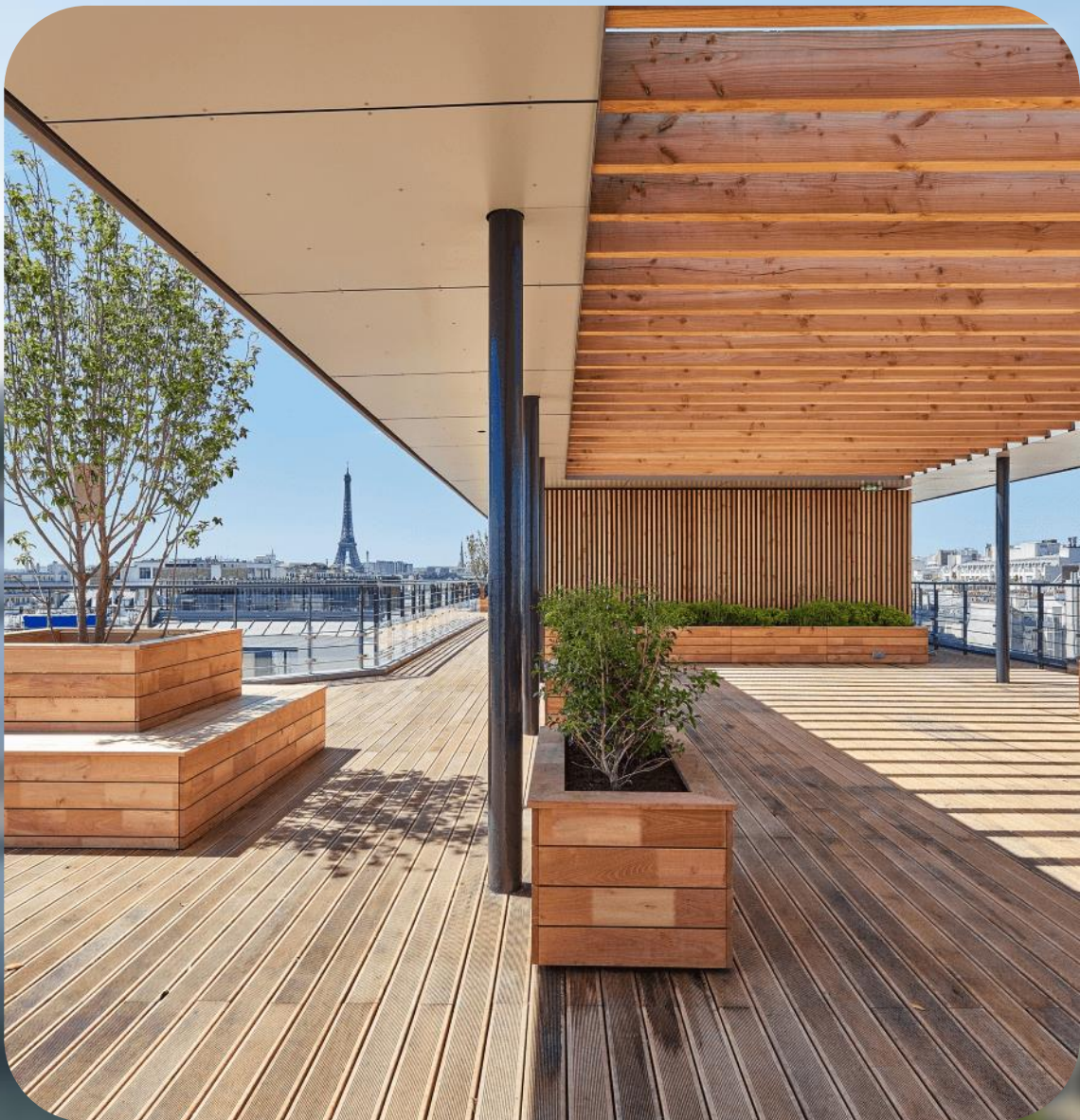


RÉSULTATS SEMESTRIELS 2024



SOMMAIRE

01. Points clés 1^{er} semestre 2024
 - Marché
 - Portefeuille
 - ESG
02. Activité commerciale du 1^{er} semestre 2024
03. Projets de développement
04. Comptes & Résultats du 1^{er} semestre 2024
05. Annexes



01.

Points clés
1^{er} semestre 2024

Des objectifs ambitieux alignés avec notre stratégie « prime »



PORTEFEUILLE

L'amorce de baisse des taux d'intérêt conjuguée aux très bonnes performances locatives permet un léger rebond des valeurs d'expertise au 30/06/24, après 18 mois de baisse

➤ **7 406 M€**
Hors Droits

- **Variation à périmètre constant : +1,0 % sur 6 mois**
- **Ratio métrique bureaux** : 19 700 €/m² HD (hors parking)
- **EPRA TOPPED-UP NIY : 3,8 %**
(3,8 % AU 31/12/2023)



COMMERCIALISATION

Un positionnement stratégique qui permet de bénéficier à plein de la dynamique locative très positive sur le marché parisien et notamment de l'augmentation des VLM

- Env. **12 000 m²**
commercialisés
- **998 €/m²**
loyer facial moyen bureau
- **99,8 %**
Taux d'occupation physique



PIPELINE

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

- **Scope – Paris 12^e** : PC obtenu et purgé – Finalisation du curage en cours, entreprise générale désignée – Livraison S1 2026
- **Condorcet - Paris 9^e** : développement d'un nouveau quartier mixte au cœur du 9^e arrondissement de Paris – PC déposé – Départ de GRDF S1 2025

Des objectifs ambitieux alignés avec notre stratégie « prime »



ESG

- 100 % d'immeubles certifiés / labellisés et nouvelle amélioration de 2 points du score GRESB (« Standing Investments Benchmark ») à 93
- Zéro artificialisation nette en 10 ans et augmentation des surfaces végétalisées du portefeuille (création d'un rooftop au 176 avenue Charles de Gaulle)
- Atteinte de l'ensemble des objectifs ESG fixés dans le cadre des financements bancaires verts



FINANCEMENT

- Renouvellement d'une ligne de financement bilatérale de 100 M€ auprès de BNP Paribas
- Extension d'un an de la maturité du Term Loan de 300 M€ et de la ligne RCF de 835 M€, portant la maturité moyenne de la dette à 3,6 ans
- Niveau de LTV DI maîtrisé à 34,0 %
- Note BBB+ perspective stable confirmée par S&P



CORPORATE

- Bascule sur un nouvel ERP (SAP S4/HANA) au 1^{er} janvier 2024, conformément au calendrier prévisionnel
- Mise en place d'une nouvelle charte éthique
- Option de la société Pargal SAS au régime SIIC



Des chiffres qui traduisent la solidité du bilan et de l'activité de SFL

BILAN

Valeur du patrimoine HD : **7 406 M€**
(+1,0 % à périmètre constant)

EPRA NTA : **3 649 M€ (-2,7 %)**
Soit **85,0 € / action**

DETTE

Maturité moyenne : **3,6 ans**

Coût moyen spot : **2,1 %**

Loan To Value (droits inclus) : **34,0 %**

Loan To Value (hors droit) : **36,3 %**

ICR : **3,5x**

COMPTE DE RÉSULTAT

Revenus* **127,0 M€**
(+7,4 % à périmètre constant)

Résultat net récurrent pdG **60,1 M€ (+13,0 %)**

Résultat net récurrent pdG par action **1,40 € / action (+12,9 %)**

Résultat net pdG **76,7 M€**
(vs -177,5 M€ au S1 2023)

** Dont 121,6 M€ de revenus locatifs et 5,4 M€ de reprise de créance de loyer*

ACTIVITE

Loyer facial moyen bureaux : **796 €/m²/an**

Durée moyenne des baux : **7,2 ans**

Taux d'occupation physique : **99,8 %**

EPRA Vacancy rate : **0,2 %**

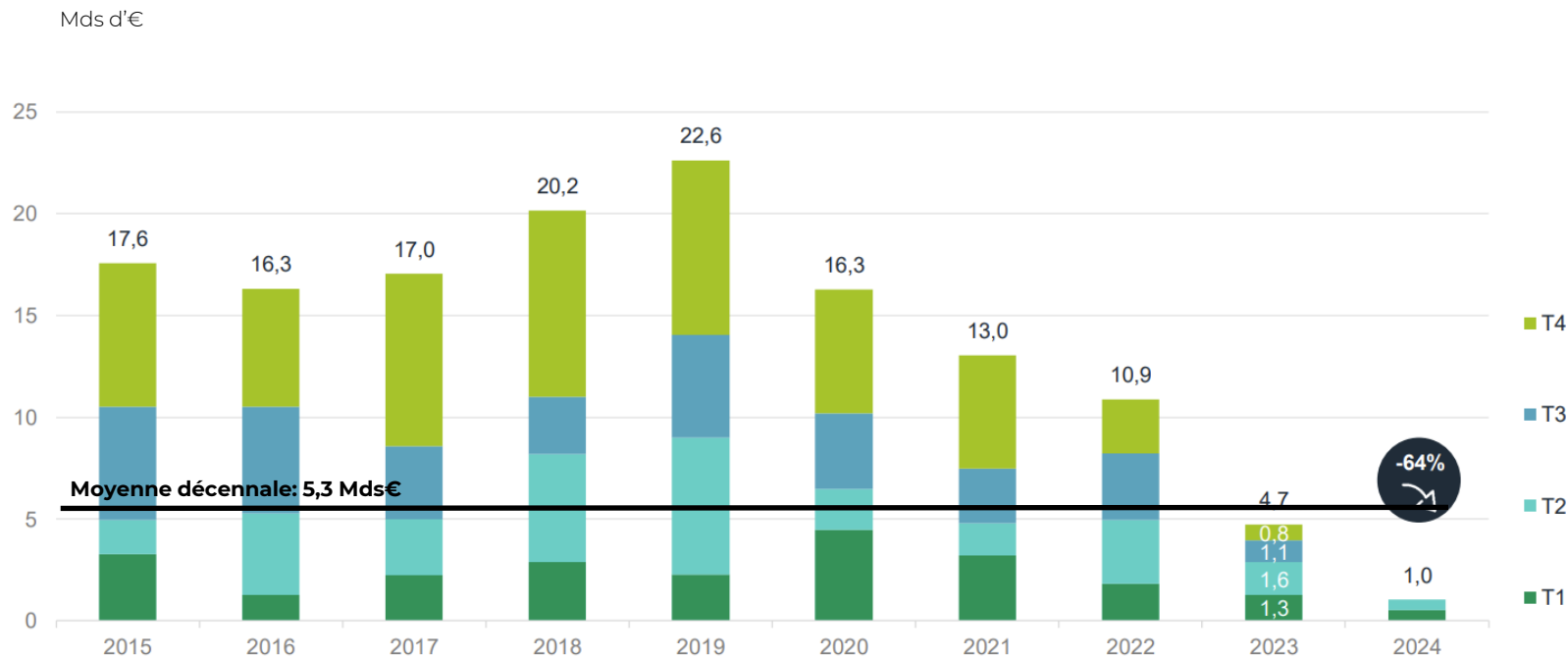


01.

► Marché

Un marché de l'investissement en fort repli, majoritairement animé par des deals parisiens

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



► Volume de transactions bureau IDF : volume de **1,0 Mds €**, en **baisse de 81 % par rapport à la moyenne décennale**,

- Part de Paris : 76 %
- Part du QCA : 65 %
- La Défense ne compte aucune transaction depuis le début d'année

► Seulement **35 deals** sur le 1^{er} semestre, portant le **volume moyen unitaire à ~ 30M€**.

Rareté des deals supérieurs à 80 M€ : seulement 4 deals enregistrés, dont 3 dans Paris intramuros

► **Les classes alternatives attirent une partie des capitaux qui se détournent du bureau :**

- **Logistique** : 1,7 Mds€, en hausse de 30 % sur un an
- **Hôtellerie** : 1,5 Mds€, en hausse de 37 % sur un an ; 76 % portant sur des hôtels 3 et 4*

-64 %

Un marché de l'investissement en **baisse significative** par rapport au S1 2023

76 %

Paris concentre **76 % des transactions**, compte tenu notamment de la bonne performance du marché locatif

4,25 %

fin S1 2024, le taux prime se stabilise à 4,25 % et le taux hors QCA à 4,75 %

Source: BNP Paribas RE

Focus sur les principales transactions bureaux du semestre

Grand Opera – PARIS 9



Surface : **10 000 m² (85 % bur / 15 % com)**

Vendeur : **Assembly pour**

Whoop

Acquéreur : **Pontegadea**

Stratégie : **core**

Prix / taux : **215 M€ / c.4 %**

T1 24

21 500 €/m²

Opéra Gramont – Paris 2



Surface : **8 069 m²**

Vendeur : **Deka**

Acquéreur : **Osaé**

Stratégie : **value add**

Prix / taux : **107 M€ / 4,90 %**

T1 24

13 300 €/m²

40 rue Georges V – Paris 8



Surface : **5 683 m² (70 % bur / 30 % com)**

Vendeur : **Privé**

Acquéreur : **Foncière**

Renaissance

Stratégie : **core +**

Prix / taux : **125 M€**

T2 24

22 000 €/m²

In Situ - Boulogne



Surface : **13 500 m²**

Vendeur : **DWS**

Acquéreur : **Corum**

Stratégie : **core**

Prix / taux : **99 M€ / 7 %**

T2 24

7 300 €/m²

24 Hoche – Paris 8



Surface : **2 845 m²**

Vendeur : **La Française**

Acquéreur : **Hertel**

Stratégie : **core + / utilisateur**

Prix / taux : **40 M€ / 4,25 %**

T1 24

14 100 €/m²

25 rue Jean Goujon – Paris 8



Surface : **2 257 m²**

Vendeur : **Finapar**

Acquéreur : **LVMH**

Stratégie : **utilisateur**

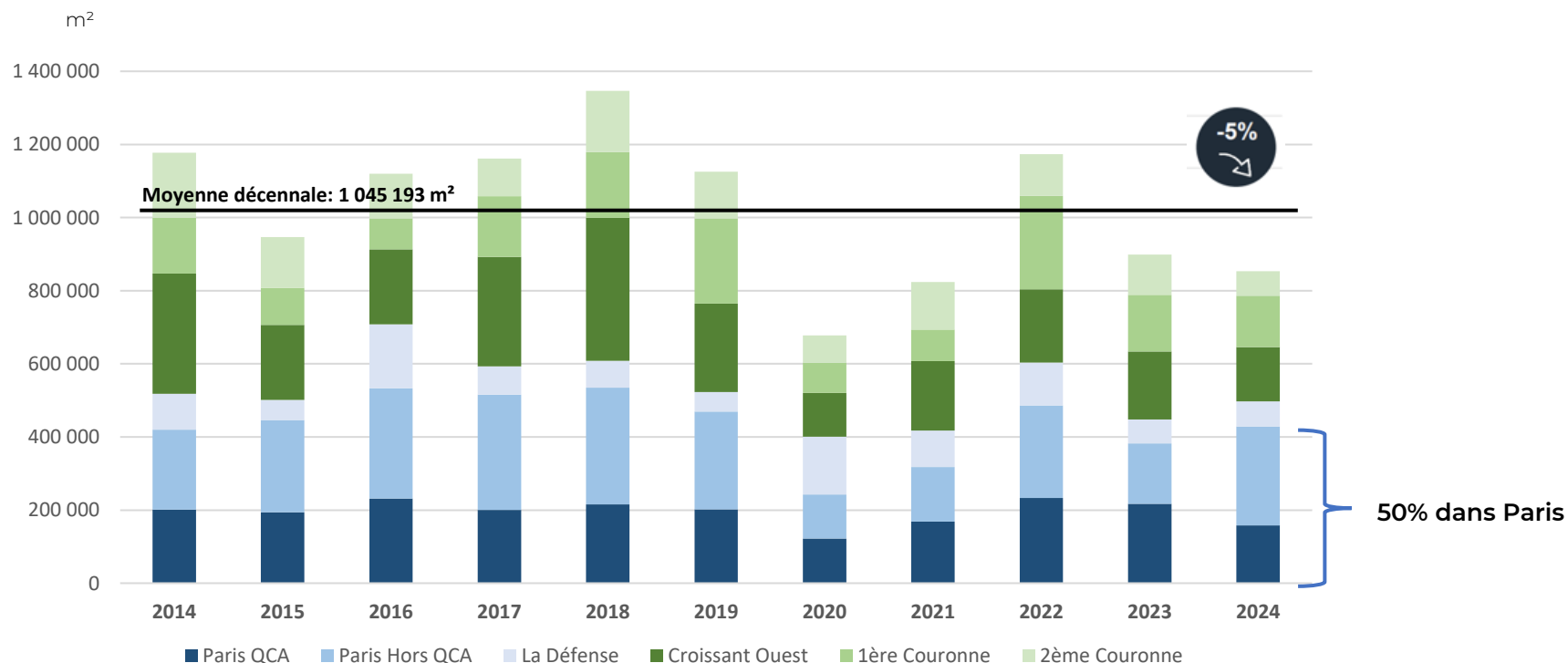
Prix / taux : **80 M€**

T1 24

35 450 €/m²

Plus de la moitié des transactions réalisée dans Paris

DEMANDE PLACÉE BUREAUX EN IDF



► Paris : +12 % sur un an, proche de la moyenne décennale

- Paris hors QCA réalise une excellente performance, captant **32 % de la demande** placée, en hausse de **64 % sur un an**, en petites comme en grandes surfaces.
- La dynamique des loyers prime se poursuit à la hausse avec **12 transactions > 950 €/m²**:
 - 7 dans le **QCA Etoile** (+288 % sur 12 mois)
 - 5 dans le **QCA Opéra** (+53 % sur 12 mois)

