 M€ au 30 juin 2024, en hausse de 2,6 M€. Hors éléments non récurrents, principalement constitués de frais de débouclages d'instruments de couverture et de lignes de crédits confirmées non utilisées, les charges financières récurrentes sont en diminution de 2,1 M€.

Le Groupe enregistre au premier semestre 2025 un produit net d'impôts de 30,3 M€ contre un produit d'impôts de 23,6 M€ au premier semestre 2024. Ces éléments non récurrents sont liés à l'option au régime SIIC des trois dernières entités détentrices d'actifs immobiliers, qui restaient soumises à l'IS (SAS Pargal en 2024 ; SAS Parhaus et SAS Parchamps en 2025).

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 64,5 M€ au 30 juin 2025 contre 60,1 M€ au 30 juin 2024, soit 1,50 €/action, faisant ressortir une progression de 7,2 % par rapport au premier semestre 2024.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2025 s'élève à +100,0 M€ contre +76,7 M€ au 30 juin 2024.

Actif Net Réévalué EPRA globalement stable en tenant compte d'une distribution de 2,85 €/action

Au 30 juin 2025, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA est de 85,0 €/action (3 657 M€, soit -3,2 % sur six mois) et l'EPRA NDV de 86,0 €/action (3 701 M€, soit -1,0 % sur six mois), après avoir servi un dividende de 2,85 €/action en avril 2025.

Enfin, l'option au régime SIIC des SAS Parhaus et Parchamps durant le semestre, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025, a un impact sur l'EPRA NTA et NDV respectivement de -66,8 M€ et +30,5 M€.

Actionnariat

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de fusion avec Immobiliaria Colonial, les étapes suivantes ont été franchies au cours du premier semestre 2025 :

- La signature du traité de fusion et son approbation des conseils d'administration de Colonial et SFL ;
- L'approbation des actionnaires de SFL et Colonial lors des assemblées générales qui se sont tenues respectivement en avril et mai 2025.

Les formalités réglementaires françaises ont d'ores et déjà été réalisées. Sous réserve de la bonne réalisation des formalités espagnoles qui interviendront en septembre 2025, la réalisation de la fusion est prévue pour le mois d'octobre 2025.

Synthèse des Indicateurs EPRA :

	S1 2024	S1 2025
EPRA Earnings (M€)	60,1	64,5
/ share	1,40 €	1,50 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	12,0 %	14,0 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	11,5 %	12,7 %

	31/12/2024	30/06/2025
EPRA NRV (M€)	4 218	4 128
/ share	98,2 €	96,0 €
EPRA NTA (M€)	3 779	3 657
/ share	88,0 €	85,0 €
EPRA NDV (M€)	3 739	3 701
/ share	87,0 €	86,0 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,9 %	3,0 %
EPRA « Topped-up » NIY	3,8 %	3,8 %
EPRA Vacancy Rate	0,5 %	0,7 %

	31/12/2024	30/06/2025
LTV	32,9 %	34,3 %
100 %, including transfer costs		
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 %

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2024	S1 2025
Résultat net - part du Groupe	76,7	100,0
Déduction :		
Variation de valeur des immeubles de placement	-27,4	-7,2
Résultat des cessions	0	0
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	-1,8	2,8
Charges sur opérations d'apport	0	1,9
Impôts associés aux postes ci-dessus	-4,8	0
Impôts liés à l'exercice d'option au régime SIIC	-21,1	-30,5
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	38,5	-2,5
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	60,1	64,5
<i>Nombre moyen d'actions (milliers)</i>	<i>42 879</i>	<i>42 970</i>
EPRA Earnings / share	1,40 €	1,50 €

IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	31/12/2024	30/06/2025
Capitaux propres - part du Groupe	3 642	3 623
Actions d'autocontrôle	0	0
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	35	33
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	9	5
Annulation Impôts différés	97	0
Droits de mutation	431	463
EPRA NRV Net Reinstatement Value	4 218	4 128
Annulation immobilisations incorporelles	-4	-4
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	-4	-4
Ajustement Droits de mutation *	-431	-463
EPRA NTA Net Tangible Assets	3 779	3 657
Immobilisations incorporelles	4	4
Juste Valeur Instruments financiers	-9	-5
Juste Valeur Dette à taux fixe	62	45
Impôts différés	-97	0
EPRA NDV Net Disposal Value	3 739	3 701

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

IAP Endettement Financier Net :

en M€	31/12/2024	30/06/2025
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 492	2 346
Emprunts et concours bancaires - Courant	1 253	542
Endettement financier au bilan	2 745	2 889
Déduction :		
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts	7	4
Trésorerie et équivalents	-85	-85
Endettement financier net	2 667	2 808

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 7,7 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