

SFL - Résultats au 30 juin 2022

Un semestre très actif avec des performances opérationnelles historiques

Revenus locatifs : 98,0 M€ (+ 13,8% / + 6,3 % à périmètre constant)

Résultat Net Récurrent pdG : 48,9 M€ (+ 11,6 %)

Résultat Net Récurrent pdG par action : 1,14 € (+ 21,1 %)

Résultat net part du Groupe : 221,5 M€

Valeur du Patrimoine : 8 357 M€ (+ 3,8 % à périmètre constant)

EPRA NTA : 109,3 € / action (+ 1,3% sur 6 mois / + 6,4 % sur 1 an)

Le Conseil d'Administration de la Société Foncière Lyonnaise, réuni le 25 juillet 2022 sous la présidence de Monsieur Pere Viñolas Serra et en présence de la nouvelle direction générale de la société, a arrêté les comptes au 30 juin 2022.

Ces comptes présentent une progression significative de l'ensemble des agrégats opérationnels, ainsi que des valeurs d'expertise du patrimoine et de l'ANR de la Société. Le semestre est également marqué par une progression historique du RNR EPRA / action de 21,1 %, et une hausse notable des loyers à périmètre constant de 6,3 %. C'est l'illustration de la pertinence du business model de SFL, d'une tendance à la "polarisation" de la demande dans Paris intramuros et du travail intense des équipes SFL au premier semestre, et ce malgré un contexte de marché et un environnement économique plus incertains (tant sur le plan locatif qu'à l'investissement).

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 2022	S1 2021	Variation
Revenus locatifs	98,0	86,1	+ 13,8 %
Résultat opérationnel retraité*	78,1	66,6	+ 17,3 %
Résultat net part du Groupe	221,5	98,8	+ 124,3 %
Résultat net récurrent part du Groupe EPRA	48,9	43,8	+ 11,6 %
par action	1,14 €	0,94 €	+ 21,1 %

* (hors cessions et var. valeur des immeubles)

	30/06/2022	31/12/2021	Variation
Capitaux propres part du Groupe	4 442	4 387	+ 1,2 %
Valeur patrimoine consolidé hors droits	8 357	7 606	+ 9,9 %
Valeur patrimoine consolidé droits inclus	8 942	8 138	+ 9,9 %
EPRA NDV	4 666	4 375	+ 6,7 %
EPRA NDV par action	108,9 €	102,1 €	

A. Des résultats très solides et des agrégats en forte hausse sur le semestre

I. Forte progression des revenus locatifs (+ 13,8%) **(+ 6,3 % de progression à périmètre constant)**

Les revenus locatifs s'élèvent à 98,0 M€ au premier semestre 2022 contre 86,1 M€ au premier semestre 2021, affichant une forte progression de + 11,9 M€ (+ 13,8 %) :

- A périmètre constant (sur les surfaces en exploitation, exclusion faite de toutes les variations de périmètre impactant les deux semestres comparés), les loyers augmentent de + 5,0 M€ (+ 6,3 %), du fait principalement des nouvelles locations intervenues en 2021 et 2022, notamment sur les immeubles Edouard VII, 103 Grenelle et Washington Plaza, ainsi que de l'indexation.
- Les revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées progressent de + 4,3 M€, en raison de la mise en exploitation après sa complète restructuration de l'immeuble 83 Marceau, et de la commercialisation de plusieurs plateaux rénovés en 2020 et 2021, principalement sur les immeubles Cézanne Saint-Honoré et Washington Plaza.
- Enfin, l'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 génère une hausse de revenus significative ; hausse partiellement minorée par les deux cessions des immeubles 112 Wagram et 9 Percier début 2021, ces mouvements cumulés impactant globalement de + 2,5 M€ les revenus du semestre.

Le résultat opérationnel (retraité du résultat des cessions et de la valorisation du patrimoine) s'établit à 78,1 M€ au 30 juin 2022 contre 66,6 M€ au 30 juin 2021, soit une progression notable de 17,3 %.

II. Un patrimoine valorisé à env. 8,4 milliards d'euros hors droits au 30/06/2022 **(+ 3,8% à périmètre constant)**

L'évaluation au 30 juin 2022 du patrimoine de la Société à dire d'expert augmente de 3,8 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2021. La variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 205,4 M€ contre 54,7 M€ au premier semestre 2021.

III. + 21,1% une progression historique du RNR EPRA / action par rapport à 2021

Les charges financières nettes s'élèvent à 13,8 M€ au 30 juin 2022 contre 14,8 M€ au 30 juin 2021, en baisse de 1,0 M€, sous l'effet notamment de la baisse du coût moyen de la dette, en partie compensée par une progression du volume d'endettement moyen.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net récurrent part du Groupe EPRA s'établit à 48,9 M€ au 30 juin 2022 contre 43,8 M€ au 30 juin 2021. Par action, ils s'élèvent respectivement à 1,14 €/a et 0,94 €/a, une hausse notable de 21,1 %.