Source : BNP Paribas Real Estate

853 300 m²

Demande placée en légère baisse de 5 % sur un an, en deçà de la moyenne décennale (-18 %)

50 %

Des transactions se situent dans Paris (430 000 m²), tirées par Paris hors QCA dont la part s'établit à 32 %, supérieure à la moyenne décennale

1 100 €/m²

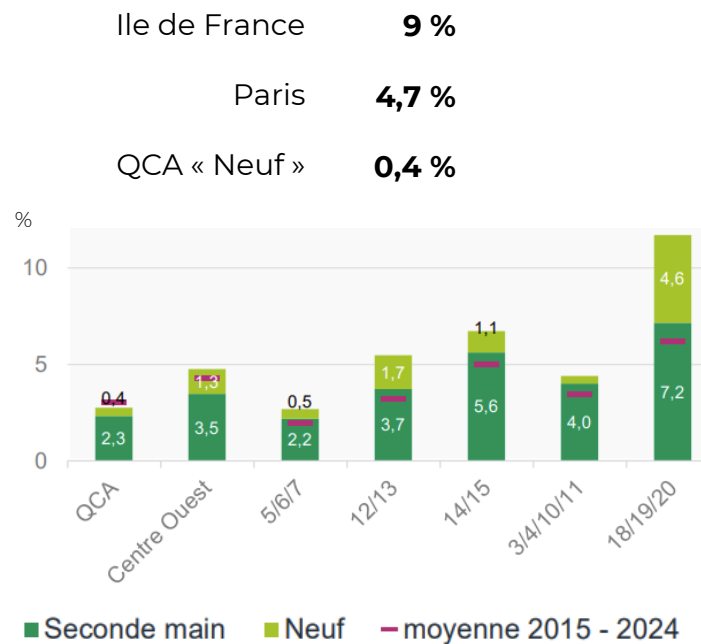
Le loyer prime parisien dépasse le cap des 1 000 €/m², tendance qui se confirme au S1 2024



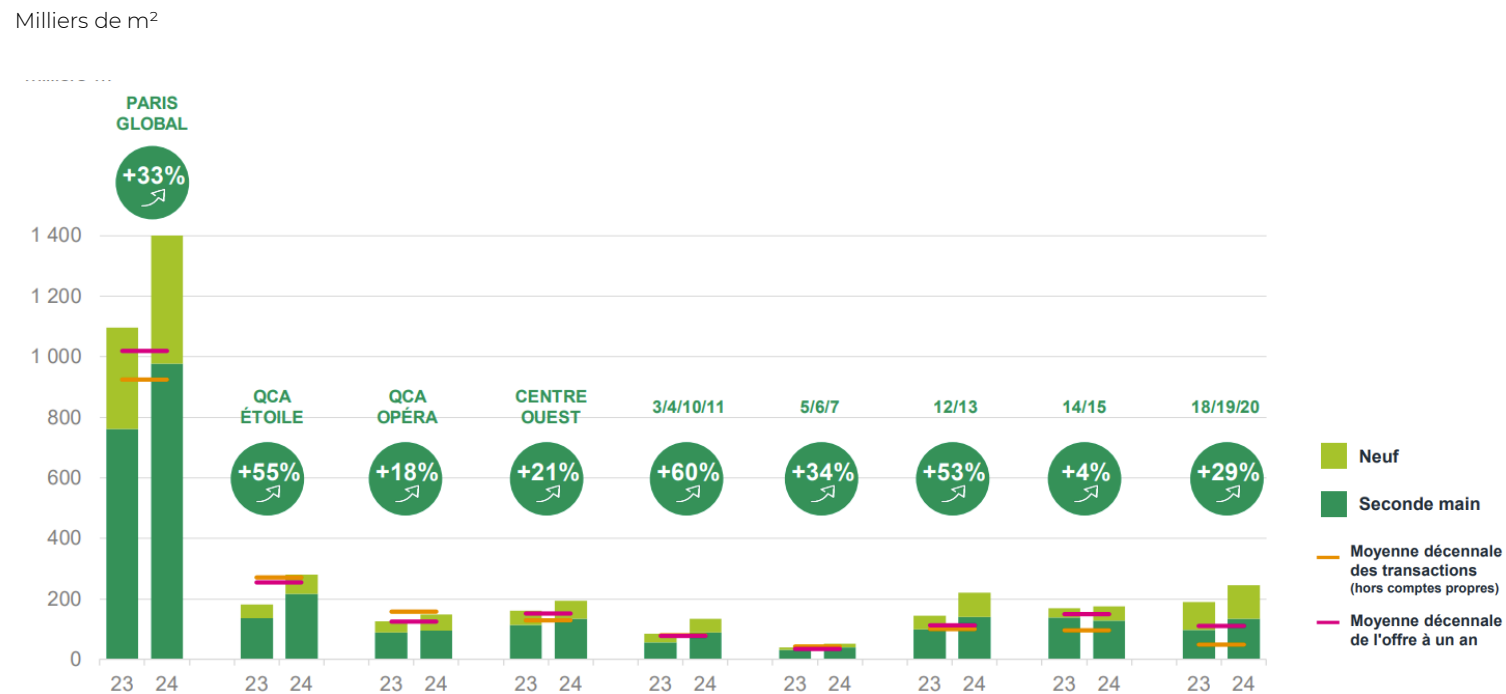
Une tendance à toujours plus de polarisation, au net bénéfice de Paris (attractivité, sélectivité, accessibilité).

Un stock limité de produits grade A dans Paris, en légère augmentation

TAUX DE VACANCE



STOCK A 1 AN

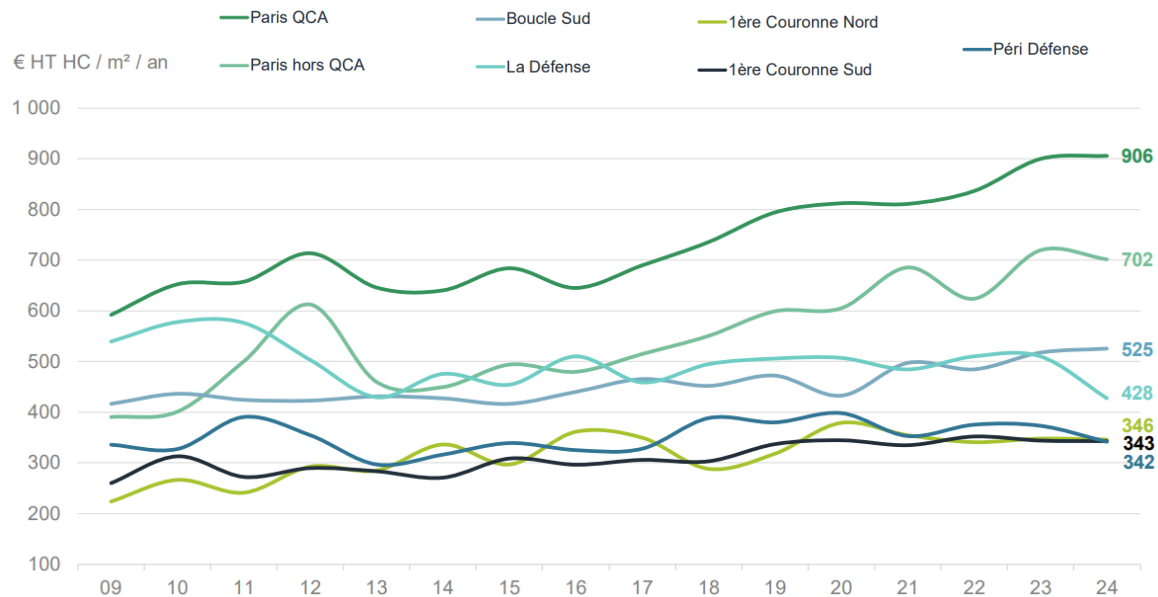


VOLUME DE CHANTIERS EN COURS ET A VENIR (> 5 000 M²)

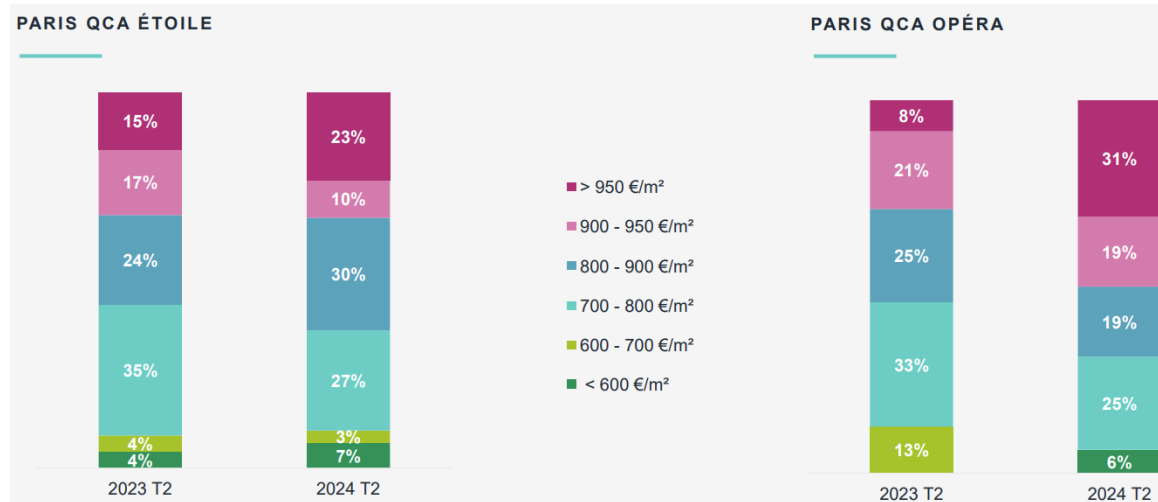


Une dynamique locative toujours portée par Paris

Evolution des loyers faciaux moyens – immeubles neufs



Inflation des loyers prime dans Paris intramuros



Source : BNP Paribas Real Estate

PRINCIPALES TRANSACTIONS > 950 €/m² ENREGISTRÉES AU PREMIER SEMESTRE



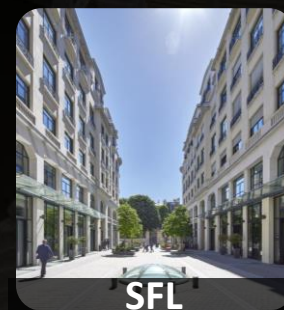
LOCATAIRE :
CHANEL – 7 770 m²
QCA

Livraison : T1 2024
1 000 €/m²
PrimOpéra



LOCATAIRE :
EURAZEO – 8 300 m²
QCA

Livraison : T1 2024
968 €/m²
64 Pierre Charron



LOCATAIRE :
Cabinet d'avocats – 2 700 m²
QCA

Livraison : T1 2025
1 100 €/m²
Cézanne Saint-Honoré



LOCATAIRE :
Société de gestion d'actifs – 3 500 m²
QCA

Livraison : en l'état
1 025 €/m²
#cloud.paris



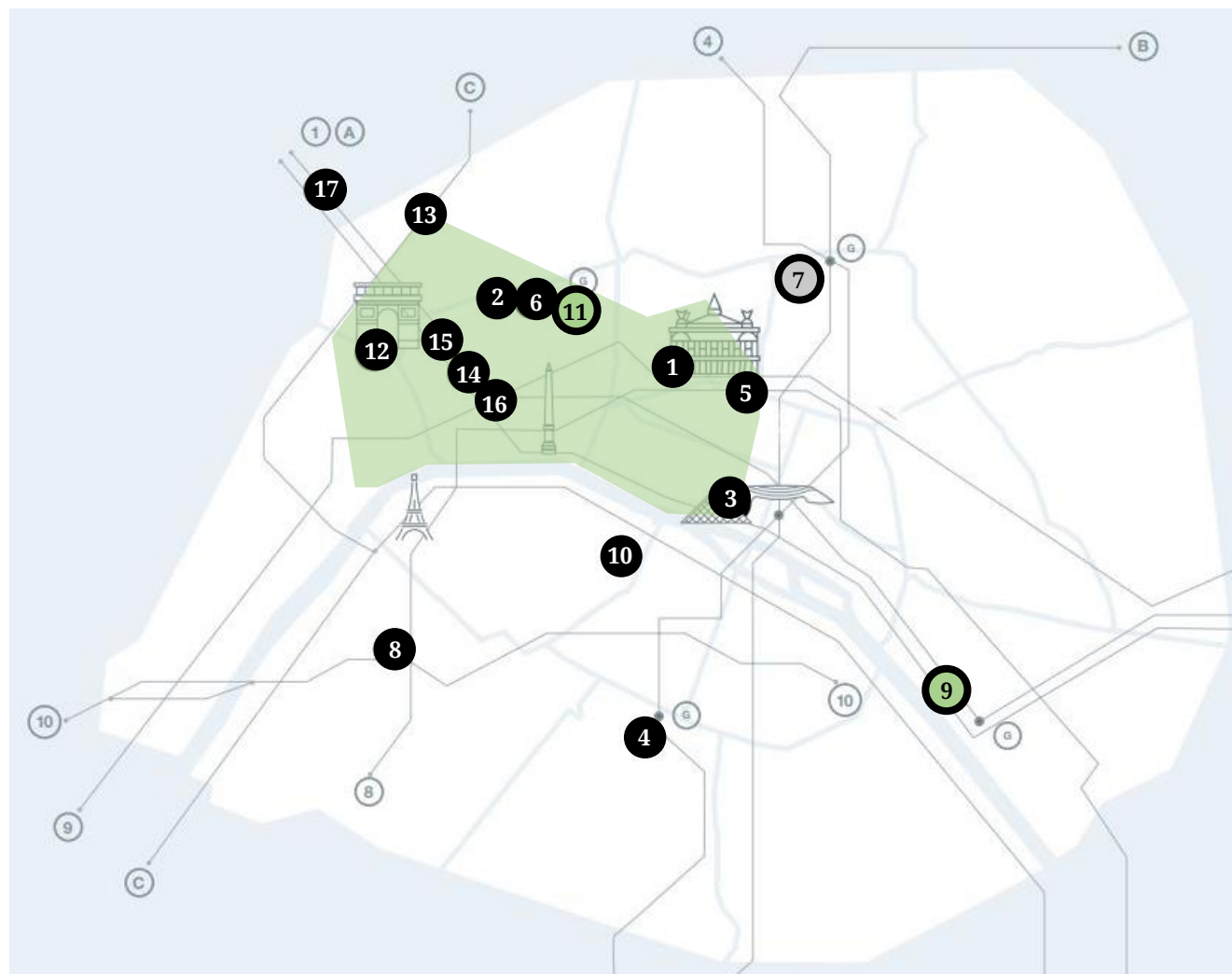
01.

