



Paris, le 24 octobre 2024

---

## SFL – Information financière du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

---

<p><b>Revenus: 192,2 M€ (+12,0 %)</b> <b>Taux d'occupation : 99,8 % (dont 100 % de taux d'occupation pour les bureaux)</b> <b>Loyer facial moyen : 982 €/m<sup>2</sup> (+14,7 %)</b> <b>Loyer économique moyen : 866 €/m<sup>2</sup> (+21,1 %)</b> <b>EPRA sBPR et BPR : niveaux GOLD</b> <b>GRESB : niveau « 5 stars » maintenu</b></p>
--

Sur les neuf premiers mois de l'année, SFL affiche une progression notable de ses indicateurs opérationnels. Les revenus locatifs connaissent une hausse significative de 8,9 % sur un an, témoignant de la robustesse du portefeuille immobilier et de l'attractivité croissante des entreprises pour des emplacements stratégiques, modernes et à haute performance environnementale. Cette dynamique est soutenue par une activité commerciale particulièrement active, qui permet de capter les opportunités de réversion des loyers. À cet égard, le loyer facial moyen atteint un niveau record de 982 €/m<sup>2</sup>, en hausse de 14,7 % par rapport à l'année précédente.

*« Nous constatons trimestre après trimestre une demande qui reste très soutenue pour des emplacements centraux, des surfaces modernes, écologiques, et techniques, l'accès à un pool de services. La stratégie de SFL répond parfaitement à ces attentes. Son portefeuille unique, la qualité de ses bâtiments, le travail des équipes pour en augmenter la dimension servicielle et le très haut niveau technique et environnemental font de SFL la mieux positionnée pour profiter de l'engouement pour Paris. Avec un taux d'occupation à quasi 100 % et une très nette croissance des revenus, le segment prime dans lequel nous opérons se démarque. Enfin, notre stratégie et reporting RSE a été récompensée par le GRESB et l'EPRA, qui font de SFL un leader en terme de performance extra financière. »* a ajouté Dimitri Boulte.



**Des revenus en forte hausse de + 12,0 %, à 192,2 M€ :**

**Chiffre d'affaires consolidé par secteur d'activité (M€) :**

	30/09/2024	30/09/2023	Variation
<b>Revenus* :</b>	<b>192,2</b>	<b>171,6</b>	<b>+12,0 %</b>
<b>Revenus locatifs :</b>			
Paris QCA	143,6	129,2	+11,1 %
Paris autre et Croissant Ouest	43,2	42,4	+1,9 %
<b>Total Revenus locatifs</b>	<b>186,8</b>	<b>171,6</b>	<b>+8,9 %</b>

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

Les revenus s'établissent à 192,2 M€ au 30 septembre 2024, dont 186,8 M€ de revenus locatifs et une reprise de provision pour dépréciation de créance de 5,4 M€.

Les revenus locatifs consolidés sont en hausse de 8,9 % sur un an (+ 15,2 M€) pour s'établir à 186,8 M€ au 30 septembre 2024.

**A périmètre constant** (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux périodes comparées), **les loyers progressent de 11,9 M€ (+ 7,4 %).**

Cette hausse reflète notamment :

- l'indexation sur la période (+ 6,9 M€) ;
- les baux signés en 2023 et 2024 avec de nouveaux clients comme une société leader dans le secteur du luxe dans l'immeuble du #Cloud.Paris sur les surfaces libérées par Exane ;
- l'amélioration des loyers économiques lors de la signature de nouveaux baux, avenants ou protocoles portant sur des surfaces occupées par des locataires historiques, tels que Fast Retailing.

Les immeubles du Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré et #Cloud.Paris continuent à afficher des augmentations à deux chiffres de leurs revenus par rapport aux neuf premiers mois de 2023.

**Les revenus des surfaces en développement** affichent une progression de +7,2 M€ (+67,4 % comparés au 30 septembre 2023), grâce notamment à la livraison des travaux bailleurs dans l'immeuble Louvre Saint-Honoré à la Fondation Cartier en juillet 2023 et dans l'immeuble Galerie Champs-Élysées à Adidas en août 2023.

**Les indemnités perçues à la suite de résiliations anticipées**, ainsi que l'annulation des créances de loyer IFRS correspondantes, entraînent une diminution des revenus locatifs de -3,9 M€ entre le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2023. Toutefois, en prenant en compte les reprises de provisions



prévues pour anticiper l'impact de ces résiliations dans les comptes au 31 décembre 2023, l'effet net sur les revenus du Groupe est positif, avec une hausse de +1,5 M€ par rapport au 30 septembre 2023.

### **L'activité commerciale reste soutenue malgré une conjoncture plus incertaine**

Le groupe SFL a commercialisé au cours des neuf premiers mois de 2024, plus de 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces, principalement de bureaux.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort en nette progression à 982 €/m<sup>2</sup> et le loyer économique à 866 €/m<sup>2</sup> (contre respectivement 856 €/m<sup>2</sup> et 715 €/m<sup>2</sup> pour l'exercice 2023), pour une durée ferme moyenne de 8,0 ans, conditions qui reflètent la très bonne tenue du marché parisien et l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 30 septembre 2024, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation reste à un niveau historiquement élevé de 99,8 % (99,7 % au 31 décembre 2023).

### **Financement : une structure financière solide et des lignes de crédit disponibles**

L'endettement net consolidé de SFL s'établit à 2 661 M€ au 30 septembre 2024 contre 2 539 M€ au 31 décembre 2023, soit un ratio d'endettement de 33,7 % de la valeur d'expertise droits inclus du patrimoine au 30 juin 2024. Le coût moyen de la dette après couverture est de 2,05 % et la maturité moyenne de 3,3 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 3,6x à fin septembre 2024.

Au 30 septembre 2024, SFL dispose de 1 570 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées, garantissant un excellent niveau de liquidité de la Société.

### **Une performance extra-financière reconnue et récompensée**

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

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

L'obtention du rating « 5 stars », une nouvelle fois cette année, souligne la régularité de la performance de SFL depuis sa première participation en 2012, confirmant son positionnement de référence dans le secteur.



*« Nos résultats témoignent de notre engagement continu en faveur d'une gestion responsable et durable. Nous restons déterminés à poursuivre nos initiatives pour un impact environnemental et social toujours plus positif et offrir à nos clients des lieux de travail bien pensés et respectueux de l'environnement. »,* déclare Eric Oudard, Directeur Technique et Développement de SFL.

En parallèle, SFL a reçu cette année les certifications décernées par L'EPRA :

- **EPRA sBPR - niveau Gold**, soulignant encore une fois la solidité et la qualité de son reporting extra-financier
- **EPRA BPR - niveau Gold**, pour son engagement en faveur de la transparence de l'information financière.

## 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 7,4 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