Le résultat net consolidé part du Groupe au 30 juin 2022 s'élève à 221,5 M€ contre 98,8 M€ au 30 juin 2021.

B. Activité soutenue au premier semestre : SFL bénéficie pleinement d'un effet "polarisation" du marché

I. Une activité locative intense avec notamment la pré-commercialisation de 100 % des bureaux de l'immeuble Biome, et un taux d'occupation historique de 99,4 %

Au cours du semestre, malgré la détérioration brutale de la situation géopolitique et économique, et à l'inverse des tendances observées sur les autres marchés franciliens, le marché locatif de l'immobilier tertiaire parisien a confirmé la reprise de l'activité observée fin 2021, notamment pour les actifs prime et les mieux localisés. Dans ce contexte, le groupe SFL a commercialisé au premier semestre 2022, environ 35 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, concernant notamment les actifs suivants :

- Biome, avec la pré-commercialisation de la totalité des surfaces de bureaux auprès de La Banque Postale et de la SFIL, pour un total de près de 22 000 m², transaction de référence parmi les cinq supérieures à 20 000 m² signées en Ile-de-France ce semestre ;
- 103 Grenelle, avec la signature de 2 nouveaux baux pour 2 700 m² ;
- Edouard VII, avec des signatures portant sur 2 700 m², dont un bail de commerce de 1 700 m² ;
- 176 Charles de Gaulle à Neuilly, avec des signatures portant sur 1 900 m², dont un bail de commerce de 1 200 m² ;
- et également les actifs #cloud.paris, Washington-Plaza, 83 Marceau.

Le loyer facial moyen de bureau de ces commercialisations ressort à 729 €/m² et l'économique à 604 €/m², pour une durée ferme moyenne de 8,4 ans, conditions reflétant l'attractivité des immeubles de SFL.

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint le niveau historiquement élevé de 99,4 % (98,0 % au 31 décembre 2021). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,6 % (contre 1,7 % au 31 décembre 2021).

II. Un pipeline (projets de développement) d'env. 52 000 m², très largement pré-commercialisé à hauteur de 75 %

Au 30 juin 2022, les surfaces en développement représentent environ 14 % (part du groupe) du patrimoine du Groupe. Elles sont constituées principalement des deux grands projets actuellement menés par le Groupe, à savoir :

- La partie "commerces" de l'immeuble Louvre-Saint-Honoré, dont la livraison est prévue fin 2023 dans le cadre d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signé avec la Fondation Cartier, portant sur plus de 20 000 m². Au cours du semestre, les travaux se sont poursuivis dans le respect du calendrier.
- L'immeuble Biome situé avenue Emile Zola (environ 25 000 m²), qui a fait l'objet d'une importante restructuration, et réceptionné le 19 juillet dernier. Comme indiqué ci-dessus, la totalité des surfaces de bureaux ont été précommercialisées auprès des sociétés La Banque Postale et la SFIL.

Les travaux immobilisés réalisés au premier semestre 2022 s'élèvent à 69,0 M€ ; outre ces projets, qui totalisent 50,0 M€ sur le semestre, ils portent notamment sur des rénovations complètes de plateaux dans les immeubles Washington Plaza et Cézanne Saint-Honoré.

III. Investissement et arbitrage ciblés : recentrage sur Paris

Une stratégie de rotation du patrimoine qui permet un recentrage sur Paris et l'augmentation de la taille moyenne des actifs de SFL.

Le 25 avril 2022, SFL a acquis auprès de Primonial REIM France pour un prix de 484 millions d'euros (acte en mains), un immeuble de près de 40 000 m² situé au 91-93 boulevard Pasteur dans le 15^e arrondissement de Paris, au pied de la Gare Montparnasse, immeuble bénéficiant d'un bail de 12 ans ferme avec la société Amundi.

Le 30 mai 2022, SFL a cédé à l'Institut Catholique de Lille, l'immeuble Le vaisseau d'environ 6 300 m², situé à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 millions d'euros.

C. Financement : conversion de l'ensemble des souches obligataires en green bonds et maintien d'un ratio d'endettement très maîtrisé à 27,7 %

Au cours du semestre 2022, SFL a réalisé diverses opérations, lui permettant notamment de refinancer ses besoins généraux et de renforcer sa liquidité :

- Dette obligataire : abondement des souches d'échéances 21/04/2028 (coupon de 0.5 %) et 05/06/2027 (coupon 1.5 %), pour 99 M€ chacune. Par ailleurs, l'ensemble des souches obligataires de SFL ont été converties en « Green Bonds ».
- Signature avec Caixabank d'une nouvelle ligne de crédit revolving, pour un montant global de 100 M€ d'euros sur 5 ans.