► Portefeuille

Centralité et accessibilité : clés de l'attractivité du portefeuille

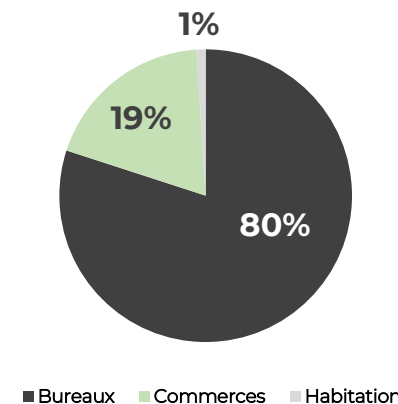
100% des actifs situés à moins de 6 min d'un accès aux transports en commun

- 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

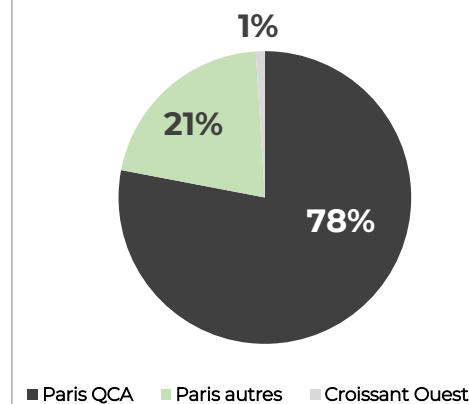


● Immeuble en exploitation ● Opération en travaux ● Opération en études

Concentration sectorielle (en valeur)

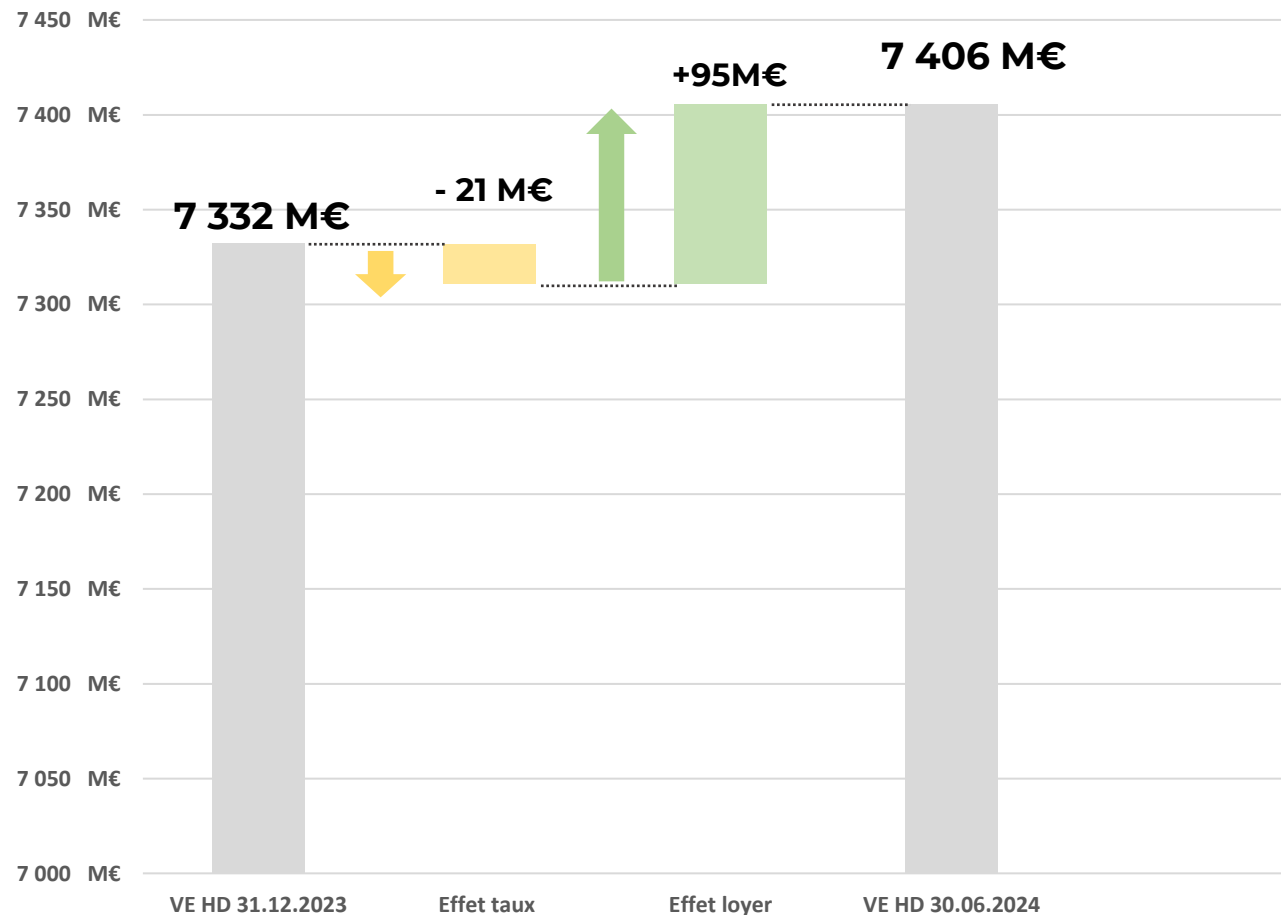


Concentration géographique (en valeur)



Des valeurs d'expertise en légère reprise après 18 mois de baisse

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



► **Variation à périmètre constant : +1,0 %**

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

- Effet taux (actualisation et sortie) : -0,3 %
- Effet Loyer : +1,3 %

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

- Taux d'actualisation moyen : 5,2 % (-2 Bps)
- Taux de sortie moyen : 4,2 % (+3 Bps)

► **VALEUR MOYENNE BUR : env. 19 700 €/m²**

Valeur HD / m² pondéré, hors parking, hors grands projets (Scope et Condorcet)

EPRA TOPPED-UP NIY : 3,8 %

(3,8 % AU 31/12/2023)

- Topped-up NIY Bureaux : 3,9 %
- Topped-up NIY Commerces : 3,6 %



01.

▶ ESG

ESG : un engagement historique, des convictions et des résultats



La décarbonation et la performance énergétique au cœur de notre action

- ▶ **Baisse de 28 % d'émission** (en tCO₂) de GES en 2023 sur le scope 1, 2 et 3. Objectif de -42 % entre 2021 et 2030
- ▶ **94 % des déchets valorisés en 2023** (projets de développement)
- ▶ **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 de **plus de 50% des surfaces en 10 ans**
- ▶ 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



Un engagement reconnu

- ▶ **100 %** des actifs en exploitation sont **certifiés**
- ▶ BIOME : parmi les premières opérations BBCA Rénovation à Paris, **primé au SIBCA 2023**. Ambition renouvelée pour le projet Scope
- ▶ Une amélioration de notre **score GRESB** (« Standing Investments Benchmark ») de 2 points à 93
- ▶ Obtention du label **EPRA sustainability niveau Gold**



Travailler mieux ensemble avec nos équipes et partenaires

- ▶ Engagé 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)
- ▶ Respect d'une **charte éthique** mise à jour en 2023
- ▶ Proximité des fournisseurs (**84 % en nombre basés à Paris**) pour une plus grande maîtrise de la sous-traitance

Des actions concrètes en ligne avec une stratégie ambitieuse



Déploiement des CPCE (Contrat de Performance Energie-Carbone-Eau) sur l'ensemble de nos nouveaux contrats:

- ✓ **Objectif:** Maîtrise de la gestion des consommations
- ✓ **Couverture :** 30% de nos sites



Renforcer le bien-être au travail

- ✓ Mobilités douces : ouverture d'un bike park de 450 places sur le WP
Taux d'équipement du portefeuille: **82%** ; 1 570 unités
- ✓ Biodiversité : création de nouveaux espaces végétalisés sur le 176 Charles de Gaulle (rooftop) et amélioration de l'existant rue Paul Cézanne



Mise en œuvre du plan d'action « carbone embarqué » au travers du **levier de l'économie circulaire:**

- ✓ Actions sur le scope 3 (70 à 90% de nos émissions scopes 1-2-3)
- ✓ **2 opérations pilotes** (Cézanne Saint-Honoré et 103 Grenelle)
- ✓ Définition de cahier des charges précis par notre partenaire Elan
- ✓ **-10% de carbone embarqué visé**



Des actions toujours plus engagées

- ✓ **Démarche BBCA rénovation** sur le projet SCOPE
- ✓ **Formations** : la fresque de l'environnement ainsi que des formations internes réalisées par nos collaborateurs
- ✓ **Contributions:** SFL partenaire de Nuit Blanche organisé par la Ville de Paris et de l'indicateur intensiscore de Paris&Co
- ✓ Un contrat sur-mesure avec **Café Joyeux** qui s'installe durablement sur Cézanne Saint-Honoré.

Un niveau de satisfaction monitoré et analysé tous les 2 ans depuis 2012

7^e édition de l'enquête de satisfaction menée auprès des occupants du portefeuille SFL

▶ 1 343 répondants (vs 933 répondants en 2021)

▶ 83 sociétés représentées



91 % d'occupants satisfaits



74 % des occupants considèrent que leur immeuble ont un impact positif sur leur bien-être ... contre 57 % des franciliens*

En synthèse, les immeubles SFL sont ...



... **vecteurs de sociabilisation** au sein des immeubles multilocataires, 40 % des occupants échangent avec les collaborateurs d'une autre entreprise



... **durables : 86 %** des occupants SFL utilisent un mode de **transport bas carbone**



... **des « points de fixation »**

- les occupants SFL font en moyenne **0,4 jours de télétravail de moins par semaine que la moyenne francilienne***, soit 17,5 jours/an de plus dans leurs bureaux
- les occupants SFL passent **16 mn de moins dans les transports par jour que la moyenne francilienne***, soit 4,4 jours de travail/an



... **des « totems »** : 84 % des occupants SFL estiment que leur immeuble a un impact positif sur l'image de leur entreprise



... **sécurisants** la nuit 95 % des occupants SFL ne se sentent pas en insécurité à proximité immédiate de leur lieu de travail

* Source : ParisWorkPlace 2023



02.

Activité commerciale du 1^{er} semestre 2024

Des signatures de baux à des loyers record

env. **12 000 m²**

Surfaces commercialisées*

11,9 M€ HT

Loyer global des surfaces commercialisées

Dont surfaces bureaux : 11 300 m²

998 €/m²

Loyer facial** bureaux moyen

11,6%

883 €/m²

Loyer économique bureaux moyen

8,7 ans

Durée d'engagement ferme moyenne

Dont surfaces commerce : 200 m²

1 982 €/m²

Loyer facial commerce moyen

6,1%

1 861 €/m²

Loyer économique commerce moyen

6 ans

Durée d'engagement ferme moyenne



*yc QP parties communes & espaces polyvalents

**Loyer principal + loyer RIE

Les principales signatures de l'année



#CLOUD.PARIS
Paris 2



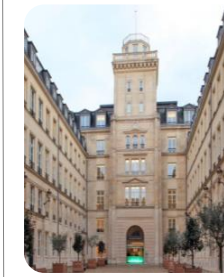
EDOUARD VII
Paris 9



CEZANNE ST HONORE
Paris 8



176 Charles De Gaulle
Neuilly sur Seine



103 GRENELLE
PARIS 7

Société internationale de
gestion de placement

Nouveau bail
Surface **3 400 m²**
Durée ferme **9 ans**

+ 6 %
Vs VIm

+ 14 %
Vs loyer p.



Nouveau bail
Surface **900 m²**
Durée ferme **10 ans**

+ 8 %
Vs VIm

+ 26 %
Vs loyer p.

BRUNSWICK

Nouveau bail
Surface **1 200 m²**
Durée ferme **6 ans**

+ 20 %
Vs VIm

+ 35 %
Vs loyer p.

Cabinet d'avocats
international

Nouveau bail
Surface **2 700 m²**
Durée ferme **9 ans**

+ 15 %
Vs VIm

+ 30 %
Vs loyer p.

**PURE
TRADE**
worldwide

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

+ 13 %
Vs VIm

+ 38 %
Vs loyer p.

 beau de Loménie

Nouveau bail
Surface **1 300 m²**
Durée ferme **10 ans**

+ 16 %
Vs VIm

+ 20 %
Vs loyer p.

Business case : 176 Charles de Gaulle - Neuilly

Optimiser l'existant par un travail d'asset management continu

Créer de l'usage, en site occupé, pour répondre aux attentes des entreprises les plus exigeantes et les plus performantes et viser les VLM les plus élevées

Restructuration du socle et valorisation des espaces communs



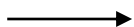
Améliorer l'image et le fonctionnement du socle

Design et upgrade technique des espaces de travail



Créer un produit prime

Créer un espace polyvalent (café; salle de réunion; salle de sport; vestiaires & douches, une accessibilité au jardin)



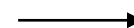
Développer des services sur mesure

Valoriser la toiture technique pour développer un roof top végétalisé à la vue imprenable

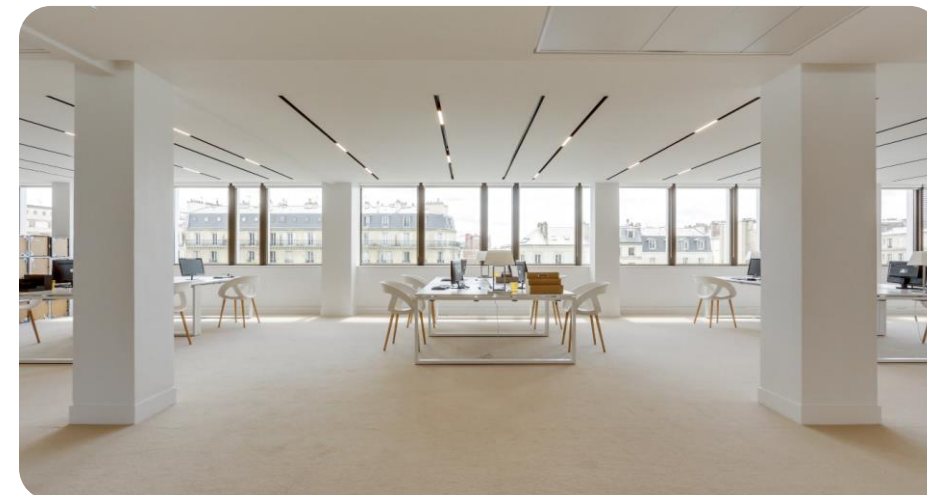


Renforcer les espaces extérieurs

Création d'un bike park de 18 places et d'emplacements de recharges véhicules électriques



