

SFL - Résultats annuels 2020

Revenus locatifs : 182,4 M€
Résultat Net Récurrent pdG : 100,8 M€
Résultat net part du Groupe : 286,9 M€
Valeur du Patrimoine : 7 458 M€
EPRA NDV : 98,8 € / action

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 11 février 2021 sous la présidence de Monsieur Juan Jose Brugera, a arrêté les comptes au 31 décembre 2020.

Dans un contexte de marché très perturbé par la crise sanitaire, ces comptes affichent des revenus locatifs et un résultat net récurrent en baisse mais toujours solides et une nouvelle progression des valeurs d'expertise du patrimoine et de l'ANR de la Société, démonstration de la forte résilience du positionnement stratégique de SFL.

Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

Données consolidées (M€)

	2020	2019	Variation
Revenus locatifs	182,4	198,7	-8,2 %
Résultat opérationnel retraité*	152,6	172,8	-11,7 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	100,8	119,2	-15,5 %
Résultat net part du Groupe	286,9	589,8	-51,4 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 647	4 485	+3,6 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	7 458	7 158	+4,2 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	7 946	7 632	+4,1 %
ANNNR EPRA	4 598	4 461	+3,1 %
EPRA NDV	4 596	4 459	
EPRA NDV par action	98,8 €	95,8 €	

Résultats :

Revenus locatifs :

Les revenus locatifs s'élèvent à 182,4 M€ au 31 décembre 2020 contre 198,7 M€ au 31 décembre 2019, en baisse de 16,3 M€ (-8,2 %) :

- A périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux exercices comparés), les loyers diminuent de 7,0 M€ (-3,8 %), du fait des impacts de la crise sanitaire qui a entraîné l'abandon ponctuel ou le réaménagement de loyers et la fermeture des centres de conférence Edouard VII et #cloud.paris et de l'hôtel Indigo. Retraité de ces impacts, la variation à périmètre constant reste positive de 1,3 M€ (+0,7 %), grâce notamment à la progression des revenus des immeubles Washington Plaza, 103 Grenelle et Cézanne Saint-Honoré.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées baissent de 6,2 M€, en raison de la rénovation de plusieurs plateaux libérés fin 2019 et début 2020, principalement sur les immeubles 103 Grenelle et Edouard VII.
- Enfin, diverses indemnités perçues en 2019 génèrent une baisse de revenus de 3,2 M€ au 31 décembre 2020 par comparaison.

Le résultat opérationnel retraité des impacts des cessions et de la valorisation du patrimoine s'établit à 152,6 M€ au 31 décembre 2020 contre 172,8 M€ au 31 décembre 2019.

Valorisation du patrimoine :

L'évaluation au 31 décembre 2020 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 4,2 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2019. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 176,5 M€ contre 526,9 M€ au 31 décembre 2019.

Résultat net :

Les charges financières nettes s'élèvent à 34,3 M€ au 31 décembre 2020 contre 28,1 M€ au 31 décembre 2019, en hausse de 6,2 M€. Cette progression provient pour 3,3 M€ des charges non récurrentes, suite notamment au rachat en septembre 2020 de 160,7 M€ de titres obligataires, avec versement d'une soulte de 4,3 M€. Les charges financières récurrentes progressent quant à elles de 2,9 M€, sous l'effet de la hausse du volume d'endettement moyen et de son coût moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 100,8 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 15,5 % comparé au niveau historiquement élevé du 31 décembre 2019 (119,2 M€), mais en ligne avec les montants constatés de 2016 à 2018. Le résultat net part du Groupe au 31 décembre 2020 s'élève à 286,9 M€ contre 589,8 M€ au 31 décembre 2019.

Activité :

Activité locative :

Conséquence de la crise sanitaire, le marché locatif en Ile de France a connu, en 2020, une très forte baisse d'activité, inférieure de 45 % à celle de 2019. Dans ce contexte, SFL a maintenu, malgré tout, un bon volume de commercialisations portant sur environ 23 000 m² de surfaces, concernant notamment les actifs suivants :

- Le 83 Marceau, intégralement précommercialisé auprès de Goldman Sachs et Bryan Garnier ;
- Cézanne Saint-honoré, avec un nouveau bail Quartus (2 600 m²) ;
- Edouard VII, avec un nouveau bail l'Olympia (6 000 m²) ;
- 112 Wagram, avec Sony Interactive (975 m²).

Les commercialisations 2020 en bureaux font ressortir, en moyenne, un loyer facial de 846 € / m² et de 717 € / m² en économique pour une durée ferme moyenne de 7,2 ans, conditions reflétant la très bonne qualité des immeubles de SFL.