- Signature avec CADIF d'une ligne de 175 M€ sur 3 ans, en renouvellement de la ligne du même montant d'échéance juin 2023. Cette nouvelle ligne constitue pour SFL son 1er crédit à impact, adossé à un objectif de réduction de son empreinte carbone.

L'endettement net de la Société atteint 2 477 M€ au 30 juin 2022 contre 1 792 M€ au 31 décembre 2021, soit un ratio d'endettement de 27,7 % de la valeur d'expertise du patrimoine. A cette même date, le coût moyen de la dette après couverture est de 1,0 % et la maturité moyenne de 4,1 années. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,8x à fin juin 2022.

Au 30 juin 2022, SFL bénéficie par ailleurs de 1 090 M€ de lignes de crédit non utilisées.

D. Actif Net Réévalué : + 9,9 % de l'ANR EPRA NDV / action qui s'établit à 108,9 €/action après distribution d'un dividende de 4,2 € en avril 2022

Le patrimoine consolidé de SFL est évalué à 8 357 M€ en valeur de marché hors droits au 30 juin 2022, en progression de 9,9 % par rapport au 31 décembre 2021 (7 606 M€) notamment suite à l'acquisition de l'actif Pasteur. La progression est de + 3,8 % à périmètre constant, portée notamment par les actifs en développement.

Le rendement locatif moyen du patrimoine (EPRA « topped-up » NIY) est de 3,0 % au 30 juin 2022, contre 2,9 % au 31 décembre 2021.

Au 30 juin 2022, l'Actif Net Réévalué EPRA NTA de la Société s'élève à 4 687 M€ et l'EPRA NDV à 4 666 M€.

Sur le semestre, l'EPRA NTA par action progresse de 1,3 % à 109,3 €/action et l'EPRA NDV par action de 6,7 % à 108,9 €/action. Sur un an, les progressions sont respectivement de + 6,4 % et + 9,9 %, après distribution d'un dividende de 4,20 €/action en avril 2022.

E. Synthèse des Indicateurs EPRA :

	S1 2022	S1 2021
EPRA Earnings (M€)	48,9	43,8
<i>/ share</i>	1,14 €	0,94 €
EPRA Cost Ratio (including vacancy costs)	17,9 %	17,0 %
EPRA Cost Ratio (excluding vacancy costs)	16,8 %	15,1 %

	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NRV (M€)	5 195	5 084
<i>/ share</i>	121,2 €	118,6 €
EPRA NTA (M€)	4 687	4 627
<i>/ share</i>	109,3 €	107,9 €
EPRA NDV (M€)	4 666	4 375
<i>/ share</i>	108,9 €	102,1 €
EPRA Net Initial Yield (NIY)	2,2 %	2,5 %
EPRA « Topped -up » NIY	3,0 %	2,9 %
EPRA Vacancy Rate	0,6 %	1,7 %

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance » :

IAP Résultat net récurrent part du Groupe EPRA :

en M€	S1 2022	S1 2021
Résultat net - part du Groupe	221,5	98,8
Déduction :		
Résultat des cessions	0,4	-0,1
Charges exceptionnelles liées aux cessions	-	2,5
Variation de valeur des immeubles de placement	- 205,4	- 54,7
Variation de valeur des instruments financiers, actualisation des dettes et coûts associés	0,1	-
Impôts associés aux postes ci-dessus	- 0,7	- 3,2
Intérêts minoritaires attachés aux postes ci-dessus	33,0	0,5
Résultat net récurrent - part du Groupe EPRA	48,9	43,8

IAP EPRA NRV / NTA / NDV :

en M€	30/06/2022	31/12/2021
Capitaux propres - part du Groupe	4 442	4 387
Actions d'autocontrôle	2	2
Plus-values latentes / Immeubles d'exploitation	34	34
Plus-values latentes / Incorporels	4	4
Annulation Juste Valeur Instruments financiers	-	-4
Annulation Impôts différés	211	211
Droits de mutation	502	451
EPRA NRV Net Reinstatement Value	5 195	5 084
Annulation immobilisations incorporelles	- 2	- 2
Annulation Plus-values latentes / Incorporels	- 4	- 4
Ajustement Droits de mutation *	- 502	- 451
EPRA NTA Net Tangible Assets	4 687	4 627
Immobilisations incorporelles	2	2
Juste Valeur Instruments financiers	-	4
Juste Valeur Dette à taux fixe	188	- 47
Impôts différés	- 211	- 211
EPRA NDV Net Disposal Value	4 666	4 375

IAP Endettement Financier Net :

en M€	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts et dérivés passif - Non courant	1 823	1 489
Emprunts et concours bancaires - Courant	789	413
Endettement financier au bilan	2 612	1 902
Déduction :		
Intérêts courus, étalement des commissions sur emprunts, MTM négatif sur instruments financiers	26	5
Trésorerie et équivalents	- 160	- 115
Endettement financier net	2 477	1 792

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 8,4 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 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