Viser des critères ESG ambitieux

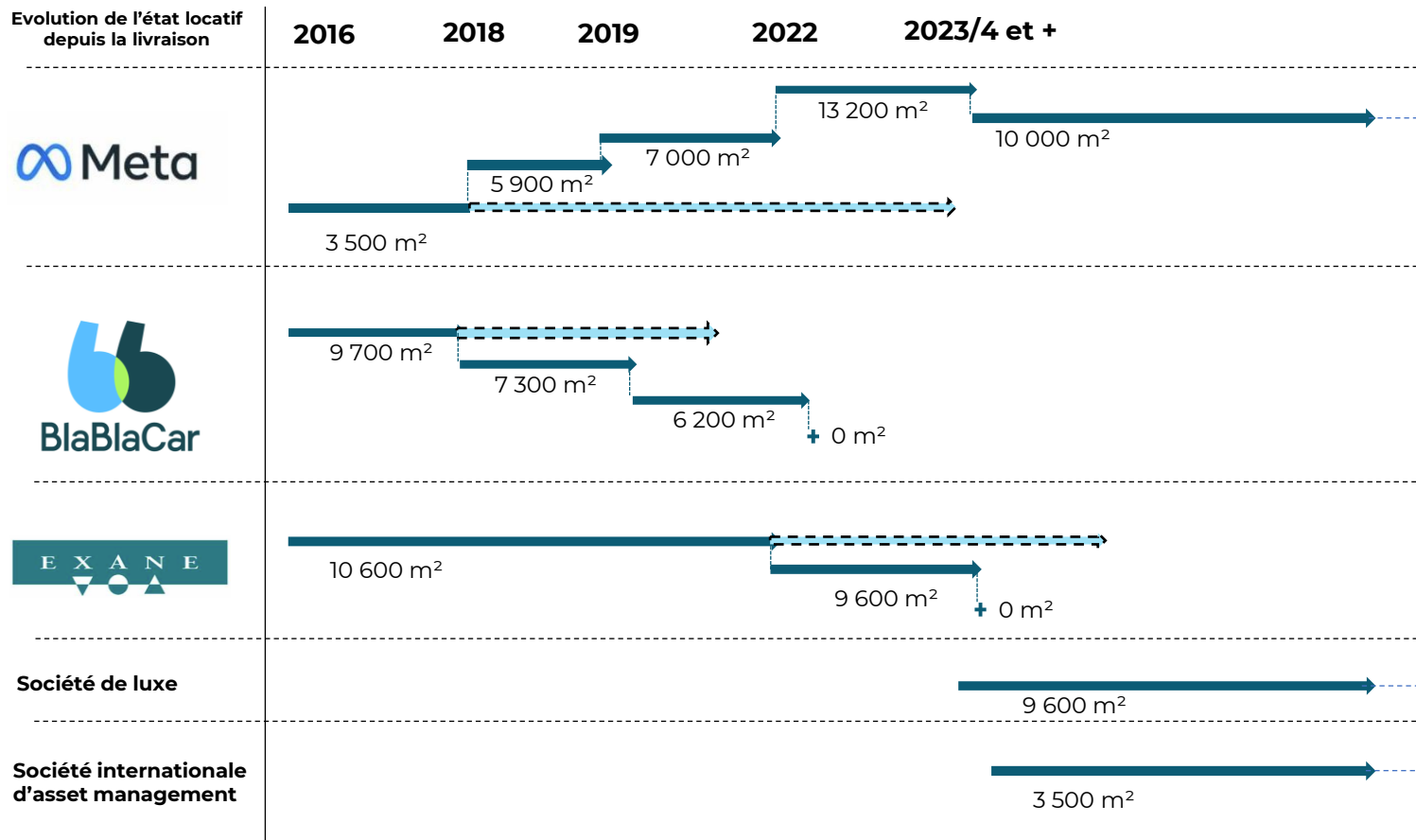


Loyer de 700 €/m² atteint sur le dernier étage et +25,5 % sur le loyer moyen depuis 5 années

Business case : #Cloud.Paris

Capitaliser sur une réhabilitation exemplaire et pérenne, un immeuble toujours iconique

Evolution de l'état locatif depuis la livraison

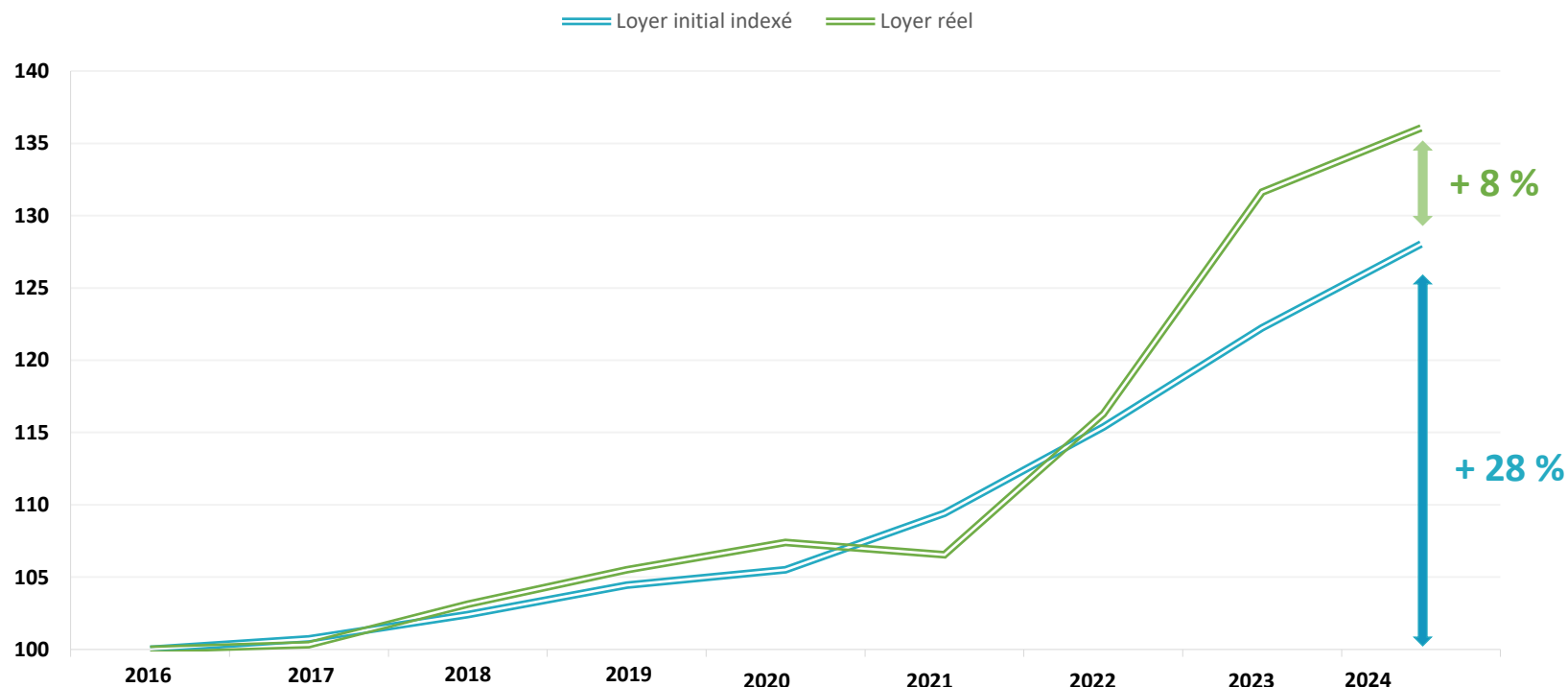


**Captation plus rapide des gisements de loyer, augmentation de la durée ferme moyenne
Taux d'occupation à 100% depuis la livraison**

Business case : #Cloud.Paris

Capitaliser sur une réhabilitation exemplaire et pérenne, un immeuble toujours iconique

EVOLUTION COMPAREE DU LOYER INITIAL INDEXÉ ET DU LOYER FACIAL RÉEL SIGNÉ GRACE AU TRAVAIL D'ASSET MANAGEMENT (*base 100*)



➤ Cette agilité nous a permis de **capturer les très bonnes performances du marché parisien** (+36 %), supérieures à l'effet de l'indexation pourtant déjà très positif sur la période (+28 %).

NB: les loyers projetés à fin 2024 tiennent compte des hypothèses suivantes:

- Loyer indexé: +4,75 % sur le loyer indexé par rapport au loyer à fin 2023
- Loyer réel: prise en compte des dernières signatures sur l'actif, et prise à bail des lots vacants à nos hypothèses budgétaires

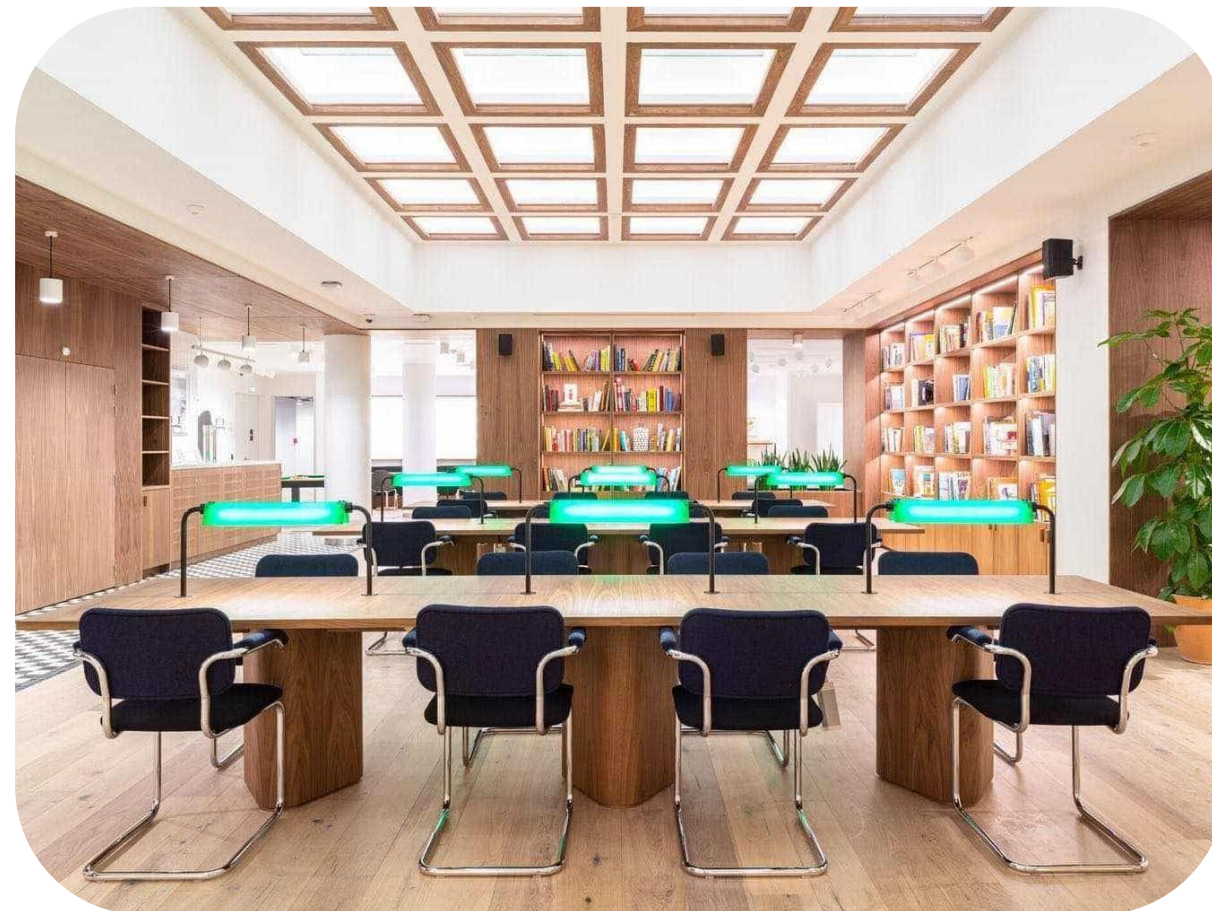
Hausmann Saint-Augustin

Signature d'une résiliation anticipée du bail Wework

Compte tenu des difficultés financières importantes du groupe Wework (chapter 11 aux EU et au Canada, procédure de conciliation en France), et de la bonne dynamique du marché parisien, de l'excellente localisation de l'actif et de sa récente restructuration, SFL a proactivement souhaité retrouver sa liberté contractuelle vis-à-vis de son locataire

Termes du protocole d'accord transactionnel :

- Date de résiliation anticipée : **30 juin 2024**
- Recouvrement intégral des loyers, taxes et charges TTC jusqu'à la libération des surfaces
- Fixation d'une **indemnité de résiliation anticipée**



Haussmann Saint-Augustin

Un gabarit rare de 12 000 m² de bureaux, situé sur le principal hub de transport du QCA parisien

Stratégie mise en œuvre :

Excellent état technique de l'immeuble, restructuré avant l'arrivée de Wework, et dynamique du marché parisien permettant d'anticiper une réversion positive de loyer

- **Programme de remise en état maîtrisé** (parties communes, hall, faux-plafonds, espaces extérieurs,...) lancé en juillet 2024 au lendemain du départ de Wework
- Permis de construire déposé (mai 2024) visant l'amélioration du fonctionnement des plateaux
- Date prévisionnelle de livraison des travaux : **mi-2025**
- Démarrage de la commercialisation (mandats CBRE et JLL)



► Certifications visées



BREEAM RFO 2015
Niveau Very Good



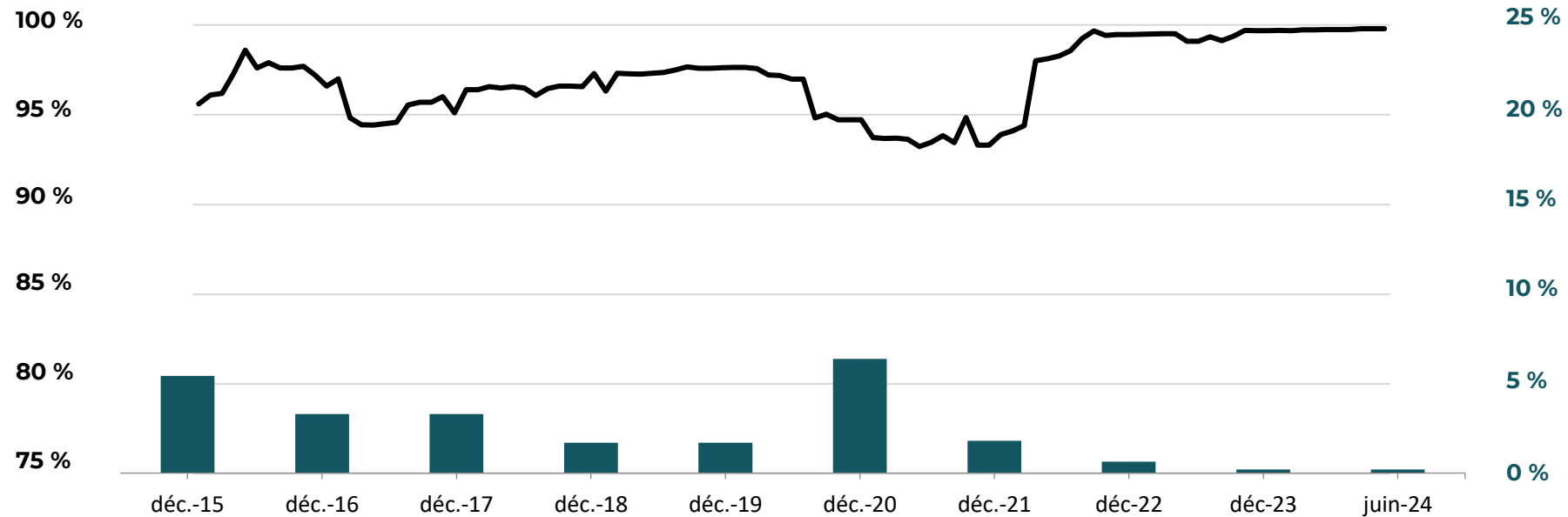
Maintien d'un taux d'occupation au plus haut

Taux d'occupation physique au 30/06/2024: **99,8 %⁽¹⁾**
(vs 99,7 % au 31/12/2023)

Taux de vacance financière (EPRA) : **0,2 %⁽¹⁾**
(vs 0,2 % au 31/12/2023)

occupation physique

vacance financière (EPRA)