Par ailleurs, l'activité commerciale 2020 a porté sur la signature de nombreux avenants ou aménagements portant sur 24 000 m² environ, dans le cadre de la gestion proactive des clients mise en œuvre pendant la crise sanitaire. Cette gestion dédiée a permis de limiter au maximum les impayés et éventuels contentieux grâce à une démarche de concertation avec les locataires en difficulté passagère (notamment dans les commerces).

Au 31/12/2020, le taux d'occupation physique atteint 93,7 % et le taux de vacance financière EPRA 6,0 %. Bien que moins bons que ceux du 31/12/2019 qui étaient excellents (respectivement 97,4 % et 1,6 %), ces taux attestent d'une faible vacance du patrimoine en exploitation.

Activité de développement :

Au 31 décembre 2020, les surfaces en développement représentent environ 17 % du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des trois grands projets actuellement menés par le groupe, à savoir :

- l'immeuble du 83 avenue Marceau (environ 9 000 m²), dont les travaux de réhabilitation sont en cours, pour une livraison au 3^e trimestre 2021 et qui est intégralement précommercialisé.
- l'immeuble de bureaux Biome situé avenue Emile Zola (environ 24 000 m²), dont les travaux se sont poursuivis intensivement en 2020 et qui sera livré mi-2022.
- les surfaces de commerces (environ 20 000 m²) du socle de l'immeuble Louvre Saint-Honoré, dont les travaux de curage ont démarré en septembre 2020. Ces surfaces font l'objet d'un BEFA (bail en l'état d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier et devraient être livrées en 2024.

Ces trois programmes de développement ont été poursuivis et les impacts liés à l'interruption des chantiers pendant le premier confinement (de mars à mai 2020) ont pu être maîtrisés.

Par ailleurs, les chantiers de rénovation de surfaces vacantes réparties dans d'autres immeubles (Washington Plaza, 103 Grenelle, Edouard VII...) ont été menés et livrés dans de bonnes conditions en limitant au maximum les interruptions liées au confinement.

Au total, les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 111 M€.

Activité patrimoniale :

Il n'y a pas eu d'acquisition ni de cession au cours de l'exercice 2020.

Dans le cadre de sa politique de rotation du patrimoine, SFL a mis en œuvre au dernier trimestre 2020 un processus de cessions des actifs situés 112 avenue de Wagram et 9 avenue Percier.

La juste valeur au 31 décembre 2020 de ces deux actifs correspond au prix de vente (112 Wagram) ou de promesse de vente (9 Percier) actées en janvier 2021 et présente une hausse moyenne de 16 % par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019. Cette performance remarquable confirme la qualité du positionnement et des actifs de SFL.

Financement :

En mai 2020, SFL a émis un emprunt obligataire de 500 M€ à 7 ans, échéance 5 juin 2027, assorti d'un coupon de 1,50 %.

SFL a également signé avec BNPP une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 150 M€ sur 5 ans. Cette nouvelle ligne annule et remplace l'ancienne ligne revolving d'un montant initial de 150 M€, ramené à 100 M€ en 2019, et venant à échéance en mai 2021.

En septembre 2020, SFL a lancé une offre de rachat portant sur deux souches obligataires à échéance Novembre 2021 et Novembre 2022, clôturée le 8 septembre 2020. Cette opération a permis à SFL de racheter une partie de ses obligations pour un montant nominal de 160,7 M€, dont 100,3 M€ sur la souche 2021 et 60,4 M€ sur la souche 2022.

Ces opérations permettent de refinancer les besoins généraux de SFL, tout en allongeant la maturité moyenne de son endettement et en optimisant son coût moyen futur, dans le cadre de la gestion active de son bilan.

L'endettement net de la Société atteint 1 890 M€ au 31 décembre 2020 contre 1 732 M€ au 31 décembre 2019, soit un ratio d'endettement de 23,8 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,5 % et la maturité moyenne de 4,4 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,2x à fin décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, SFL bénéficie par ailleurs de 1 040 M€ de lignes de crédit non utilisées.

Actif Net Réévalué :

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 7 458 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2020, en augmentation de 4,2 % par rapport au 31 décembre 2019 (7 158 M€), pour un périmètre inchangé. Cette progression provient principalement :

- de l'avancement des projets en développement au cours de l'exercice, qui a vu la pré-commercialisation de 100% de l'immeuble du 83 Marceau, la poursuite dans de bonnes conditions du chantier Biome et le démarrage effectif des travaux de curage des commerces du Louvre Saint-Honoré ;
- ainsi que du resserrement ciblé des taux de rendement constaté en 2020 sur les actifs les plus qualitatifs.

A l'inverse, les surfaces de commerces ont accusé une baisse de valeur liée aux moins bonnes perspectives d'évolution de leurs revenus locatifs.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 2,9 % au 31 décembre 2020, contre 3,0 % 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2020, l'EPRA NDV (Net Disposal Value) de la Société s'élève à 4 596 M€, soit 98,8 € / action contre 95,8 € / action au 31 décembre 2019, en progression de 3,1 % et de 5,8 % en intégrant le dividende de 2,65 € / action versé en avril 2020.

