

SFL - Information financière du 3^e trimestre 2022

Avec une progression exceptionnelle de 17 % de ses revenus locatifs, dont 8 % à périmètre constant, SFL confirme la pertinence de sa stratégie, misant sur une montée en gamme continue de son patrimoine, tant sur un plan architectural, technique qu'environnemental. La croissance des revenus s'accompagne d'un taux de vacance financière extrêmement limité, à 0,6 %.

Des revenus locatifs en très forte hausse de + 16,7 %, à 151,7 M€ :

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

Revenus locatifs :	30/09/2022	30/09/2021	Variation
Paris QCA	116 743	105 571	+ 10,6 %
Paris autre	32 825	22 842	+ 43,7 %
Croissant Ouest	2 163	1 569	+ 37,9 %
Total Revenus locatifs	151 731	129 982	+ 16,7 %

Les revenus locatifs s'élèvent à **151,7 M€** au 30/09/2022 vs 130,0 M€ au 30/09/2021, affichant une progression très significative de **+ 21,7 M€ (+ 16,7 %)** qui se décompose comme suit :

- **+ 9,3 M€** à périmètre constant (exclusion de toutes les variations de périmètre impactant les deux périodes comparées), soit **+ 7,8 %**, grâce notamment à la progression des revenus des immeubles Edouard VII, 103 Grenelle et Washington Plaza (effets des re-commercialisations). L'inflation contribue à cette progression pour un montant d'environ 1,3 M€ (1,1 %).
- **+ 5,6 M€** au titre des revenus des surfaces en développement sur les périodes considérées en raison notamment de la livraison au 2nd semestre 2021 de l'immeuble 83 Marceau, intégralement occupé.
- **+ 6,8 M€** grâce à l'acquisition de l'immeuble Pasteur en avril 2022 qui génère une hausse de revenus significative, partiellement compensée par la cession des immeubles 112 Wagram et 9 Percier début 2021.

SFL bénéficie pleinement de sa stratégie « prime » et de la dynamique du marché locatif à Paris. Activité soutenue malgré un taux de quasi pleine occupation (99%) avec 36 000 m² commercialisés à fin septembre 2022 :

« Malgré un contexte géopolitique et économique difficile, le marché locatif de l'immobilier tertiaire francilien est de plus en plus polarisé, les entreprises faisant le choix de Paris et d'immeubles à haute valeur ajoutée ; dans ce cadre, la stratégie de SFL paye avec des agrégats qui sont tous très bien orientés et qui démontrent la pertinence du business model de la société malgré les incertitudes » affirme Dimitri Boulte, DG de SFL.

SFL constate cette reprise de l'activité sur Paris intramuros observée fin 2021, notamment pour les actifs prime et les mieux localisés et engrange des succès commerciaux notables comme sur Biome.

Dans ce contexte, SFL a commercialisé **près de 36 000 m² de surfaces**, pour un loyer facial moyen de bureau à **704 €/m²** pour une **durée ferme moyenne de 8,2 ans**, et un taux d'accompagnement **de l'ordre de 17 %**, chiffres qui attestent de la très bonne tenue du marché parisien et de la grande résilience du business model de SFL. Dans les opérations intervenues sur les trois premiers trimestres, on peut citer :

- **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** ;
- le 103 Grenelle, avec la signature de 3 nouveaux baux avec les sociétés Atalante, Promontoria MMB et Netgem, pour 3 400 m² ;
- Edouard VII, avec des signatures portant sur 2 700 m², dont un bail de commerce de 1 700 m² avec l'enseigne Fabriques de Styles ;
- le 176 Charles de Gaulle à Neuilly, avec des signatures portant sur 1 900 m², dont un bail de commerce de 1 200 m² avec la société Ovelo cycles.

Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation physique du patrimoine en exploitation atteint un niveau inédit et historiquement élevé **de 99,5 %** (98,0 % au 31 décembre 2021). La vacance financière (EPRA Vacancy Rate) **s'établit à 0,6 %** (contre 1,7 % au 31 décembre 2021).

Après l'acquisition de l'immeuble Pasteur (près de 40 000 m², dans le 15^e arrondissement de Paris pour un prix de 484 M€ acte en mains), et la cession de l'actif Le vaisseau (environ 6 300 m², à Issy-les-Moulineaux, pour un montant hors droits de 27 M€) au 1^{er} semestre 2022, SFL n'a pas réalisé d'autre cession ou acquisition au cours du troisième trimestre.

Financement : un niveau d'endettement très maîtrisé

L'endettement net consolidé de SFL s'établit à 2 473 M€ au 30 septembre 2022 contre 1 792 M€ au 31 décembre 2021, **soit un ratio d'endettement de 27,7 % de** la valeur d'expertise du patrimoine au 30 juin 2022. Le coût moyen de la dette après couverture est **de 1,2 %** et la maturité moyenne **de 4,1 années**. Le niveau d'ICR (Interest Coverage Ratio) est de 5,9x à fin septembre 2022.

Au 30 septembre 2022, SFL bénéficie par ailleurs de 940 M€ de lignes de crédit non utilisées.



Biome (Paris 15^e) – Photo Alexis Paoli

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