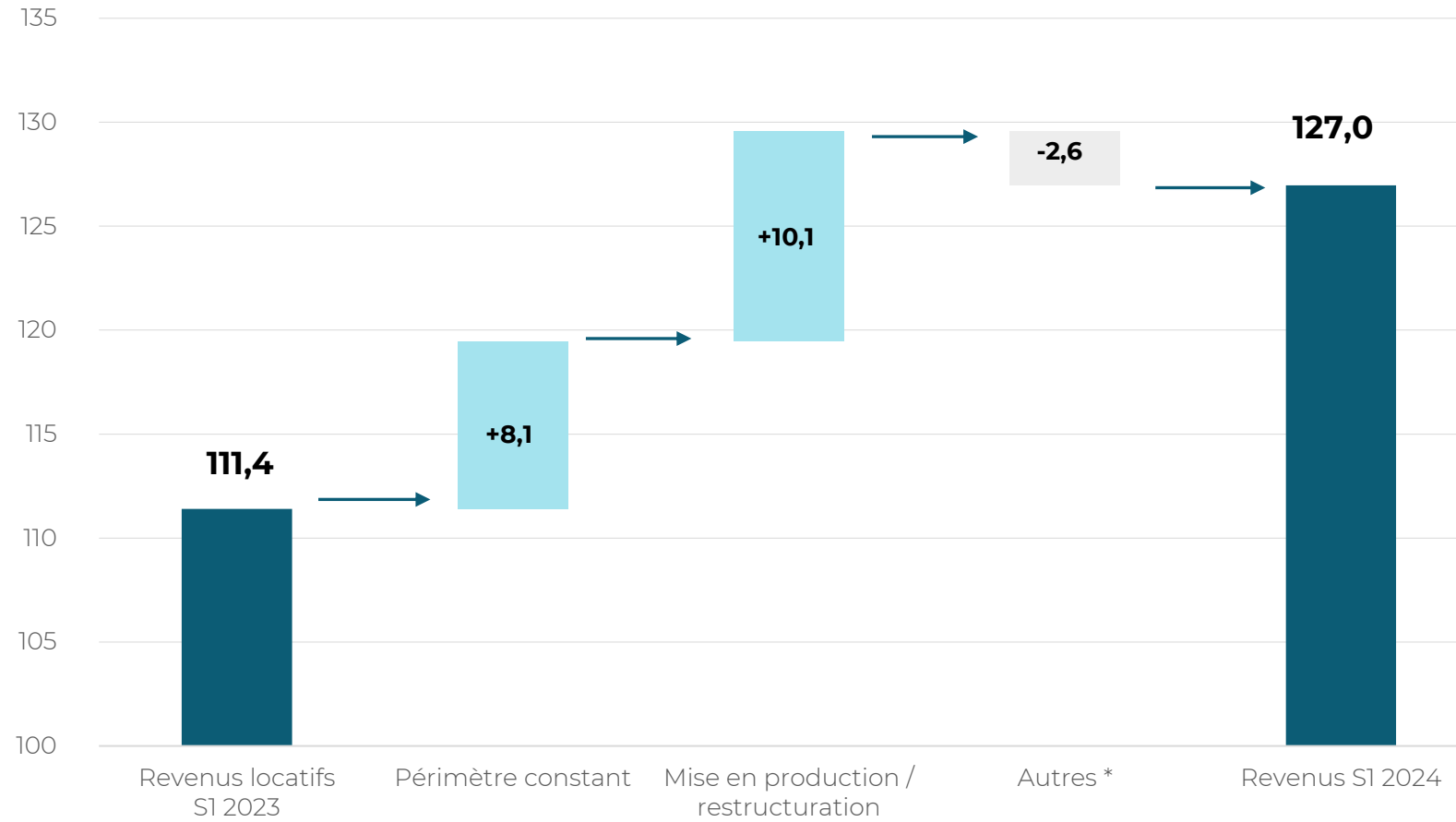


(1) Part du groupe

Des revenus en forte hausse

Impact significatif de la croissance à périmètre constant et des projets nouvellement loués

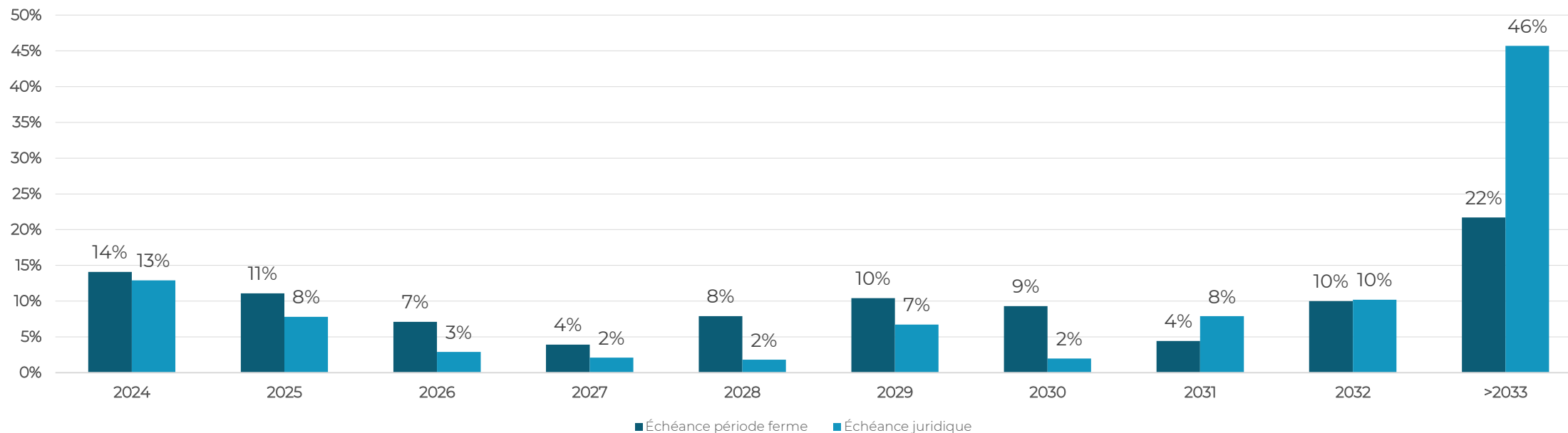
Données consolidées en M€



* L'effet "Autres" intègre une reprise de créance de loyer de 5,4 M€ comptabilisée au 31/12/2023 au titre du bail Wework

Une visibilité exceptionnelle sur les cash-flows, grâce à une maturité ferme moyenne des baux de 5,6 ans

ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



Loyer moyen bureaux SFL

au 30/06/24 :

796 € /m²/an
(vs 769 au 31/12/23)

Maturité juridique⁽¹⁾

des baux :

7,2 ans
(vs 7,6 au 31/12/23)

Période ferme⁽²⁾

des baux :

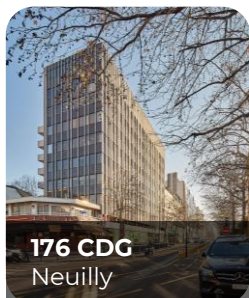
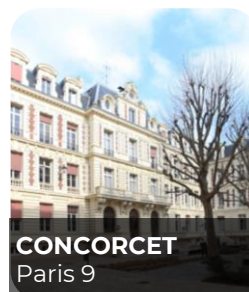
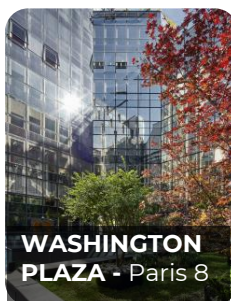
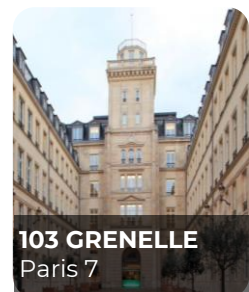
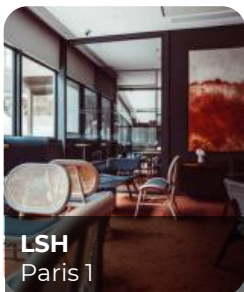
5,6 ans
(vs 6,0 au 31/12/23)

(1) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/24, jusqu'à la fin de bail.

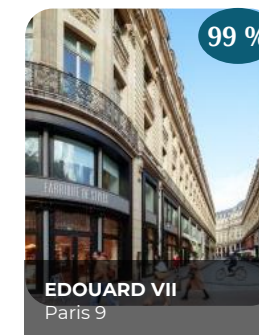
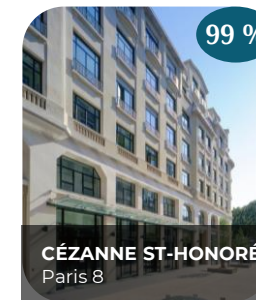
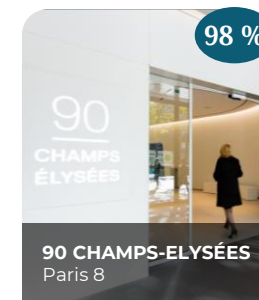
(2) Durée moyenne pondérée des baux commerciaux au 30/06/24, jusqu'à la fin de période ferme

Rareté des surfaces vacantes en exploitation (commerces, résidentiel, parking)

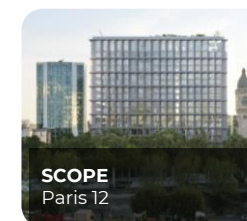
IMMEUBLES OCCUPÉS / PRÉ-COMMERCIALISÉS À 100 %



IMMEUBLES AVEC ENJEUX LOCATIFS LIMITÉS



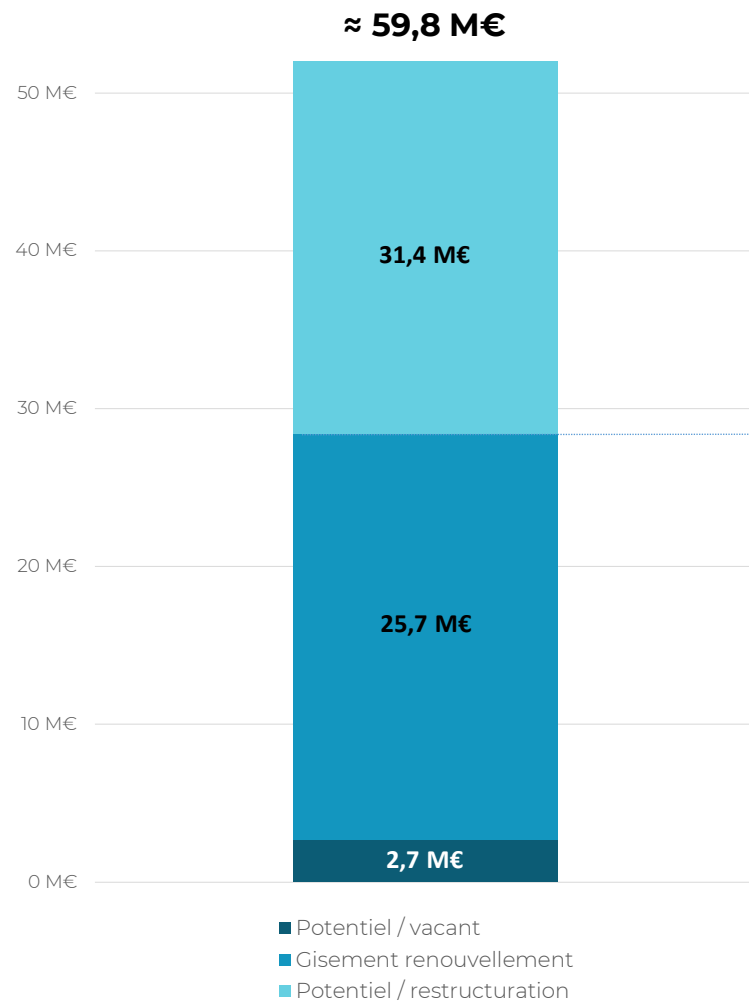
IMMEUBLES EN RESTRUCTURATION



Un gisement de 59,8 M€

Potentiel de loyers

(Données consolidées 100 %)



Potentiel sur restructuration en cours



Scope

Gisement sur actifs loués



Condorcet



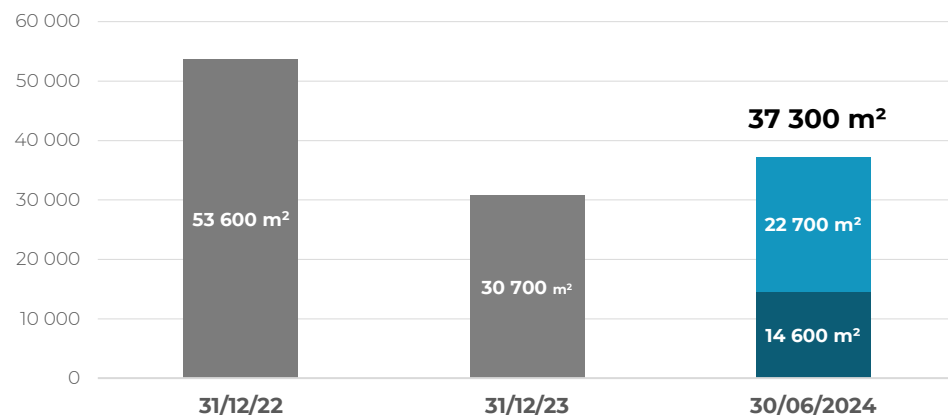
LSH - bureaux



03.

Projets de développement

Surfaces en développement



* Part du Groupe – y compris infrastructure et hors parkings

Projets de développement en cours

- 22 700 m² Scope

Autres surfaces en travaux

- 5 700 m² Louvre Saint-Honoré
- 3 400 m² 103 Grenelle
- 2 700 m² Edouard VII
- 2 800 m² Autres

SCOPE

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

1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- Permis de construire définitif depuis le 18 décembre 2023

2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

- Signature d'un marché travaux **l'entreprise générale Eiffage** suite à un appel d'offre compétitif T2 2024
- Démarrage des travaux de reconstruction, durée prévisionnelle : 2 ans
- Démarrage de la **commercialisation**, mandats signés 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



CONDORCET

Rappel de l'historique de l'opération Condorcet

- Immeuble acquis en 2014 pour 230 M€ HD (env. 9 200 €/m²);

Quelques éléments clés :

- Surfaces locatives : 24 970 m² (bureaux et logements)
- Parcelle : 10 190 m²
- Site historique de GRDF (Ex Gaz De France)
- Fin de bail au 31 janvier 2025.

Stratégie SFL :

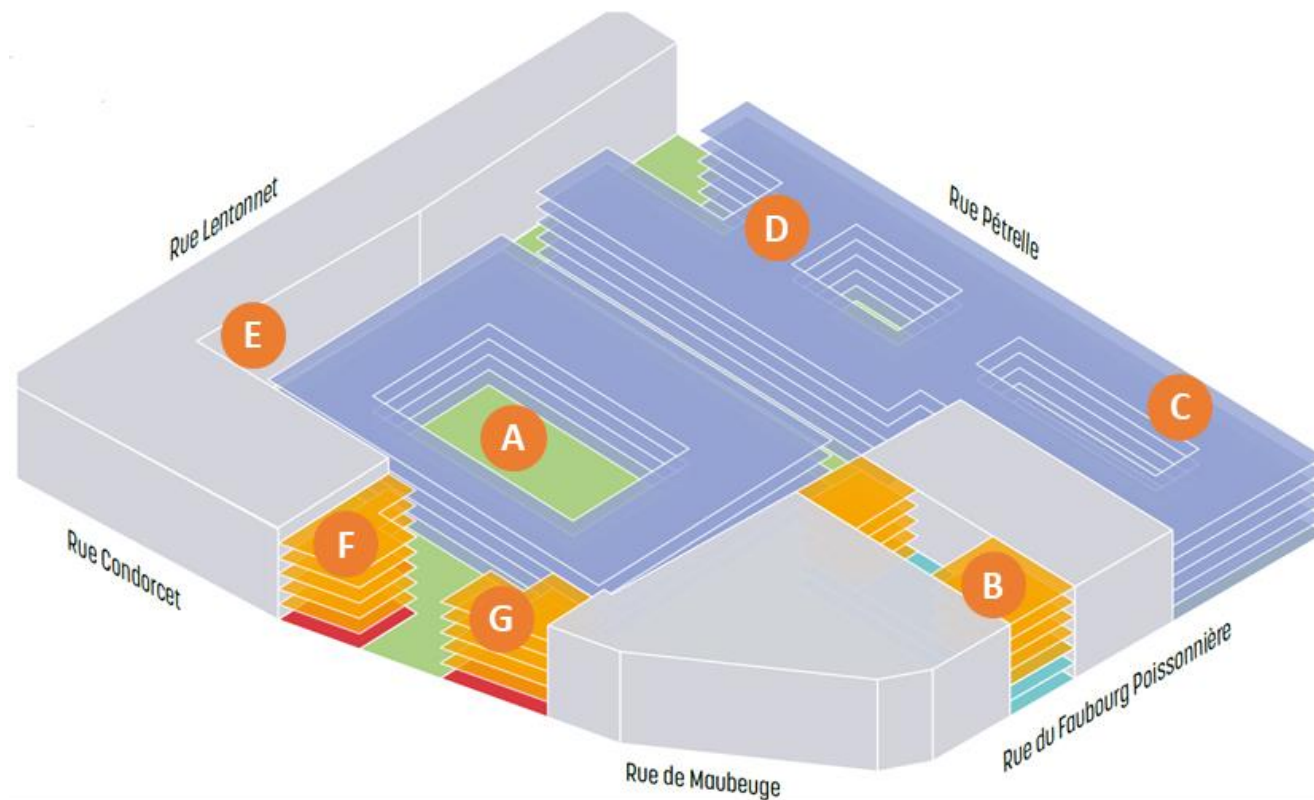
- Réhabiliter le site à la sortie du locataire (dernière restructuration lourde en 1994), pour créer le nouveau centre d'affaires de référence du 9^e arrdt
- Négocier avec la Ville en anticipation les autorisations administratives afin de s'extraire de la période d'instruction du futur PLU