A compter du 31 décembre 2020, les ratios EPRA NAV et NNAV sont remplacés par de nouveaux indicateurs : l'EPRA NRV (Net Reinstatement Value), NTA (Net tangible Assets) et NDV (Net Disposal Value) qui sont repris ci-après dans la synthèse des indicateurs EPRA. Il est intéressant de constater que, pour SFL, les valeurs EPRA NNAV et EPRA NDV convergent très fortement.

Gestion de la crise sanitaire liée à la Covid-19 :

Dès le début de la crise, SFL a pris, tout au long de l'année écoulée, les mesures permettant de limiter au maximum les impacts de la crise sanitaire sur son activité et ses résultats, ces actions portant notamment sur :

- Le maintien des accès et de l'exploitation sur l'ensemble du patrimoine de bureaux et la mise en place des mesures sanitaires requises pour le bon fonctionnement des parties communes des immeubles et leur adaptation permanente à l'évolution des directives gouvernementales ;
- La gestion des centres de conférences et de l'hôtel indigo en optimisant au mieux les contraintes de fermetures administratives ;
- L'application des mesures gouvernementales concernant les TPE et petits commerces et la gestion au cas par cas des demandes clients afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires ;
- La continuité de l'activité commerciale dans un marché extrêmement ralenti ;
- La formalisation d'accords avec les entreprises générales de construction sur les principaux projets de restructuration en cours ;
- Le renforcement de la liquidité financière.

Sur l'année 2020, la crise sanitaire a un impact de -8,2 M€ sur les revenus locatifs (dont -6,8 M€ liés à la fermeture des centres de conférence Edouard VII et #cloud.paris, de l'hôtel Indigo et du parking public de l'ensemble Edouard VII), et de -5,4 M€ sur les loyers nets.

Une démarche citoyenne

Dans le double objectif de maintenir l'exploitation de la Société et de préserver son personnel, SFL a fait le choix du télétravail généralisé pendant les périodes de confinement et du retour progressif en mode présentiel dès que cela était possible, pour l'ensemble de son personnel, sans aucun recours au chômage technique.

Enfin, SFL a également contribué à l'effort collectif de lutte contre la pandémie par le versement d'un don de 550 000 € à la Fondation de France, destiné au soutien des hôpitaux et des soignants, de la recherche et de l'aide aux personnes vulnérables

Dividende

Le conseil d'Administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra le 15 avril 2021, un dividende de 2,10 € par action.

Synthèse des Indicateurs EPRA :

	2020	2019
EPRA Earnings (M€)	100,8	119,2
<i>/ share</i>	2,17 €	2,56 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	15,8 %	13,3 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	14,0 %	12,4 %

	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NAV (M€)	4 783	4 623
<i>/ share</i>	102,8 €	99,4 €
EPRA NNAV (M€)	4 598	4 461
<i>/ share</i>	98,8 €	95,9 €
EPRA NRV (M€)	5 210	5 036
<i>/ share</i>	112,0 €	108,2 €
EPRA NTA (M€)	5 206	5 033
<i>/ share</i>	111,9 €	108,2 €
EPRA NDV (M€)	4 596	4 459
<i>/ share</i>	98,8 €	95,8 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,7 %	2,7 %
EPRA « Topped -up » NIY	2,9 %	3,0 %
EPRA Vacancy Rate	6,0 %	1,6 %

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	2020	2019
Résultat net - part du Groupe	286,9	589,8
Déduction :		
Résultat des cessions	-	-
Variation de valeur des immeubles de placement	-176,5	-526,9
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	5,0	1,7
Impôts associés aux postes ci-dessus	-7,9	14,0
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	-6,7	40,6
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	100,8	119,2

IAP EPRA NDV :

en M€	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres - part du Groupe	4 647	4 485
Actions d'autocontrôle	3	8
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	22	20
Juste valeur dette à taux fixe	-76	-54
EPRA NDV Net Disposal Value	4 596	4 459
Plus-values latentes / Actifs incorporels	2	2
ANNNR EPRA	4 598	4 461

IAP Endettement Financier Net :

En M€	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 476	1 441
Emprunts et concours bancaires - Courant	481	393
Endettement financier au bilan	1 957	1 834
Déduction :		
Comptes courants passifs	-52	-50
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	0	1
Trésorerie et équivalents	-15	-54
Endettement financier net	1 890	1 732

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 7,5 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 opérant dans le secteur du conseil, des médias, du digital, du luxe, de la finance et de l'assurance. 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.

Marché de cotation : Euronext Paris Compartiment A – Euronext Paris ISIN FR0000033409 – Bloomberg : FLY FP – Reuters : FLYP PA

Notation S&P : BBB+ stable