CONDORCET

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

- ▶ Part de démolition très faible et un curage fin favorisant le recyclage et minimisant l'empreinte carbone
- ▶ Création d'une façade thermiquement performante favorisant la sobriété énergétique
- ▶ Végétalisation des espaces ouverts (une surface d'environ 3 200 m²) et création de 1 300 m² de terrasses



BBC-effinergie
Rénovation

Rénovation



Rénovation et construction

BREEAM[®]

Excellent

HQE[®]

Excellent



AABB

Surfaces prévisionnelles projet

- Logement : 2 500 m²
- Bureaux : 22 400 m²
- Commerces : 150 m²
- Equipement public : 600 m²

CONDORCET

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

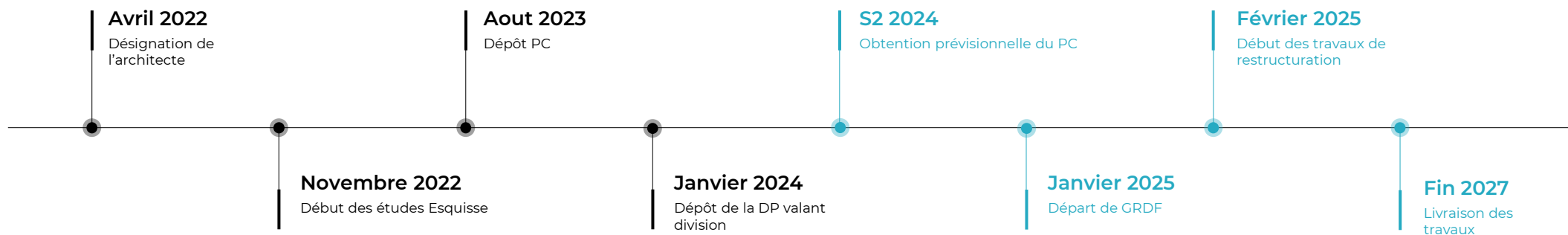
1. ACTUALITE ADMINISTRATIVE

- Dépôt du Permis de construire : août 2023
- Le PC initial intègre une future division parcellaire, permettant de céder un bâtiment de logement social

2. ACTUALITE OPERATIONNELLE

- Finalisation des échanges avec GRDF concernant la libération du site
- Processus d'appel d'offre compétitif entreprises générales : prévisionnellement T4 2024

3. CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROJET



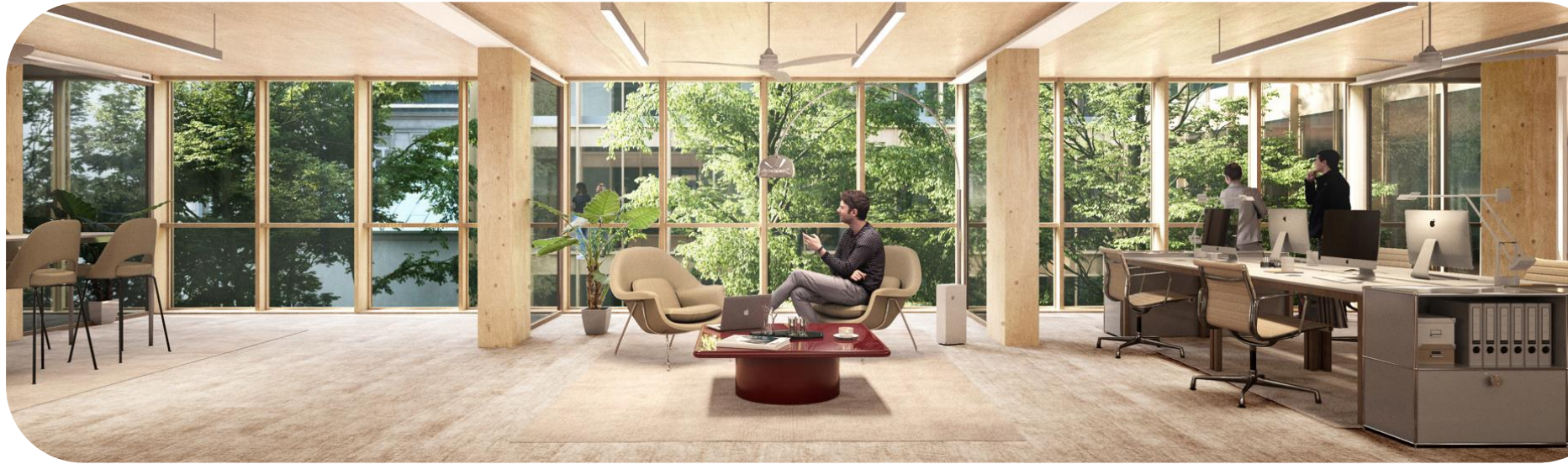
CONDORCET

La volonté de créer le nouvel îlot tertiaire ouvert à la ville



CONDORCET

La volonté de créer le nouvel îlot tertiaire ouvert à la ville



CONDORCET

La volonté de créer le nouvel îlot tertiaire ouvert à la ville





04.

Comptes & Résultats 1^{er} semestre 2024

Résultat net récurrent en progression

(EPRA earnings)

En M€	S1 2023			S1 2024			Variation
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Total	Récurrent EPRA	Non récurrent	Total	Récurrent EPRA
Revenus locatifs	111,4	0	111,4	121,6	0	121,6	9,2 %
Charges immobilières nettes de récupération	-6,3	0	-6,3	-3,5	0	-3,5	
Loyers nets	105,0	0	105,0	118,1	0	118,1	12,4 %
Autres Revenus et produits	5,0	0	5,0	1,9	0	1,9	
Amortissements et Provisions	-1,0	0	-1,0	3,6	0	3,6	
Personnel et frais généraux	-11,9	0	-11,9	-13,7	0	-13,7	
Résultat opérationnel, hors cessions et Var. Val.	97,2	0	97,2	109,8	0	109,8	12,9 %
Résultat des cessions	0	-0,2	-0,2	0	0	0	
Variation de valeur des immeubles	0	-327,8	-327,8	0	27,4	27,4	
Résultat financier	-25,4	-0,6	-26,1	-30,2	1,8	-28,3	
Impôts	-2,2	12,0	9,8	-2,3	25,9	23,6	
Résultat net	69,6	-316,6	-247,0	77,3	55,2	132,5	11,1 %
Résultat des Minoritaires	-16,4	85,9	69,5	-17,2	-38,6	-55,8	
Résultat net pdG	53,2	-230,7	-177,5	60,1	16,6	76,7	13,0 %
Résultat net récurrent par action – pdG	1,24 €			1,40 €			12,9 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)		42 879			42 918		

Bilan au 30 juin 2024

En M€	31/12/23	30/06/24
Actif		
Immeubles de placement	7 157	7 213
Autres actifs non-courants	137	160
Total actifs non-courants	7 294	7 373
Immeubles destinés à la vente	0	0
Autres actifs courants	135	89
Total actifs courants	135	89
Total Actif	7 430	7 462
Passif		
Capitaux propres pdG	3 540	3 527
Intérêts minoritaires	942	963
Total capitaux propres	4 482	4 490
Passifs non-courants	2 208	1 663
Passifs courants	740	1 309
Total Passif	7 430	7 462

Endettement : faits marquants S1 2024



ENDETTEMENT

▶ **Renouvellement d'une ligne de financement RCF bilatérale auprès de BNP Paribas**

- 100 M€ sur 5 ans, maturité juin 2029 (plus deux options d'extension de un an)
- Financement adossé aux objectifs ESG de SFL

▶ **Extension d'une année de la maturité du RCF syndiqué de 835M€ mis en place en juin 2023**

- Maturité étendue jusqu'en juin 2029

▶ **Extension d'une année de la maturité du Term Loan syndiqué de 300 M€ mis en place en décembre 2022**

- Maturité étendue jusqu'en décembre 2029

▶ **100 % de la dette obligataire **labellisée verte** (green bonds) et **84 %** 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

▶ **Niveau de liquidité confortable**, avec des lignes de crédit confirmées non utilisées à 1 570 M€, inchangé par rapport à décembre 2023

▶ **Niveau de LTV maîtrisé à 34.0 %**

▶ **Conservation de la notation **S&P BBB+ / perspective stable****

Structure de l'endettement consolidé

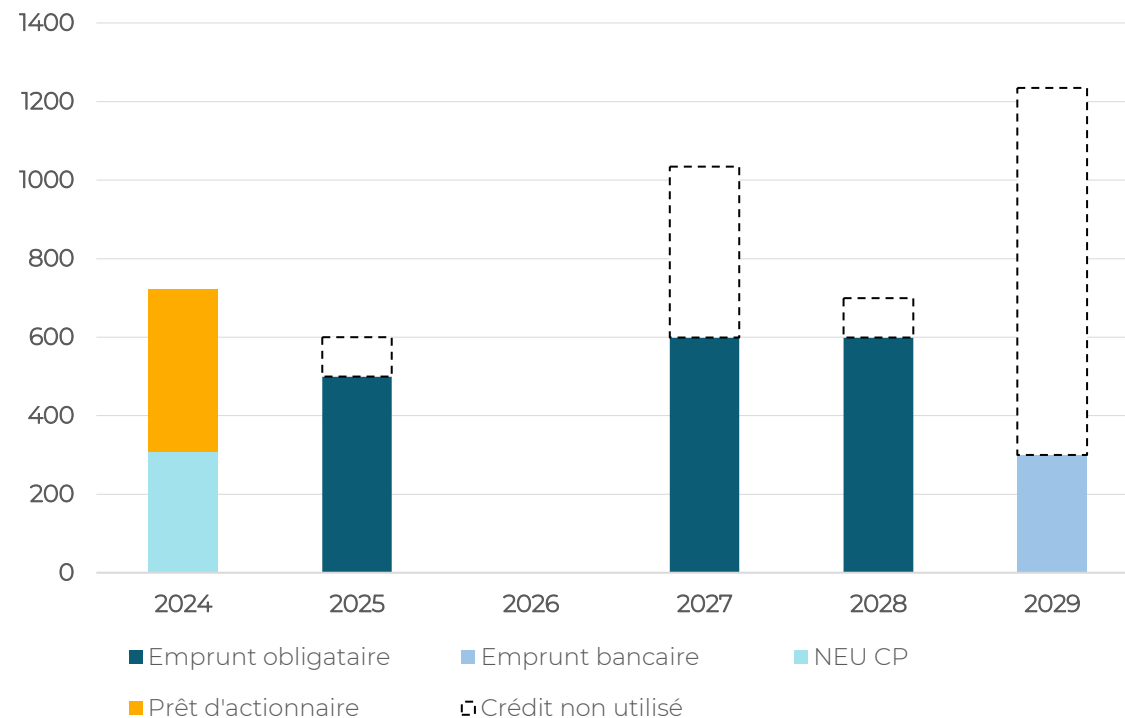
M€	31/12/23	30/06/24	Variation
Emprunt obligataire 	1 698	1 698	-
Emprunt bancaire 	300	300	-
Emprunt hypothécaire	-	-	-
NEU CP	292	307	15
Prêt d'actionnaire	345	415	70
Total dette brute	2 635	2 720	85
Trésorerie	97	33	-64
Dette nette	2 539	2 688	148
Lignes de crédit non utilisées 	1 570	1 570	-
Patrimoine DI	7 817	7 899	96
Loan To Value	32,5 %	34,0 %	+1,5 pt
ICR	3,7x	3,5x	-0.2x
Maturité moyenne (années) ⁽¹⁾	3,7	3,6	-0,1
Taux de couverture	83%	81%	-2 pt
Coût moyen spot (après couvertures)	2,1 %	2,1 %	-

(1) Après affectation des lignes de back up



Financements verts ou soumis à objectifs ESG

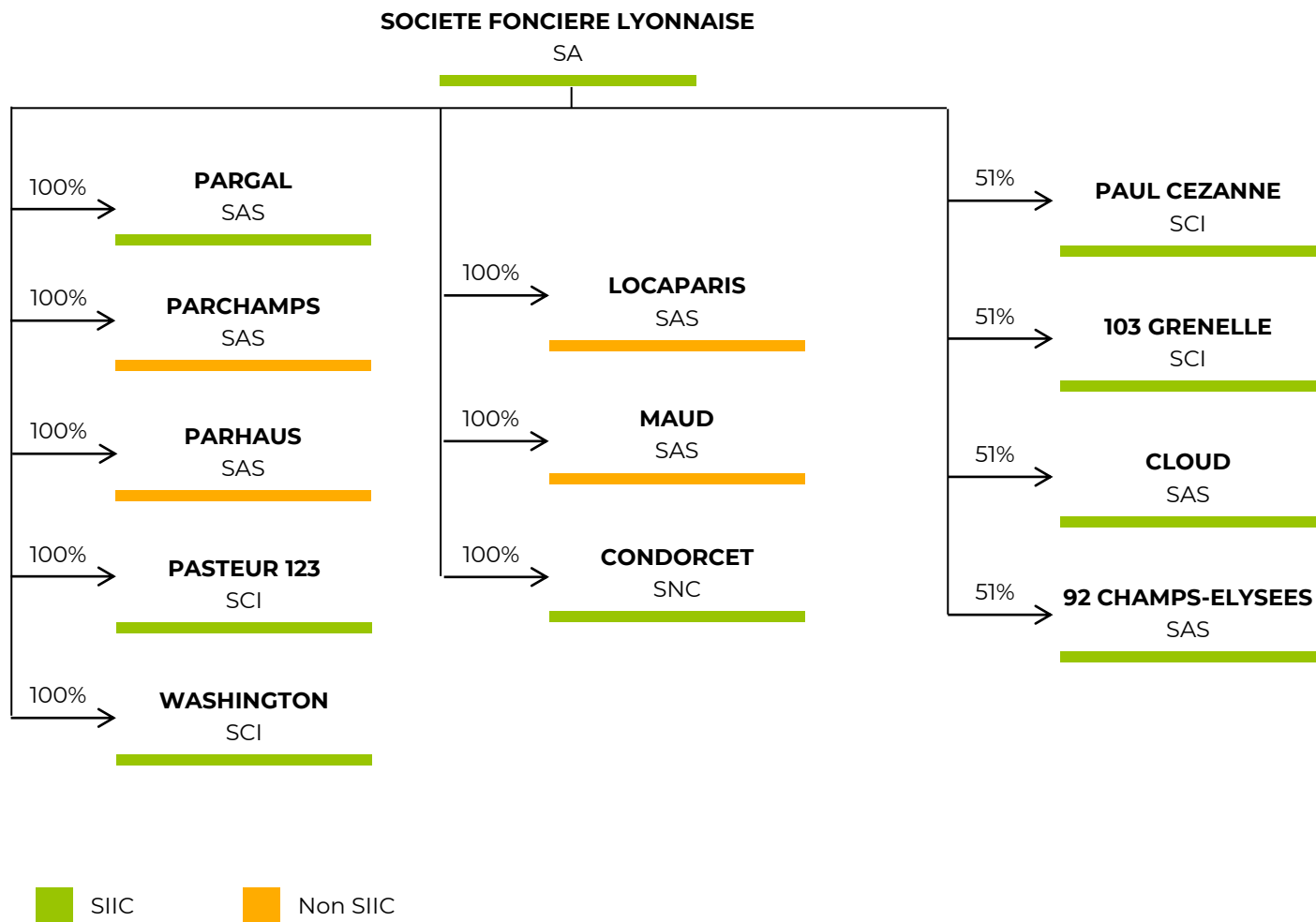
ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 30/06/24 (EN M€)



1 570 M€ de dette bancaire confirmée non utilisée, principalement à échéance 2027 et 2029

Un coût moyen de la dette après couverture inchangé à 2.1 %

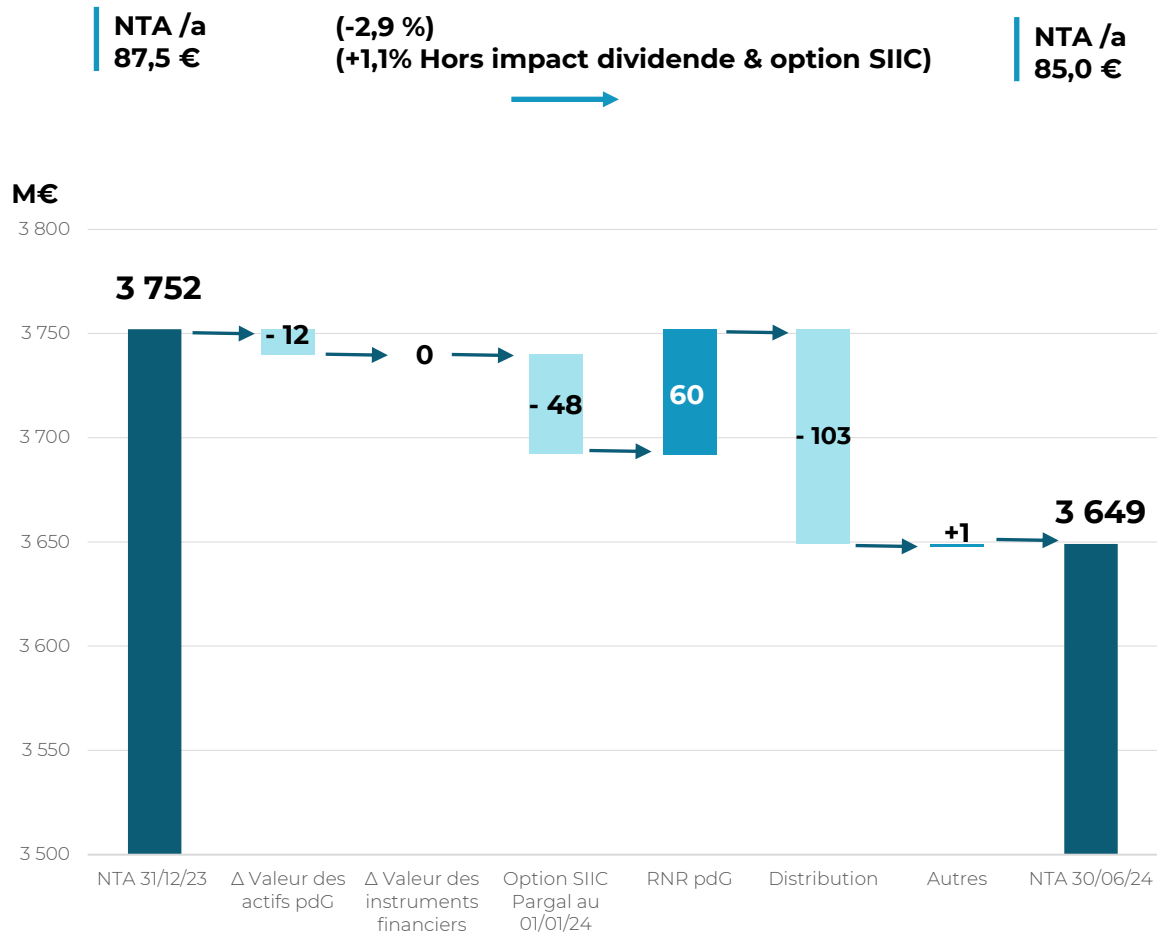
Poursuite de l'optimisation de la structure fiscale du groupe



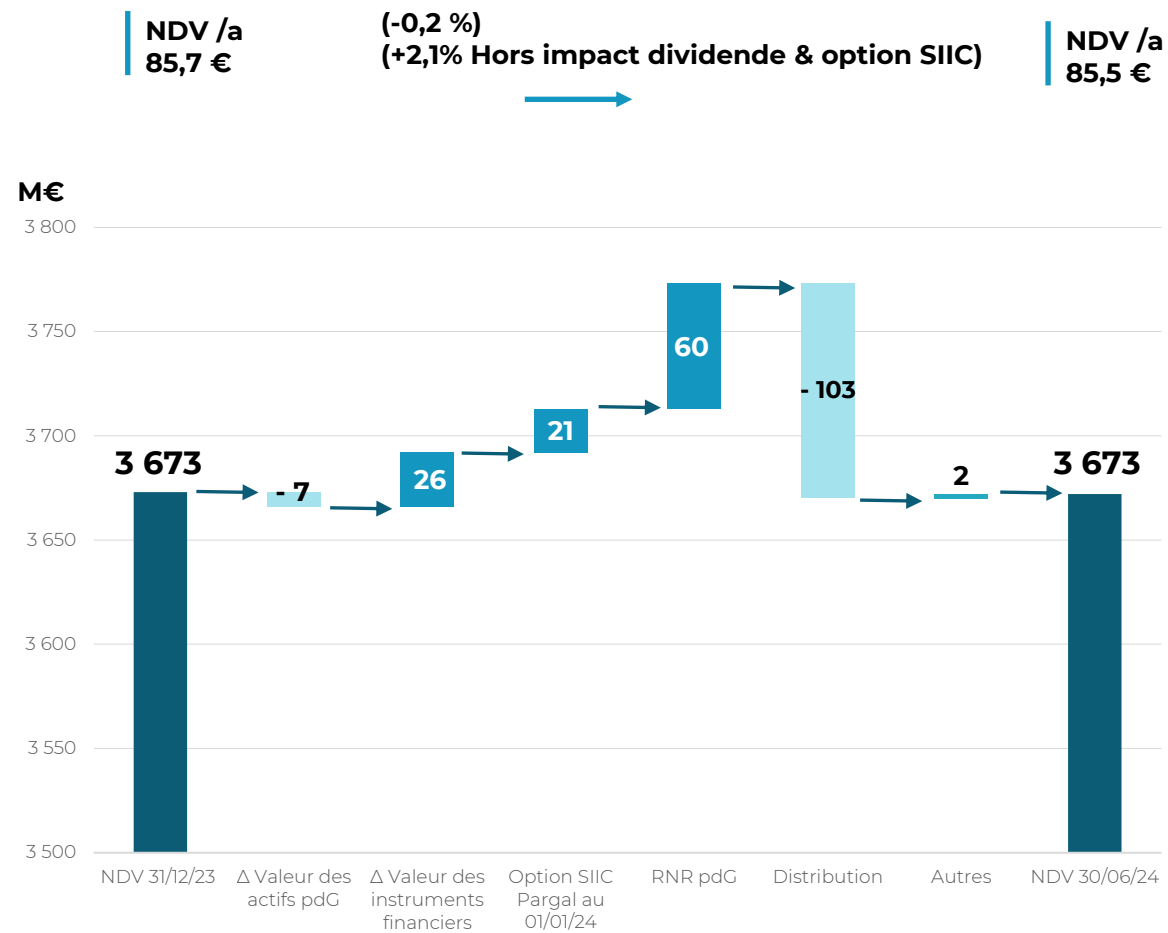
- ▶ En avril 2024, exercice de l'**option au régime SIIC par la SAS Pargal** avec effet rétroactif au 1er janvier 2024
- ▶ Opportunité liée à la valeur d'expertise estimée plancher au 31/12/2023 compte tenu des dynamiques de marché
- ▶ Paiement d'une exit tax de 48,1 M€ sur 4 ans
- ▶ Impacts consolidés estimés :
 - ANR NTA : -48,1 M€
 - ANR NDV : +21,1 €

Evolution EPRA NTA / NDV

EPRA NTA



EPRA NDV



EPRA NRV / NTA / NDV

M€	31/12/23	30/06/24	Variation
Capitaux propres pdG	3 540	3 527	
Effet dilution autocontrôle et SO	0	0	
Plus values latentes / patrimoine	34	34	
Plus values latentes / incorporels	4	4	
Annulation JV instruments financiers	6	-7	
Annulation impôts différés	173	97	
Droits de mutation	416	421	
EPRA NRV	4 173	4 076	-2,3%
/ action	97,3 €	94,9 €	-2,5%
Annulation immobilisations incorporelles	-1	-2	
Annulation Plus values latentes / incorporels	-4	-4	
Ajustement Droits de mutation*	-416	-421	
EPRA NTA	3 752	3 649	-2,7%
/ action	87,5 €	85,0 €	-2,9%
Immobilisations incorporelles	1	2	
JV instruments financiers	-6	7	
JV dette taux fixe	98	112	
Impôts différés	-173	-97	
Annulation Droits de mutation	0	0	
EPRA NDV	3 673	3 673	0,0%
/ action	85,7 €	85,5 €	-0,2%
Nombre d'actions (en milliers)	42 886	42 951	

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

Synthèse indicateurs de performance EPRA

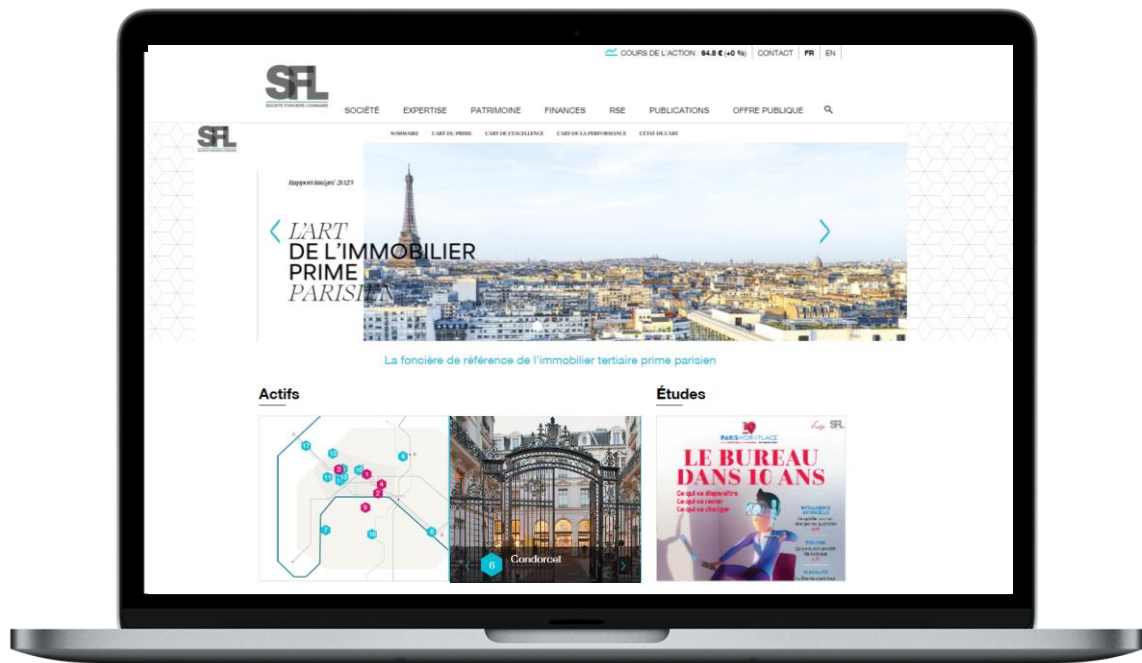


	30/6/2023	30/6/2024
EPRA Earnings / share	53,2 M€ 1,24 €	60,1 M€ 1,40 €
EPRA Cost ratio (incl. Vacancy costs)	13,7 %	12,0 %
EPRA Cost ratio (excl. Vacancy costs)	12,7 %	11,5 %
Nombre d'actions moyen (en milliers)	42 879	42 918

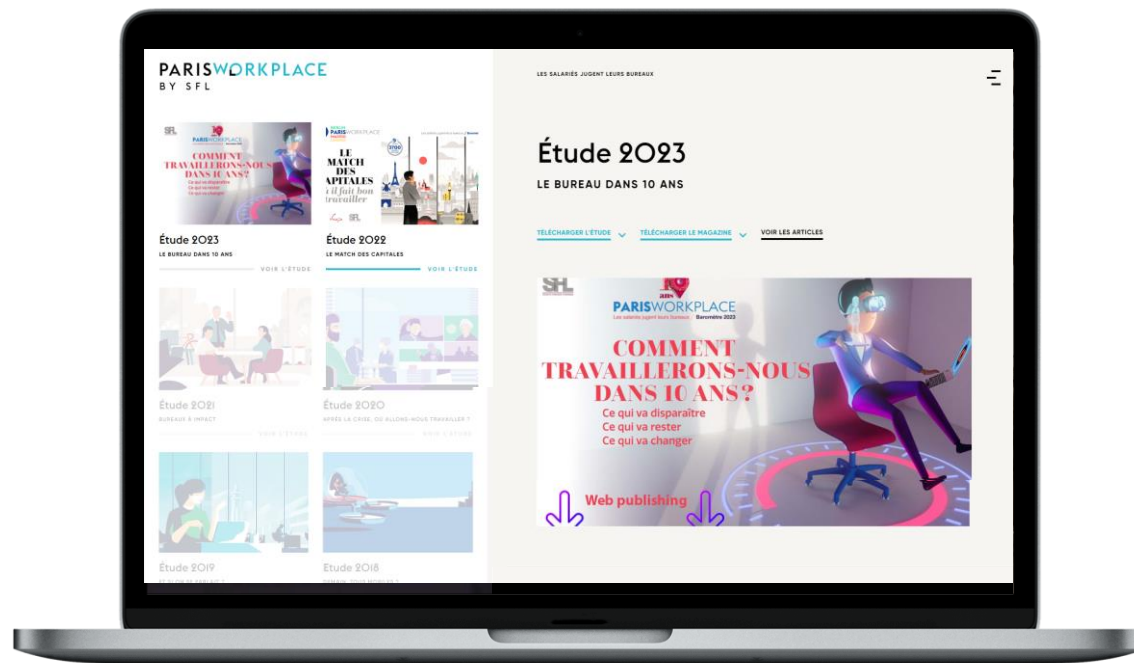
	31/12/2023	30/6/2024
EPRA NRV / share	4 173 M€ 97,3 €	4 076 M€ 94,9 €
EPRA NTA / share	3 752 M€ 87,5 €	3 649 M€ 85,0 €
EPRA NDV / share	3 673 M€ 85,7 €	3 673 M€ 85,5 €
EPRA Net Initial Yield	2,6 %	2,5 %
EPRA « topped-up » Net Initial Yield	3,8 %	3,8 %
EPRA Vacancy rate	0,2 %	0,2 %
Nombre d'actions (en milliers)	42 886	42 951

	31/12/2023	30/6/2024
LTV		
100%, including transfer costs	32,5 %	34,0 %
100%, excluding transfer costs	34,6 %	36,3 %
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 %

Questions / Réponses



fonciere-lyonnaise.com



ParisWorkplace.fr





05.

Annexes

Patrimoine consolidé : 392 900 m²

Paris		Surface totale ⁽¹⁾
1	Edouard VII	54 600 m ²
2	Washington Plaza	46 800 m ²
3	Louvre Saint-Honoré	42 000 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		386 000 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



Pere VIÑOLAS SERRA
Président du Conseil d'Administration



Dimitri BOULTE
Directeur Général



Aude GRANT
Directrice Générale Déléguée
Directrice des Opérations



Jérôme LACOMBE
Directeur Général Adjoint
Directeur des Ressources



Eric OUDARD
Directeur Technique & Développement

- Commercialisation & Marketing
- Investissements
- Communication



Pierre-Yves BONNAUD
Directeur Asset Management & Gestion clients

- Technique
- Développement
- Exploitation durable

- Asset Management
- Property Management
- Portfolio Management



Fabienne BOILEAU
Directrice Financière

- Systèmes d'Information
- ESG

- Comptabilité
- Consolidation
- Contrôle de gestion
- Trésorerie / Financement



Emilie GERMANE
Secrétaire Générale

- Juridique
- Audit interne
- Services Généraux

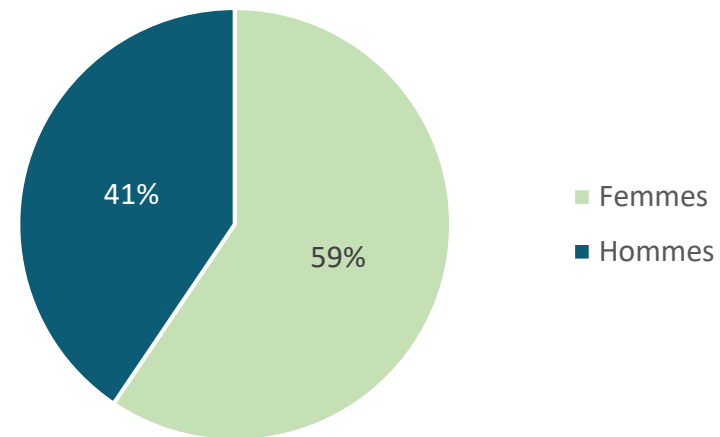


François DERRIAN
Directeur Ressources Humaines

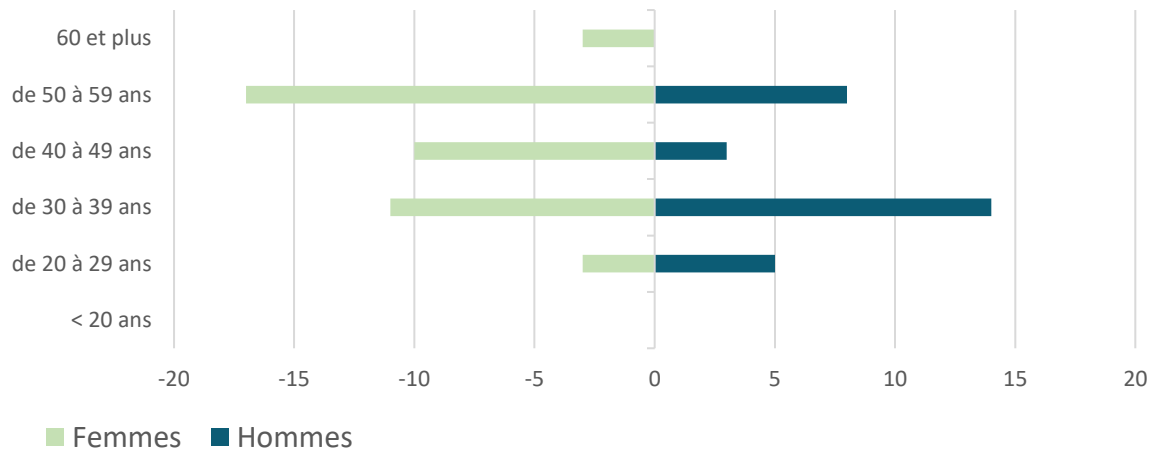
- Ressources Humaines

Ressources humaines

Effectif	31/12/2023	30/06/2024
Maîtrise	18	16
Cadres	59	58
Total	77	74
<i>Dont CDD</i>	7	5

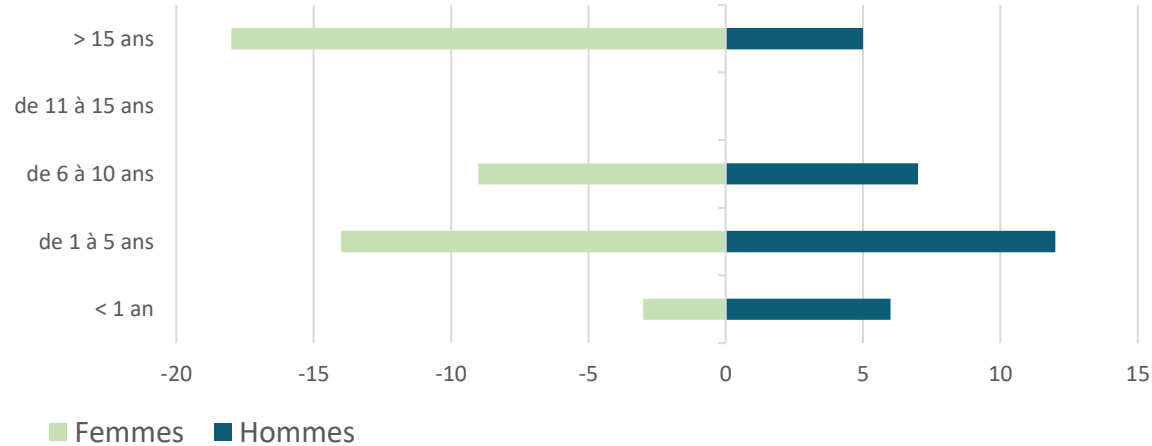


EFFECTIF PAR TRANCHE D'ÂGE (présent au 30/06/2024)



► Age moyen : **44 ans**

EFFECTIF PAR ANCIENNETÉ (présent au 30/06/2024)

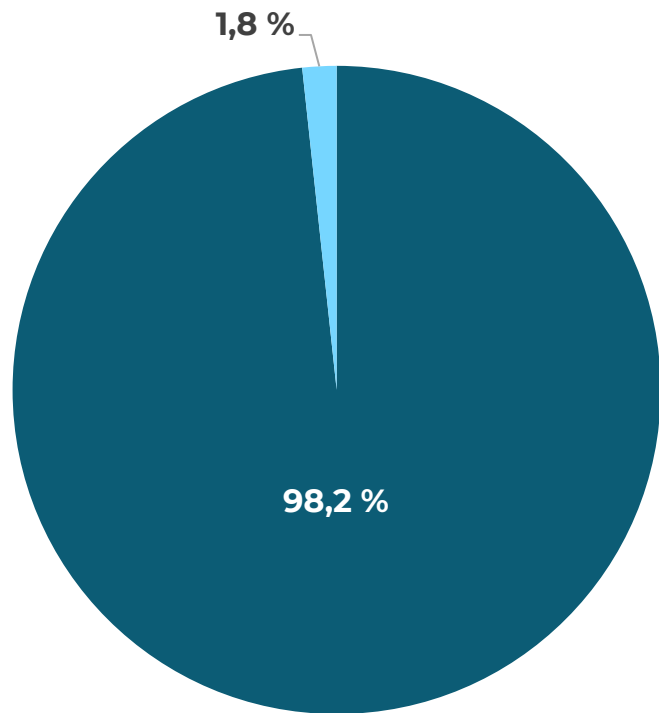


► Ancienneté moyenne : **10 ans**

Actionnariat

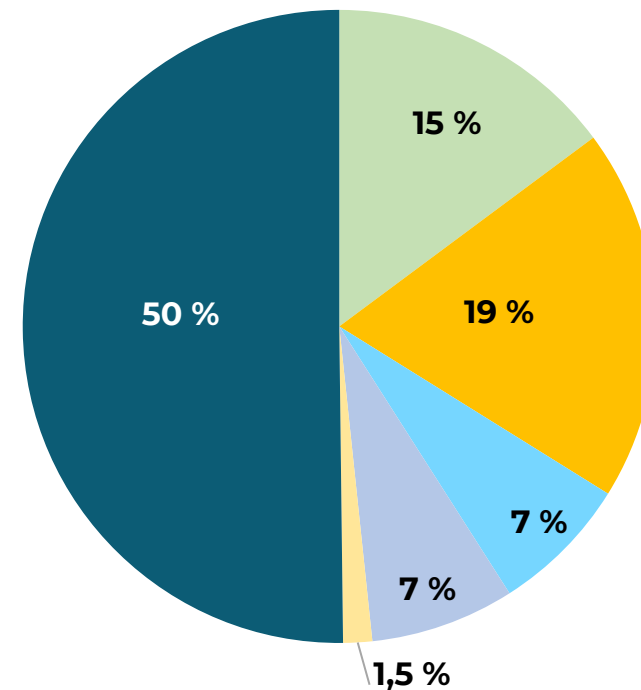
au 30/06/2024

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE SFL
(42,9 millions d'actions)



- Colonial
- Flottant
- Autodétenues < 0,005 %

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE COLONIAL



- Grupo Finaccess
- Aguilá LTD (Santo Domingo)
- Actions propres
- Qatar Investment Authority
- Inmo, S.L.
- Flottant

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

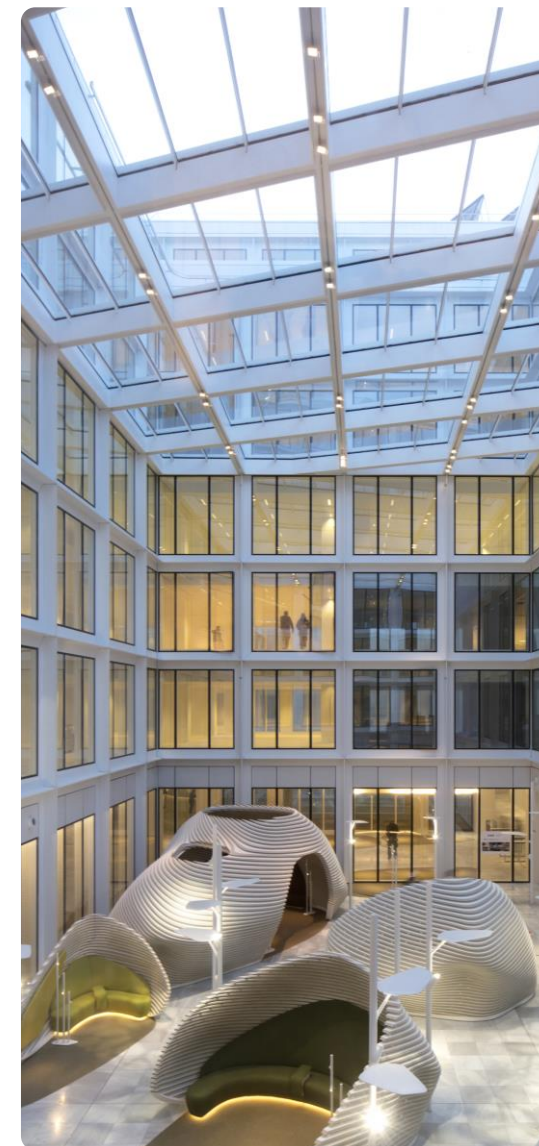
▶ COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE

Pere VIÑOLAS SERRA (Président)

Juan José BRUGERA CLAVERO
Carmina GANYET I CIRERA

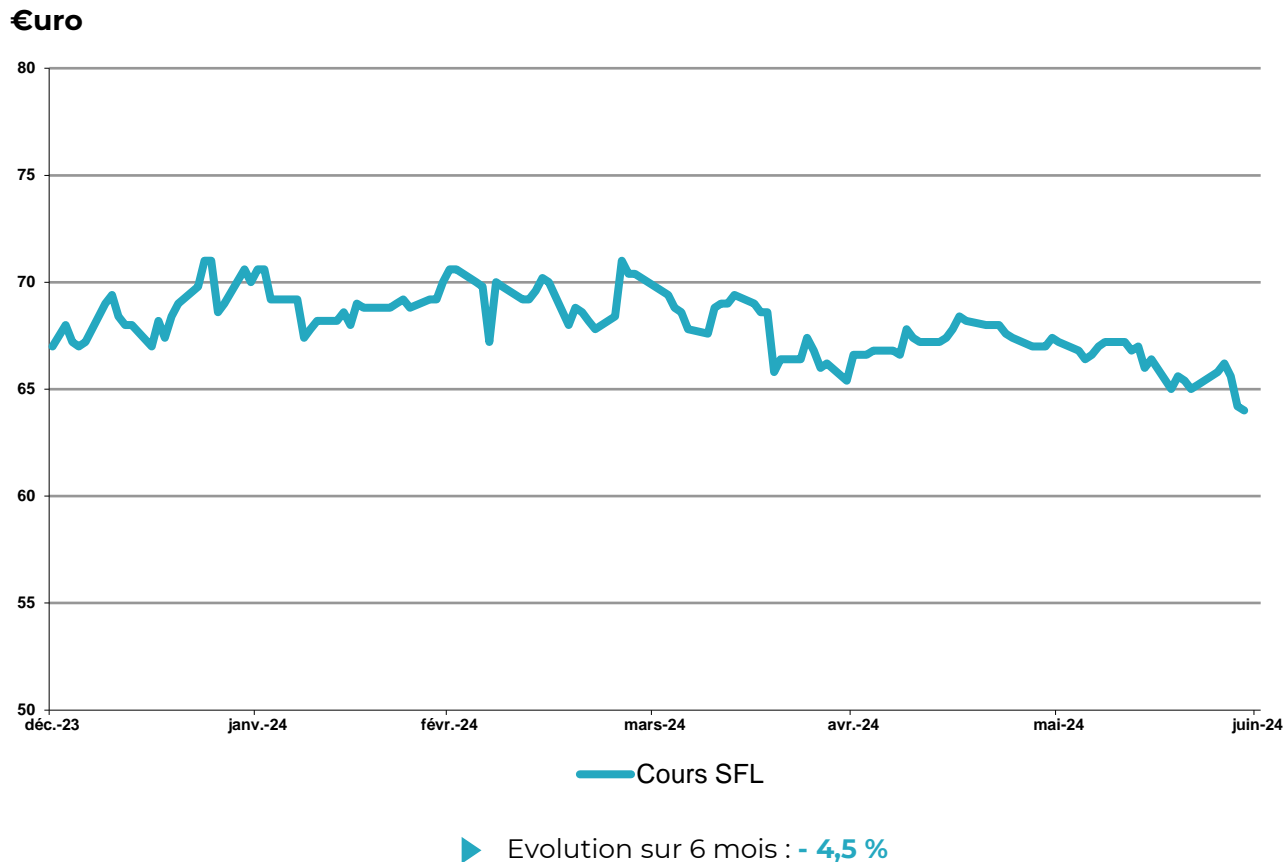
▶ COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Arielle MALARD de ROTHSCHILD
Alexandra ROCCA



Cours de l'action

PERFORMANCE BOURSÈRE S1 2024



Sources : Euronext/Epra
 (1) données jusqu'au 30/06/24

DONNÉES CLÉS S1 2024 (1)

42 951 | Nombre d'actions
 au 30/06/24 (en milliers)

266 | Nombre moyen de titres
 échangés par séance de cotation

18 K€ | Volume moyen des transactions
 par séance de cotation

67,00 € | Cours de clôture du 31/12/23

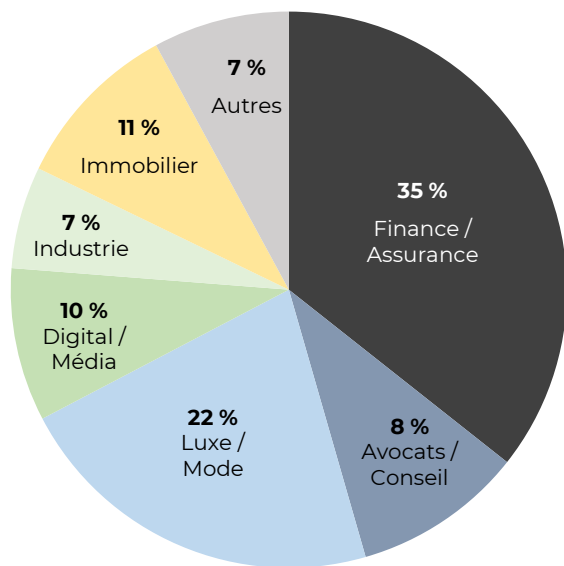
72,00 € | + haut du semestre : le 26 mars

62,00 € | + bas de semestre : le 28 juin

64,00 € | Cours de clôture du 30/06/24

Des clients d'exception

► Répartition par activité au 30/06/24 (en valeur)



TOP 10 clients (en loyer)	Secteur	RATING S&P (1)
1 Amundi <small>ASSET MANAGEMENT</small>	Assurance	A+
2 <i>Cartier</i>	Luxe	A+
3 GRDF <small>GAZ NATUREL DISTRIBUTION FRANCE</small>	Industrie	BBB+
4 ∞ Meta	Digital	AA-
5 LA BANQUE POSTALE	Finance	A
6 we	Immobilier	Not rated
7 Société leader du Luxe	Luxe	AA-
8 Goldman Sachs	Finance	BBB+
9 adidas	Mode	A-
10 ZARA	Finance	Not rated

TV5 Monde intègre le TOP 10 au 1^{er} juillet (départ de Wework de HSA)

(1) ou equivalent Moody's/Fitch

MERCI

